

Mieterführerschein

*Nützliches für den Weg
zu deiner eigenen Wohnung*

2. Auflage 2012/2013



DUISBURG
am Rhein

Die Stadt Duisburg
in Kooperation mit den
Wohnungs- und wohnungsnahen
Dienstleistungsunternehmen

Wohnen & Leben in DU
WoLeDu.de

Mieterführerschein "Von jungen Menschen – für junge Menschen"

Junge Auszubildende aus verschiedenen Wohnungsunternehmen, der Stadt Duisburg und des Mieterbundes Rhein-Ruhr e.V. haben unter dem Dach der Kooperationsgemeinschaft "Wohnen und Leben in Duisburg - Woledu.de" für dich einen Mieterführerschein entwickelt.

Neben vielen Tipps und nützlichen Hinweisen rund um das Thema Wohnen bietet dir der Mieterführerschein auch Checklisten, um deine Planungen zu erleichtern. Er beginnt mit den Überlegungen, ob du dir eine eigene Wohnung überhaupt leisten kannst, beschreibt die Möglichkeiten der Wohnungssuche, sagt dir, worauf du bei dem Abschluss des Mietvertrages achten solltest, nennt mögliche Behördengänge und beispielhaft, welche Rechte und Pflichten auf dich als Mieter zukommen werden. Schließlich haben wir noch eine Beispielliste mit möglichen Einrichtungsgegenständen angehängt, denn mit der Wohnung allein ist es ja nicht getan. Das Glossar ermöglicht dir ein einfaches Nachschlagen von Begriffen, die dir auf dem Weg in deine erste Wohnung nun häufiger begegnen werden.

Dieser Leitfaden hilft dir dabei, deinen Traum von der ersten eigenen Wohnung zu verwirklichen.

Viel Spaß und viel Erfolg!

Diese Broschüre wurde erstellt von:

Verena Weiland und Lisa Faas
Katrin Lühke und Manuel Ney
Stefanie Bulka
Sevcihan Altuntas und Dennis Ifkovitz
Angelina Vocale und Kerstin Schreiber
Christian Trappmann
Janine Thüner

Jana Schurmann

Vivawest Wohnen GmbH
Immeo Wohnen Service GmbH
Evonik Wohnen GmbH
GEBAG
Wohnbau Dinslaken
Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg – Mitte e.G.
Gem. Spar- und Bauverein
Friedersheim e.G.

unterstützt von den Mentorinnen:

Nina Melenk
Kerstin Hein
Annette Keuchel

LEG Wohnen NRW GmbH
Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
Stadt Duisburg

Redaktionsleitung:
Thomas Schürkes

Stadt Duisburg

Inhaltsverzeichnis

1. Finanzcheck	.....	4
2. Wohnungssuche	.....	6
3. Wohnungsbesichtigung	.....	8
4. Mietvertrag	.....	9
5. Vertragsabschluss	.....	12
6. Ämter	.....	13
7. Wohnungsübergabe	.....	14
8. Rechte & Pflichten	.....	16
9. Mietirrtümer	.....	20
10. Renovierung u. Einrichtung	.....	22
11. Begriffserklärung/Glossar	.....	23

Gestaltung und Druck:
DERBERAN
Holtener Str. 221
47167 Duisburg
Telefon: 0203 586921
Internet: derberan.de

1. Finanzcheck

Kann ich mir eine eigene Wohnung leisten?

Bevor du dir konkrete Gedanken über deine zukünftige Wohnung machst, solltest du checken, welche Kosten „in der Selbstständigkeit“ sonst noch auf dich zukommen. Die folgende Tabelle bietet dir eine Orientierungshilfe.

Bei Wörtern, die mit * gekennzeichnet sind, haben wir im Glossar Richtwerte und weitergehende Erläuterungen beigefügt. Bitte kalkuliere die Ausgaben und Einnahmen vorsichtig, d. h. die Ausgaben eher ein wenig höher und die Einnahmen etwas geringer. Dann kannst du etwas Geld ansparen und dir auch zwischendurch kleine Wünsche erfüllen.

Hol dir den Rat von seriösen und fairen Partnern.

Neben dem klassischen Finanzcheck, mit dem du dir einen Überblick über deine Einnahmen und Ausgaben verschaffst, kannst du deine finanzielle Situation auch einmal von Experten prüfen lassen. Insbesondere, wenn du größere Anschaffungen planst oder rechtzeitig die Weichen für die Zukunft stellen möchtest.

Hier bietet beispielsweise die Sparkasse Duisburg mit ihrem kostenlosen S-Finanz-Check ein professionelles Beratungs-Konzept an, bei dem neben deinen Wünschen und Zielen auch deine ganz individuelle Lebenssituation berücksichtigt wird.

Zum Schluss noch einen Tipp: Lass dir immer alles erklären und frag nach, wenn du etwas nicht verstanden hast, bevor du ein Produkt abschließt.



