

Übersicht Grundlagen

Grundlage	Titel
M04-G01	Die neue Bude
M04-G02	Der Mietvertrag
M04-G03	Ausziehen mit 16 oder 18 – Unterstützungsmöglichkeiten

Die neue Bude

www.checked4you.de – Das Online-Jugendmagazin der Verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen

Mietvertrag

Sollte man sich - am besten zusammen mit seinen Eltern - in Ruhe durchsehen, denn da stehen jede Menge wichtige Infos drin. Und viele davon werden erst dann spürbar, wenn man wieder auszieht; z. B. inwieweit man hinterher alles wieder renovieren muss. Und nicht verzagen, man versteht nicht jeden Satz in so einem Schriftstück unbedingt immer sofort. Man kann durchaus auch mal seinen Vermieter fragen, wie er dies oder jenes eigentlich meint.

Mehr dazu unter M04-G02

Renovierung planen

Auf jeden Fall früh genug anfangen, um vor dem Umzug alles fertig machen zu können: Es gibt nichts Übleres, als mit dem ganzen Krempel zwischen den Füßen noch was streichen zu müssen. Also keine halben Sachen machen, lieber ein paar Freunde mit einspannen. Und genügend Material besorgen - also Pinsel, Rollen, Abdeckfolien usw... Sonst hat man zwar Helfer da, aber die können nichts tun, weil es nur einen Pinsel gibt...

Anschlüsse für diverse Geräte

Sind die Wasseranschlüsse schon o.k.? Reicht das Abflussrohr bis zur Spüle oder muss da noch ein Stück dran? Wo kommt die Waschmaschine hin? Gibt es irgendjemanden, der guten Herzens den Herd anschließen kann? Sonst auf jeden Fall lieber vom Fachmann machen lassen - Starkstrom ist kein Spaß!

Strom, Gas, Wasser...

Rechtzeitig bei den Stadtwerken anmelden. Vor Einzug mit dem Vermieter gemeinsam den Zähler ablesen und notieren - das sollte dann hinterher im Übergabeprotokoll stehen. Bei Auszug und bei jährlicher Aufforderung ebenfalls den **Zählerstand ablesen** und notieren. Ansonsten droht eine Schätzung, und das kann teuer werden.

Vorsicht: Bei Online-Stromanbietern verliert man schnell den Überblick, weil es keine Rechnungen per Post und keinen persönlichen Ansprechpartner gibt. Alles läuft per Mail und ein Kundenportal im Netz. Wichtig: Mails regelmäßig lesen und speichern.

Schäden

Wo wir schon bei der Übergabe durch den Vermieter sind: Auf jeden Fall auf bereits vorhandene Schäden achten, damit die euch nicht später angekreidet werden! Vor allem Risse in Türrahmen, verklemmte Fenster, beschädigter Boden usw.

Versicherungen

Die absoluten „musts“ sind spätestens bei eigener Bude Hausrat und Haftpflicht. Es ist allerdings gut möglich, dass ihr noch über eure Eltern versichert bleiben könnt.

Rundfunkbeitrag (ARD, ZDF, Deutschlandradio)

Wer am Studienort in ein Wohnheim oder eine WG zieht, muss sich beim Beitragsservice anmelden: Der Rundfunkbeitrag wird fällig. Doch unter Umständen können sich Studierende befreien lassen, nämlich dann, wenn sie BAföG erhalten. Alle BAföG-Empfänger*innen sollten direkt mit der Anmeldung einen Antrag auf Befreiung beim Beitragsservice stellen. Alle mit eigener Wohnung oder Studentenzimmer, die kein BAföG bekommen, müssen jedoch zahlen. Das gilt auch dann, wenn man in einem Wohnheimzimmer wohnt. Klar im Vorteil seid ihr in einer Studi-WG. Jede WG muss nur einmal den Rundfunkbeitrag zahlen. Bis auf eine/n können sich alle beim Beitragsservice schriftlich abmelden. Allerdings: Hierzu am besten untereinander mit allen Mitbewohner*innen eine schriftliche Vereinbarung machen. Und wenn ihr alle BAföG bekommt, muss keiner zahlen.

Info der neuen Adresse

Wer muss oder soll Bescheid wissen? Freunde natürlich, wobei Viele das oft auch schon beim Renovieren mitkriegen. Auch wichtig: Verwandte, damit sie auch weiterhin die Geschenke an die richtige Adresse schicken können! Und nicht zuletzt: Bank, Versicherungen, Handyprovider, Vereine, Clubs, Arbeitgeber, Finanzamt...

