

Leitfaden für Studierende - Mieten in Deutschland

Vor der Miete

- Wie findet man eine Wohnung
- Das deutsche Mietrecht
- Was muss vor/bei Abschluss eines Mietvertrages beachtet werden?

Während des Mietverhältnisses

- Welche Umzugsformalitäten sind zu erfüllen?
- Strom/Gas
- Telefon/Internet
- Rundfunkbeitrag
- Versicherungen
- Mietzahlung
- Rechte und Pflichten während des Mietverhältnisses

Wie wird der Mietvertrag gekündigt?

Wer hilft weiter, wenn es zu Problemen kommt?

Vor der Miete

Wie findet man eine Wohnung?

Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt kann man über Aushänge am schwarzen Brett der Universitäten, über Tageszeitungen, Gratiszeitungen oder über das Internet finden. Auch kann es sinnvoll sein, selbst ein Wohnungsgesuch in einer Zeitung zu inserieren. Viele deutsche Hochschulen verfügen auch über Studentenwohnheime. Für eine Bewerbung um einen Wohnheimplatz muss das zuständige Studentenwerk kontaktiert werden.

Wird eine Immobilienagentur mit der Suche einer Wohnung beauftragt, sind die damit verbundenen Kosten von der Partei zu tragen, die den Makler beauftragt hat („Bestellerprinzip“), in der Regel also vom Vermieter. Die übliche Maklergebühr ist ortsabhängig und darf höchstens zwei Monatskaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer betragen. Vermittelt eine Immobilienagentur nur den Kontakt zu einem Vermieter, fällt bereits auch ohne schriftlichen Maklervertrag eine Maklergebühr (Courtage) bei Abschluss eines Mietvertrages an.

Das deutsche Mietrecht

Das Mietrecht in Deutschland ist in den §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt. Grundlegend wird dabei zwischen Mietverträgen unterschieden, die auf bestimmte oder auf unbestimmte Zeit geschlossen sind. Diese beiden Mietvertragsformen unterscheiden sich hauptsächlich hinsichtlich der Art und Weise der Beendigung des Mietverhältnisses, also dessen Kündigung. Zu beachten ist, dass einige der Vorschriften für Wohnraummietverträge nicht auf Mietverträge für Wohnraum in Studentenwohnheimen anwendbar sind.

Verträge über die Vermietung von möblierten oder unmöblierten Wohnungen werden gesetzlich nicht unterschiedlich behandelt.

Lediglich die Miethöhe variiert und der Vermieter ist und bleibt auch nach der Vermietung Eigentümer der mitvermieteten Möbel.

Weiterhin besteht die Möglichkeit der Untervermietung, d. h. man mietet ein oder mehrere Zimmer von einem anderen Mieter. Zu einem Untermietvertrag ist grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

Beliebt unter Studierenden ist auch die Gründung einer Wohngemeinschaft (WG) bzw. der Einzug in eine bereits bestehende WG. Erfahrungsgemäß können damit, insbesondere hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses, rechtliche bzw. praktische Probleme verbunden sein. Daher ist eine vorherige Prüfung des Mietvertrages empfehlenswert.

Was muss vor/bei Abschluss eines Mietvertrages beachtet werden?

Bestehen Zweifel an einzelnen Formulierungen im Mietvertrag, empfiehlt es sich, den Mietvertrag vor Unterzeichnung von einer Mieterschutzvereinigung, beispielsweise dem Mieterverein, oder einer Verbraucherzentrale prüfen zu lassen.

Um einen Überblick über die ortsüblichen Mietpreise zu bekommen, ist es ratsam, vor Beginn der Wohnungssuche die Mietpreise im Internet zu vergleichen oder den Mietspiegel der jeweiligen Stadt einzusehen. Dieser ist bei der entsprechenden Stadtverwaltung oder im Internet erhältlich.

Der Mietvertrag, der immer schriftlich und ohne nachträgliche handschriftliche Zusätze abgeschlossen werden sollte, muss von beiden Vertragsparteien, d. h. Mieter und Vermieter, unterzeichnet werden. Es ist üblich, dass der Vermieter eine Mietbürgschaft, beispielsweise der Eltern der Studierenden, oder aber eine Mietkaution zur Absicherung seiner Forderungen aus dem

Mietverhältnis (Mietzins, Nebenkosten, unterlassene Reparaturen beim Auszug etc.) verlangt. Die Höhe der Bürgschaft bzw. der Kautions sollte im Mietvertrag festgehalten werden.

Die Mietsicherheit darf insgesamt den Betrag von drei Monatsmieten nicht übersteigen (Nettokaltmiete ohne Betriebs- und Heizkosten). Liegt also dem Vermieter bereits eine Bürgschaft über drei Monatskaltmieten vor, darf er nicht noch zusätzlich eine Kautions verlangen. Der Vermieter muss die Kautions in der Regel verzinsen (nicht bei Studentenwohnheimen) und getrennt von seinem eigenen Vermögen anlegen. Der Mieter kann einen Nachweis über die getrennte Anlage verlangen. Bei Auszug und ordnungsgemäßer Wohnungsübergabe hat der Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions nebst Zinsen. Allerdings besteht ein Zurückbehaltungsrecht des Vermieters an der Kautions in Höhe einer zu erwartenden Nebkostennachzahlung bis zum Zeitpunkt der Endabrechnung.