1. Finanzcheck

Einnahmen

Einkommen:

Gehalt, Ausbildungsvergütung,
Leistungen nach dem SGB II*,
SGB III* und SGB XII*, Rente

Mögliche Förderungen:

BAföG*, Berufsausbildungs-
beihilfe (BAB)*, Kindergeld*,
Wohngeld*

Summe Einkommen:

Unterstützung von den Eltern

Summe Einnahmen:

Ausgaben:

Miete, Betriebskosten, Heizkosten

Wohnnebenkosten:

Telefon + Internet*, Strom*, GEZ*

Lebenshaltungskosten:

Lebensmittel, sonstige Einkäufe

Mobilität:

Auto, Bus und Bahn

Versicherungen:

Privat-Haftpflichtversicherung*,
Hausratversicherung*,
Berufsunfähigkeitsversicherung*
und andere

Sonstiges/Freizeit/Haustiere:

Summe Ausgaben:

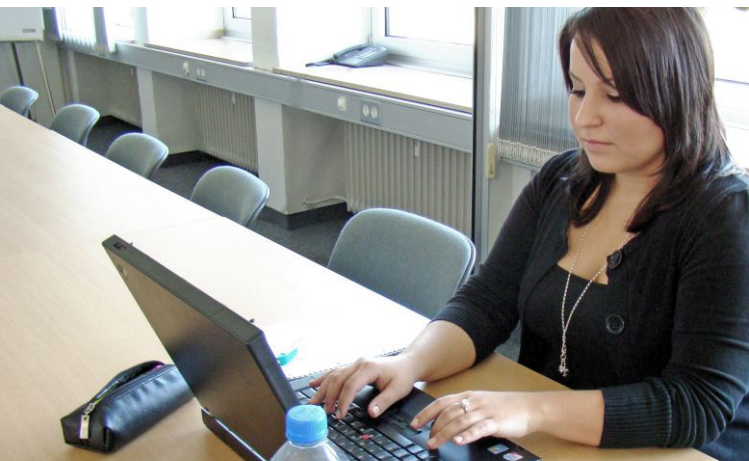
Differenz:

Also: Die Differenz zwischen den Einnahmen und Ausgaben sollte unbedingt im Plus sein! Denk bitte daran, dass eventuell einmalige Kosten für Renovierung und Einrichtung anfallen können.

2. Wohnungssuche

Was suche ich?

Vor der Suche nach einer geeigneten Wohnung solltest du dir etwas Zeit nehmen, um darüber nachzudenken, welche Ansprüche du an deine Wohnung hast.



Hierbei kann dir folgende **Checkliste** helfen:

1. Welcher Stadtteil?
2. Maximale Warmmiete?
3. Wie viel m²/Zimmer soll die Wohnung haben?
4. Wie soll die Wohnung geschnitten/aufgeteilt sein?
5. Soll die Wohnung einen Balkon/Terrasse, Garten/Gemeinschaftsgarten haben?
6. Welcher Wohnungstyp, Alt- oder Neubau?
7. Ist die Wohnung modernisiert?
8. Gehört zu der Wohnung ein Kellerraum/Speicher?
9. In welchem Geschoss soll die Wohnung liegen?
10. Wie viele Mietparteien und welche Nachbarn wohnen in dem Haus?
11. Welche Einrichtungsgegenstände sollen in der Wohnung bereits vorhanden sein (z. B. Einbauküche)?
12. Ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden?
13. Welche Böden soll die Wohnung haben?
14. Wie ist der allgemeine Zustand der Wohnung, eventuell renoviert?
15. Sind Haustiere erlaubt?
16. Verkehrsanbindung ÖPNV/Parkplätze

2. Wohnungssuche

Wo finde ich meine Wohnung?

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, eine Wohnung zu finden. Du kannst dich zum Beispiel sofort an ein Wohnungsunternehmen wenden (frag doch mal nach „Starterwohnungen“) oder du verschaffst dir zunächst einen Überblick durch:

- Wohnungsunternehmen/Wohnungsgenossenschaften
- Internet (Vorsicht vor unseriösen Anbietern mit Vorkasse etc.)
- Website der Kooperationsgemeinschaft Woledu.de
- Zeitungen/Inserate (Abkürzungsverzeichnis siehe Kasten unten)
- auf den Duisburger Wohnungsbörsen
Termine:
25. Mai 2013 und der 5. September 2013
10. Mai 2014 und der 4. September 2014
- Aushänge
- Amt für Soziales und Wohnen („Wohnungsamt“)



WM (Warmmiete), BLK (Balkon), CT (Courtage/Maklergebühr),
2ZKDB (2 Zimmer Küche Diele Bad), KM (Kaltmiete), NK (Nebenkosten)

3. Wohnungsbesichtigung

Worauf sollte ich achten?

Wenn du eine Wohnung besichtigen möchtest, vereinbare zunächst einen Termin mit dem Vermieter.

Achtung: Die Wohnung kann bereits leer oder noch bewohnt sein.

Folgende Fragen solltest du in jedem Fall klären:

- ▶ In welchem Zustand (renoviert?) wird die Wohnung übergeben?
- ▶ Werden eventuell vorhandene Schäden (Schäden am Oberboden, Türen, Putz, Fliesen, etc.) vom Vermieter behoben?
- ▶ Welche Arbeiten (Tapezieren, Streichen, neue Sanitäreinrichtungen etc.) übernimmt der Vermieter?
- ▶ Bekomme ich einen Starterbonus?

Weitere Fragen, die du stellen kannst:

- ▶ Heizungsart (Fernwärme*, Gasheizung, Energieausweis*, etc.)?
- ▶ TV- Anschluss (Kabelfernsehen, Satellitenschüssel, Digital - TV, etc.)?
- ▶ Wasseruhren vorhanden?
- ▶ Warmwasser mit Durchlauferhitzer (wenn ja, Stromvorauszahlung angleichen)?
- ▶ Treppenhausreinigung vorhanden?
- ▶ Winterdienst, ggf. Gartenpflege?

Bei einer noch bewohnten Wohnung solltest du bestimmte Übernahmen vom Vermieter (z. B. Oberböden, feste Einbauten) unbedingt auch mit dem Vermieter abklären.