Wo soll was hin?

Bevor man letztlich umzieht, kann es sich schon mal lohnen, einen Plan bzw. einen mehr oder weniger maßstabsgetreuen Grundriss zu machen. Am besten auf Kästchenpapier, um dann „virtuell“ schon mal ein paar Regale und Möbel einzuzeichnen. Kann besonders dann nicht schaden, wenn die Bude eher klein ist und jeder Meter zählt - wie z. B. bei einem einzelnen Zimmer in einer WG. Es macht den Umzug einfach entspannter, wenn man den Leuten direkt sagen kann, wo sie was hinstellen sollen. Apropos WG-Zimmer, nur so nebenbei: Ein Hochbett kann ein echt guter Platz-Beschaffer sein...

Nachsendeantrag

Macht man kurz schriftlich oder online bei der Post. Dann sollte eigentlich all die Post, bei deren Absender man das Melden seiner neuen Adresse verschwitzt hat, mit etwas Verzögerung korrekt eintrudeln. Wohnte man vorher zu Hause bei Müttern, ist so ein Antrag allerdings noch nicht ganz so wichtig.

Telefon

Sofern man überhaupt noch ein Festnetztelefon haben will, kommt es nicht von alleine in die neue Bude. Ein Anschluss dürfte zwar in der Regel vorhanden sein, aber anmelden

bzw. sich einen Anbieter suchen muss man natürlich trotzdem - das gilt auf jeden Fall für den Internetzugang.

Einwohnermeldeamt

Muss man hingehen, und am besten bringt man gleich seinen Personalausweis bzw. Pass mit, damit die neue Anschrift da eingetragen werden kann. Muss je nach Bundesland innerhalb von sieben bis 14 Tagen nach dem Umzug erfolgen!

Nachbarn

Spätestens nach dem Einzug bei allen anklingeln und sich kurz vorstellen ist nett und sorgt erst mal für gute Atmosphäre - dann gibt's auch mehr Verständnis für den Partylärm bei der Einweihung...

Der Mietvertrag

www.jungeseiten.de, Jugendstiftung Baden-Württemberg

Erst lesen, dann unterschreiben!

Auch wenn die Wohnung noch so schön ist, solltest du nicht vorschnell unterschreiben. Es ist selbstverständlich, dass du den Mietvertrag mitnehmen und dann zu Hause in Ruhe durchlesen und unterschreiben kannst. Am besten lässt du auch mal deine Eltern drüber gucken!

Übergabeprotokoll

Es empfiehlt sich, ein Wohnungsübergabe-Protokoll zusammen mit deinem Vermieter anzufertigen. Darin werden vor allem Mängel der Wohnung festgehalten, die schon vor deinem Einzug bestanden haben. Das können Flecken auf dem Teppich, Kratzer im Parkett, Risse in der Fensterbank oder der fehlende Spiegel im Bad sein. Das hört sich auf den ersten Blick sehr spießig an, doch damit kannst du dir so manchen Ärger beim Auszug sparen.

Ein **Muster** findet sich hier:

www.jungeseiten.de/fileadmin/Dokumente/2019_JS_Wohnungs%C3%BCbergabe-Protokoll.pdf

Mietzeit und Kündigung

Die Mietzeit kann befristet oder unbefristet sein.

Bei einem **befristeten Mietvertrag** ist eine vorzeitige Kündigung nicht möglich. Das gilt für den Vermieter genauso wie für dich. Ausnahme: Ihr einigt euch und die Kündigung erfolgt im beiderseitigen Einverständnis.

Bei einem **unbefristeten Mietvertrag** hast du drei Monate Kündigungsfrist. Deine schriftliche Kündigung verschickst du am besten per Einschreiben und der Brief muss spätestens am dritten Werktag beim Vermieter eintreffen! Für deinen Vermieter gelten nach einer bestimmten Zeit sogar noch längere Kündigungszeiten (nach 5 Jahren 6 Monate, nach 8 Jahren 9 Monate).

Kaltmiete

(abgekürzt KM): Das ist die sogenannte Grundmiete ohne die Kosten für Heizung, Wasser, Müllabfuhr und andere Nebenkosten (s.u.).

