

Wohnen

in Dortmund

Informationen zum Thema

Wohnungssuche und Wohnrecht für

Dortmunder Studierende

Von Thomas Müller

Herausgegeben vom

AStA der Uni Dortmund

Februar 2003 (1. Auflage)

Schutzgebühr 1EURO

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Beratung bei Mietrechtsproblemen	6
2.1	ASTA-MieterInnenberatung	6
2.2	Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.	7
3	Die Wohnungssuche	9
3.1	Die Wohnungssuche	9
3.1.1	Worauf zu achten ist	9
3.1.2	Staatliche Leistungen zur Miete	10
3.2	Erste Bleibe	12
3.2.1	Jugendherbergen, Hotels und Pensionen	13
3.2.2	Mitwohnzentrale	13
3.3	Tips zur Wohnungssuche	14
3.3.1	Aushänge und Wohnungsvermittlungen an der Hochschule	14
3.3.2	Zeitungsannoncen	14
3.3.3	Studierendenwohnheime	15
3.3.4	Sozialwohnungen	18
3.3.5	WohnungsvermittlerInnen	19
4	Mietvertrag	21
4.1	Wohnungsbesichtigung und Vorgespräche	21
4.2	Form des Mietvertrages	22
4.3	Mietverhältnisse und Vertragstypen	23
4.4	Wohnen zur Untermiete	25
4.5	Wohngemeinschaften	25
4.5.1	Die WG im Außenverhältnis	26
4.5.2	Die WG im Innenverhältnis	27
4.6	Mietzins	28
4.6.1	Mietbegriffe und Bestandteile des Mietzinses	28
4.6.2	Miethöhe	29
4.6.3	Nebenkosten/ Betriebskosten	30

4.7 Sicherheit/ Kaution_____	32
5 Sorgenfreies Wohnen_____	33
5.1 Mieterhöhung _____	33
5.1.1 Erhöhung der Grundmiete _____	34
5.1.2 Erhöhung der Kostenmiete bei Sozialwohnungen_____	38
5.1.3 Erhöhung der Nebenkosten_____	39
5.2 Wohnungsmängel und Mietminderung _____	40
5.3 Schönheitsreparaturen, Renovierung _____	43
5.4 Modernisierung_____	44
5.4.1 Was sind Modernisierungen? _____	44
5.4.2 Mieterhöhung wegen Modernisierung _____	47
5.4.3 Barrierefreiheit_____	49
5.5 Nutzungsrechte _____	50
5.5.1 Besuch _____	50
5.5.2 Zuzug der/des (Ehe-) PartnerIn/s_____	50
5.5.3 Untervermietung _____	51
5.5.4 Längere Abwesenheit _____	51
5.5.5 Wohnungsbesichtigung_____	52
5.6 Umwandlung und Privatisierung _____	52
6 Ende des Mietverhältnisses_____	54
6.1 Mietaufhebungsvertrag _____	54
6.2 Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse _____	55
6.2.1 Form der Kündigung_____	55
6.2.2 Kündigungsfristen _____	55
6.2.3 Stellung von NachmieterInnen _____	56
6.2.4 Kündigungsgründe_____	57
6.3 Widerspruchsrecht, Sozialklausel _____	60
6.4 Zeitmietvertrag _____	61
6.4.1 Zeitmietvertrag mit Kündigungsschutz _____	61
6.4.2 Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz _____	62

6.5 Auszug und Rückgabe der Wohnung	63
7 Anhang	65
A Literatur	65
B Adressen und Infos	66
B.1 Jugendherbergen	66
B.2 Wohnheime der Kirchen	67
B.3 Private Studierendenwohnheime	68
B.4 Wohnungsgesellschaften	68
C Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund, Stand: 01.09.2002	70
D Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung	79
Index	84

1 Einleitung

Tips, wie und wo ihr Wohnungen finden könnt, und Informationen über eure Rechte als MieterInnen - dies soll euch diese Broschüre liefern.

Dabei wollen wir euch insbesondere über das allgemeine Mietrecht informieren, aber auch auf spezifisch studentische Besonderheiten im Mietrecht eingehen. Dazu gehören z.B. das Wohnen in Studierendenwohnheimen oder in Wohngemeinschaften (WGs).

