



Wohninfo

Tipps und Tricks zum studentischen Wohnen in Aachen

Haftungsausschluss: Verbindliche Auskünfte erteilen die jeweils zuständigen Stellen. AStA und Redaktion haften nicht für die Inhalte dieses Readers.

Impressum

Herausgeber: AStA der RWTH Aachen

Pontwall 3
52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 80 93792
E-Mail: wohnen@asta.rwth-aachen.de

Auflage: 2., überarbeitete Auflage

Stand: August 2016

Redaktion: Jana Wrobel, Markus Scheller

Texte: Rahel Szmajda, Berivan Akar, Goran Tatic, Philipp Schulz, Arno Weiß

V.i.S.d.P.: Jana Wrobel

Layout: Markus Scheller, Marco Nüchel

Satz: Lua^AT_EX

Druck: AStA-Druckerei



Dieses Werk ist unter einer Creative Commons Lizenz vom Typ Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 Deutschland zugänglich (vergl. <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/de/>)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einleitung	4
2 Wohnen in und um Aachen	5
2.1 Wohnungssuche in Aachen	5
2.1.1 Allgemeines über Studentenwohnheime	5
2.1.2 Sozialwohnungen	6
2.1.3 Nicht preisgebundene Wohnungen, freier Wohnungsmarkt	6
2.1.4 Wohnungssuche	6
2.1.5 Extraraum	8
2.1.6 Wohnduo - „Wohnen für Hilfe in Aachen“	9
2.1.7 Bürgschaften	9
2.1.8 Selbstauskunft/Fragebogen	10
2.1.9 Makler	10
2.1.10 Anmeldung	11
2.2 Studentenwohnheime	12
2.2.1 Wohnheime des Studentenwerks Aachen	13
2.2.2 Wohnheime anderer gemeinnütziger Träger	17
2.2.3 Studentische Verbindungen	18
2.3 Wohnen in den Niederlanden oder in Belgien	19
2.3.1 Niederlande	19
2.3.2 Belgien	20
3 Mietrecht	21
3.1 Mietvertrag	21
3.1.1 Kaution	22
3.2 Miete und Nebenkosten	22
3.2.1 Miethöhe bei Vertragsabschluss	23
3.2.2 Mieterhöhung	23
3.2.3 Nebenkosten	25
3.2.4 Zweitwohnsitzsteuer	27
3.3 Aachener Mietspiegel	27
3.3.1 Aachener Mietspiegel	28
3.4 Mängel an der Wohnung	30
3.4.1 Reparaturen auf Kosten des Mieters	30
3.4.2 Reparaturen auf Kosten des Vermieters	30
3.4.3 Mietminderung	31
3.5 Beendigung des Mietverhältnisses	32
3.5.1 Nachmieter	32

3.5.2	Fristlose Kündigung	33
3.5.3	Kündigungsfristen	33
3.5.4	Unbefristete Mietverträge	33
3.5.5	Befristete Mietverhältnisse	34
3.5.6	Sonderfälle	34
3.6	Weiteres Mietrecht in Stichpunkten	35
3.6.1	Auszug/Einzug	35
3.6.2	Untermietung/Besuch	36
3.6.3	Formularmietverträge	36
3.6.4	Tierhaltung	37
3.6.5	Verkauf der Wohnung	37
3.7	Wohngemeinschaften	37
3.7.1	Mietvertrag	38
4	Soziales Wohnen	40
4.1	Wohnberechtigungsschein (WBS)	40
4.1.1	WBS und WG	41
4.2	Wohngeld	42
4.2.1	Miethöhe	42
4.2.2	Einkommen	42
4.3	Wohnen mit Behinderung	43
4.3.1	Studentenwohnheime	43
4.3.2	Individuelles Wohnen	44
5	Beratung	45
5.1	Die Beratungen des AStA-Sozialreferates	45
5.2	Beratung beim Mieterschutzverein Aachen e.V.	46
6	Beispiele	47
6.1	Checkliste	47
6.2	Mietaufhebungsvereinbarung	48
6.3	Kündigungsschreiben	48
6.4	WG-Vereinbarung	49
6.5	Wohnungsübergabeprotokoll	50
	Adressen	53
	Fußnoten	54

1 Einleitung

Diese Wohninfo dient zur Beantwortung von Fragen, die sich im Zusammenhang mit dem Thema „Wohnen in Aachen“ ergeben können. Dabei gehen wir vor allem auf mietrechtliche Fragen ein und versuchen euch nützliche Tipps zur Wohnungssuche zu geben. Abschließend findest du noch konkrete Hilfestellungen in Form von Checklisten, Kündigungsschreiben und vieles mehr.

Es ist jedoch zu beachten, dass diese Wohninfo nur einzelne Themenschwerpunkte umfassen und nicht das komplette Themengebiet „Mietrecht“ abdecken kann. Für spezielle Fragen steht euch jedoch eine umfangreiche Literatursammlung im AStA zur Verfügung. Des Weiteren könnt ihr euch gerne persönlich mit euren Problemen und Fragen an die Wohnberatung im AStA wenden. Unsere aktuellen Öffnungszeiten könnt ihr unserer Homepage¹ oder den vielen Aushängen in der Hochschule entnehmen. Außerdem könnt ihr uns per E-Mail unter: **wohnen@asta.rwth-aachen.de** erreichen. Wir stehen euch jederzeit unterstützend zu Verfügung!

Bei schwierigen Fällen stellen wir euch ergänzend eine kostenlose Rechtsberatung zur Verfügung. Aus rechtlichen Gründen kann diese jedoch nur eingeschriebenen Studierenden der RWTH Aachen, der KFH Aachen und der Musikhochschule Aachen gewährt werden. Die Termine könnt ihr während der Öffnungszeiten des AStA im Sozialreferat machen.

Für weiterführende Informationen in Bezug auf das Mietrecht empfehlen wir das „Mieterlexikon“ oder einen Griff zum Gesetzestext. Hier weisen wir, neben dem veröffentlichten BGB, auf die entsprechenden Gesetzeskommentare hin, in denen zu den einzelnen Paragraphen weiterführende Erläuterungen und dazugehörige Gerichtsurteile angegeben sind.

Unsere Wohninfo dient euch zur ersten Orientierung und kann keine rechtsverbindliche Beratung ersetzen. Aus diesem Grunde übernehmen wir im Zweifelsfall keine Haftung.

2 Wohnen in und um Aachen

2.1 Wohnungssuche in Aachen

Die Wohnraumsituation in Aachen war bisher nicht so angespannt, wie in anderen Hochschulstädten. Es steht prinzipiell genügend Wohnraum zur Verfügung. Die Stadt hat ca. 250.000 Einwohner und die Studierendenzahlen aller Aachener Hochschulen liegen derzeit bei ca. 60.000.

Zu Beginn jedes Wintersemesters wird es aber meist eng auf dem Wohnungsmarkt. Du solltest daher für die Wohnungssuche auf jeden Fall genügend Zeit und Engagement mitbringen. Erfahrungsgemäß ist es besser, vor Ort nach einer Wohnung zu suchen als aus der Ferne.

i Möglichkeiten der Wohnungsfindung für Studierende

1. Studentenwohnheim
2. Sozialwohnung
3. Nicht preisgebundene („normale“) Mietwohnung.

In allen Fällen kannst Du Dich natürlich noch zwischen Einzelwohnung und Wohngemeinschaft entscheiden. In Zeiten der hohen Nachfrage solltest Du Deine Suche zudem nicht nur auf Aachen beschränken, sondern Dich auch nach Wohnungen in den umliegenden Städten (z.B. Würselen, Herzogenrath-Kohlscheid, Eschweiler, Vaals) umschaun. Sie sind meist relativ schnell mit Bus und Bahn erreichbar und können eine preisgünstigere Alternative darstellen.

2.1.1 Allgemeines über Studentenwohnheime

Diese Wohnform kann von ca. 12% der Aachener Studierenden genutzt werden, da es nur eine begrenzte Zahl an Wohnheimsplätzen gibt. Wohnheime sind Wohnanlagen, in denen viele Studierende zusammen wohnen. Es gibt sowohl Wohnheime, in denen die Bewohner pro Flur gemeinsame Küchen und Bäder nutzen, aber auch Appartements mit eigenem Bad und Kochgelegenheit, WGs und sogar Wohnungen für Kleinfamilien.

Wohnheime müssen sich finanziell selbst tragen, dürfen aber keinen Gewinn erwirtschaften. Also kommen für Studentenwohnheime in der Regel nur gemeinnützige Träger in Frage.

Studentenwohnheime bieten eine preisgünstige Möglichkeit während des Studiums eine Unterkunft zu bekommen. Die monatliche Miete beträgt für ein Einzelzimmer ab ca. 200 Euro, für Appartements ab ca. 250 Euro. Neben dem Studierendenwerk Aachen AöR, das die meisten Wohnheime unterhält, stellen noch einige andere gemeinnützige Träger Studentenwohnheime zur Verfügung. Zimmergröße und -ausstattung sind von Wohnheim zu Wohnheim recht

verschieden. Die Nachfrage nach Wohnheimspatzen ist zu Beginn des Wintersemesters sehr groß, so dass dann mit langen Wartezeiten zu rechnen ist; eine frühzeitige Bewerbung ist also von Vorteil. Näheres hierzu findest Du im Kapitel 2.2: Studentenwohnheime.

2.1.2 Sozialwohnungen

Diese Wohnungen werden mit öffentlichen Geldern gefördert. Deshalb ist die maximale Höhe der Miete gesetzlich festgelegt (Kostenmiete) und liegt in den meisten Fällen deutlich unter dem Niveau des privaten Wohnungsmarktes. Dadurch versucht der Gesetzgeber, das Mietniveau insgesamt zu senken.

Um eine Sozialwohnung zu mieten, musst Du im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) sein (s. Kapitel 4.1: Wohnberechtigungsschein). Allerdings beträgt der Anteil der Sozialwohnungen in Aachen nur rund 24% des Wohnungsbestandes.

2.1.3 Nicht preisgebundene Wohnungen, freier Wohnungsmarkt

Dies ist die Wohnform, die den größten Teil des Wohnungsmarktes ausmacht und von den meisten Studierenden genutzt wird. Vom kleinen Zimmer ohne Dusch- und Kochgelegenheit bis zum Luxusappartement ist alles vorhanden. Die Mieten liegen daher in einer ziemlich großen Bandbreite, jedoch entspricht die Miethöhe nicht immer dem Wert der Wohnung. Anhaltspunkt hierzu ist der Aachener Mietspiegel (s. Kapitel 3.3: Mietspiegel).

Im Prinzip kann die Miete von den Vermietern beliebig festgelegt werden, wenn gewisse Obergrenzen (s. Kapitel 3.2: Miete und Nebenkosten) eingehalten werden. Hierbei ist es sehr wichtig, den Mietvertrag genau zu lesen, denn insbesondere in den Nebenkosten kann eine hohe finanzielle Belastung versteckt sein (s. Kapitel 6.1: Checkliste).

2.1.4 Wohnungssuche

Während die Studentenwohnheime in der Regel durch Belegungsausschusse oder den gemeinnützigen Träger zentral verwaltet werden, bieten sich für die Suche nach Sozial- und privaten Wohnungen diverse Möglichkeiten.

Wohnungsangebote und schwarze Bretter Der AstA bietet die Möglichkeit, Wohnungsanzeigen zu verbreiten. Man kann seine Anzeige an per E-Mail schicken oder sie telefonisch mitteilen. Diese wird dann auf <http://www.extraraum-aachen.de> veröffentlicht

In den größeren Vorlesungsgebauden (Audimax, Karman-Auditorium) gibt es schwarze Bretter, an denen oft kurzfristig Nachmieter, oder Zwischen-/ Untermieter gesucht werden. Hier können auch eigene Wohnungsgesuche angebracht werden.



E-Mail: wohnen@asta.rwth-aachen.de
Telefon: 0241/8093792

Zeitungen und Anzeigenmagazine Die Tageszeitungen „Aachener Zeitung“ (AZ) und „Aachener Nachrichten“ (AN) haben einen gemeinsamen Anzeigenteil, in dem mittwochs und samstags Wohnungsangebote und -gesuche abgedruckt werden. Anzeigen aufgeben kannst Du per Telefon oder vor Ort im Verlagshaus. Zeitungen können vor Ort auch schon ab 0.30 Uhr gekauft werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, sich im Internet kostenfrei den Anzeigenteil² der AN/ AZ anzusehen.

Das Anzeigenmagazin „Annonce“ und die kostenlosen Wochenblätter „Super Mittwoch“ und „Super Sonntag“ veröffentlichen ebenfalls Wohnungsanzeigen. Die Annonce erscheint dienstags und freitags; dort kannst Du auch kostenlos Anzeigen aufgeben. Das Online-Angebot der Annonce³ ist kostenpflichtig.



Aachener Nachrichten & Zeitung:	0241/5101-700
Annonce:	0241/504021
	0228/97271262
	0221/29205793
Super Mittwoch & Sonntag:	0241/5101-707

Internet Ausgehend von den Online-Angeboten der Aachener Zeitung und der Aachener Nachrichten findet man einen Verweis auf die Webseite kalaydo⁴, auf der man die Anzeigen aus den beiden Aachener Tageszeitungen auch online findet. Außerdem gibt es die Newsgroup „oecher.wohnungsmarkt“ im Usenet⁵.



andere Webseiten mit umfangreichen Anzeigenmarkt

<http://www.extraraum-aachen.de>

<http://www.wg-gesucht.de/>

<http://www.studentenwohnungsmarkt.de/>

<http://www.studenten-wg.de/>

<http://www.campuslife.de/> (unter der Rubrik „Anzeigen“)

<http://www.immobilienscout24.de/>

<http://www.zwischenmiete.de/>

Mitwohnzentrale und Zwischenmiete Hast Du zu Semesterbeginn noch nicht Deine „Traumwohnung“ gefunden, ist es durchaus ratsam, vorerst eine Übergangslösung in Kauf zu nehmen, bis sich etwas Besseres bietet. Vor Ort ist die Suche einfacher, man kann sich dabei Zeit lassen und mehrere Angebote vergleichen. Für diesen Fall solltest Du darauf achten, keinen langfristigen Mietvertrag abzuschließen, wenn Du eine andere Wohnung suchen willst. Eine vorzeitige Beendigung eines solchen Mietvertrages ist nur mit Einverständnis des Vermieters möglich.

Angebote zur Zwischen- oder Untermiete finden sich auch an den schwarzen Brettern und im Internet.

weitere Möglichkeiten Die „Home Company“⁶ vermittelt WG- und Einzelzimmer, sowie Wohnungen aller Art für befristete Zeiträume. Das Angebot ist jedoch nicht kostenlos und es wird eine Vermittlungsgebühr erhoben; diese richtet sich nach der Wohndauer.

Eine kurze Übergangslösung können auch die Jugendherberge oder das Boardinghaus bieten. Es gelten die üblichen Bedingungen, d.h. es ist ein gültiger DJH-Ausweis nötig, die Anreise kann bis 1 Uhr nachts erfolgen und die Unterbringung erfolgt in Mehrbettzimmern; Duschmöglichkeiten sind vorhanden.



Home Company Aachen

Kapuzinergraben 24
52062 Aachen

Telefon: 0241/19445

Öffnungszeiten: Montag - Freitag 9.00 - 17.00 Uhr

Euregionales Jugendgästehaus Aachen

Maria-Theresia-Allee 260

Telefon: 0241/71101-0

Prestep Boardinghaus Aachen

Römerstraße 13

Web: <http://boardinghaus.ac/>

Tel.: 0241 160 69 069

E-Mail: info@prestep.de

2.1.5 Extraraum

Steigende Studierendenzahlen erfordern neue Maßnahmen.