Warmmiete

Kaltmiete + Nebenkosten (abgekürzt WM oder KM + NK): Die Nebenkosten haben sich in den letzten Jahren immer mehr zu einer „zweiten Miete“ entwickelt. Meistens machen die Nebenkosten 25-30 % der Warmmiete aus! Der Vermieter kann nur diejenigen Nebenkosten abrechnen, die im Mietvertrag vereinbart sind. Die Nebenkosten werden

monatlich zusammen mit der Kaltmiete fällig. Der Vermieter muss nachher jedoch eine genaue Verbrauchsabrechnung vorlegen und eventuell zu viel bezahlte Nebenkosten zurückzahlen. Sparen bei den Heizkosten, Strom und Wasser lohnt sich also!

Nebenkosten

Das sind vor allem Kosten für Heizung, Strom und Wasser, Müllabfuhr, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Hausreinigung, Beleuchtung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Hauswart und Gemeinschaftsantenne. Nicht bezahlt werden müssen Verwaltungs- und Reparaturkosten, Mietausfall- und Umweltschäden, Pförtner- und Überwachungskosten und Versicherungen mit Ausnahme der Gebäudeversicherung.

Mieterhöhungen

Der Vermieter kann die Miete erhöhen, um sie an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen. Also wenn deine Wohnung nachgewiesenermaßen sehr billig war oder die Mietpreise allgemein gestiegen sind. Der Mieter hat zwei Kalendermonate Zeit, dieser Mieterhöhung schriftlich zuzustimmen. Erst dann wird sie gültig. Auch darf die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20 % steigen. Wenn einem die Forderung überzogen vorkommt, sollte man also nicht gleich zustimmen, sondern sich beim Amt für Bau- und Wohnungswesen nach dem Mietspiegel erkundigen. In einzelnen Großstädten gilt die Mietpreisbremse.

Auch Renovierungen, eine neue Heizung oder bauliche Verbesserungen sind ein Grund für Mieterhöhungen. Eine solche Modernisierungsmaßnahme muss der Vermieter aber 3 Monate vorher ankündigen und dabei im Einzelnen die beabsichtigten Maßnahmen erläutern. Von den für die Wohnung aufgewendeten Kosten darf der Vermieter jährlich 11 % auf die Miete aufschlagen. In einigen Mietverträgen wird eine Staffelmietserhöhung festgelegt. Daran wird dann eine automatische Mieterhöhung um einen bestimmten Prozentsatz festgeschrieben. Du weißt also vorher, wann eine Mietsteigerung auf dich zukommt.

Mietkaution als Pfand

Meistens verlangt der Vermieter eine Kautionszahlung. Das dürfen maximal drei Monatsmieten der Kaltmiete sein. Das Geld muss der Vermieter auf ein spezielles Konto anlegen. Beim Auszug erhältst du die Kautionszahlung dann plus Zinsen und Zinseszinsen wieder. Die Kautionszahlung ist so etwas wie ein Pfand. Wenn der Vermieter beim Auszug Schäden feststellt oder du z. B. entgegen der Vereinbarung im Mietvertrag nicht die Wände gestrichen hast, kann er einen Teil der Kautionszahlung einbehalten. Gleiches gilt bei einem Auszug ohne fristgerechte Kündigung oder Mietrückständen.

Schönheitsreparaturen

Sie gehören grundsätzlich zu den Pflichten des Vermieters. Der Mieter kann jedoch zur Übernahme der Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Streichen der Wände und

Decken, Fenster (von innen!) streichen), Innentüren, Wohnungseingangstür (von innen!), verpflichtet werden. Diese Regelungen müssen im Mietvertrag vereinbart sein. Ist das nicht der Fall, ist die Durchführung dieser Arbeiten ebenfalls Sache des Vermieters.

Der Tipp für knappe Kassen: Wohnberechtigungsschein und Wohngeld

Mit dem Wohnberechtigungsschein kannst du in staatlich geförderte Wohnungen – sogenannte Sozialwohnungen – ziehen (falls eine solche frei ist). Beim Wohngeld gibt es Geld extra. Ob du Anspruch auf Wohngeld oder einen Wohnberechtigungsschein hast, hängt von deinem Einkommen und der Personenzahl ab. Das Wohngeld richtet sich dazu noch nach der tatsächlichen Miete, die du zahlst. Wenn du Anspruch auf BAFÖG hast, kannst du kein Wohngeld beantragen, wohl aber einen Wohnberechtigungsschein. Zuständig sind das örtliche Wohnungsamt, die Wohngeldstelle bzw. das örtliche Sozialzentrum. Wohngeld musst du übrigens jedes Jahr neu beantragen! Und die passende Wohnung musst du dir in beiden Fällen selber suchen.