In Deutschland können in weit größerem Umfang Nebenkosten vom Vermieter direkt auf den Mieter umgelegt werden als in Luxemburg, so beispielsweise: Grundsteuer, Wasser und Abwassergebühren, Fahrstuhl, Straßenreinigung, Müll, Hauswart, Reinigung des Treppenhauses und der Gemeinschaftsräume, Gartenpflege, Hausstrom, Versicherungen, Schornsteinreinigung, Antenne/Kabelinstallation etc. Wichtig ist hierbei, dass lediglich die Nebenkosten zu zahlen sind, die auch vertraglich vereinbart wurden. Der Vermieter kann dem Mieter in bestimmtem Umfang übliche wiederkehrende Renovierungsarbeiten (Schönheitsreparaturen) vertraglich auflasten. Dazu gehört zum Beispiel das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, die sachgemäße Pflege der Fußböden und Fußleisten, das Streichen der Heizkörper, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Renovierungen sind fachgerecht auszuführen. In der Vergangenheit hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine Reihe von Urteilen zu Schönheitsreparaturen gesprochen, wonach teilweise Klauseln in bestehenden Mietverträgen für unwirksam erklärt wurden. Wichtig ist auch hier, dass nur insoweit Reparaturen durchzuführen sind, als sie auch vertraglich vereinbart wurden.

Bei der Übergabe der Wohnung sollte darauf bestanden werden, dass ein Übergabeprotokoll angefertigt wird; eine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht indes nicht. In diesem Protokoll werden der Gesamtzustand und alle bestehenden Mängel der Wohnung aufgeführt, da beim Auszug lediglich die Schäden vom Mieter zu beheben sind, die nach dem Einzug entstanden sind. Bei der Übergabe sollten auch die aktuellen Zählerstände von Strom, Wasser und Gas bzw. Heizung abgelesen und im Protokoll vermerkt werden. Auch die Anzahl der Schlüssel, die für Wohnung, Briefkasten, Haustür, Keller und Speicher übergeben werden, sollte notiert werden. Weiterhin sollte das Übergabeprotokoll in zweifacher Ausfertigung angefertigt werden, wobei ein Exemplar beim Mieter verbleibt. Es ist ratsam, bei der Übergabe einen Zeugen, der nicht Mieter oder Vermieter ist, hinzuzuziehen.

Welche Umzugsformalitäten sind zu erfüllen?

Anmeldung

Es besteht eine gesetzliche Meldepflicht. Zuständig für die Anmeldung ist das Einwohnermeldeamt der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. In der Regel beträgt die Anmeldefrist zwei Wochen. Wechselt man den Wohnort innerhalb derselben Stadt oder Gemeinde, muss man sich lediglich ummelden.

Strom/Gas

Möglicherweise ist es notwendig, sich vor dem Einzug um einen Strom- oder Gasanbieter zu kümmern. Dieses entfällt natürlich, wenn man in eine Wohngemeinschaft (WG) zieht. Man sollte jedoch auch hier rechtzeitig abklären, ob alle Anschlüsse weiterlaufen und ob sie auf den Namen des neuen Mieters umgeschrieben werden müssen. Die Zählerstände und der Stand der Wasseruhren mit dem entsprechenden Ablesedatum sollten notiert werden.

Telefon/Internet

Wenn kein Anschluss in der Wohnung vorhanden ist, kann es dauern, bis dieser installiert wird. Daher sollte ein Anschluss bereits einige Wochen im Voraus bestellt werden. Ein eventuell bereits vorhandener Anschluss in der Wohnung kann auf den neuen Mieter umgeschrieben werden.

Rundfunkbeitrag

In Deutschland ist grundsätzlich jeder Haushalt verpflichtet, den Rundfunkbeitrag zu zahlen. Keine Rolle spielt dabei, wie viele Personen im Haushalt leben. Zurzeit beträgt die Betragshöhe 18,36 € pro Monat. Eine Befreiung von der Beitragspflicht ist nur in wenigen Fällen möglich (beispielsweise bei Bezug einer Förderung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG)). Näheres sowie eine aktuelle Gebührenübersicht unter www.rundfunkbeitrag.de.

Versicherungen

Nur wenige Versicherungen sind wirklich dringend anzuraten. Die Haftpflicht- und die Hausratversicherung gehören jedoch dazu. Ohne diese Versicherungen kann es als Mieter in einer Wohnung im Schadensfall sehr teuer werden.

Mietzahlung

In den meisten Fällen bittet der Vermieter um eine Einzugsermächtigung, damit der fristgerechte Eingang der Miete sichergestellt ist. Es besteht aber auch die Möglichkeit, einen Dauerauftrag für die monatliche Zahlung der Miete bei der Bank einzurichten (bei einer Einzugsermächtigung kann die jeweilige Abbuchung rückgängig gemacht werden, bei einem Dauerauftrag nicht).