Wichtig: Zu der Besichtigung gehören auch die Kellerräume und Gemeinschaftseinrichtungen.

4. Mietvertrag

Welche möglichen Bestandteile enthält mein Mietvertrag?

Bevor du deinen Mietvertrag unterschreibst, lies diesen gründlich und kläre auftretende Fragen mit deinem Vermieter.

Im Mietvertrag sollten bestimmte Punkte enthalten sein, z. B.:

Mietvertrag für Wohnräume

1. Vertragsparteien

Vermieterin/Vermieter: _____

Vertreten durch: _____

Mieterin/Mieter: _____

Name d. Ehegatten/in: _____

Mitmietenden: _____

Name, Vorname, Adresse, PLZ/Ort, Tel.-Nummer, F. _____

2. Mietsache

Ort, Strasse, Stockwerk) _____

Wohnung _____ ☐ Wohnung Unverheiratete

Nebennr. _____ ☐ sep. Zimmer ☐ Keller(abteil)

☐ Garage(n) Nr. _____ ☐ Abstellplatz Nr. _____

Mietsache

Aus deinem Mietvertrag muss deutlich hervorgehen, welche Wohnung du anmietest und wann das Mietverhältnis beginnt.

Zur Mietsache gehören weiterhin dringend:

- Nennung der Vertragspartner (du und dein Vermieter/Wohnungsunternehmen)
- Angaben zur Wohnfläche (m²/Zimmeranzahl)

Miete/Betriebskosten

In deinem Mietvertrag muss deutlich die monatliche Gesamtmiete genannt sein und wie sie sich zusammensetzt (Grundmiete, Betriebskosten, Heizkosten).

4. Mietvertrag

Betriebskosten sind in der Regel monatlich als Vorauszahlung zu zahlen.

Leitest du eine monatliche Vorauszahlung, muss der Vermieter jährlich eine Abrechnung erstellen. In der Regel erfolgt die Abrechnung im Laufe des darauffolgenden Jahres.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist die Miete bis zum 3. Werktag eines Monats an den Vermieter im Voraus zu leisten. Eine spätere Fälligkeit kannst du vielleicht im Gespräch mit dem Vermieter vereinbaren und im Mietvertrag schriftlich fixieren.

Damit die Miete pünktlich eingeht, empfiehlt es sich, einen Dauerauftrag einzurichten oder dem Vermieter eine Einzugsermächtigung* zu erteilen. Solltest du noch kein eigenes Konto haben, lass dich bei einem Geldinstitut beraten.

Kaution

Meistens wird vertraglich eine Kaution vereinbart, die der Vermieter für dich anlegt und verzinst. Die Kaution sichert Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter, z. B. aus Schäden an der Wohnung, die der Mieter zu verantworten hat.

Die Kaution darf maximal drei Grundmieten betragen und kann in drei Monatsraten, zahlbar mit den ersten drei Mieten, geleistet werden.

Unter Umständen ist der Vermieter auch mit mehr als drei Raten einverstanden – frag einfach nach!

Geschäfts-/Genossenschaftsanteile

Um eine Genossenschaftswohnung anzumieten, musst du Mitglied dieser Genossenschaft werden. Hierzu ist der Erwerb von Geschäftsanteilen notwendig. Die Anzahl und Höhe der Anteile kann von Genossenschaft zu Genossenschaft variieren. Dadurch entfallen in der Regel die sonst üblichen Kautionszahlungen**.

Bei Kündigung der Wohnung bleibt deine Mitgliedschaft

***Ggf. fällt ein Eintrittsgeld an.*

4. Mietvertrag

bestehen. Diese muss separat gekündigt werden. Hierbei gibt es unterschiedliche Fristen zur Kündigung und Auszahlung. Schau in die jeweilige Satzung!

Wohnungsbeschreibung

In der Wohnungsbeschreibung sollte die Ausstattung deiner Wohnung sowie der Zustand (Übergabeprotokoll) aufgeführt sein.

Gemeinschaftliche Anlagen

In deinem Mietvertrag sollte geklärt sein, welche Räume zu den Gemeinschaftsanlagen* gehören und wie diese zu nutzen sind.

Mietdauer/Kündigung/Kündigungsfristen

Der Mietvertrag ist in der Regel unbefristet. Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt 3 Monate.

Die Kündigung muss bis zum 3. Werktag eines Monats bei dem Vermieter eingehen, damit dieser laufende Monat noch mitzählt.

Grundsätzlich ist die Kündigung nur zum Ende eines Kalendermonats möglich und zwar auch dann, wenn das Mietverhältnis beispielsweise am 16. eines Monats begonnen hat.

Allgemeine Vertragsbestimmungen/ Hausordnung

Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen und die Hausordnung solltest du aufmerksam lesen und beachten. Auch die Hausordnung gehört zum Mietvertrag!

Unterschrift

Der Mietvertrag muss von allen Vertragspartnern unterschrieben werden.

5. Vertragsabschluss

Nützliche Hinweise zum Vertragsabschluss

Wenn du Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) oder Sozialhilfe (SGB XII) erhältst, musst du deinen Umzug unbedingt mit dem Jobcenter oder dem Amt für Soziales und Wohnen abstimmen. Dafür gibt es auch extra eine Vermieterbescheinigung, die du bei den Wohnungsgesellschaften, dem Jobcenter oder dem Amt für Soziales und Wohnen bekommst. Wenn du jünger als 25 bist und SGB II-Leistungen brauchst, ist eine Übernahme der Miete nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Das musst du unbedingt **vorher** mit deinem Fallmanager abklären.