Wohngemeinschaft

Hier gibt es prinzipiell zwei Varianten. Entweder ist eine*r Hauptmieter*in und alle anderen sind Untermieter oder alle Mitbewohner sind Hauptmieter*innen.

Variante 1: In der WG von Maria, Anne und Tom ist Anne die Hauptmieterin. Nur sie hat den Mietvertrag unterschrieben und haftet auch ganz allein für die gesamte Miete der Wohnung und eventuelle Schäden. Tom und Maria haben Untermietverträge mit Anne und zahlen ihren Mietanteil monatlich auf Annes Konto. Sie zahlt dann die gesamte Miete an die Vermieter. Wenn Maria oder Tom nicht pünktlich zahlen oder Maria auszieht und nicht rechtzeitig jemand neues gefunden wird, steht Anne erst mal dumm da. Kündigt Anne, müssen alle ausziehen oder hoffen, dass die Vermieter Maria oder Tom als neuen Hauptmieter akzeptieren.

Gut ist es deshalb, gleich im Mietvertrag festzuhalten, dass bei Auszug des Hauptmieters automatisch ein Untermieter/Nachmieter zum neuen Hauptmieter werden kann.

Variante 2: In einer anderen WG sind Tina und Britta beide Hauptmieterinnen. Schwierig ist hier, dass weder Tina noch Britta alleine kündigen können und im Regelfall beide für die gesamte Miete haften (sogenannte Gesamtschuldner). Zahlt Tina nicht, muss Britta dafür mitgeradestehen.

Bei beiden Modellen kann es also zu Problemen kommen, wenn es unter euch Ärger gibt. Der Normalfall ist das aber sicher nicht! Wechsel oder Auszug einzelner Mitbewohner müsst ihr unverzüglich euren Vermietern mitteilen. Allerdings haben sie nichts bei der Auswahl der neuen Mitbewohner/in mitzureden.

Mietbürgschaft

Das Thema Mietbürgschaft hat die Zeitschrift Finanztest in einem Artikel gut aufbereitet:

www.test.de/Mietbuergschaft-Eltern-haften-fuer-ihre-Kinder-4880478-0/

Ausziehen mit 16 oder 18 - Unterstützungsmöglichkeiten

Koordinierungsstelle Schuldnerberatung in S-H

M04-G03

Der Auszug aus dem Elternhaus ist gesetzlich frühestens mit 16 Jahren möglich, wenn die Eltern es erlauben. Für unter 18-Jährige haben Eltern das Aufenthaltsbestimmungsrecht und können darüber entscheiden, wo ihre Kinder wohnen. Bis zum 18. Geburtstag müssen die Eltern alle Verträge mit unterschreiben, und sie sind zur finanziellen Absicherung ihrer Kinder verpflichtet.

Wird eine Ausbildung fern von zu Hause begonnen, sollte gemeinsam mit den Eltern überlegt werden, welche Alternativen finanzierbar sind. Bei einer betrieblichen Ausbildung besteht die Möglichkeit, eine **Ausbildungsvergütung** zu bekommen. Abhängig von der Höhe der Vergütung kann vielleicht eine eigene Wohnung bezogen werden. Die Eltern könnten dann noch zusätzlich das Kindergeld überweisen.

Abhängig von dem eigenen bzw. dem Einkommen der Eltern kann staatliche Unterstützung beantragt werden.

Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) erhalten Auszubildende als Zuschuss von der Agentur für Arbeit, wenn sie während der Berufsausbildung nicht bei den Eltern wohnen können. Gezahlt wird für die Dauer der Berufsausbildung. Die Höhe der Zuwendung ist unter anderem abhängig vom Einkommen des Auszubildenden und dem der Eltern, sofern es bestimmte Freibeträge übersteigt.

Mehr: www.arbeitsagentur.de/bildung/ausbildung/berufsausbildungsbeihilfe-bab

BAB-Rechner: www.babrechner.arbeitsagentur.de

Schüler-BAföG erhalten Schüler*innen, die eine geförderte, schulische Ausbildung machen und während der Ausbildung nicht zu Hause wohnen können. Allerdings gibt es auch hier einige Voraussetzungen, wie die Entfernung zum Elternhaus sowie Unterhaltsfähigkeit.

Mehr: www.bafög.de/de/bafogeg-fuer-schuelerinnen-und-588.php

BAföG erhalten Studierende. Die Förderung ist abhängig vom Einkommen der Eltern.

Mehr: www.bafög.de