Um den neuen Erstis die Wohnungssuche einfacher zu machen, haben die Stadt Aachen, ihre Hochschulen und deren ASten das Projekt **EXTRARAUM** ins Leben gerufen.

Unsere Wohnbörse Die Initiative **EXTRARAUM** ist eine Kooperation der Stadt Aachen und ihrer Hochschulen. Als erste in NRW haben FH, RWTH und Stadt Aachen ein umfangreiches Betreuungs- und Informationspaket vorbereitet und heißen Dich und alle anderen erwarteten Neubürger in Aachen willkommen.

Wenn du auch noch Raum zum Wohnen und Leben in Aachen suchst oder in unserer Wohnbörse anbieten möchtest, dann informiere Dich auf unserer Website⁷.

Wir setzen uns für Euch ein **EXTRARAUM** macht auf die angespannte Wohnraumsituation in Aachen aufmerksam und bittet alle Bürger um ihre Unterstützung. Gemeinsam soll in Aachen zusätzlicher Wohnraum entstehen, damit ihr nicht nur optimal lernen, sondern auch gut in Aachen leben könnt. Wer ein Zimmer frei hat, soll angehalten werden, dies an Studierende zu vermieten.

Studenten-Leben in Aachen Auf unserer Website findest Du neben Wohnungen auch nützliche Hinweise rund um den Einzug in Aachen - von Meldeformalitäten bis zu den Besonderheiten der einzelnen Stadtviertel. Dazu findest du auch noch weitere Informationen beispielsweise unter **www.campuslife.de**.

2.1.6 Wohnduo - „Wohnen für Hilfe in Aachen“

Bei dem Konzept „Wohnen für Hilfe“ wird versucht, die Grundbedürfnisse von Studierenden und älteren Menschen sowie körperlich beeinträchtigten Menschen und Familien für alle positiv miteinander zu verbinden. Menschen, die über mehr Wohnraum verfügen, als sie selbst nutzen können oder wollen, stellen diesen Studierenden zur Verfügung. Studierende bezahlen nicht mit Geld, sondern mit sozialer Hilfestellung (Pflege ausgenommen). Die Regeln des Zusammenlebens werden in einem Wohnraumüberlassungsvertrag festgelegt.

Es gilt dabei folgende Faustregel: Eine Stunde Hilfe pro Monat entspricht einem Quadratmeter Wohnraum. Bei Interesse könnt Ihr Euch die Wohnduo-Broschüre im AStA abholen. Konkrete Anfragen könnt Ihr auch an das Studierendenwerk Aachen richten.



Studierendenwerk Aachen AöR

Wohnheimverwaltung (2. Etage)

Frau Birgit Anhalt

Pontwall 3

52062 Aachen

Telefon: 0241/80 93260

<http://www.studierendenwerk-aachen.de/de/wohnen.html>

wohnduo@stw.rwth-aachen.de

Beratung:

Mo, Di, Do, Fr von 9:00 Uhr - 12:45 Uhr

Dienstag zusätzlich von: 14:00 Uhr - 15.30 Uhr

2.1.7 Bürgschaften

Bringt man bei der Wohnungssuche eine Mietbürgschaft der Eltern mit, kann dies im Gespräch mit den Vermietern oft hilfreich sein. Viele verlangen bei Vertragsabschluss ohnehin eine Elternbürgschaft.

Es gibt zwei verschiedene Arten von Bürgschaften. Die erste ist die „selbstschuldnerische Bürgschaft“, bei der sich der Vermieter sofort nach Ausbleiben der Zahlungen an die Bürgen wendet. Auf der anderen Seite gibt es die „normale Bürgschaft“, bei der sich der Vermieter mit einem Mahnbescheid und ggf. Zwangsvollstreckung an Dich wenden muss, ehe die Bürgen in Anspruch genommen werden können.

Die Bürgschaft kann sich entweder nur auf die Miete beschränken oder auch für alle finanziellen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag gelten. Es gibt befristete und unbefristete Formen. Auf jeden Fall muss auf Formulierungen im Vertragstext geachtet werden.

2.1.8 Selbstauskunft/Fragebogen

Einige private Vermieter und Maklerbüros legen den Wohnungssuchenden erst einmal einen Fragebogen vor, um eine grobe Vorentscheidung zu treffen. Diese Fragen zielen teilweise auf das Privatleben der Bewerber ab; die Vermieter sind jedoch nur berechtigt Fragen zu stellen, die für sie von maßgeblichem Interesse sind. Deshalb ist natürlich niemand verpflichtet, diese Fragen (vollständig) zu beantworten. Allerdings ist es dann wahrscheinlich, direkt von der Bewerberliste gestrichen zu werden.

Fragen nach Einkommen und Familienstand musst Du wahrheitsgemäß beantworten, sonst kann Dir möglicherweise aufgrund von falschen Angaben gekündigt werden. Fragen, die über den Mietvertrag hinausgehen, brauchst Du als Mieter nicht zu beantworten. Zu welcher Partei Du gehörst, ob Du im Mieterverein bist, ob Kinder geplant sind - all das geht den Vermieter oder Makler nichts an. Und auch die Schufa darf keine Auskünfte über Dich an private Vermieter und Wohnungsunternehmen weitergeben. Einige Vermieter verlangen deshalb, dass Du eine Selbstauskunft vorlegst.

Die Rechtstheorie hat leider oft nichts mit der Praxis zu tun. Die Vermieter kommen in der Regel an alle Informationen heran, denn niemand möchte riskieren, gleich von der Bewerberliste gestrichen zu werden. Der Wohnungsmarkt lässt den Wohnungseigentümern leider viel zu viel Spielraum.

2.1.9 Makler

Auch in Aachen gibt es diverse Maklerbüros, die sich an die vielen Wohnungssuchenden wenden. Es ist grundsätzlich aber möglich, eine Wohnung auch ohne Makler zu finden. Wenige Makler vermitteln Wohnungen sogar ohne Provision.

Wie fast überall gibt es in Aachen neben den seriösen Maklern auch „schwarze Schafe“. Eine Unterscheidung ist ziemlich schwierig, es ist also besondere Vorsicht geboten. Streitpunkt ist immer wieder die bei Vertragsabschluss fällige Makler-Courtage (Provision). Die Vorschriften für Makler stehen im Wohnungsvermittlungsgesetz.



Zu beachten

- Ein Anspruch auf Provision besteht nur, wenn aufgrund der Vermittlung des Maklers ein Mietvertrag zustande kommt, nicht jedoch, wenn ein bestehendes Mietverhältnis durch einen neuen Vertrag verlängert werden soll. Die Provision muss auch nicht gezahlt werden, wenn der Makler die Wohnung nicht vermittelt hat, sondern nur den Vertragstext aufsetzt.
- Die Provision ist nicht zu zahlen, wenn der Makler Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Wohnung ist oder eine Verflechtung als juristische Person mit diesen Funktionen besteht.
- Für öffentlich geförderte Wohnungen, die der Preisbindung unterliegen, ist eine Provision ebenfalls ausgeschlossen.

- Vorschüsse zur Provision dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.
- Auslagen des Maklers (Telefonkosten, Schreibgebühren usw.) dürfen nur verlangt werden, wenn sie nachweislich eine Monatsmiete übersteigen.

Jedoch kann vereinbart werden, dass bei Nichtzustandekommen eines Vertrages die tatsächlich entstandenen Kosten erstattet werden müssen, auch wenn diese geringer als eine Monatsmiete sind.

Hast Du einem Makler Geld bezahlt, ohne dass es ihm nach dem Gesetz zustand, kannst Du dieses zurückfordern. Der Anspruch darauf verjährt innerhalb von vier Jahren vom Zeitpunkt der Bezahlung an. Es kommt auch hin und wieder vor, dass Zahlungen verlangt werden, für die keine Quittung ausgestellt wird. Dies ist meist ein sicheres Zeichen dafür, dass man an ein „schwarzes Schaf“ geraten ist. Gibt es hierfür keine Zeugen, ist unrechtmäßig kassiertes Geld wohl unwiderruflich verloren. Sei also vorsichtig!

2.1.10 Anmeldung

Sobald Du eine Wohnung gefunden hast, musst Du innerhalb einer Woche nach dem Einzug entweder Deinen Haupt- oder Nebenwohnsitz beim Einwohnermeldeamt anmelden. Bei einem Verstoß gegen die Meldepflicht wird ein Bußgeld in Höhe von bis zu 500 Euro fällig. Für ausländische Studierende ist die Außenstelle des Ausländeramtes im Super C zuständig.



Bürgerservice Aachen

Bürgerservice am Bahnhof

Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz
Hackländerstraße 1
52064 Aachen

Bürgerservice am Katschhof

Johannes-Paul-II.-Str. 1
52062 Aachen

Servicecenter Call Aachen

E-Mail: **buergerservice@mail.aachen.de**
Telefon: 0241/432-0



Außenstelle des Ausländeramtes

SuperC Telefon: 0241 5198 3367 / 3368 / 3369
Templergraben 57 **info.auslaendische.studenten@staedteregion-aachen.de**

Bei der Anmeldung in Aachen als Zweitwohnsitz ist zu beachten, dass die Stadt Aachen eine Zweitwohnungssteuer erhebt. Das heißt, dass Mieter mit Zweitwohnsitz in Aachen 10% ihrer Kaltmiete oder eine Pauschale an die Stadt abführen müssen. Nach dem Meldegesetz (§ 16 MG NW) ist diejenige von mehreren Wohnungen Hauptwohnung/ Erstwohnsitz, die rein quantitativ die vorwiegend genutzte Wohnung ist. Erst wenn sich bei mehreren Wohnungen nicht eine als die eindeutig häufiger genutzte herausstellt, wird als zweites Kriterium der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen zur Bestimmung der Hauptwohnung bzw. der Zuordnung von Erst- und Zweitwohnsitz herangezogen.



Zu beachten

- Die Hauptwohnung einer verheirateten Person, die nicht dauernd von ihrer Familie getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie.
 - Eine unverheiratete Person hält sich überwiegend dort auf, wo sie ihrer Arbeit nachgeht.
 - Bei Studierenden setzt das Einwohnermeldeamt Studium mit Arbeit gleich und somit den Studienort mit dem Hauptwohnrort. Auch wenn dies bei den meisten Studierenden zutrifft, ist eine solche Verallgemeinerung nicht immer zulässig.
-

So hat zum Beispiel das Bundesverfassungsgericht geprüft, ob eine Zweitwohnungssteuer für Personen zulässig ist, die aufgrund ihrer beruflichen Situation auf den Zweitwohnsitz (so genannte Erwerbszweitwohnung) angewiesen sind. Für Ehepaare gilt nach Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 11. Oktober 2005 eine Ausnahme von der Zweitwohnungssteuerpflicht. Ehepartner, die wegen ihrer Arbeitsstelle oder ihrem Studium eine Wohnung in einer anderen Stadt haben, müssen demnach für ihre zweite Wohnung keine Steuern zahlen. Bei der Ummeldung des Hauptwohnsitzes nach Aachen musst Du allerdings einige Konsequenzen beachten: Versicherungen und evtl. Kraftfahrzeug müssen umgemeldet werden. Außerdem können Änderungen bei der Einkommensteuererklärung der Eltern auftreten usw. Viele Behördengänge musst Du an Deinem Erstwohnsitz erledigen. Außerdem bist Du nur dort wahlberechtigt.

Es bestehen gute Chancen, Deinen Zweitwohnsitz in Aachen anzumelden, wenn Du glaubhaft eine Bindung zum Heimatort nachweisen kannst und auch während der Woche dorthin fährst (Bescheinigungen von Vereinen, Kirchen etc. können dabei nützlich sein).

2.2 Studentenwohnheime

Die Vorteile der Studierendenwohnheime gegenüber den Wohnungen des privaten Marktes sind die preiswerten Mieten und die meist relativ günstige Lage zur Hochschule. Auch verfügen Wohnheime normalerweise über eine Grundausstattung an Möbeln und es ist leichter, Kontakt zu anderen Studierenden aufzunehmen.

Zwischen den einzelnen Wohnheimen gibt es zum Teil erhebliche Unterschiede bei Zimmergröße, -ausstattung, Lage und Mietpreisen. Die Mieten beginnen zur Zeit bei ca. 160 Euro. Wer sich für einen Platz im Wohnheim bewerben möchte, sollte sich darüber im Klaren sein, dass das Zusammenleben mit mehreren Personen in einer WG oder auf einem Flur meist einige Toleranz verlangt. Außerdem sollte man sich schon einige Monate vor Studienbeginn bewerben, um zu Beginn des Semesters evtl. schon ein Wohnheimzimmer zu haben. In Aachen gibt es verschiedene gemeinnützige Träger von Studierendenwohnheimen. Der Größte ist das Studentenwerk Aachen mit derzeit 22 Wohnheimen, von denen aber nicht alle in Aachen, sondern zwei auch in Jülich an der FH liegen. Im Folgenden sind nur die Aachener Wohnheime aufgelistet.

Die Wohnheime lassen sich auch nach ihrer Wohnform unterscheiden:

E1: Einzelzimmer mit Waschgelegenheit; je nach Wohnheim 1 Küche, 2 - 4 Duschen und 2 - 4 WCs gemeinsam mit mehreren Studierenden

E2: Einzelzimmer mit Dusche und WC; Küche gemeinsam

A: Einzelapartment (Dusche, WC, Miniküche); gemeinsame Küche in einigen Wohnheimen zusätzlich vorhanden

D: Doppelapartment bzw. „Zweizimmerwohnung“ (Dusche, WC, Miniküche) für Paare; gemeinsame Küche in den entsprechenden Wohnheimen zusätzlich vorhanden

WG: Einzelzimmer in „Wohngemeinschaft“ mit 2 - 4 Studierenden; Küche, Bad mit Dusche gemeinsam

EPW: Wohnungen mit mehreren Zimmern für Paare mit Kindern

2.2.1 Wohnheime des Studentenwerks Aachen

Bei den Wohnheimen des Studierendenwerks ist zu beachten, dass die maximale Wohndauer auf 4 Jahre und 11 Monate begrenzt ist und eine Bewerbung nur für bis zu drei Wohnheime zulässig ist. Es ist also durchaus nützlich, sich vorher über alle Wohnheime zu informieren, um sich gezielt bewerben zu können. Zentrale Anlaufstelle für die Wohnheime des Studentenwerks ist die Wohnheimverwaltung.



Wohnheimverwaltung des Studierendenwerks

Frau Birgit Anhalt
Pontwall 3

52062 Aachen

Telefon: 0241/80 93260

<http://www.studierendenwerk-aachen.de/de/wohnen.html>

wohnduo@stw.rwth-aachen.de

Beratung:

Mo, Di, Do, Fr von 9:00 Uhr - 12:45 Uhr
Dienstag zusätzlich von: 14:00 Uhr - 15.30 Uhr

Bewerben:

<http://www.wohnheime-aachen.de/>

Bewerbungen sind online zu stellen. Auf der Seite der Wohnheim⁸ kannst Du weitere Informationen über die Wohnheime bekommen und Dich für bis zu drei Wohnheime gleichzeitig online bewerben. Informationen über die einzelnen Wohnheime findest du auf den Seiten des Studierendenwerks⁹.