Ggf. kann die Übernahme des Geschäftsanteils durch das Jobcenter als Darlehen erfolgen. Frage dort nach!

Mietvertragsbeginn

Der vom Vermieter genannte oder z. B. in einer Annonce angegebene Zeitpunkt muss nicht automatisch der tatsächliche Mietvertragsbeginn sein.

Er stellt lediglich ein Angebot dar. Vielleicht kannst du den Mietvertrag auch zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt abschließen?

Zeitpunkt der Schlüsselübergabe

Der Vermieter muss dir die Schlüssel spätestens zum Mietvertragsbeginn aushändigen.

Tipp: Sollte die Wohnung schon vor Mietvertragsbeginn leer stehen und du möchtest z. B. noch renovieren, frag doch mal deinen Vermieter, ob du die Schlüssel früher bekommst.



6. Ämter

Wo muss ich mich ummelden/anmelden?

Wenn du bereit bist, deine erste Wohnung zu beziehen, denke auch daran, deine neue Adresse bei verschiedenen Ämtern und Behörden anzugeben. Hier die wichtigsten auf einen Blick:

- Einwohnermeldeamt
- Krankenkasse
- Finanzamt
- Bundesagentur für Arbeit/ jobcenter
- Arbeitgeber
- Versorgungsbetriebe, wie Stromanbieter
- Bank
- Versicherungen
- Telefonanbieter
- Mitgliedschaften/Vereine
- Universität



7. Wohnungsübergabe

Worauf sollte ich achten?

Ist der Mietvertrag unterzeichnet, fehlt nur noch eins, um einziehen zu können – die Wohnungsübergabe! Bei dieser Übergabe wird zusammen mit dem Vermieter der Zustand der Wohnung in einem Übergabeprotokoll festgehalten.

Achte darauf, dass auch die Zählerstände (Strom, Wasser etc.) notiert werden!

Außerdem erhältst du bei der Übergabe **alle** Schlüssel (Haustür, Wohnungstür, Briefkasten, Kellertür etc.), die zur Wohnung gehören. Der Vermieter darf keine Schlüssel zurückhalten.



Weitere wichtige Hinweise:

1. Teste auf jeden Fall alle Wasserhähne und elektrischen Geräte!
2. Befindet sich die Wohnung im vereinbarten Zustand?
3. Schließen Türen und Fenster dicht? Haben die Türen oder Fensterrahmen Schäden?
4. Hat der Fußboden Schäden?
5. Haben das Waschbecken oder die Badewanne Sprünge?
6. Wurden Fliesen angebohrt? Wie viele Löcher sind vorhanden?
7. Welche Einbauten hat der Vermieter vorgenommen, z. B. Einbauschränk oder Laminat? Du bist aber nicht verpflichtet, diese zu übernehmen, wenn du das nicht willst!



8. Rechte und Pflichten

Welche Rechte und Pflichten ergeben sich aus meinem Mietvertrag?

Aus dem Mietverhältnis zwischen Mieter und Vermieter ergeben sich für beide Seiten u. a. folgende Rechte und Pflichten:

Rechte

Feiern und Ruhezeiten

Natürlich darfst du in deinen „eigenen vier Wänden“ Musik hören, feiern etc. Allerdings sind die allgemein gültigen Ruhezeiten (mindestens die gesetzlich vorgeschriebenen zwischen 22 und 6 Uhr) zu beachten. Näheres regelt meist die Hausordnung.

Beachte: Laute Partys sind auch zu anderen Uhrzeiten keine Selbstverständlichkeit! Eine Vorankündigung bei den Nachbarn kann manchmal Wunder bewirken und sie drücken ein Auge zu.

Nimm Rücksicht auf deine Nachbarn!

Renovierung/Umbauten

Wie die Wände gestrichen werden, welcher Teppich verlegt wird, welche Möbel gestellt werden, kannst du alleine entscheiden.

Anders sieht es mit Umbauten, d. h. baulichen Veränderungen (z. B. Einziehen einer Wand) aus. Hier brauchst du auf jeden Fall die schriftliche Genehmigung des Vermieters.

Achtung: Bauliche Veränderungen ohne vorherige Genehmigung können z. B. bei deinem Auszug zu hohen Kosten führen! Aber auch im Falle der Genehmigung bist du bei Auszug dazu verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

8. Rechte und Pflichten

Haustiere

Kleintiere (z. B. Hamster, Meerschweinchen, Vögel) darfst du ohne Erlaubnis des Vermieters halten.

Bei größeren Tieren (z. B. Katzen, Hunde) sprich vorher unbedingt deinen Vermieter an und frag, ob du eine Genehmigung brauchst.

Besucher

Natürlich kannst du einladen wen und wann du willst. Besuch in deiner Wohnung ist in der Regel sogar bis zu sechs Wochen problemlos möglich.

Beachte aber hierbei bitte, dass sich dein Besuch auch an die Hausordnung hält!

In Ausnahmesituationen hat der Vermieter das Recht, deinem Besuch ein Hausverbot zu erteilen (z. B. massives Stören oder Belästigen der Nachbarn).

Untermiete

Ohne Genehmigung des Vermieters darfst du weder die Wohnung, noch Teile der Wohnung untervermieten. Sollte dein Vermieter den Untermieter ablehnen, so muss er dies begründen (z. B. Überbelegung, Störung des Hausfriedens etc.).