Das Mietrecht ist, bis auf ganz wenige Ausnahmen, bundesweit einheitlich. Es gilt in Dortmund genauso wie in Essen oder Iserlohn und bleibt auch bei einem Umzug in ein anderes Bundesland gleich. Da rund die Hälfte der Studierenden der Universität Dortmund auch in Dortmund wohnen, werden wir diverse Adressen Dortmunder Einrichtungen (Mieterverein, städtische und private Stellen) angeben. Diese Einrichtungen gibt es anderswo aber auch. Die Adressen, Telefonnummern etc. solltet ihr leicht herausfinden können.

Bei speziellen Mietrechtsfragen, insbesondere wenn eine akute Notlage ansteht, solltet ihr in jeden Fall auch noch eine sachkundige Beratung hinzuziehen. Auf das wer, wie und wo werden wir gleich als erstes zu sprechen kommen.

Ansonsten gliedert sich die Broschüre wie die normale MieterInnenbiographie:

Sie beginnt mit der Wohnungssuche,
dann befasst sie sich mit der Mietvertragsgestaltung,
dann kommen die Begehrlich- und Misslichkeiten des Wohn- und Mietalltages
und sie endet, wie es enden muss, mit der Kündigung und dem Auszug.

Wenn ihr darüber hinausgehenden, speziellen Informationsbedarf habt, oder euch einfach generell für Wohn- und Mietrecht interessiert, dann findet ihr im Anhang A ein Verzeichnis hilfreicher Schriften und Bibliotheksfundstellen.

2 Beratung bei Mietrechtsproblemen

1.12.1 ASTA-MieterInnenberatung

Bei aktuellen Problemen könnt ihr euch an die MieterInnenberatung des Dortmunder Uni-AStAs wenden. Diese Beratung findet zur Zeit einmal in der Woche, Mittwochs von 10-12 Uhr, im ASTA-Container statt. Der Termin kann sich jedoch von Semester zu Semester ändern. Am besten ihr geht einfach mal beim AStA vorbei oder ruft an.

AStA der Uni-Dortmund

44221 Dortmund

Büro: Emil-Figge-Straße 50, Raum 0.317

Tel.: 0231/ 755-2584, Fax: 755-5143

Öffnungszeiten:

ASTA

Mo-Fr 10-15 Uhr

ASTA-Kassenstunden

Mo-Fr 10-13 und 14-15

MieterInnenberatung

Mi 10-12 Uhr

BAföG-Beratung (Vor Anmeldung im ASTA-Büro)

Do 11-14 Uhr

Sozialberatung

Mo 13-15.30 und Mi 10-12.30

AusländerInnenberatung

Mi 8-11

Rechtsberatung (Vor Anmeldung im ASTA-Büro)

Mo 13.30-15.30

Wohnraumvermittlung

Fr 12-16

Autonomes Schwulenreferat

Di 9-11 und Do 14.30-16

Hilfsfonds

Mi 15-17

Der AStA kooperiert in Mietrechtsfragen und im Bereich der Wohnungspolitik auch mit dem Mieterverein Dortmund.

2.2 Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Geschäftsstelle

Kampstraße 4

Tel: 0231/557656-0

Mo-Do 8:30-18 Uhr und Fr 8:30-14 Uhr

Rechtsberatung in der Geschäftsstelle nach vorheriger Anmeldung

In Lünen im Eine-Welt-Laden

Parkstraße 3

Mo 14:30-16:30 Uhr und Do 14.30-15.30

In Castrop-Rauxel im Bürgerhaus

Leonhardstraße

Di 18-19 Uhr ohne Voranmeldung.

Telefonische Kurzanfragen

Mo-Fr 11-12 Uhr und 16-17 (Mitgliedsnummer bereithalten)

Mieterverein für Dortmund und Umgebung e.V.