Eine Bewerbung ist auch beim wohnheimeigenen Belegungsausschuss möglich, der von den Bewohnern gebildet wird, die die Wartelisten führen, „Kennenlerntreffen“ veranstalten u.ä. Es folgt eine Liste der Wohnheime des Studentenwerks Aachen mit Adressen. Zusätzlich sind die Anzahl der Wohneinheiten, der Wohnungstyp, die Zimmergröße, das Belegungsverfahren sowie die Entfernung zum TH-Kerngebiet (Hauptgebäude) und zum Erweiterungsgelände Sef-fent/ Melaten in Minuten Radweg angegeben. Dies können natürlich nur grobe Anhaltspunkte sein.

Die vier Wohnheime Otto-Petersen-Haus, Otto-Intze-Haus, Walter-Eilender-Haus und Theodore-v.-Kármán-Haus nennen sich „Die Türme“ und haben einen gemeinsamen Belegungsausschuss.



Wohnheimliste des Studierendenwerks

Wohnheim Bayernallee

Bayernallee 7
52066 Aachen
123 E1, 12 qm, 180 Euro inkl. Strom
20 A, 20 qm, 240 Euro inkl. Strom
Entfernung zur TH: 40 min.
zum Erweiterungsgelände: 50 min.
Wohnheim liegt in FH Nähe!

<http://www.bauhuetten.fh-aachen.de>

Otto-Petersen-Haus (OPH)

Rütscher Straße 155
52072 Aachen
66 E1, 12 qm, 180 Euro inkl. Strom
104 A, 18 qm, 225 Euro inkl. Strom
26 D, 24 qm, 305 Euro inkl. Strom
Entfernung zur TH: 10 min.
zum Erweiterungsgelände: 30 min.

<http://www.oph.rwth-aachen.de/>

Wohnheim Am Weißenberg

Am Weißenberg 16 - 18
52074 Aachen
174 E1, 16 qm, 220 Euro inkl. Strom
1 EPW, 90 qm, 564 Euro zuzüglich Strom
Entfernung zur TH: 10 min.
zum Erweiterungsgelände: 20 min.

<http://www.saw.rwth-aachen.de>

Theodore-v.-Kármán-Haus (TvK)

Rütscher Straße 121
52072 Aachen
244 E1, 12 qm, 180 Euro inkl. Strom
1 EPW, 93 qm, 550 Euro inkl. Strom

<http://www.tvk.rwth-aachen.de/>

Walter-Eilender-Haus (WEH)

Rütscher Straße 165
52072 Aachen
274 E1, 12 qm 180 Euro inkl. Strom

<http://www.weh.rwth-aachen.de/>

Otto-Intze-Haus (OIH)

Rütscher Straße 175
52072 Aachen
66 E1, 12 qm, 180 Euro inkl. Strom
88 A, 18 qm, 225 Euro inkl. Strom
22 D, 24 qm, 305 Euro inkl. Strom

<http://www.oih.ac/>

Wohnheim Kawo1

Kastanienweg 4 - 6
 52074 Aachen
 445 E1, 12 qm, 180 Euro inkl. Strom
 Entfernung zur TH: 15 min.
 zum Erweiterungsgelände: 10 min.
<http://www.kawo1.rwth-aachen.de>

Wohnheim Kawo2

Kastanienweg 21 - 35
 52074 Aachen
 338 E1, 16 qm, 200 Euro zuzüglich Strom
 53 A, 19 qm, 220 Euro zuzüglich Strom
 Familienwohnung 90 qm, 600 Euro zuzüglich Strom
 Entfernung zur TH: 10 min.
 zum Erweiterungsgelände: 5 min.
<http://www.kawo2.rwth-aachen.de>

Wohnheim Gut Kullen

Kullenhofstraße 56 - 66
 52074 Aachen
 477 E1, 14 - 17 qm, 180 - 200 EUR inkl. Strom
 1 EPW, 73 qm, 378 EUR zuzüglich Strom
 Entfernung zur TH: 30 min.
 zum Erweiterungsgelände: 10 min.
 gegenüber der Uniklinik
<http://www.kullen.rwth-aachen.de>

Studentendorf

Eckertweg 20
 52072 Aachen
 104 WG, 14 - 24 qm, 235 - 270 Euro inkl. aller Nebenkosten
 Entfernung zur TH: 10 min.
 zum Erweiterungsgelände: 20 min.
<http://www.dorf.rwth-aachen.de>

Wohnheim Halifax

Halifaxstr. 81 - 85, Ahornstr. 71 - 75
 52074 Aachen
 296 E1, 16 qm, 200 Euro zuzüglich Strom

8 A, 20 qm, 250 Euro zuzüglich Strom
 Familienwohnung, 98 qm, 600 Euro zuzüglich Strom
 Entfernung zur TH: 10 min.
 zum Erweiterungsgelände: 5 min.
<http://www.halifax.rwth-aachen.de>

Wohnheim Bärenstraße 5

52064 Aachen
 174 A, 17 qm, 220 Euro inkl. Strom
 1 4er-WG, 11 - 24 qm, 123 - 181 Euro zuzüglich Strom
 Entfernung zur TH: 5 min.
 zum Erweiterungsgelände: 30 min.
<http://www.baer.rwth-aachen.de>

Wohnheim Bärenstraße 19 - 21

52064 Aachen
 94 WG, 16 qm, 200 Euro zuzüglich Strom
 4 A, 25 qm, 220 Euro zuzüglich Strom
 Entfernung zur TH: 5 min.
 zum Erweiterungsgelände: 30 min.
<http://www.b19.rwth-aachen.de>

FAHO-Heim

Hainbuchenstraße 6
 52072 Aachen
 88 E1, 12 - 23 qm, 225 - 275 Euro inkl. aller Nebenkosten
 Entfernung zur TH: 10 min.
 zum Erweiterungsgelände: 20 min.
<http://www.faho.rwth-aachen.de>

Wohnheim Hilton

Turmstraße, 52072 Aachen
 21 E1, 15 - 17 qm, 195 - 215 Euro inkl. Strom
 36 A, 16 - 23 qm, 240 - 275 Euro inkl. Strom
 33 D, 12 qm, 210 Euro inkl. Strom
 Entfernung zur TH: 2 min.
 zum Erweiterungsgelände: 30 min.
<http://www.hilton.rwth-aachen.de>

Studentenwohnanlage Seilgraben

Seilgraben 34 - 36
52062 Aachen
87 A/D, 10 - 22 qm, 205 - 325 Euro,
warm inkl. Strom
Entfernung zur TH: 5 min.

<http://www.seilgraben.rwth-aachen.de>

Ehepaar-/Familienwohnungen

Rütscher Straße 123 - 125
52072 Aachen
59 Wohnungen, 61 qm, 420 - 440 Euro
zuzüglich Strom
Entfernung zur TH: 10 min.

zum Erweiterungsgelände: 30 min.

<http://www.farue.rwth-aachen.de/>

Wohnheim Schillerstraße

Schillerstraße 86 - 88
52064 Aachen
162 E1, 12 qm, 180 Euro inkl. Strom
1 EPW, 78 qm, 540 Euro inkl. Strom
Entfernung zur TH: 30 min.

zum Erweiterungsgelände: 35 min.

<http://www.woschi.rwth-aachen.de>

Wohnheim Gebrannte Mühle

Mattschö-Moll-Weg 4 - 28
52064 Aachen
189 E1, 13 qm, 235 Euro zuzüglich Strom
96 A, 24 qm, 260 Euro zuzüglich Strom
1 EPW, 60 qm, 515 Euro zuzüglich Strom
WGs auch für Kinder geeignet, mit Kin-
derspielplatz
Entfernung zur TH: 30 min.

zum Erweiterungsgelände: 35 min.

<http://www.mmweg.rwth-aachen.de>

Die studentische Selbstverwaltung Diese Aachener Besonderheit der Wohnheime ermöglicht es den Bewohnern, ihre Belange selbst zu regeln, da vor Ort auch kleinere Notwendigkeiten und Wünsche der studentischen Mieter mehr Gewicht haben, als auf dem Schreibtisch der Wohnheimverwaltung. Deshalb hat jedes Wohnheim seine eigenen Gremien, um flexibler der Wohnheimgemeinschaft zu helfen. Diesen werden bestimmte Befugnisse und ein Vorschlagsrecht bei der Gestaltung des Wohnheims eingeräumt. Trotzdem bleibt das Studierendenvorstand Hausherren, akzeptiert dabei jedoch die Institution der Selbstverwaltung. Beispielsweise werden den Belegungsausschüssen die Anmeldebögen weitergeleitet, so dass sie dem Studierendenwerk formal eine Einzugsempfehlung aussprechen können. In der Regel wird diese Empfehlung immer akzeptiert.

In fast allen Wohnheimen werden Beiträge eingesammelt, mit denen Vorhaben wie Fotolabore, Kraft- und Fitnessräume, Saunen, Bars, Netzwerke etc. finanziert und unterhalten werden. Sehr wichtig ist das eigene Engagement im Gemeinschaftsleben. Deshalb ist es sinnvoll, dass die Bewohner eines Wohnheims auf Vollversammlungen eine Person aus ihrer Mitte als Wohnheimssprecher wählen, um diese Vorhaben zu leiten und die Bewohner nach außen hin – insbesondere gegenüber dem Studentenwerk – zu vertreten.

Der Wohnheimsrat (WHR) ist der Zusammenschluss der Wohnheims- und Belegungsausschusssprecher und koordiniert die übergeordneten Belange aller Wohnheime des Studentenwerks bzw. aller ihrer Bewohner. Der WHR vertritt diese bei Verhandlungen mit dem Studentenwerk. Er ist die Koordinations- und Durchführungsinstanz für wohnheimsübergreifende Aktivitäten.



Stadt Eschweiler

Die Stadt Eschweiler befindet sich in ca. 10 km Entfernung in direkter Nachbarschaft zu Aachen und bietet durch die Euregiobahn, den regionalen Busverkehr und dem Schienennetz der Deutschen Bahn eine breite Auswahl an Anbindungsmöglichkeiten zur RWTH Aachen.

Eschweiler könnte für Studenten eine attraktive Wohnalternative zu Aachen sein. Zusätzlich zu einem umfangreichen Freizeitangebot, in zentraler Lage und direkter Nähe zu Aachen bietet Eschweiler durch geringere Mietpreise und Einsparen der Zweitwohnungssteuer preisgünstiges Wohnen für Studenten.

Die Wohnungs-Großeigentümerin Evonik Wohnen GmbH stellt Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Bushof Eschweiler und der Euregiobahn-Haltestelle Steinstraße preiswert zur Verfügung. Die Evonik Wohnen GmbH gehört mit rund 60.000 Wohnungen zu den großen privaten Wohnungsanbietern in Deutschland.

Mehr Infos zu Wohnungen in Eschweiler erteilt Herr Stump.

Tel.: 02404-6750-125

E-Mail: hans-georg.stump@evonik.com.

2.2.2 Wohnheime anderer gemeinnütziger Träger

Katholische Hochschulgemeinde (KHG) Die katholische Hochschulgemeinde betreibt in Aachen 5 Wohnheim. Da sich die Mietpreise häufiger ändern, könnt Ihr Euch die aktuellen Mietpreise auf der Internetseite des Studentenwerks der KHG¹⁰ anschauen.



Wohnheimliste der KHG

Wohnheim Eckertweg

Eckertweg 3

52072 Aachen

53 E1, 11 - 13 qm

Entfernung zur TH: 10 min.

zum Erweiterungsgelände: 20 min.

Anfragen an: Barbara u. Gottfried Baumann

Tel.: 0241/86722 (18.30 - 19.00 Uhr)

zum Erweiterungsgelände: 40 min.

Anfragen an: Familie Siemens

Tel: 0241/405777 (19.00 - 19.30 Uhr)

oder an die Verwaltung:

Tel.: 0241/4700100

Mo - Fr: 10.30 - 12.30 Uhr

Mo - Do: 13.30 - 16.30 Uhr

Wohnheim Hermannstraße

Hermannstraße 15

52062 Aachen

59 Zimmer, 14 - 23 qm

Entfernung zur TH: 10 min.

Wohnhaus Pontstraße

Pontstraße 72

52062 Aachen

3 Wohnungen, 48 - 58 qm

5 A, 25 - 40 qm

2 EPW, 84 - 97 qm

Ehepaarwohnungen Neupforte

Neupforte 3 - 7
52062 Aachen
25 Wohnungen, 45 - 60 qm
Entfernung zur TH: 5 min.
zum Erweiterungsgelände: 25 min.
Anfragen an: Frau Soboll
Tel.: 0241/4700100 (8.00 - 12.30 Uhr)

Wohnheim Langer Turm

Junkerstr. 101
52064 Aachen
5 Zimmer
Vergabe durch die dort Wohnenden
Tel.: 0241/878779

Evangelische Studierendengemeinde (ESG) Weitere Wohnheimplätze finden sich in Aachen auch bei der Evangelische Studierendengemeinde (ESG). Die ESG betreibt 2 Wohnheime.



Wohnheimliste der ESG

Wohnheim T39

Templergraben 39
52062 Aachen
23 Zimmer, 10 - 16 qm
73 - 133 Euro inkl. Strom, Wasser, Gas, Waschmaschinen etc.
Belegung per Vorstellungsgespräch
Entfernung zur TH: 2 min.
zum Erweiterungsgelände: 35 min.
Das Haus steht unter studentischer Selbstverwaltung, Anfragen an die Hausverwalter

Tel.: 0241/25536

E-Mail: hv@t39.rwth-aachen.de

<http://www.t39.rwth-aachen.de>

Wohnheim Nizzaallee

Nizzaallee 20
52072 Aachen
52 Zimmer, 8 - 22 qm
136 - 265 Euro, inkl. NK und Strom
Entfernung zur TH: 10 min.
zum Erweiterungsgelände: 30 min.
Tel.: 0241/9186717

2.2.3 Studentische Verbindungen

Viele Studentenverbindungen bieten ebenfalls sehr preisgünstige Wohnungen an. Insgesamt gibt es 37 Verbindungen in Aachen, die zumeist von eigenen gemeinnützigen Vereinen getragen werden. Bevor Du auf ein solches Angebot eingehst, solltest Du Dich genau informieren. Welche Verpflichtungen gehst Du ein? Welche Prinzipien vertritt die Verbindung? Informationen dazu sind im Internet gut zu finden.

2.3 Wohnen in den Niederlanden oder in Belgien

Als Student in Aachen ist es natürlich auch möglich, eine Wohnung im benachbarten Ausland zu nehmen. Denn das Wohnen dort ist für Staatsangehörige der EU eine ernstzunehmende Alternative zum Aachener Wohnungsmarkt, da die nächsten Orte zum Teil näher an Aachen liegen, als die deutschen Nachbarorte. Für Nicht-EU-Angehörige gibt es leider häufig Probleme mit der Aufenthaltserlaubnis. Im Schnitt wohnt es sich dort billiger, man sollte jedoch zu der Miete auch eventuelle Fahrtkosten hinzuberechnen. Wer dort eine preisgünstige Wohnung findet, sollte einige Vorschriften beachten, um keine unliebsamen Überraschungen zu erleben. Denn die Niederlande und Belgien sind gesetzlich gesehen nun einmal Ausland, und so muss man sich bei den jeweiligen Behörden möglichst umgehend anmelden.

Falls Du ausführliche Fragen zu verschiedenen Themen hast, wie z.B. Rente, Anmeldeverfahren, Krankenversicherung oder Steuern für Grenzgänger, kannst Du Dich auch an das Grenzgänger-Büro in Aachen wenden



Grenzgänger-Büro

Regio Aachen e. V.