Solltest du die Wohnung anmieten, anschließend wieder ausziehen und heimlich untervermieten, droht die fristlose Kündigung.

Kündigung

Solltest du aus deiner Wohnung wieder ausziehen wollen, so gilt hier die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten (§ 573c BGB).

Nur in Ausnahmefällen kannst du **fristlos** kündigen (z. B. wenn du dich durch deinen Vermieter oder durch andere Hausbewohner massiv gestört fühlst oder deine Gesundheit durch nicht von dir verursachte

8. Rechte und Pflichten

Schimmelbildung gefährdet ist).

Achtung: Die fristlose Kündigung vom Mieter ist nur dann wirksam, wenn du dem Vermieter vorher schriftlich und mit Fristsetzung die Möglichkeit gegeben hast, die Mängel zu beseitigen/Abhilfe zu schaffen. Übrigens hat auch dein Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, dir fristlos zu kündigen (Zahlungsverzug, massive Störung des Hausfriedens etc.).

Mietminderung

Bei Mängeln der Mietsache kannst du unter bestimmten Voraussetzungen die Miete mindern. Vorher musst du diese deinem Vermieter schriftlich anzeigen und gegebenenfalls rechtlichen Beistand zu Rate ziehen.

Pflichten

Neben diesen Rechten hast du natürlich auch Pflichten zu erfüllen. Dazu gehören unter anderem folgende:

Zahlungspflicht

Natürlich ist es deine Pflicht, jeden Monat die Gesamtmiete (Grundmiete, Betriebskosten, Heizkosten) für deine Wohnung zu zahlen.

Die Mietzahlung ist eine Schickschuld. Somit hast du die Miete auf eigene Kosten und Gefahr an den Vermieter zu übermitteln. Fällig ist die Mietzahlung wie im Vertrag vereinbart (in der Regel bis zum dritten Werktag im Voraus).

Obhutspflicht

Mit Beginn des Mietverhältnisses befindet sich die Wohnung in deiner Obhut. Demnach hast du die Wohnung (das fremde Eigentum) sorgfältig und pfleglich zu behandeln. Vermeide Schäden, benutze die Mietsache nur so, wie es vertraglich geregelt ist

8. Rechte und Pflichten

(z. B. Wohnung oder Büro), gebrauche die Wohnung nicht unangemessen (keine baulichen Veränderungen ohne Erlaubnis etc.). Die Obhutspflicht besteht auch, wenn du längere Zeit abwesend sein solltest, z. B. Urlaub, Auslandssemester.

Unter die Obhutspflicht fallen nicht nur die angemietete Wohnung, sondern auch die Gemeinschaftsanlagen (Hausflur, Treppe, Waschküche, Fahrradraum usw.).

Anzeigespflicht

Solltest du einen Sachmangel in deiner Wohnung entdecken, musst du diesen sofort melden. Das gilt für Schäden in der Wohnung, aber auch z. B. für Mängel außerhalb deiner Wohnung, die zu Schäden führen könnten (z. B. ein wackeliges Treppengeländer).

Rückgabepflicht

Sobald dein Mietvertrag ausgelaufen ist, musst du die Wohnung ordnungs- und vertragsgemäß an den Vermieter zurückgeben. Eventuell musst du auch Schönheitsreparaturen (z. B. das Streichen der Wände) durchführen.

Schau dazu in deinen Mietvertrag und in das Übergabeprotokoll vom Einzug.

Achtung: Solltest du deinen Pflichten als Mieter nicht nachkommen, ist grundsätzlich mit Maßnahmen des Vermieters zu rechnen. Einige Pflichten sind auch der Hausordnung zu entnehmen.

Weder Recht noch Pflicht

NGIH „Neues Gesicht im Haus“ nach dem Einzug solltest du dich deinen Nachbarn kurz vorstellen. Diese Tradition kann das Nebeneinander entspannter machen.

9. Mietirrtümer

Welche Irrtümer gibt es?

Oft existieren Gerüchte rund um den Umgang mit der Mietsache, die nicht den Tatsachen entsprechen.

Irrtümer sind unter anderem:

■ **Der Vermieter braucht Zweitschlüssel**

Der Vermieter hat weder Anspruch auf Zweitschlüssel noch auf unangemeldeten Zutritt zur Wohnung.

■ **Wenn die tatsächlichen Maße der Wohnung nicht mit denen aus dem Mietvertrag übereinstimmen, mindert sich die Miete**

Eine Mietminderung wegen Abweichung der Maße der Wohnung ist erst ab einer Abweichung von mehr als 10 % möglich.

■ **Der Mietvertrag kann widerrufen werden**

Es ist nur eine Kündigung mit gesetzlicher Kündigungsfrist möglich.

■ **Wer auszieht, zahlt keine Miete/Nebenkosten mehr**

Miete/Nebenkosten müssen bis zum Vertragsende gezahlt werden.

■ **Das Treppenhaus gehört zur Wohnung**

Das Treppenhaus gilt als Gemeinschaftsfläche und ist ein Fluchtweg.

Das Abstellen von privaten Gegenständen ist wegen der einzuhaltenden Brandschutzbestimmung nicht erlaubt.

■ **Mieter muss drei Nachmieter benennen**

Es können Nachmieter vom Mieter benannt werden. Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet, diese zu nehmen.

9. Mietirrtümer

■ Die Kaution kann bei Ausspruch der Kündigung abgewohnt werden

Die Kaution dient dem Vermieter als Sicherheit u. a. zur Beseitigung von Schäden, die durch den Mieter verursacht wurden.