Rechte und Pflichten während des Mietverhältnisses

Grundsätzlich ist der Vermieter für sämtliche Reparaturen zuständig. Vertraglich kann jedoch der Mieter an den Kosten für Kleinreparaturen (bspw. tropfender Wasserhahn) beteiligt werden. Die Kosten dürfen allerdings im Einzelfall 75- 120 € und jährlich 6 - 8 % der Jahresnettomiete nicht übersteigen.

Alle Schäden, die durch den Mieter verursacht werden, sind auch von diesem zu beheben.

Die Regelungen bezüglich weiterer Rechte und Pflichten gestalten sich ähnlich wie die des luxemburgischen Mietrechts. Während des Mietverhältnisses ist es dem Mieter beispielsweise gestattet, Familienmitglieder bzw. Freunde während eines Besuches zu beherbergen.

Wie wird das Mietverhältnis beendet?

Für die Beendigung eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages sind feste Kündigungsfristen in §573c BGB festgelegt. Danach ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats (Eingang beim Vermieter) zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig (Kündigung beispielsweise am 3. März 2022 zum 31. Mai 2022). Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Die Kündigung sollte für Nachweiszwecke schriftlich per Einschreiben mit Rückschein erfolgen und eine Kopie des Kündigungsschreibens aufbewahrt werden.

Bei einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag endet dieser mit Ablauf des Befristungszeitraumes, ohne dass es einer Erklärung des Mieters bzw. Vermieters hinsichtlich der Beendigung bedarf. Eine Befristung ist jedoch nur unter den in § 575 BGB gesetzlich festgelegten Bedingungen zulässig, wie beispielsweise späterer Eigennutzung durch den Vermieter oder dessen Familie.

Vorstehend handelt es sich um allgemeine gesetzliche Grundlagen, für die es in bestimmten Fällen Ausnahmeregelungen gibt, wie beispielsweise kürzere Kündigungsfristen bei Überlassung des Wohnraums zum vorübergehenden Gebrauch oder das Recht zur außerordentlichen Kündigung.

Wer hilft weiter, wenn es zu Problemen kommt?

Die örtlichen Mieterschutzvereinigungen (wie zum Beispiel die Mietervereine) oder die Verbraucherzentralen bieten, gegen Entgelt, Hilfe und Beratung bei Fragen rund um das Mietverhältnis. Zu beachten ist, dass die Mietervereine Hilfe und Beratung ausschließlich Mitgliedern gewähren.

Des Weiteren verfügen die meisten Hochschulen beim Studentenwerk bzw. dem Allgemeinen Studierendenausschuss (AStA) über Beratungsstellen für Studierende. Bei der Stadtverwaltung gibt es Ämter für Wohnungsverwaltung, die bei Problemen mit Vermietern weiterhelfen können.

Empfehlenswert ist es, sich bereits bei Beginn des Studiums darüber zu informieren, wo sich solche Stellen vor Ort befinden.

Sie können das CEC Luxembourg bei Fragen rund um das Thema Miete, bei Zweifeln zur Rechtslage oder bei Fragen zum Verbraucherschutz in Europa oder bei grenzüberschreitenden Streitigkeiten unter folgender Adresse erreichen:

Europäisches Verbraucherzentrum Luxembourg GIE
271, route d'Arlon • L-1150 Luxembourg
Tel.: +352 26 84 64 1 • Fax: +352 26 84 57 61
info@cecluxembourg.lu • www.cecluxembourg.lu

Das CEC Luxembourg ist Teil eines Netzwerks von 29 Europäischen Verbraucherzentren in der Europäischen Union sowie in Island und Norwegen (European Consumer Centres Network – ECC-Net). Unsere Dienste sind kostenlos.

Das CEC Luxembourg ist ein „Groupement d’Intérêt Economique“, das vom luxemburgischen Staat und der Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC) gegründet wurde. Das CEC wird von der Europäischen Kommission, dem luxemburgischen Staat (Ministerium für Verbraucherschutz) und der ULC finanziell unterstützt.

Diese Veröffentlichung wurde u.a. von der Europäischen Union finanziert. Der Inhalt dieser Veröffentlichung gibt ausschließlich die Ansichten des Autors wieder und liegt in dessen alleiniger Verantwortung. Er kann nicht als Ausdruck der Ansichten der Europäischen Kommission und/oder des Europäischen Innovationsrates und der Exekutivagentur für KMU (EISMEA) oder einer anderen Einrichtung der Europäischen Union angesehen werden. Die Europäische Kommission und die Agentur übernehmen keine Verantwortung für die Verwendung der darin enthaltenen Informationen.

Diese Veröffentlichung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll einen Überblick über die wichtigsten Hauptthemen und Fragen geben. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Haftung für die Richtigkeit der in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen übernehmen.

Finanziell unterstützt durch
die Europäische Union