Dennewartstraße 25-27

52068 Aachen

E-Mail: info@regioaachen.de

Web: <http://www.regioaachen.de/>

Grenzgängerberatung

Tel.: 0241/9631940

E-Mail:

grenzgaenger@regioaachen.de

2.3.1 Niederlande

Die erste Gemeinde in den Niederlanden ist Vaals. Mit den Busverbindungen der ASEAG oder mit dem Fahrrad ist Vaals gut erreichbar.



Wohnen in Vaals

<http://www.wohnenundlebeninvaals.de>

E-Mail: living@vaals.nl

Telefon: +31 (0)43 30 68 532

Auch die niederländische Gemeinde Kerkrade bietet WG-geeignete Wohnungen für Studierende. In etwa 30 Minuten ist die RWTH zu erreichen. Für Studierende, die sich für eine solche Wohnung entscheiden, bietet die Region Limburg ein kostenloses Ergänzungsticket zu eurem regulären Semesterticket.

Als Nicht-EU-Bürger eine Aufenthaltserlaubnis zu erhalten, ist ziemlich schwierig. Sie wird beim Konsulat in Düsseldorf (Tel.: 0211/1793010) beantragt, jedoch dauert die Bearbeitung zwischen 3 und 6 Monaten.

Außerdem existiert in den Niederlanden die „Stichting Huurdersbelangen“¹¹, kurz HBL, eine Art Mieter-Verein, der kostenlose Rechtsberatung bei Mietrechtsproblemen anbietet. Ein im Mietrecht spezialisierter Anwalt steht auch zur Verfügung. Zudem sind die Mitarbeiter gerne bereit, etwaige Wohngeldansprüche zu überprüfen und bei dem Antragsverfahren behilflich zu sein. Weitere Hilfe bei Mietrechtsproblemen kann auch der „Woonbond“¹² bieten.

2.3.2 Belgien

Die Formalitäten für das Wohnen in Belgien sind vergleichbar zu denen der Niederlande. Zur Anmeldung des „Studierendenwohnsitzes“ bei der zuständigen Gemeindeverwaltung werden weitere Unterlagen benötigt.

Busverbindungen des AVV gibt es nur nach Kelmis oder Eynatten und Eupen. Achtung es entstehen zusätzliche Kosten ab der Grenze! Mit dem Fahrrad bekommt man ziemlich große Höhenunterschiede zu spüren, so dass für das Wohnen in Belgien ein eigenes Auto von Vorteil ist.



Unterlagen für den Wohnsitzanmeldung

- gültiger Personalausweis oder Reisepass
- Geburtsurkunde
- Anmeldebescheinigung des bisherigen Wohnsitzes
- Studienbescheinigung
- Mietvertrag
- Krankenversicherungsbescheinigung
- 4 Lichtbilder



Belgische Gemeindeverwaltungen

Gemeinde Kelmis

Kirchstr. 31
B-4720 Kelmis
Tel.: +32(0)87639839

<http://www.kelmis.be>

Stadtverwaltung Eupen

Rathausplatz 14
B-4700 Eupen
Tel.: +32(0)87595811

<http://www.eupen.be>
info@eupen.be

3 Mietrecht

3.1 Mietvertrag

Der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages ist prinzipiell ratsam. Es vermeidet erfahrungsgemäß Ärger, wenn grundsätzliche Vereinbarungen im Mietvertrag festgehalten wurden. Ein Mietvertrag ist außerdem günstig, wenn das Bestehen eines Mietverhältnisses vor dem Einzug nachgewiesen werden soll. Ein Vertrag muss jedoch nicht zwingend schriftlich abgeschlossen werden. Auch ein mündlicher Mietvertrag ist ohne Einschränkung rechtsgültig und der Mieter besitzt alle gesetzlichen Rechte und Pflichten. Als Nachweis gelten hier der Besitz eines Schlüssels zur Wohnung und regelmäßige Mietzahlungen. Der mündliche Vertrag hat den Vorteil, dass Vermieter sich nicht auf mieterfeindliche Vertragsklauseln berufen können, wie sie in vielen Formularverträgen enthalten sind.

Vertragsformulare sind in Schreibwarenläden erhältlich. Auch kann man beim Deutschen Studentenwerk e.V. (DSW) speziell für studentische Mieter abgefasste Vertragsformulare erhalten. Nach Abschluss eines Mietvertrages ist dieser in jedem Fall verbindlich. Auch wenn Du noch gar nicht in die Wohnung eingezogen bist, kannst Du nicht einseitig vom Vertrag zurücktreten.



Mindestinhalt eines schriftlichen Mietvertrags

- Name(n) und Anschrift(en) der Vertragsparteien
- genaue Wohnungslagebeschreibung (z.B. 1. Stock links)
- Beginn des Mietverhältnisses
- Angaben über den Mietpreis und über die von der Mietpartei zu zahlenden Nebenkosten (in den Nebenkosten kann sich schnell eine zweite Miete verstecken, lass Dir daher die Nebenkostenabrechnung des Vorjahres zeigen – vergl. Kapitel 3.2)
- wichtig für WGs: Regelung darüber, was passiert, wenn ein Mieter vor den anderen aus dem Mietvertrag ausscheiden möchte (s. Kapitel 3.7)
- Unterschriften aller Beteiligten (s. Kapitel 6.4)
- Einzugsprotokoll

Das Einzugsprotokoll gehört zwar nicht in den Mietvertrag, sollte aber unbedingt beim Einzug gemacht werden. Es sollte eine Wohnungsbeschreibung (ist sie renoviert oder nicht, etc.), gegebenenfalls eine genaue Mängelbeschreibung (z.B. Risse im Waschbecken, Flecken im Teppich, beschädigte Möbel, etc.) enthalten (s. Kapitel 6.5). Mängel können auch auf Fotos festgehalten werden, diese haben die größte Beweiskraft. Es erspart nämlich erfahrungsgemäß Ärger und Kosten beim Auszug, wenn nachgewiesen werden kann, in welchem Zustand

die Wohnung übernommen wurde. Falls Schäden festgestellt werden, solltest Du Dir von der Vermieterpartei schriftlich versichern lassen, dass diese noch beseitigt werden.

Die Vereinbarungen im Mietvertrag sind für etwaige spätere Auseinandersetzungen sehr viel bedeutender als allgemein angenommen wird. Generell sind alle Vereinbarungen wirksam, sofern sie nicht gegen die guten Sitten oder zwingende Gesetze verstoßen. Auch die sog. Formularmietverträge bieten keinen Schutz vor mieterfeindlichen Vertragsklauseln, da es keinen amtlich verbindlichen Vordruck gibt. Im Prinzip kann jeder ein solches Formular erstellen. Insbesondere solltest Du darauf achten, ob neben der Miete und den Nebenkosten noch andere finanzielle Verpflichtungen entstehen, z.B. durch die Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen, etc. Wichtig ist auch die Dauer des Mietvertrages:

Ist ein Mietvertrag z.B. auf ein Jahr befristet, kann man in der Regel nicht vor Ablauf dieser Zeit das Mietverhältnis beenden, sondern ist grundsätzlich verpflichtet, die Miete bis zum (bitteren) Ende zu zahlen. Jedoch haben sich die Bestimmungen bezüglich Zeitmietverträgen verändert; diese sind nur noch gültig, wenn der Vermieter dafür schon bei der Vermietung einen zulässigen Grund angeben kann. Ansonsten besteht unter Umständen die Möglichkeit, eine Untervermietung für die restliche Dauer des Mietvertrages zu beantragen. Diese bringt aber gewisse Risiken mit sich.

3.1.1 Kautio

Die Zahlung einer Mietkautio kann verlangt werden, wenn sie zwischen den Mietparteien vereinbart wurde. Die Kautio muss getrennt vom Vermögen des Vermieters zum Beispiel auf einem Sparbuch mit gesetzlicher Kündigungsfrist angelegt werden. Zinsen erhöhen die Kautio und werden bei Vertragsende mit zurückgezahlt (außer bei Studierendenwohnheimen, hier wird die Kautio nicht verzinst). Die Höhe der Kautio darf 3 Monatskaltmieten nicht übersteigen und kann in 3 gleichen Raten bezahlt werden. Die 1. Rate ist auf jeden Fall mit der ersten Miete fällig.

Eine Rückzahlung der Kautio muss innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgen, der Vermieter kann unter Umständen einen angemessenen Teil der Kautio für eine ausstehende Nebenkostenabrechnung (spätestens 12 Monate nach Auszug) einbehalten. Diese Regelung soll der Vermieterpartei ermöglichen, zu überprüfen, ob noch offene Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen und dem Mietvertrag vorhanden sind.

3.2 Miete und Nebenkosten

Die folgenden Ausführungen gelten nur für Wohnungen, die nicht der Preisbindung unterliegen. Dies sind Wohnungen, die auf dem freien Markt angeboten werden und für die man keinen Wohnberechtigungsschein benötigt.

3.2.1 Miethöhe bei Vertragsabschluss

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages kann die Miete im Prinzip von dem Vermieter beliebig festgelegt werden. Die Miethöhe ist nur unzulässig, wenn Mietwucher oder eine wesentliche Mietpreisüberhöhung vorliegt.

Mietwucher liegt dann vor, wenn der Vermieter unter Ausbeutung der Zwangslage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit der Mieter eine Wohnungsmiete verlangt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu seiner Leistung steht. Das ist nach der üblichen Rechtsprechung der Fall, wenn die Miethöhe die ortsübliche Vergleichsmiete (s. Kapitel 3.3) um mehr als 50% übersteigt.

Von wesentlicher Mietpreisüberhöhung spricht man, wenn der Mietpreis die ortsübliche Vergleichsmiete nicht unwesentlich übersteigt, also mindestens 20% über dem Mietspiegel liegt, und der Mietpreis durch die Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen erzielt werden konnte.

Die Entgelte für die laufenden Aufwendungen der Vermieterpartei sind angemessen hoch, sofern sie nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen. Sollte einer dieser Fälle vorliegen, wende dich an das Wohnungsamt im Verwaltungsgebäude am Bahnhofsplatz.

3.2.2 Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung seitens des Vermieters bedarf in jedem Fall der Schriftform. Es muss eine Begründung angegeben werden.



Gründe für eine Mieterhöhung

Mieterhöhung wegen Kapitalkostenerhöhungen Bei freifinanzierten Wohnungen ist eine Mieterhöhung aufgrund von gestiegenen Kapitalkosten seit 2001 nicht mehr möglich.

Mieterhöhung nach Modernisierung Nach einer durchgeführten Modernisierung hat der Vermieter unter Umständen das Recht, bis zu 11% der Kosten für die Modernisierung auf die Jahresmiete aufzuschlagen. Die Regelungen und Ausnahmen hierzu sind jedoch so komplex, dass sie den Rahmen dieser Broschüre sprengen würden.

Es können nur die oben genannten Gründe geltend gemacht werden. Liegt keiner dieser Fälle vor, bleibt dem Vermieter noch der Weg der „normalen“ Mieterhöhung. Nach Eingang des Mieterhöhungsschreibens hast Du als Mietpartei zwei Monate Zeit zu prüfen, ob Du der Mieterhöhung zustimmst oder nicht. Bei Zustimmung wird die Mieterhöhung zu Beginn des dritten Monats nach Zustellung des Schreibens wirksam.

Bei diesen Fristen zählen immer nur volle Monate, d.h. wird das Mieterhöhungsschreiben z.B. am 10. September zugestellt, hast Du Zeit zur Prüfung im Oktober und November, und die Erhöhung wird frühestens ab dem 1. Dezember wirksam.



Der Vermieter kann die Zustimmung zur Mieterhöhung nur verlangen, wenn die folgenden drei Bedingungen gleichzeitig vorliegen:

1. Der Mietzins ist seit einem Jahr unverändert.
 2. Der verlangte Mietzins übersteigt die ortsüblichen Entgelte nicht.
 3. Der Mietzins hat sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöht.
-

Die Punkte 1 und 3 sind recht einfach zu überprüfen, allerdings haben Mieterhöhungen nach Modernisierung und Betriebskostenerhöhungen keine Begrenzung nach Nr. 1 und 3.

Um Punkt 2 zu belegen, gibt es nach dem Gesetz ausschließlich folgende Möglichkeiten für den Vermieter im Mieterhöhungsschreiben:

- Verweis auf den Mietspiegel: Hierbei muss der Vermieter darlegen, in welche Kategorie die Wohnung einzuordnen ist (in Aachen ist der überwiegende Wohnungsbestand der mittleren Wohnlage zuzuordnen),
- Nennung drei vergleichbarer Wohnungen, für die eine erhöhte Miete gezahlt wird,
- Sachverständigengutachten.

Im Fall 2 darf bei den Vergleichswohnungen selbstverständlich keine wesentliche Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher vorliegen. Die genannten Wohnungen dürfen allerdings demselben Vermieter gehören.

Stimmst Du als Mieter einer Mieterhöhung nicht zu, kann der Vermieter Dich bis spätestens 3 Monate nach Ablauf der Zustimmungsfrist auf Zustimmung verklagen. Über die Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung entscheidet dann ein Gericht.

Aus den vorigen Abschnitten ist zu erkennen, dass das Gesetz einen relativ hohen formalen Anspruch an ein Mieterhöhungsverlangen stellt. Wir haben schon oft die Erfahrung gemacht, dass sich eine Mieterhöhung aufschieben oder ganz vermeiden lässt, wenn man sich informiert und nicht sofort alles bezahlt, was der Vermieter verlangt.

Wohnst Du in einem Haus mit vielen Mietparteien und steht eine Mieterhöhung an, ist es ratsam, sich mit allen anderen Mietparteien abzusprechen. Viele Vermieter versuchen, eine Mieterhöhung mit formal unzulänglichen Begründungen durchzusetzen (etwa: „Da die allgemeinen Kosten gestiegen sind, muss ich leider die Miete erhöhen.“). Sind erst einmal drei Mietparteien auf die Mieterhöhung eingegangen, hat der Vermieter drei Vergleichswohnungen und kann dementsprechend eine Mieterhöhung von allen anderen Mietparteien unter Berufung darauf verlangen. In jedem Fall sollte hier rechtskundiger Rat eingeholt werden.

Staffelmietverträge Staffelmietverträge sehen bereits im Mietvertrag eine bestimmte Erhöhung der Miete zu festgelegten Zeitpunkten vor. Hier muss kein besonderes Mieterhöhungsschreiben erfolgen.

Die Staffelmietvereinbarung ist nur wirksam, wenn der Erhöhungsbetrag oder der neue Mietbetrag genau beziffert wird. Eine Angabe der prozentualen Erhöhung ist nicht zulässig.

3.2.3 Nebenkosten

Die Nebenkosten-Abrechnung muss bis spätestens zum 31. Dezember des Folgejahres vorliegen, alles andere ist verjährt. Neben der laufenden, im Mietvertrag vereinbarten Miete kann die Vermieterpartei die Zahlungen von Betriebskosten (+ Kosten für Energie = Nebenkosten) verlangen, sofern dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Eine solche Vereinbarung ist jedoch nur wirksam, wenn klar bestimmt ist, welche Betriebskosten im Einzelnen die Mietpartei zu tragen hat. Zu unterscheiden sind dabei drei Vertragsklauseln, bei denen Mischformen möglich sind.



Mögliche Vertragsklauseln

Pauschale für Nebenkosten Eine Möglichkeit ist die Vereinbarung einer monatlichen Pauschale für die Nebenkosten. Damit sind alle Zahlungen abgedeckt, es kann also keine Nach- oder Rückzahlungen geben. Es erfolgt also keine Nebenkostenabrechnung.