Der Anspruch des Vermieters auf die Kaution bleibt bis zu 6 Monate nach Vertragsbeendigung bestehen.

■ Eine Kündigung per Fax oder Email ist gültig

Die Kündigung muss schriftlich mit Original-unterschrift aller im Mietvertrag aufgeführten Mietparteien erfolgen.

■ Ein Paar trennt sich/eine WG wird aufgelöst – der Vermieter muss nicht darüber informiert werden

Der Vermieter muss zur Klärung der Vertragsangelegenheiten dann informiert werden, wenn eine der Vertragsparteien auszieht.

Grundsätzlich bleiben alle Personen Vertragspartner und haften somit für die Mietsache, es sei denn, es wird eine Vereinbarung mit dem Vermieter getroffen, nach der er den ausziehenden Vertragspartner aus dem Mietvertrag entlässt.

■ Der Vermieter kommt für alle Instandhaltungen auf

Dies gilt nicht bei selbstverschuldeten Schäden oder bei Kleinreparaturen bis acht Prozent der Jahresnettomiete (sofern eine Kleinreparaturklausel* wirksam vereinbart wurde).

10. Renovierung u. Einrichtung

Renovierung deiner Wohnung

Wenn du deine Wohnung selbst renovieren willst, ist es hilfreich, dass du dir vorher einen Überblick über das nötige Material und die Preise verschaffst.

Einrichtung deiner Wohnung

Wenn du deine Wohnung beziehst, gibt es viele Dinge, die du zum Überleben im Alltag brauchst. Um dir auch hier einen kleinen Überblick zu verschaffen, haben wir das Nötigste angegeben:

Möbel

- Kleiderschrank mit 2 Türen
- Bett mit Matratze (90 x 200 cm)
- Schlafsofa
- 2er-Sofa
- Couchtisch
- Regalwand mit TV-Aufbewahrung
- Tisch und 4 Stühle
- Spiegelschrank Bad
- Küchenschrank

Elektrogeräte

- Spülenschrank
- Elektroherd mit Kochfeld (frei stehend)
- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Fernseher

Kleinteile

- Geschirr, Besteck, Töpfe usw.
- Elektrokleingeräte (Bügeleisen, Staubsauger usw.)
- Gardinen
- Bettzeug und Bettbezug
- Handtücher

11. Begriffserklärung/ Glossar

BAföG

BAföG (Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz) bekommen nicht nur Studenten, sondern auch Absolventen anderer weiterführender Bildungsstätten. Ausgeschlossen sind jedoch sogenannte Ausbildungen im dualen System (Betrieb und Berufsschule), diese können jedoch unter Umständen durch die BAB gefördert werden. Für Schüler ist die Duisburg Bildungsholding, Memelstraße 25-33, 47051 Duisburg, Tel.: 0203 283-2409, Fax: 0203 283-4209, für Studenten das Studentenwerk der jeweiligen Hochschule zuständig.

BAB

Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) wird während einer beruflichen Ausbildung sowie einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme gewährt. Auszubildende erhalten BAB, wenn sie während der Ausbildung nicht bei den Eltern wohnen können, weil der Ausbildungsbetrieb vom Elternhaus zu weit entfernt ist. Nähere Informationen sowie einen „BAB-Rechner“ findest du auf der Internetseite der Bundesagentur für Arbeit: www.arbeitsagentur.de

Berufsunfähigkeitsversicherung

Eine der wichtigsten Versicherungen überhaupt, um im Falle einer Berufsunfähigkeit abgesichert zu sein. Je nach Berufsgruppe und Versicherungshöhe können die Beiträge variieren. **Tipp:** Je jünger du dich absicherst, desto günstiger ist diese Versicherung.

Courtage/Die Maklercourtage/ Maklerprovision

Diese wird fällig, wenn nicht der Vermieter, sondern ein Makler die Wohnung im Auftrag des Vermieters vermittelt. Sie kann frei verhandelt werden und kann bei der Immobilienvermietung bis zu 2 Monatskaltmieten zuzügl. Mehrwertsteuer betragen.

Dauerauftrag

Um deine Miete zu zahlen, kannst du z. B. einen Dauerauftrag bei deiner Bank oder direkt per Online-Banking einrichten. Die Bank überweist dann jeden Monat automatisch die Miete von deinem Konto an deinen Vermieter.

Einzugsermächtigung

siehe Lastschriftinzugverfahren

Der Energieausweis

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein ganzes Gebäude energetisch bewertet, indem der Energiebedarf nach bestimmten Vorgaben berechnet wird. Man kann mit diesem Wert also den Energieverbrauch verschiedener Gebäude miteinander vergleichen.

TIPP: Du hast Anspruch darauf, den Energieausweis vor dem Einzug zu sehen! Er gibt dir einen Hinweis auf die Höhe der Energiekosten der Wohnung!

Fernwärme

Fernwärme bedeutet, dass Warmwasser zentral erzeugt wird, z. B. bei den Stadtwerken und dann zur Verwendung als Warmwasser oder für die Heizung in die einzelnen Haushalte transportiert wird.

Diese Belieferungsart ist preisgünstig und umweltschonend.

Gasetagenheizung/Nachtspeicherheizung

Wenn Wohnungen mit Einzelheizungen ausgestattet sind, sind die Kosten meist nicht in der Warmmiete enthalten, sondern werden vom Mieter direkt mit dem Versorger (z. B. Stadtwerke) abgerechnet. Auskünfte über die zu kalkulierenden Vorauszahlungen kannst du beim Vermieter, dem Vormieter deiner Wohnung und beim Versorgungsunternehmen erhalten.