Bruttokaltmiete Hier sind die Betriebskosten in der Grundmiete enthalten. Dieser Fall liegt auch dann vor, wenn nichts anderes vereinbart ist. Es können keine weiteren Zahlungen neben der Miete verlangt werden, allerdings besteht die Möglichkeit, eine nachgewiesene Erhöhung der Betriebskosten auf die Mietseite abzuwälzen.

Vorauszahlung Zulässig und üblich ist es auch, eine Vorauszahlung für die Betriebskosten zu vereinbaren, über die dann jährlich abgerechnet wird. Die Mietpartei hat das Recht, Rechnungsbelege o.ä. einzusehen, sie müssen der Abrechnung jedoch nicht beigelegt sein. Die Betriebskostenabrechnung muss innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums erfolgen.

Bei den Klauseln bzgl. der Nebenkosten kommt es entscheidend auf die Formulierung im Einzelfall an. Hat der Vermieter bei Vertragsabschluss nicht alle umlagefähigen Nebenkosten vereinbart, so kann er das später nicht einseitig ändern. Die Betriebskostenabrechnungen bieten häufig Anlass zu Streitigkeiten. Es lohnt sich daher, sie vor dem Bezahlen sorgfältig zu prüfen und eventuell die Belege und die Quittungen der Vermieterpartei einzusehen, denn es ist sehr schwer, zuviel gezahltes Geld zurückzuerhalten.

Mögliche Betriebskosten Grundsätzlich gilt: Nur die im Mietvertrag aufgeführten und tatsächlich angefallenen Nebenkosten dürfen abgerechnet werden. Die Betriebskosten, die im Mietvertrag auf den Mieter zukommen können, sind gemäß §27 der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgezählt.

§ 2 BetrKV: Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, [...];
3. die Kosten der Entwässerung, [...];
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, [...]oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, [...]oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, [...]oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, [...];
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, [...]oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, [...]oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, [...];
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, [...];
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, [...];
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, [...];
10. die Kosten der Gartenpflege, [...];
11. die Kosten der Beleuchtung, [...];
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, [...];
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, [...];
14. die Kosten für den Hauswart, [...];
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, [...],

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, [...];
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, [...];
 17. sonstige Betriebskosten, [...].

3.2.4 Zweitwohnsitzsteuer

Wer in Aachen seinen Zweitwohnsitz anmeldet, muss an die Stadt Aachen 10% der Kaltmiete oder eine Pauschale abführen.

3.3 Aachener Mietspiegel

Bei der Einstufung in die einzelnen Kategorien (z.B. renovierter Altbau) gibt es häufig Streitigkeiten, die teilweise nur durch ein Sachverständigengutachten geklärt werden können.

Auf jeden Fall solltest du anhand des folgenden Mietspiegels einmal prüfen, ob Dein Vermieter nicht sowieso schon lange eine unangemessen hohe Miete fordert.

Achtung! Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis zu 100 qm groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 qm mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag, je nach Wohngröße von 10% bis zu 30%, bei Großwohnungen über 100 qm ein Abschlag 1% bis zu 3% erforderlich.

Falls der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% übersteigt, handelt es sich meistens um eine sog. Mietpreisüberhöhung. Nach § 5 WiStrG ist die Miete unangemessen hoch, wenn der Mietpreis die ortsübliche Vergleichsmiete nicht unwesentlich übersteigt und der Mietpreis nur in Folge eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen erzielt werden konnte. Wenn es sich um eine kostendeckende Miete handelt, kann der Vermieter den Vorwurf der unangemessenen Miete zurückweisen. Diese wird wie bei öffentlich geförderten Wohnungen berechnet, darf also auch die Zinsen für das Eigenkapital enthalten. Die Miete kann auch dann unangemessen hoch sein, wenn sie aufgrund einer Mieterhöhung nach einer Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% bis 50% übersteigt.

In ganz extremen Fällen kann es sich auch um Mietwucher handeln. Das ist dann der Fall, wenn der Vermieter eine Zwangslage, den Leichtsinns oder die Unerfahrenheit des Mieters ausnutzt und sich eine Wohnungsmiete zahlen lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur gebotenen Leistung steht; d.h. wenn z.B. die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50% überschritten wird. Ob aber tatsächlich ein auffälliges Missverhältnis zwischen Miete und Wohnwert besteht, lässt sich meist nur anhand eines Sachverständigen-gutachtens feststellen.

Rückforderungsrecht Wenn der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung vorliegt, kannst du den Betrag zurückfordern, der mehr als 20% bzw. 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dein Rückforderungsrecht verjährt nach vier Jahren.

3.3.1 Aachener Mietspiegel

Mit dem Mietspiegel hat der Mieter die Möglichkeit herauszufinden, in wie weit seine Miete gerechtfertigt ist oder was bei einem neuen Mietvertrag an Kaltmiete zu erwarten ist.



Erläuterungen zur Wohnlage

Einfache Wohnlage: Beeinträchtigung des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, Wohnung mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

Mittlere Wohnlage: Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 10 Min. Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage.

Gute Wohnlage: Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes ist der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

Baujahr/ Wohnanlage	WC in der Wohnung (Euro/qm)		
	ohne Bad/Dusche ohne Heizung	mit Bad/Dusche oder mit Heizung	mit Bad/Dusche und mit Heizung
Baujahr bis 1960			
einfache			4,70 - 5,00
mittlere	2,50 - 4,20	3,40 - 4,70	3,60 - 7,60
gute			5,30 - 8,90
Baujahr 1961-1971			
einfache			3,20 - 6,00
mittlere		3,70 - 4,90	3,50 - 6,30
gute			6,00 - 8,10
Baujahr 1972-1982			
einfache			4,20 - 5,80
mittlere			3,80 - 7,80
gute			6,40 - 8,80
Baujahr 1983-1993			
einfache			
mittlere			4,50 - 10,40
gute			6,40 - 10,00
Baujahr 1994-2002			
einfache			
mittlere			4,90 - 8,70
gute			6,30 - 9,50
Baujahr ab 2003			
einfache			
mittlere			4,60 - 10,80
gute			5,40 - 8,60

Tabelle 1: Mietspiegel gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen – Gültigkeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 11.906 Datensätzen zugrunde. Für die leeren Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

3.4 Mängel an der Wohnung

Der in § 535 BGB niedergelegte Grundsatz kann vertraglich abgeändert werden, was in der Praxis recht häufig geschieht. Aber auch sonst weigern sich Vermieter häufig, fällige Reparaturen durchzuführen. Daher ist eine Überprüfung des Sachverhaltes immer empfehlenswert.



§ 535 BGB

Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

3.4.1 Reparaturen auf Kosten des Mieters

Für folgende Reparaturkosten muss die Mietpartei aufkommen.

Schäden, die sie selbst verursacht hat Hierzu gehören nicht die normalen Abnutzungserscheinungen.

Schönheitsreparaturen Wenn diese Pflicht ausdrücklich im Mietvertrag auf die Mieter übertragen wurde. Zu den Schönheitsreparaturen gehören nach BGH-Urteil das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper, Heizrohre und Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, soweit dies erforderlich ist.

Kleinreparaturen Wenn dies im Mietvertrag festgelegt ist. Dabei ist eine maximale Höhe für das Jahr (maximal zwischen 6%- 10% der Nettokaltmiete) anzugeben. Zusätzlich müssen die Gegenstände unmittelbar dem Zugriff der Mieter ausgesetzt sein.

3.4.2 Reparaturen auf Kosten des Vermieters

In allen anderen Fällen müssen die Reparaturen von dem Vermieter durchgeführt und bezahlt werden. Du als Mieter hast jedoch die Pflicht, Schäden unverzüglich dem Vermieter zu melden; am besten schriftlich, damit es später bewiesen werden kann. Geschieht dies nicht, musst du für alle daraus entstehenden Folgeschäden aufkommen.

Lässt der Vermieter nichts von sich hören, solltest du ihn in Verzug setzen, indem du ihn schriftlich nochmals von dem Mangel in Kenntnis setzt und aufforderst, diesen innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Bei schriftlich festgehaltenen Mängeln im Wohnungsübergabeprotokoll (s. Kapitel 6.5) sollte vermerkt werden, dass der Vermieter zusichert, diese Mängel zu beseitigen. Fehlt dieser Vermerk, gilt die Wohnung grundsätzlich als mit diesem Mangel gemietet.

3.4.3 Mietminderung

Wird die Nutzbarkeit einer Wohnung durch einen wesentlichen Mangel vermindert oder aufgehoben, bist du als Mieter nur zur Zahlung einer geminderten Miete verpflichtet (§ 536 BGB). Dabei ist es egal, ob der Vermieter den Mangel verschuldet hat oder nicht.



Beispiele für Mängel

- undichtes Dach oder Fenster
- unzureichende Beheizung der Wohnung oder Ausfall der Heizung
- Feuchtigkeitsschäden
- Ungeziefer in der Wohnung
- Lärmbelästigung (z.B. Baustellenlärm)



Ausschlussfälle für Mietminderung

- Der Mangel den Gebrauchswert der Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt.
- Der Mangel von der Mietpartei selbst verursacht worden ist (Streit ergibt sich oft bei Feuchtigkeitsschäden und Schimmel, die auch durch falsches Lüften verursacht sein können)
- Die Mietpartei den Schaden nicht angezeigt hat und der Vermieterpartei der Mangel nicht schon bekannt war.
- Der Mangel bei Abschluss des Mietvertrages bekannt war und nicht beanstandet wurde.
- Die Mietpartei trotz Kenntnis eines Mangels die Miete über eine längere Zeit (max. 6 Monate) hinweg weiter voll bezahlt. (Im Zweifelsfall ist es daher sinnvoll, die Miete unter Vorbehalt zu zahlen.)

Die Miete kann für den gesamten Zeitraum, in dem der Mangel vorliegt, gemindert werden. Da es üblich ist, die Miete zu Beginn des Monats im Voraus zu zahlen, empfiehlt es sich, bei Entdeckung des Mangels diesen unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Dies sollte verbunden mit der Ankündigung einer Mietminderung für den nächsten Monats geschehen, falls der Mangel bis dahin nicht behoben sein sollte.

Wird die Miete per Lastschriftverfahren eingezogen, kann der zu viel gezahlte Betrag in der Regel innerhalb von 3 Wochen bei der Bank gegen eine Gebühr zurückgefordert werden.

Diese hat der Vermieter zu tragen. In der Praxis gibt es jedoch keine klaren Kriterien, um wie viel Prozent der Wert der Wohnung gemindert werden kann. Als sehr hilfreich hat sich deswegen eine sog. Mietminderungsliste erwiesen, in der viele hierzu erlassene Gerichtsurteile zusammengetragen wurden. Hier findet man meist die entsprechende Mietminderungshöhe für alle möglichen Mängel.

Die Mietminderung an sich ist kein Kündigungsgrund für Vermieter. Doch Vorsicht, wenn die Höhe der insgesamt einbehaltenen Miete zwei Monatsmieten (ohne Nebenkosten) überschreiten sollte, wäre dies ein fristloser Kündigungsgrund.

Kommt es über die Höhe der Mietminderung zum Rechtsstreit, wird die Minderung im ersten Verfahren in der Regel zurückgewiesen. Legen die Mieter dagegen Berufung ein, haben sie die Möglichkeit, das Vorhandensein und den Umfang der Mängel sowie die rechtzeitige Mängelanzeige an die Vermieter nachzuweisen. War die Mietminderung zu hoch, fallen auch noch die Prozesskosten anteilig an. Neben der Mietminderung bestehen noch weitere Möglichkeiten, die Vermieterpartei dazu zu bringen, notwendige Reparaturen in der Wohnung durchführen zu lassen.

Übrigens: Die Mietminderung ist von gesetzlicher Seite nicht dazu vorgesehen, die Vermieter zum Handeln zu zwingen, sondern nur, um dem Mieter ein reales Preis-Leistungs-Verhältnis zu gewähren.

3.5 Beendigung des Mietverhältnisses

Eine Beendigung des Mietverhältnisses in gegenseitigem Einverständnis beider Parteien kann jederzeit unabhängig von vertraglichen Regelungen erfolgen. Es wird dann ein sog. „Mietaufhebungsvertrag“ (s. Kapitel 6.2) abgeschlossen. Wird eine einseitige Kündigung des Mietvertrages ausgesprochen, muss dies in schriftlicher Form getan werden.

3.5.1 Nachmieter

Es besteht leider das weit verbreitete Gerücht, dass ein Mieter Anspruch auf Beendigung des Mietverhältnisses habe, wenn er dem Vermieter für die Wohnung drei potentielle Nachmieter nennt. Dies ist falsch. Du hast keinen Anspruch, durch Stellung von Nachmietern aus langfristigen Verträgen entlassen zu werden.

Grundsätzlich haben die Vermieter das Recht auf Vertragserfüllung. Etwas anderes ist es jedoch, wenn im Mietvertrag eine Nachmieter-Klausel vereinbart ist. Dann ist der Vermieter an diese Vereinbarung gebunden.

Wird keine gütliche Einigung mit dem Vermieter auf vorzeitige Entlassung aus einem langfristigen Mietverhältnis gefunden, solltest Du die Erlaubnis zur Untervermietung bis zum Vertragsende einholen. Wird dies grundsätzlich und nachweislich von dem Vermieter abgelehnt, so kann auch ein längerfristiges Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Du musst allerdings auch einen konkreten mietwilligen Untermieter vorschlagen oder der Vermieter muss die Zustimmung zur Untervermietung generell verweigern.

3.5.2 Fristlose Kündigung

Eine fristlose Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ist für beide Parteien dann möglich, wenn die jeweils andere Partei schuldhaft ihre vertraglichen Pflichten derartig verletzt, dass ein Abwarten der normalen Kündigungsfrist unzumutbar ist. Der Kündigungsgrund muss hier in der schriftlichen Kündigung genannt werden.

Fristlose Kündigung durch den Vermieter Eine fristlose Kündigung kann z. B. ausgesprochen werden, wenn der Mieter die Wohnung vertragswidrig nutzt und diese Nutzung trotz Abmahnung fortsetzt. Vertragswidrige Nutzung ist z.B. eine nicht genehmigte Untervermietung.

Ein weiterer Grund zur fristlosen Kündigung ist ein Zahlungsverzug des Mieters. Dieser berechtigt zur fristlosen Kündigung, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete oder insgesamt mit zwei Monatsmieten in Verzug ist. Der Vermieter muss den Mieter nicht mahnen; allein das Nichtzahlen der Miete genügt. Ebenso ist dauernde unpünktliche Zahlung ein Kündigungsgrund, der Vermieter muss bei unpünktlicher Zahlung aber erst abmahnen, bevor die Kündigung ausgesprochen werden kann.

Ist die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs bereits ausgesprochen, dann wird sie unwirksam, wenn der Mieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Klageerhebung den gesamten ausstehenden Mietzins zahlt. Dies ist aber nur einmal innerhalb von 2 Jahren zulässig. Eventuelle Prozesskosten entfallen dann auf den Mieter.

Fristlose Kündigung durch den Mieter Eine fristlose Kündigung ist möglich, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der gemieteten Wohnung auch nach Beschwerde durch den Mieter nicht gegeben ist oder die Wohnung durch Schäden gesundheitsgefährdend ist (z. B. bei sehr starkem Schimmelpilzbefall).

3.5.3 Kündigungsfristen

Die Kündigungsfristen betragen 3 Monate. Kürzere Fristen sind nur zu Gunsten des Mieters wirksam. Die Kündigungsfrist ist gewahrt, wenn ein Kündigungsschreiben bis zum 3. Werktag eines Monats bei dem Vermieter eingeht (am Besten per Einschreiben mit Rückschein oder durch Boten). Der Samstag zählt dabei nicht als Werktag.

3.5.4 Unbefristete Mietverträge

Unbefristete Mietverträge können von der Mietpartei jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen bzw. vereinbarten Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Vermieterpartei kann nur kündigen, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt (§ 564 b BGB):

- die Mietpartei hat vertragliche Verpflichtungen schuldhaft erheblich verletzt,
- der Vermieter benötigt die Wohnung für sich selbst oder für Familienangehörige (Eigenbedarf),

- der Vermieterpartei entstehen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbare wirtschaftliche Nachteile.

Das Vorliegen eines berechtigten Interesses sollte im Einzelfall immer sorgfältig geprüft werden, eventuell können dies auch Härtefälle sein.

3.5.5 Befristete Mietverhältnisse

ohne Verlängerungsklausel Diese Mietverhältnisse enden automatisch mit dem im Mietvertrag genannten Datum. Eine vorherige Kündigung ist nur ausnahmsweise möglich. Bei befristeten Mietverträgen hat die Mietpartei die Möglichkeit, bis zu 3 Monate vor Ablauf eine Fortsetzung des Vertrages auf unbestimmte Zeit zu verlangen (schriftlich, am besten Einschreiben mit Rücksendeschein). Die Vermieterpartei kann dies nur umgehen, wenn ein berechtigtes Interesse (s. o.) vorliegt.

mit Verlängerungsklausel Für dieses Vertragsverhältnis kann eine Kündigung nur zum jeweiligen Vertragsende erfolgen. Diese Mietverträge werden in der Rechtsprechung teilweise schon als unbefristete Mietverträge angesehen, da diese Verlängerungsklausel de facto eine Kündigungsfrist darstellt, die über der gesetzlichen liegen kann (z. B. ein Jahr). Da solche Verträge bei einigen Vermietern sehr beliebt sind und sich regelmäßig Probleme bei der Beendigung ergeben, sollte der Abschluss eines solchen Vertrages sorgfältig überlegt werden (Beabsichtigst Du, die Wohnung länger zu nutzen oder suchst Du nur eine Übergangslösung?). Nach Möglichkeit sollte man eine Vereinbarung in den Vertrag aufnehmen, wonach bei langjährigen Verträgen eine vorzeitige Beendigung möglich ist.

Zeitmietverträge nach (§ 575 BGB) Ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit kann eingegangen werden, wenn der Vermieter einen Grund dafür hat, z. B. die Wohnung nach Vertragsende für sich oder Familienangehörige zu nutzen, und dies dem Mieter bei Vertragsabschluss schriftlich mitgeteilt wird. Ansonsten gilt das Mietverhältnis als unbefristet. Der Mieter kann frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung von dem Vermieter eine Mitteilung verlangen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Dafür hat der Vermieter einen Monat Zeit. Kommt die Mitteilung verspätet, kann der Mieter eine Verlängerung um den Zeitraum der Verspätung verlangen, ebenso wenn der Grund der Befristung erst später eintritt als erwartet.

3.5.6 Sonderfälle

möblierte Zimmer Wird innerhalb der Wohnung des Vermieters (eine Wohnung im gleichen Haus mit eigenem Zugang ist hiermit nicht gemeint) ein möbliertes Zimmer vermietet, so kann das Mietverhältnis bei monatlicher Mietzahlung von beiden Seiten ohne Angabe von Gründen spätestens am 15. zum Monatsende gekündigt werden. Bei kürzeren Zahlungsrythmen verkürzt sich diese Frist entsprechend.

Einliegerwohnungen Dies sind Wohnungen in Einfamilienhäusern (ausnahmsweise auch in Mehrfamilienhäusern), wenn eine Wohnung von den Vermietern bewohnt wird. Hier besteht neben den normalen Kündigungsvorschriften noch die Möglichkeit einer Kündigung ohne Angabe von Gründen, allerdings mit einer um 3 Monate verlängerten Kündigungsfrist.

Sonderkündigungsrechte der Mietpartei Bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung hast Du als Mieter das Recht, das Mietverhältnis ohne Angabe eines wichtigen Grundes mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen. Voraussetzung dafür ist die vorherige Nennung mietwilliger Untermieter oder die generelle Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter.

Sozialklausel Nach der sog. Sozialklausel (§ 574 BGB) können die Mieter einer Kündigung durch den Vermieter widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für sie, ihre Familie oder eine haushaltsangehörige Person eine besondere Härte bedeuten würde. Dieses Widerspruchsrecht kommt nicht zur Geltung, wenn der Vermieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigt ist. Die Möglichkeit zum Widerspruch ist natürlich auch bei Studierendenwohnheimen statthaft. Wenn also die Beendigung eines Mietverhältnisses droht, ist es nötig zu prüfen, ob nicht die Härtegründe der Mieter stärker ins Gewicht fallen als die Interessen der Vermieterpartei. Der Widerspruch muss mindestens 2 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses schriftlich dem Vermieter zugehen; auf Verlangen des Vermieters müssen die Gründe für diesen Widerspruch angegeben werden. Auf die Form und Frist muss der Vermieter im Kündigungsschreiben hinweisen. Wird dies von dem Vermieter unterlassen, kannst Du als Mieter den Widerspruch theoretisch sogar noch am ersten Termin eines folgenden Räumungsrechtsstreites geltend machen.

Im Gesetzestext wird als Härtegrund ausdrücklich die Tatsache genannt, dass angemessener Ersatzwohnraum nicht zu zumutbaren Bedingungen beschafft werden kann. Studierende, die in einem Wohnheim wohnen, können sich auf einen solchen Härtegrund nicht berufen, wenn das befristete Mietverhältnis zur Durchsetzung des Rotationsprinzips dient (LG Aachen WM 86,252). Wer hingegen in der Studienabschlussphase das Wohnheim verlassen muss, kann sich trotzdem auf die Härteklausel berufen und eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum Abschluss der Prüfungen verlangen. Ob dies im Einzelfall vor Gericht anerkannt wird, lässt sich schwer beurteilen. Allerdings ist Dir häufig allein durch den Zeitgewinn (Prozessdauer) gedient. Oft werden derartige Räumungsprozesse auch durch einen Vergleich beendet. Es besteht auch die Möglichkeit, den Belegungsausschuss Deines Wohnheims anzusprechen.

3.6 Weiteres Mietrecht in Stichpunkten

3.6.1 Auszug/Einzug

Wird ein Mietverhältnis beendet, kommt es immer wieder zu Streitigkeiten über den Zustand der Wohnung. Daher sollte schon beim Einzug ein schriftliches Wohnungsübergabeprotokoll

angefertigt werden. Dieses Übergabeprotokoll sollte von beiden Parteien unterschrieben werden und alle Wohnungsmängel dokumentieren (evtl. mit Fotos). Dadurch können Schäden, die vor Deinem Einzug bereits vorhanden waren, später nicht Dir als Mieter zur Last gelegt werden. Zeugen, z.B. Freundin, oder Freund, Vater, Mutter, Schwester, Bruder usw., die keine Mieter sind, sind immer von Vorteil. Diese Person(en) sollte(n) das Protokoll dann ebenfalls unterschreiben, so steht im Härtefall nicht Aussage gegen Aussage.

Zudem sollte im Vertrag oder Wohnungsübergabeprotokoll vermerkt werden, welche Mängel bis wann vom Vermieter behoben werden.

Gibt der Mieter beim Auszug eine Erklärung ab, dass er keine Schönheitsreparaturen in der Wohnung mehr durchführen wird, obwohl die Verpflichtung dazu dem Mietvertrag nach noch besteht, so ist der Vermieter berechtigt, die Reparaturen ohne vorherige Abmahnung selbst auf Kosten der ehemaligen Mietpartei durchführen zu lassen.

3.6.2 Untermietung/Besuch

Die Mietpartei ist nicht berechtigt, die Wohnung oder Teile davon ohne Erlaubnis der Vermieterpartei an Dritte unterzuvermieten. Fehlt diese Erlaubnis, hat der Vermieter nach vorheriger Abmahnung das Recht, fristlos zu kündigen. Zu berücksichtigen ist jedoch § 553 Abs. 1 BGB (s. a. Kapitel 3.5).



§ 535 Abs. 1 BGB

Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.

Was nun ein berechtigtes Interesse ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Es sind die Interessen beider Parteien abzuwägen. Ein deutlicher Unterschied besteht aber zwischen einem Untermietverhältnis und dem Empfang von Besuch, der dem Mieter jederzeit und in beliebiger Anzahl gestattet ist. Ein Besuch über Nacht kann ebenso wenig ausgeschlossen werden wie „Damen- oder Herrenbesuch“. Im Gesetz ist nicht festgelegt, wie viele Wochen ein Besuch höchstens andauern darf. Wichtig ist nur, dass die Wohnung nicht zum selbstständigen Gebrauch Dritten überlassen wird. Die Aushändigung eines Schlüssels zur Wohnung an Besucher kann aber schon einen selbstständigen Gebrauch darstellen.

3.6.3 Formularmietverträge

Es kommt immer häufiger vor, dass man keine Mietverträge, sondern ganze „Mietbücher“ gespickt mit Kleingedrucktem unterschreiben muss. Oft gibt es keine Möglichkeit, sämtliche

Klauseln vor Vertragsabschluss sorgfältig zu prüfen. Eine unangemessene Benachteiligung der Mietpartei soll hier durch das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) ausgeschlossen werden. Es können also durchaus Klauseln im Formularmietvertrag unwirksam sein. Darauf verlassen solltest Du Dich aber nicht. Es gibt hierzu eine ganze Reihe von gesetzlichen Bestimmungen, die den Rahmen dieser Broschüre sprengen würden.

3.6.4 Tierhaltung

Es gibt kaum eine Frage, die so umstritten ist, wie die Tierhaltung in Mieträumen. Das Gesetz trifft hierzu nämlich keine Regelungen. Daher kommt es in erster Linie auf die Bestimmungen im Mietvertrag an.

Meistens ist dort vereinbart, dass die Zustimmung der Vermieterpartei zur Tierhaltung eingeholt werden muss. Dies gilt nicht unbedingt für Kleintiere wie Fische in Aquarien.

3.6.5 Verkauf der Wohnung

Grundsätzlich gilt § 566 BGB: „Kauf bricht nicht Miete“. Das bestehende Vertragsverhältnis wird durch den Verkauf einer Wohnung überhaupt nicht berührt. Es besteht keine Verpflichtung der Mieter, mit den neuen Eigentümern einen neuen (ungünstigeren) Mietvertrag abzuschließen. Es ist darauf zu achten, ob eine eventuelle Kautionsübertragung auf den neuen Eigentümer übertragener wurde oder der neue Eigentümer sich zur Rückzahlung bei Vertragsende verpflichtet hat. Ist dies nicht geschehen, muss die alte Vermieterpartei die Kautionsverzinsung an den Mieter zurückzahlen.

Wird ein Haus in mehrere Eigentumswohnungen umgewandelt, die dann an verschiedene Personen verkauft werden, so kann der Käufer wegen Eigenbedarfs erst nach einer Wartezeit von drei Jahren ein Mietverhältnis kündigen, wenn dieses schon während der Umwandlung bestanden hat. Unter Umständen besteht sogar eine Sperrfrist von fünf oder zehn Jahren.

Bei der Umwandlung von Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen kann der Kündigungsgrund „Eigenbedarf“ nicht geltend gemacht werden, bis für die Wohnung die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nicht mehr besteht.

3.7 Wohngemeinschaften

Die Wohnform der Wohngemeinschaft (WG) ist bei Studierenden sehr beliebt und findet auch bei Vermietern inzwischen einige Akzeptanz. Leider ist das Gesetz noch nicht auf dem Stand, dass die WG als Wohnform explizit vorgesehen ist. Für eine Sozialwohnung können jetzt aber schon mehrere Wohnberechtigungsscheine zusammengelegt werden.

Es ergeben sich in Fragen des Mietrechts jedoch immer wieder Schwierigkeiten. Das „Leben in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft“ wirft mietrechtlich gesehen zunächst keine Sonderprobleme auf. Dies gilt selbst dann, wenn sich ein Mieter eventuell nach Abschluss des Mietvertrages entschließt, eine andere Person, die weder Familienangehörige noch Bedienstete ist, auf Dauer in seinen Haushalt aufzunehmen. Er hat ein berechtigtes Interesse an der

Aufnahme dieser Person, wenn aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen eine dauerhafte Wohngemeinschaft gegründet werden soll. Es ist unerheblich, ob es sich dabei um eine Person gleichen oder anderen Geschlechts handelt. Zu prüfen ist aber immer, ob nicht der Vermieter Gründe geltend machen kann, die eine Aufnahme dieser Person unzumutbar erscheinen lassen, beispielsweise wenn die Wohnung überbelegt wäre.

Dennoch ist es nötig, das Einverständnis der Vermieterpartei in schriftlicher Form einzuholen.

3.7.1 Mietvertrag

Schon der Abschluss des Mietvertrages bereitet oft Probleme. Hier sind die zwei gängigen Fälle ein Hauptmieter und alle Mieter sind Hauptmieter zu unterscheiden.

Ein Hauptmieter Hier wird der Mietvertrag gegenüber der Vermieterpartei nur von einem der Mieter unterschrieben (Hauptmieter).

Dieser Hauptmieter ist dann alleiniger Ansprechpartner für die Vermieterpartei und ist auch allein verantwortlich für die Mietzahlungen und sonstige vertragliche Pflichten. Die übrigen Mitbewohner treten als Untermieter auf und schließen dazu Untermietverträge mit dem Hauptmieter ab. Sie haben kein unmittelbares Vertragsverhältnis zur Vermieterpartei. Schwierigkeiten ergeben sich, wenn der Hauptmieter ausziehen möchte. Wenn er den Vertrag kündigt, muss er die Untermietverhältnisse rechtzeitig aufkündigen. Ein Rechtsanspruch der bisherigen Untermieter, einen neuen Hauptmieter zu stellen und so das Mietverhältnis fortzusetzen, besteht nicht. Daher ist es wichtig, diesen Fall eindeutig im Mietvertrag zu regeln. Sonst ist man auf die Zustimmung der Vermieterpartei angewiesen.

Wechselt ein Untermieter die WG, so ist dies in der Regel problemlos möglich, sofern kein wichtiger Grund seitens des Vermieters gegen die Person des neuen Untermieters spricht. Der Wechsel muss dem Vermieter aber unverzüglich angezeigt werden.

Alle Mieter sind Hauptmieter Bei dieser Vertragsform unterschreiben alle Mieter den selben Mietvertrag und sind gemeinsam gegenüber dem Vermieter für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten und der Mietzahlungen verantwortlich. Jeder haftet für die anderen mit. In der Regel sind die Mieter nur gemeinsam und einstimmig geschäftsführungsberechtigt. Hier sollte zusätzlich im Mietvertrag vereinbart werden, dass es sich um eine Wohngemeinschaft handelt und dass ein Mieter aus dem Vertragsverhältnis durch eine andere Person ersetzt werden kann, ohne dass der Gesamtmietvertrag berührt wird. Aber auch ohne eine solche Vereinbarung gehen einige Amtsgerichte davon aus, dass ein Wechselrecht besteht, falls die Wohngemeinschaft aus mehr als zwei Mitgliedern besteht. Ist ein Wechselrecht vorhanden, können die WG-Mitglieder den Mieter-Wechsel verlangen, wenn keine unzumutbaren Gründe gegen die Aufnahme der einziehenden Person sprechen. Wird kein Nachmieter gefunden, müssen die restlichen Mieter die volle Miete weiterzahlen.