Gemeinschaftsanlagen

Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören – wenn vorhanden – der Gemeinschaftsgarten, Fahrradkeller, Waschkeller, Trockenräume usw.

Gebühreneinzugszentrale (GEZ)

Unter GEZ-Gebühren versteht man Gebühren für Rundfunkteilnehmer, die ein Rundfunkgerät zum Empfang bereithalten.

Die Rundfunkgebühren betragen 17,98 € pro Monat (Stand 06/2012). Unter bestimmten Voraussetzungen kannst du einen Antrag auf Gebührenbefreiung stellen (z. B. Leistungen nach SGB II, SGB XII, BAföG).

Nähere Informationen und aktuelle Preise findest du unter: www.gez.de

Privat-Haftpflichtversicherung

Die wichtigste Versicherung überhaupt. Sie leistet für Schäden, die du bei anderen verursachst. Eine kleine Unachtsamkeit kann große Folgen haben. In diesen Fällen verhindert diese Versicherung unter Umständen den finanziellen Ruin. Die Prämie von ca. 5 € * pro Monat ist daher auf jeden Fall gut angelegtes Geld.

Anm.: Azubis mit eigener Wohnung, die sich in der Erstausbildung befinden, sind weiterhin über ihre Eltern privathaftpflichtversichert – sofern diese über eine solche Versicherung verfügen – und benötigen keine eigene!

Hausratversicherung

Die Hausratversicherung ersetzt im Falle eines Falles dein Mobiliar bei Zerstörung, z. B. bei einem Brand oder einem Wasserschaden. Eine Hausratversicherung ist auch nicht teuer, ca. 5 € bis 8 € * pro Monat.

** Je nach Anbieter unterschiedliche Prämien*

Hausordnung

In der Hausordnung sind all die Dinge geregelt, die das Zusammenleben zwischen dir und deinen Nachbarn erleichtern sollen.

Kleinreparatur

Der Mieter kann im Mietvertrag dazu verpflichtet werden, die Kosten für geringfügige Schäden, die in der Mietwohnung entstehen, zu übernehmen. Es muss sich um Einrichtungen handeln, die häufig benutzt werden z. B. Schalter, Steckdosen, Wasserhähne, Türgriffe, Schlösser etc.

Im Mietvertrag muss eine betragliche Obergrenze für einzelne Reparaturen und eine Jahreshöchstgrenze festgelegt sein.

Achtung: Eine anteilige Kostenübernahme ist nicht zulässig! Liegt z. B. die Obergrenze für Kleinreparaturen bei 75 € und die Reparaturkosten darüber, trägt der Vermieter die Gesamtkosten.

Lastschriftinzugsverfahren

Alternativ zum Dauerauftrag kannst du deinem Vermieter auch eine Genehmigung erteilen, die monatliche Miete per Lastschriftinzugsverfahren von deinem Konto einzuziehen. Diese Genehmigung solltest du bei Aufhebung des Mietverhältnisses widerrufen, damit sie erlischt.

Lebenshaltungskosten

Die Lebenshaltungskosten sind stark von deiner individuellen Lebensweise abhängig (siehe Finanzcheck).

Leistungen nach dem SGB II

Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) stellen eine Grundsicherung für Arbeitsuchende dar, umgangssprachlich auch Hartz IV genannt. In Duisburg ist das jobcenter Duisburg zuständig. Eine erste Anlaufstelle bietet das jobcenter Service Center, Telefon 0203 302-1910, Mo-Fr 8-18 Uhr.

Leistungen nach dem SGB III

Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch III (SGB III) bekommt, wer arbeitsfähig ist, bereits sozialversicherungspflichtig gearbeitet hat und jetzt arbeitslos ist. Für Leistungen ist die Agentur für Arbeit Duisburg, Wintgensstraße 29-33, 47058 Duisburg, zuständig. Telefon 01801 555111.

Leistungen nach dem SGB XII

Eine Leistung nach dem Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) ist die Sozialhilfe, die Bedürftige ab 65 bekommen oder wer auf Dauer voll erwerbsgemindert ist. Die Ansprechpartner findest du in den Bezirksämtern Hamborn, Meiderich, Mitte und Homberg.

Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören u. a. Wasserkosten, Heizkosten, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Gartenpflege, Aufzugskosten (wenn vorhanden) usw.

Provision

Siehe Courtage

Strom

Ob Fernseher, Laptop oder Waschmaschine – alle Geräte in deinem Haushalt verbrauchen Strom. Die dabei entstehenden Kosten hängen stark vom individuellen Verbrauchsverhalten ab. Zudem ist zu berücksichtigen, ob das Warmwasser in deiner Wohnung elektrisch erhitzt wird – frage am besten deinen Vermieter. Welche Faktoren auf deine Stromkosten Einfluss haben, kannst du dir bei einer kostenlosen Energieberatung bei den Stadtwerken Duisburg erklären lassen. Hier stehen dir die Experten mit Rat und Tat zur Seite. Zusätzlich erhältst du zahlreiche Tipps, wie du deinen Energieverbrauch senken und obendrein einen Beitrag zum Schutz der Umwelt leisten kannst. Schau doch einfach mal in der e² EnergieWelt im Forum Duisburg vorbei – montags bis samstags von 9.30 bis 20.00 Uhr – oder informiere dich unter www.e2-programm.de

Telefon und Internet

Für Telefon- und Internetflatrate sind 20 bis 30 € im Monat (Stand Sommer 2012) zu kalkulieren.