Weitere Formen Neben diesen beiden Formen sind natürlich auch Mischformen möglich, etwa zwei Hauptmieter und der Rest Untermieter usw. Auch sollten Bewohner untereinander

klare Vereinbarungen treffen, wie die Mietzahlungen und andere Pflichten untereinander aufgeteilt werden und in welcher Weise der einzelne Mieter aus der Mietgemeinschaft ausscheiden darf. Theoretisch kann es sonst passieren, dass bei Auszug eines Mieters den anderen noch Teile der Miete oder der Nebenkosten schuldet.

Welche Form nun für die einzelne WG von Vorteil ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Auch die Vermieter werden dabei ein Wörtchen mitreden wollen. Wichtig ist aber auf jeden Fall, dass man sich vor Abschluss des Vertrages über die möglichen Probleme im Klaren ist. Sich auf mündliche Versprechen zu verlassen, kann später oft mit einigen Enttäuschungen und finanziellem Ärger verbunden sein.

4 Soziales Wohnen

4.1 Wohnberechtigungsschein (WBS)

Einen Wohnberechtigungsschein benötigst Du, wenn Du in eine Sozialwohnung einziehen möchtest. Wie schon erwähnt, wird der Bau von Sozialwohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert und die Mieten für diese Wohnungen liegen oft deutlich unter dem Niveau des freien Wohnungsmarktes, da der Gesetzgeber genaue Regelungen zur Berechnung erlassen hat.

Ein Anspruch auf einen WBS besteht nicht, sofern ein weiterer Wohnsitz (als Haupt- oder Nebenwohnsitz) unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung begründet werden soll. Es entspricht nicht dem Zweck des WBS, einen Wohnsitz für längere Zeit als Mittelpunkt der Lebensbeziehung der Wohnungssuchenden zu begründen. Daher werden Wohnberechtigungsscheine nur für Personen mit geringem Einkommen erstellt.

Das Jahreseinkommen darf für eine Person den Betrag von 18.010 Euro, 21.710 Euro für zwei Personen, 26.690 Euro für drei Personen plus 4.980 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person nicht übersteigen.

Von dem ermittelten Einkommen (je Familienmitglied) ist zur Feststellung des anrechenbaren Jahreseinkommens ein Betrag von jeweils 10% abzuziehen, wenn Steuern sowie Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung vom Einkommen entrichtet werden.

Die maximale Wohnungsgröße, die nicht überschritten werden darf, beträgt für Alleinstehende 50 qm. Für zwei Familienmitglieder liegt die Obergrenze bei 65 qm, für drei Familienmitglieder bei 80 qm. Bei vier Familienmitgliedern erhöht sie sich auf 95 qm usw.

Die Einzelfall bezogene Ermittlung ergibt eine differenzierte Betrachtung zu den oben genannten Beträgen, die als Richtwerte zu verstehen sind. Je nach Erwerbsbeteiligung, Haushalts-situation und Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder können die Beträge variieren. Nimm daher immer auch das Beratungsangebot der Stadt wahr.

Der Wohnberechtigungsschein kann in Aachen beim Fachbereich Wohnen der Stadt beantragt werden und ist in ganz Deutschland für ein Jahr gültig.

@ Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen

Verwaltungsgebäude Bahn-Tel.: 0241 432-0
hofspatz

Hackländerstraße 1 Fax: 0241 432-6418
52064 Aachen

Öffnungszeiten: Mo, Di, Do: 8.00 - 15.00 Uhr
Mi: 8.00 - 16.45 Uhr
Fr: 8.00 - 12.00 Uhr



Benötigte Unterlagen

Allgemein

- gültiger Personalausweis oder für ausländische Staatsbürger der Reisepass mit gültigem Aufenthaltsnachweis; Vertriebenen- oder Flüchtlingsausweis,
- schriftliche Vollmacht, sofern der WBS im Auftrag einer anderen Person beantragt wird,
- Einkommenserklärung für jede im Haushalt lebende Person, die über Einkommen verfügt; bei nichtselbstständiger Arbeit mit Einkommenserklärung des Arbeitgebers,
- ca. 10 Euro Verwaltungsgebühr.

Speziell für Studierende

- aktuelle Studienbescheinigung,
- Unterlagen über die Gewährung von Studienbeihilfen,
- Bescheinigung über die zur Zeit von den Eltern gezahlte Unterhaltsleistung (formlos).

Mehrpersonenhaushalte

- Familienstammbuch und Geburtsurkunden,
- falls Familienzuwachs erwartet wird, Vorlage des Mutterpasses oder eines ärztlichen Attestes mit eingetragendem voraussichtlichen Entbindungstermin.

4.1.1 WBS und WG

Mittlerweile ist es auch für Wohngemeinschaften relativ leicht, eine Sozialwohnung zu beziehen. Voraussetzungen hierfür sind, dass jedes WG-Mitglied einen eigenen WBS besitzt, und die sog. Freistellung, die es dem Vermieter erlaubt, die Wohnung an eine Wohnungsgemeinschaft zu vermieten. D.h. wenn das Besetzungsrecht nicht mehr besteht und der Vermieter einer Sozialwohnung sich die Mieter aus dem Kreis der Wohnberechtigten auswählen kann, hat die zuständige Stelle die Freistellung zugunsten der Wohngemeinschaft zu gewähren.

Die Freistellung ist von den Vermietern der Sozialwohnung beim Amt für Wohnungswesen unter Beifügung der Wohnberechtigung und Studienbescheinigungen der Mitglieder der WG zu beantragen. Diese Regelung zur Vergabe von Sozialwohnungen an Wohngemeinschaften ist in den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz 1990 (Nr. 4.42 und 7.131) enthalten und muss von den zuständigen Stellen beachtet werden.

4.2 Wohngeld

Das Wohngeld ist ein Mietzuschuss für Mieter von Wohnungen oder Zimmern. Es wird auf Antrag abhängig von drei Faktoren gezahlt. Diese Faktoren sind die Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder, die Höhe des Gesamteinkommens und die Höhe der zuschussfähigen Miete.

Antragsberechtigt ist der Haushaltsvorstand, das ist diejenige Person, die den größten Anteil der Unterhaltskosten trägt. Wohngeld ist eine nachrangige Sozialleistung, d. h. es kann erst dann gewährt werden, wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft sind. Erhältst Du andere, vergleichbare Leistungen wie z.B. BAföG, besteht kein Wohngeldanspruch.

Studierende dürfen daher grundsätzlich keinen Anspruch (mehr) auf BAföG haben. Das ist z.B. der Fall, wenn eine BAföG-Förderung aus Altersgründen ausgeschlossen ist, ein Fachrichtungswechsel nicht anerkannt wurde, die Förderungshöchstdauer überschritten wurde oder Leistungsnachweise endgültig nicht erbracht wurden. Als ausländischer Studierender hast Du in den meisten Fällen von vornherein keinen BAföG-Anspruch und fällst somit auch unter diese Regelung.

Befindet sich eine Person ohne grundsätzlichen BAföG-Anspruch im Haushalt (z. B. Kind oder Ehepartner, der nicht studiert), fällt dieser Ausschlussgrund weg.

Weiter darfst Du nicht nur vorübergehend von zu Hause abwesend sein. Davon wird ausgegangen, wenn z. B. Dein Lebensunterhalt nicht überwiegend von Deinen Eltern finanziert wird und bei Deinen Eltern nachweislich nicht genügend Platz für Dich vorhanden ist.

Wenn Du vor dem Studium bereits eine Berufsausbildung abgeschlossen und drei Jahre in dem Beruf gearbeitet hast oder verheiratet bist, gilt dies ebenfalls als Nachweis Deines dauerhaften Aufenthalts am Studienort.

4.2.1 Miethöhe

Bezuschusst wird die Miete von selbst genutztem Wohnraum. Nicht gezahlt werden hierbei Heizkosten, Untermietzuschläge und Vergütungen für die Überlassung von Möbeln, Kühlschränken und Waschmaschinen.

Die maximale, zuschussfähige Miete hängt von der Wohnung, der Zahl der Haushaltsmitglieder und der ortsüblichen Miete (Mietstufe 4 für Aachen) ab.

4.2.2 Einkommen

Berücksichtigt wird das im Bewilligungszeitraum zu erwartende Einkommen. Dazu kann auch vom Einkommen der letzten 12 Monate ausgegangen werden. Es setzt sich aus der Summe der Jahreseinkommen aller Haushaltsmitglieder zusammen.

Das Jahreseinkommen ist die Summe aller positiven Einkünfte nach §2 Abs. 1 und 2 EStG. Das sind z. B.:

- pauschal versteuerter Arbeitslohn,
- Zinseinkünfte unterhalb des Sparerfreibetrages,

- ggf. die Hälfte des BAföG-Zuschussanteils,
- als Zuschuss gezahlte Graduiertenförderung.

Nicht zum Einkommen gehören dagegen z.B. Kindergeld und Darlehen.
Vom Jahreseinkommen können noch abgezogen werden:

- Werbungskosten und Freibeträge (z.B. für Schwerbehinderte),
- zu jeweils 10%
 1. Steuern vom Einkommen,
 2. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung,
 3. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung, mindestens aber 6%.

Die Einkommenshöchstgrenze für eine alleinstehende Person beträgt 870 Euro monatlich. Das Mindesteinkommen setzt sich aus 364 Euro Regelsatz, Kaltmiete + Nebenkosten (ohne Heizung und Untermietzuschläge), Kranken- und Pflegeversicherung und ggf. bestimmten Mehrbedarfen zusammen. Liegt das nachgewiesene Einkommen unter dieser Grenze, wird davon ausgegangen, dass falsche Angaben gemacht wurden, weil man mit weniger Geld angeblich nicht auskommen kann.

Bei Wirtschaftsgemeinschaften, wovon auch bei WGs erst einmal ausgegangen wird, wird zur Wohngeldberechnung eine vergleichbare Familie herangezogen. Würde eine solche Familie weniger Wohngeld erhalten, wird der Wohngeldbetrag entsprechend gekürzt. Besteht nur eine reine Zweckwohngemeinschaft, muss das nachgewiesen werden. Ein möglicher Nachweis ist z. B. dass die WG-Mitglieder nicht die selben Küchenutensilien verwenden oder dass jeder ein eigenes Kühlschranksfach und eigene Lebensmittel hat.

Auf der Seite des Landes NRW findest Du einen Wohngeldrechner¹³ der einen annähernden Wert des möglichen Wohngeldes vorab liefert.

Weitere Hintergründe zum Wohngeld findest Du auf der Seite des Landesministeriums NRW für Bauen, Wohnen und Verkehr¹⁴.

4.3 Wohnen mit Behinderung

4.3.1 Studentenwohnheime

Das Studentenwerk bietet in verschiedenen Wohnheimen barrierearme Zimmer und Apartments an. Je nach Bedarf bedeutet dies beispielsweise breitere Türen, flachere Duschtassen oder niedrig gebaute Küchen. Die Einrichtung kann jedoch individuell angepasst werden.

Nähere Infos dazu und zu den aktuellen Belegungen erhaltet Ihr bei der Wohnheimsverwaltung¹⁵ des Studentenwerks. Wir empfehlen ein persönliches Gespräch mit der Wohnheimsverwaltung, die versucht mit Euch zusammen die beste Lösung zu finden.

Bei allgemeinen Fragen über das Thema „barrierearmes Wohnen“ in Aachen, könnt Ihr Euch auch an die Interessenvertretung für behinderte und chronisch kranke Studierende¹⁶ im AstA wenden.

4.3.2 Individuelles Wohnen

Leider ist das Angebot an barrierearmen Wohnungen in Aachen begrenzt. Die Stadtverwaltung betreibt jedoch eine Wohnungsvermittlung, die Euch auch bei der Suche nach barrierearmen Wohnraum unterstützen kann.

Die Kontaktdaten findet Ihr auf der Homepage der Stadt Aachen¹⁷.

5 Beratung

5.1 Die Beratungen des AStA-Sozialreferates

Wohnen

Ärger mit dem Vermieter? Zu hohe Nebenkostenabrechnung? Mit Rat steht Dir unser Team zur Seite.

wohnen@asta.rwth-aachen.de

BAföG

Wie viel bekomme ich? Und darf ich meinen Studiengang wechseln? Wir kennen die Tücken des Bundesausbildungsförderungsgesetzes.

bafog@asta.rwth-aachen.de

Studentisches Jobben

Was passiert, wenn ich mehr arbeite, als ich darf? Muss ich mich versichern? Wir wissen weiter.

jobben@asta.rwth-aachen.de

Studieren im Ausland

Wie komme ich hier weg? Was muss ich in der weiten Welt beachten? Wir beraten Dich gern.

ausland@asta.rwth-aachen.de

Studieren mit Kind

Wie bekomme ich einen Kindergartenplatz? Und gibt es familienfreundliche Wohnungen? Wir helfen beim Studieren mit den Kleinsten.

kind@asta.rwth-aachen.de

Studienfinanzierung

Die Rückmeldefrist endet? Du kannst Dir die Studienbeiträge nicht leisten? Das ganze Team sucht mit Dir nach Lösungen.

studiengebuehren@asta.rwth-aachen.de

Vertretung der Belange von Studierenden mit Behinderung oder chronischer Erkrankung (Vorschub)

Du brauchst eine barrierefreie Wohnung oder Unterstützung beim ZPA? Wir unterstützen und beraten Dich.

behinderung@rwth-aachen.de

Rechtsberatung

Mittwochs bieten wir außerdem eine kostenlose Rechtsberatung an. Einen Termin dafür kannst Du Dir in unserem Büro geben lassen. Wir nehmen eine Kautions von 10 Euro um sicherzustellen, dass die vereinbarten Termine auch wahrgenommen werden. Du erhältst diese während deines Beratungsgesprächs vom Anwalt zurück.

Sozialdarlehen und Beihilfen

Bei besonderer sozialer Bedürftigkeit beraten wir Dich gern zu Sozialdarlehen, dem studentischen Hilfsfonds und weiteren Beihilfen.

soziales@asta.rwth-aachen.de



Kontakt zum AStA

Telefon: 0241 / 80 9 37 92

Web: <http://asta.ac/beratung>

E-Mail: asta@asta.rwth-aachen.de

5.2 Beratung beim Mieterschutzverein Aachen e.V.

Neben der Beratung im AStA besteht die Möglichkeit, sich über den AStA beim Mieterschutzverein Aachen kostenlos beraten zu lassen.



Mieterschutzverein Aachen e.V.

Jakobstraße 64
52064 Aachen
Telefon: 0241 / 94 979 - 0

<http://www.mieterverein-aachen.de>

Öffnungszeiten:

Mo. bis Do.:	8:00 Uhr – 17:30 Uhr
Fr.:	8:00 Uhr – 13:30 Uhr

6 Beispiele

6.1 Checkliste

Miethöhe Wofür werden Nebenkosten gezahlt und wie hoch werden sie etwa? Es empfiehlt sich die Vormieterabrechnung einzusehen. Auch zu prüfen ist ob die Nebenkosten Pauschal oder als Vorauszahlung berechnet werden. Sind etwaige Vorauszahlungen realistisch, oder ist eventuell eine Endabrechnung mit immensen Nachforderungen zu erwarten? Wie stellt sich der Verteilerschlüssel der Nebenkosten im Haus dar, also wird Personenbezogen oder auf sonstige Art abgerechnet?

- Kaltmiete: _____
- Nebenkosten: _____
- Strom, Gas, Wasser: _____
- Heizung: _____
- Sonstiges: _____

Kündigungsfristen – Mietvertrag

- Vertrag unbefristet oder befristet?
- Kündigungsfrist bei dem gemieteten Objekt? (ges. Frist; kürzer/länger)
- Untermieter/Nachmieter möglich?

Mietkaution Ist der Vertragspartner der Eigentümer oder eine Hausverwaltungsgesellschaft? Auf eine Quittung bei jeglicher Barzahlung kann man bestehen und sollte sie auch nicht vergessen, denn es gilt immer: Was nicht schriftlich festgehalten wurde, kann im Bedarfsfalle nicht nachgewiesen werden!

- Kautions: _____
(max. 3 Monatskaltmieten)
- Maklercourtage: _____

Renovierung

- Sind noch Renovierungsmaßnahmen geplant? (evtl. Mieterhöhung absehbar?)
- Sozialbindung? (wie lange noch? Mieterhöhung durch Wegfall möglich?)
- Umlagefähige Zinsbelastung auf dem Haus?

Wohnfläche

- Stimmen die Angaben im Mietvertrag? (z. B. Wohnungsgröße, Renovierung)
- Sind Balkone, Loggien, Terrassen als Grundflächen nur zur Hälfte berücksichtigt?
- Sind Grundflächen, deren lichte Höhe mehr als 1 m und weniger als 2 m beträgt (z.B. Schrägen) nur zur Hälfte berücksichtigt?

Schönheitsreparaturen Sind in dem Mietvertrag Regelungen enthalten, die eine Kostenübernahme bei durchgeführten Schönheitsreparaturen regeln?

Formularmietverträge Bei dieser Art von Verträgen handelt es sich um fertige Vordrucke, die sich jeder Vermieter oder auch jeder Mieter besorgen kann. Hierbei ist auf alle Ergänzungen oder Streichungen zu achten und bei Unklarheit sofort nachzufragen, was die eine oder andere Änderung für einen Sinn haben soll.

6.2 Mietaufhebungsvereinbarung

Eine Mietaufhebungsvereinbarung sollte man mit dem Vermieter treffen, wenn man sich gütlich trennt.

Falls noch Reparaturen durchzuführen sind, sollte auf jeden Fall vermerkt werden, wer diese durchführt. Auch sollte vermerkt werden, ob Ihr einen Nachmieter stellen müsst oder nicht. Ansonsten sind nur die üblichen Formalia wie Angabe der Vermieter, der Mieter und Datum sowie Unterschriften beider Parteien nötig.



Mindestinhalt einer Mietaufhebungsvereinbarung

Die Parteien kommen überein, das am [Datum] geschlossene Mietverhältnis für die Wohnung in der [Straße] in [Wohnort] am [Datum] zu beenden. Über die Kautions- und die Nebenkosten rechnet der Vermieter bis zum [Datum] ab. Etwaige Überzahlungen werden sofort an den Mieter zurückgezahlt.

6.3 Kündigungsschreiben

Bei einer Kündigung sind einige Punkte zu beachten damit diese zu eurem „Wunschtermin“ wirksam wird.



Grundsätzlich zu beachten

- Eine Kündigung muss von Eurer Seite aus nicht begründet werden.
 - Kündigungen immer schriftlich abgeben; mündliche Kündigungen zählen nicht; falls die Kündigung aufgrund von Missverständigung oder evtl. im Streit erfolgt, ist es sinnvoll, diese per Einschreiben oder sogar mit Rücksendeschein zu verschicken (kostet mehr, bringt aber die Gewissheit, dass die Kündigung ankommt). Falls der Vermieter Einschreiben grundsätzlich nicht abholt, kann das Schreiben auch per Gerichtsvollzieher zugestellt werden, allerdings kostet das ca. 10 - 15 Euro innerhalb Aachens. Eine andere Möglichkeit ist, das Kündigungsschreiben unter Zeugen persönlich zu übergeben.
 - Unbedingt die Kündigungsfrist einhalten (bis spätestens zum 3. Werktag des Monats); wird diese nicht eingehalten, so müsst Ihr evtl. eine Monatsmiete mehr bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Zugang beim Vermieter an, nicht auf das Abschicken.
 - Bei mehreren Vermietern muss jeder ein Kündigungsschreiben erhalten.
 - Bei mehreren Mietern müssen alle unterschreiben, um die Kündigung rechtskräftig zu machen.
-



Beispiel eines Kündigungsschreiben

An [Vermieter]

Betreff: Wohnungskündigung

Sehr geehrte(r) [Name des Vermieters],

hiermit möchte ich den Mietvertrag für die Wohnung in der [Straße] in [Wohnort] fristgerecht zum [Datum (immer Monatsende)] kündigen.

Mit freundlichen Grüßen

[Mieter]

6.4 WG-Vereinbarung

An dieser Stelle soll noch einmal auf die Besonderheiten von WG-Mietverträgen eingegangen werden, da sich immer wieder zeigt, dass Probleme auftreten können, wenn es darum geht, dass einzelne Personen ausziehen möchten oder die WG zerstritten ist. Vor Abschluss des Vertrages sollte man sich mit dem Vermieter einig werden, dass er an eine WG vermietet und wer bzw. wie viele Mieter den Mietvertrag unterschreiben, ggf. wie viele Personen in der Wohnung wohnen dürfen. Ihr solltet hier frühzeitig darüber nachdenken, welche Form der WG Ihr haben wollt, weil sich daraus nicht unerhebliche Konsequenzen ergeben können. Sollte trotzdem nur eine Person den Mietvertrag unterschreiben, so ist sie allein für Mietzahlungen an den Vermieter verantwortlich. Probleme treten hier insbesondere auf, wenn diese Person ausziehen will. Da der Mietvertrag nur auf den Hauptmieter läuft, braucht der Vertrag beim Auszug des Hauptmieters auch nicht verlängert bzw. geändert zu werden. Es besteht aber die Möglichkeit, ein Optionsrecht mit dem Vermieter zu vereinbaren, wonach beim Auszug des Hauptmieters das Mietverhältnis mit einem (dem Vermieter zumutbaren) bisherigen Untermieter fortgesetzt wird. Bei dieser Regelung können die potenziellen Nachmieter nur aus sachlichen, in ihrer Person liegenden Gründen abgelehnt werden.

Um den WG-Mietvertrag mit mehreren gleichberechtigten Mietern in puncto „Mitgliederwechsel“ eindeutig zu gestalten, sollte eine entsprechende Formulierung aufgenommen werden. Eine solche Formulierung kann auch regeln, dass, sollte kein neues Mitglied nachrücken, die Miete von den übrigen getragen wird. Außerdem können Regeln für die Aufnahme neuer Mitglieder vereinbart werden.



Formulierung – „Mitgliederwechsel“

Bei Auszug eines Mieters wird der Vermieter hiervon durch die Wohngemeinschaft unterrichtet. Die Rechte und Pflichten der ausscheidenden Person aus dem Mietverhältnis enden dann zum Zeitpunkt des Auszugs.

Mögliche Ergänzungen

- Das Mietverhältnis wird mit den übrigen Mitgliedern zu gleichen Bedingungen fortgesetzt.
 - Der Vermieter nimmt eine andere ihr von den übrigen Mitgliedern empfohlene (und zumutbare) Person in das Mietverhältnis auf.
-
-



WG-interne Vereinbarungen

Ganz gleich, wie der Vertrag konstruiert ist, ist es empfehlenswert, WG-interne Regelungen aufzustellen, die jede Person durch ihre Unterschrift anerkennt.

- Berechnung der anteiligen Miete (z. B. nach dem Verhältnis der persönlich genutzten Wohnfläche),
 - Aufteilung der Betriebskosten (Sockelbeträge, verbrauchsabhängige Kosten),
 - Absprache über die Bezahlung von Betriebskostennachforderungen durch zeitweilig ausgeschiedene Mitglieder,
 - Verpflichtung des Hauptmieters, den Hauptmietvertrag nicht ohne Zustimmung der Untermieter zu kündigen,
 - Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Hauptmieters gegenüber den Untermietern,
 - Festlegung einer Kündigungsfrist für das Ausscheiden einzelner Mitglieder,
 - Regelung der Frage, wer über die Aufnahme neuer Mitglieder entscheidet,
 - Regelung über die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen,
 - Aufstellung eines Putzplanes,
 - Vereinbarung über die Kostenverteilung für den Fall, dass nach Ausscheiden eines Mitglieds nicht gleich ein neues gefunden wird,
 - Durchführung und Bezahlung von Schönheitsreparaturen, evtl. anteilige Kostenübernahme bei Ausscheiden aus der WG.
-

6.5 Wohnungsübergabeprotokoll

Es empfiehlt sich, ein solches vor dem Einzug in die neue Wohnung / das neue Zimmer anzufertigen, so lassen sich häufig Streitigkeiten im Vorfeld vermeiden. In einem Wohnungsübergabeprotokoll wird der momentane Zustand der Wohnung / des Zimmers mit etwaigen Mängeln festgehalten.



Vorschlag für ein Wohnungsübergabeprotokoll

Heute, am _____ (Datum), habe ich als Mieter _____ (Name) die _____ (Anzahl) Schlüssel für das Zimmer/ Appartement/ Wohnung in Aachen, _____ (Adresse), übernommen/ abgegeben.

Vorher wurde bei der Besichtigung der Räumlichkeiten folgendes festgestellt:

1. Raum _____
2. Raum _____
3. Sonstige Räume _____
4. Flur/Diele _____
5. Küche/Kochnische _____
6. Bad/WC _____
7. Keller _____

Folgende Mängel werden von dem Mieter bzw. Vermieter noch bis zum _____ behoben bzw. beseitigt:

1. _____
2. _____
3. _____

Sonstige Bemerkungen: _____

Die Wohnung wurde vertragsgerecht übergeben.

(Unterschrift Mieter)

(Unterschrift Vermieter)

(Unterschrift Zeuge)

Man wird den Vermieter nicht dazu zwingen können, das Protokoll zu unterschreiben, aber man sollte trotzdem versuchen, sie von dem Sinn eines Protokolls zu überzeugen, da unklare Punkte oft zum Streit führen.

Ansonsten sollte man sich auf jeden Fall unter Zeugen, die nicht auch Mieter der Wohnung sind (z. B. Freund, Freundin), etwaige Mängel notieren (etwa bei der Wohnungsbesichtigung vor Unterschrift des Mietvertrages), um im Streitfall ein von einem Zeugen unterschriebenes Beweismittel über den Zustand der Wohnung / des Zimmers in den Händen zu haben. Außerdem von Vorteil: Fotos machen!



Inhalte – Wohnungsübergabeprotokoll

- Namen des Mieters
 - Anschrift der Wohnung / des Zimmers
 - Datum
 - Namen des Zeugen
 - Zustände der einzelnen Räumlichkeiten (z. B. Flecken im Teppich oder den Tapeten, Schimmel, Wasserschäden)
 - Beschädigungen an Türen, Fenstern, Sanitäreinrichtungen, etwaigem Mobiliar und dessen Zustand
 - Anzahl der empfangenen Schlüssel (wie viele und wofür)
 - letzte Renovierung
 - Unterschriften:
 - Mieter
 - Zeugen
 - Vermieter (nach Möglichkeit)
-

Adressen

Aachener Nachrichten & Zeitung

Telefonische Anzeigen-Annahme

Dresdner-Straße 3

52068 Aachen

Tel.: 0241/5101-0

Fax: 0241 5101 850

info@zeitungsverlag-aachen.de

<http://www.aachenerzeitung.de>

<http://www.aachener-nachrichten.de>

International Office der RWTH Aachen

Humboldt-Haus, Pontstraße 41

52062 Aachen

Tel: 0241 80-90660

Fax: 0241 80-92662

international@rwth-aachen.de

<http://www.rwth-aachen.de/io>

ASTa der RWTH Aachen

Pontwall 3

52072 Aachen

Tel.: 0241 80-93792

Fax: 0241 80-92394

wohnen@asta.rwth-aachen.de

<http://www.asta.rwth-aachen.de>

Mieterschutzverein

Jakobstraße 64

52064 Aachen

Tel.: 0241 94979-0

Fax: 0241 94979-15

info@mieterverein-aachen.de

<http://www.mieterbund.de>

Einwohnermeldeamt Markt

Stadtverwaltung Bürgerservice

Johannes-Paul-II.-Straße 1

Tel.: 0241 432-0

Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen

Verwaltungsgebäude Bahnhoofsplatz

Hackländerstraße 1

52064 Aachen

Tel.: 0241 432-0

Fax: 0241 432-6418

Grenzgängerberatung

Christina Löhner-Kareem

Tel.: 0241 56861-55

Fax: 0241 943787820

grenzgaenger@regioaachen.de

Besucheradresse: Theaterstraße 90, 52062

Aachen

Gemeinde Vaals - Projektmitarbeiterin Euregionale Zusammenarbeit

Nicole Hammer

Tel.: +31-(0) 43 3068 532

n.hammer@vaals.nl

Von Clermontplein 15

NL-6291 AT Vaals

PLZ 450

NL-6290 AL Vaals

<http://www.vaals.nl>

<http://www.wohnenundlebeninvaals.de>

<http://www.woningstichtingvaals.nl>

Euregionales Jugendgästehaus Aachen (DJH)

Maria-Theresia-Allee 260

52074 Aachen

Tel.: 0241 71101-0

Fax: 0241 71101-20

aachen@jugendherberge.de

<http://www.aachen.jugendherberge.de>

**Evangelische Studierenden Gemeinde
(ESG Aachen)**

Nizzaallee 20
52072 Aachen
Tel.: 0241 91867-0

esg@rwth-aachen.de
<http://www.rwth-aachen.de/esg>

Katholische Hochschulgemeinde Aachen (KHG Aachen)

Pontstraße 74-76
52062 Aachen
Tel.: 0241 4700-0
Fax: 0241 4700-143

info@khg-aachen.de
<http://www.khg-aachen.de>

Deutsches Studentenwerk (DSW)

Monbijouplatz 11
10178 Berlin
Tel.: 030-29 77 27-10

dsw@studentenwerke.de
<http://www.studentenwerke.de>

Wohnraumvermietung des Studierendenwerks Aachen AÖR

Turmstraße 3
52072 Aachen
Tel.: 0241 80-93260
Fax: 0241 80-93263

birgit.anhalt@stw.rwth-aachen.de
<http://www.studierendenwerk-aachen.de>

Fußnoten

- 1) <http://www.asta.rwth-aachen.de>
- 2) <http://www.aachener-nachrichten.de>
- 3) <http://www.annonce.de>
- 4) <http://www.kalaydo.de/immobilien/>
- 5) <http://groups.google.de/group/oecher.wohnungsmarkt>
- 6) <http://www.homecompany.de>
- 7) <http://www.extraraum-aachen.de>
- 8) <http://www.wohnheime-aachen.de/>
- 9) <http://www.studierendenwerk-aachen.de/de/wohnen.html>
- 10) <http://www.stwkhg.de>
- 11) <http://www.vereniginghuurdersbelangen.nl/>
- 12) <http://www.woonbond.nl/>
- 13) <http://www.wohngeldrechner.nrw.de>
- 14) http://www.mbv.nrw.de/Wohnen/Wohngeld_neu/index.php
- 15) <http://www.studierendenwerk-aachen.de/de/wohnen/ansprechpartner.html>
- 16) <https://www.asta.rwth-aachen.de/de/behinderung>
- 17) http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/politik_verwaltung/behoerdenwegweiser/einrichtungen/index_detail1.asp?searchID=46051