Wertstofftonne/Gelbe Tonne

Seit dem 1. Juli 2012 heißt die Gelbe Tonne nun Wertstofftonne!

Was durfte vorher in die Tonne und was jetzt?

Vorher:

- Verpackungen aus Kunststoff, z. B. Milchschräuche, Joghurtbecher
- Styropor aus Verpackungen
- Verbundstoffe, z. B. Milch- und Safttütten, Vakuumverpackungen

Verpackungen aus folgenden Wertstoffen:

- Metalle, z. B. Joghurtdeckel, Schokoladenfolien, Tuben, Getränkedosen, Konservendosen, Verschlüsse, vollständig geleerte Lack- und Spraydosen

Jetzt zusätzlich:

- Kunststoffe: Gartenschläuche, Becher, Plastikschüsseln, nicht verwertbares Spielzeug, Gießkannen, Luftpumpen, Duschvorhänge, Gartenschläuche etc.
- Metalle: Besteck, Werkzeuge, Drahtnetze, Töpfe, Pfannen, Schüsseln, Schlüssel etc.

Was kommt nicht in die Wertstofftonne?

- Elektroschrott
- Glas
- Papier
- unvollständig geleerte Lack- und Spraydosen
- Textilien
- Kassetten, Filme, CDs

Mülltrennung spart Abfallkosten, die sich in den Nebenkosten wiederfinden.

Weitere Informationen gibt es bei den Wirtschaftsbetrieben Duisburg, www.wb-duisburg.de

Wohnberechtigungsschein (WBS)

Der Soziale Wohnungsbau bietet günstige und gut ausgestattete Wohnungen. Die Wohnungen wurden mit öffentlichen Fördergeldern gefördert. Für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist ein WBS erforderlich.

Voraussetzung für die Ausstellung eines WBS ist die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen.

Zuständig ist dafür das Amt für Soziales und Wohnen, Schwanenstraße 5-7 in 47051 Duisburg, Telefon 0203 283-4648 od. 5293



Wohngeld

Wohngeld ist ein finanzieller Zuschuss des Staates zur Deckung der Miete. Ausgeschlossen von dieser Leistung sind Empfänger von Leistungen nach dem SGB II, Auszubildende sowie Studenten, die einen BAföG-Anspruch haben*, (wenn sie alleine wohnen bzw. der gesamte Haushalt BAföG-berechtigt ist).

** unabhängig davon, ob BAföG tatsächlich gezahlt wird oder nicht (z. B. aufgrund eines zu hohen Einkommens der Eltern)*

Zahlreiche Informationen findest du auf der Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Landesministeriums www.bmvbs.de www.mbv.nrw.de

Auf der Internetseite des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW findest du eine Berechnungshilfe www.wohngeldrechner.nrw.de

Zuständige Außenstellen in Duisburg sind:

Außenstelle Nord:

Duisburger Straße 213, 47166 Duisburg, montags, mittwochs und freitags in der Zeit von 8.00 - 16.00 Uhr

Außenstelle Mitte/Süd:

Schwanenstr. 5-7, 47051 Duisburg, 4. Etage

Außenstelle West:

Schwanenstr. 5-7, 47051 Duisburg, 1. Etage, montags bis mittwochs und freitags in der Zeit von 8.00 - 16.00 Uhr

Du erreichst die Mitarbeiterinnen über Call Duisburg 0203 94000.

Unter dem folgenden Link kannst du dir die Antragsformulare herunterladen:

www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Wohnen/Wohngeld/index.php

Die Broschüre "Wohnen und Leben in Duisburg" bietet dir einen kompakten Überblick über die Ansprechpartner aller Partnerunternehmen. Die Broschüre und den Mieterführerschein gibt es auch als Download auf www.woledu.de

Wohnen und Leben in Duisburg

Ausgabe 2012/13



www.woledu.de

Die Stadt Duisburg
in Kooperation mit den
Wohnungs- und wohnungsnahen
Dienstleistungsunternehmen



WoLeDu

LEG
gewohnt gut.



VIVAWEST

Wohnen, wo das Herz schlägt.

innotec

abfall-management

Wohn- und
Geschäftsbau Ruhr



DMB

Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.



Wohnbau
Dinslaken



Sparkasse
Duisburg

ImmobilienService

Wirtschaftsbetriebe



Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Haus & Grund Wohnungseigentümerverein
Hamborn e.V.



Wohnungsgenossenschaft
Duisburg Mitte eG

GAGFAH
GROUP



DEUTSCHE
ANNINGTON
Schön, hier zu wohnen.



Genossenschaftlicher Sport- &
BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG



Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG



Immobilien Barbara Hofmann
Immobilienfachwirtin IHK

immo=wohnen



VARIA-BAU AG
Bauträger und Wohnungsunternehmen



Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Haus & Grund Meiderich
Eigentümerschutzgemeinschaft



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG



HuG
Duisburg
Verein der Haus- und
Grundigentümer
Groß-Duisburg e.V.



Ruhrgebiet



Wohnen und sich
wohl fühlen



STADTWERKE
DUISBURG AG



Westfalia
Immobilienverwaltung
GmbH

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf
Für Clevermieter®

ZUHAUSE IN SÜD-DUISBURG



Mieterschutzverein Groß-Duisburg e. V.



BRÜGGEMANN
Haus- und Grundbesitzverwaltung



ENERGIE PUR.



Amt für Soziales und Wohnen