Der Mieterverein darf aber von Gesetz wegen nur und ausschließlich Vereinsmitglieder beraten. Wenn ihr Leistungen des Mietervereins in Anspruch nehmen wollt, dann müsst ihr dem Mieterverein zuerst beitreten. Eintreten, euch beraten lassen, und dann sofort wieder austreten, ist aber leider nicht möglich. Wenn ihr Mitglieder werdet, dann für wenigstens 2 Jahre. Für den Fall, dass ihr innerhalb dieser Zeit umzieht, werdet ihr vom örtlichen Mieterverein an den jeweils ortsnächsten Mieterverein weitergemeldet.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt 5EURO pro Monat. Dazu kommt eine einmalige Aufnahmegebühr von 15EURO, die jedoch für Studierende der UniDo (nicht für Studierende der FH) aufgrund einer Vereinbarung mit dem AStA der UniDo entfällt. Aber das Geld ist es wert. Der Mieterverein bietet täglich Rechtsberatungen durch in Mietrecht erfahrende und engagierte JuristInnen. Außerdem gibt es die Möglichkeit telefonischer Kurzanfragen. Der Anruf ist für Nichtmitglieder zwecklos, da als erstes nach der Mitgliedsnummer gefragt wird.

Darüber hinaus gibt der Mieterverein vierteljährlich eine Mitgliedszeitung heraus - den Mieterexpress - in der über neueste mietrechtliche Änderungen, den aktuellen Mietspiegel, wichtige Gerichtsurteile, die wohnungspolitische Entwicklung in Dortmund, u.v.a.m. informiert wird.

Für die Mitglieder gibt es auch noch die Möglichkeit, für 21EURO pro Jahr eine Prozesskostenversicherung für Mietangelegenheiten abzuschließen. Mit Ausnahme einer Selbstbeteiligung von 75EURO werden alle Gerichts-, Anwalts- und Sachverständigenkosten (bis 60.000EURO) übernommen. Voraussetzung ist eine drei Monatsfrist, bevor die Versicherung erstmals in Anspruch genommen werden kann. Da Mietstreitigkeiten recht häufig sind, sind diese oft aus normalen Rechtsschutzpaketen ausgeschlossen, und nur über Aufpreise zu haben. Die Versicherung beim Mieterverein ist unschlagbar günstig. Dieser Service existiert aber leider nur in Dortmund und geht mit einem Umzug verloren.

Der Mieterverein Dortmund ist jedoch kein reiner Serviceverein, sondern er sieht sich selbst auch als wohnungspolitische Interessenvertretung der MieterInnen und versucht in deren Sinne auch z.B. gegen Spekulation, Wohnungsleerstände etc. vorzugehen.

Die Mitgliedschaft lohnt sich also.

3 Die Wohnungssuche

Durch die rege Bautätigkeit des Studentenwerks Dortmund in den letzten Jahren hat sich die Wohnungsmarktsituation für Studierende in Dortmund deutlich entspannt. Die Wartezeit auf einen Wohnheimplatz beim Studentenwerk liegt bei 6-8 Monaten (Stand: Januar 03).

Auf dem freien Wohnungsmarkt sieht die Lage etwas anders aus. Zwar sind auch hier in den letzten Jahren viele Wohnungen geschaffen worden, jedoch, wie es scheint, etwas am Bedarf vorbei. Der Mieterverein Dortmund spricht hier von einer Spaltung des Wohnungsmarktes. Wohnungen mit Preisen von über 7EURO pro Quadratmeter sind leicht zu finden, darunter aber dürfen sich alle diejenigen, die über ein eher geringes Einkommen verfügen, um die wenigen freien Wohnungen schlagen. Diese Situation wird sich eher noch verschärfen, wenn die Sozialbindung öffentlich geförderter Wohnungen weiter ausläuft.

3.1 Die Wohnungssuche

3.1.1 Worauf zu achten ist

Sicher habt ihr bereits eine Vorstellung davon, wie ihr wohnen wollt, wie groß die Wohnung sein soll, wie teuer sie werden darf, ob ihr allein, mit eurem/r FreundIn oder in einer Wohngemeinschaft wohnen wollt. Wir möchten trotzdem noch auf ein paar vielleicht nicht direkt auf der Hand liegende Punkte aufmerksam machen, auf die ihr achten solltet. Dies sind:

die Lage der Wohnung

Kommt ihr von dort aus gut zur Hochschule? Wie ist die ÖPNV-Anbindung? Gibt es in der Nähe Läden zum Einkaufen für den täglichen Bedarf?

die Ausstattung der Wohnung:

Wie ist es mit Wärme- oder Lärmschutz? Wenn die Wohnung viele Außenwände hat, eine hohe Zimmerdecke und einfach verglaste Fenster, dann sind hohe Heizkosten zu erwarten. An einer vielbefahrenen Straße droht Verkehrslärm. Auch Fluglärm kann euch in Dortmund drohen (in

Do-Wickede ist ein Regionalflughafen). Kann eine Waschmaschine aufgestellt werden oder gibt es eine Waschmöglichkeit im Haus? Lässt sich das Fahrrad irgendwo sicher unterstellen?

die Kosten der Wohnung:

Achtet nicht nur auf die Kaltmiete! Die Nebenkosten, Umlagen, Heizkosten, etc. sind heutzutage schon zu einer 2. Miete geworden. Habt ihr ein Anrecht auf staatliche Zuschüsse (BAföG, Wohngeld), die die Miete mindern würden?

die Gestaltung des Mietvertrages:

Ist es ein Zeitmietvertrag oder ein Vertrag mit Staffelmiete? Gilt spezielles Recht? In Wohnheimen des Studentenwerks ist die Mietdauer beispielsweise grundsätzlich begrenzt.

3.1.2 Staatliche Leistungen zur Miete

Wenn ihr aus der elterlichen Wohnung ausziehen wollt oder eine neue, eigene Wohnung sucht, stellt sich die Frage, ob das Geld reicht. Als Unterstützung von seiten des Staates kommen bei Studierenden nur Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) oder Wohngeld in Betracht. Wenn ihr dem Grunde nach Anspruch auf BAföG besitzt, dann gibt es für euch kein Wohngeld - so einfach ist das.

BAföG

Wenn das Studium eure erste berufsqualifizierende Ausbildung ist, euer Studienstand in etwa dem Regelstudium entspricht, ihr die deutsche Staatsbürgerschaft besitzt und unter 30 Jahre alt seid, dann könnt ihr davon ausgehen, dass ihr dem Grunde nach BAföG-berechtigt seid. Im Zweifelsfall erkundigt euch bei der BAföG-Beratung (Vor Anmeldung im ASTA-Büro), oder stellt einfach einen BAföG-Antrag und wartet ab, was passiert.

Seid ihr BAföG-berechtigt, so bedeutet das ja bekanntermaßen noch lange nicht, dass ihr auch Geld vom Staat erhaltet. Wenn ihr keine staatliche Förderung erhaltet, dann sollten aber, wenn wir dem BAföG-Gesetz glauben dürfen, eure Eltern oder ihr selbst in der Lage sein, euch zu finanzieren.

Unter Berücksichtigung der Erhöhung zum 01.04.01 beträgt der Bedarf für Studierende an Hochschulen, die noch bei den Eltern Wohnen 377EURO. Dieser

Betrag erhöht sich bei auswärtiger Unterbringung auf 466EURO. Wenn die Miete der eigenen Wohnung 133EURO übersteigt, erhöht sich der Bedarf um maximal bis zu 64EURO. Der Bedarf erhöht sich zudem um 47EURO für selbst krankenversicherte Studierende und um 8EURO für die Pflegeversicherung.

Die Hälfte des Gesamtbetrages, den ihr als BaföG bekommen habt, wird als zinsloser Kredit ausgezahlt, der nach dem Studium zurückzuzahlen ist.

Wohngeld

Wohngeld gibt es für euch nur dann, wenn ihr dem Grunde nach keinen Anspruch auf BaföG mehr habt. Im Gegensatz zum BaföG gibt es Wohngeld als Zuschuss, muss also nicht zurückgezahlt werden. Insbesondere wenn ihr AusländerInnen ohne BaföG-Anspruch seid, könnte es sich für euch lohnen, schon zu Beginn des Studiums Wohngeld zu beantragen.

Allerdings ist es für Studierende nicht ganz so einfach Wohngeld zu bekommen. Für Wohnraum, der "von Personen während der Zeit benutzt wird, in der sie vom Familienhaushalt vorübergehend abwesend sind" gibt es nämlich kein Wohngeld. Bei Studierenden wird vorübergehende Abwesenheit in der Regel angenommen. Ihr müsst also nachweisen, dass ihr euch nicht nur vorübergehend, sondern endgültig vom Elternhaus gelöst habt. Indizien hierfür können sein:

- in der elterlichen Wohnung ist kein Wohnraum mehr für euch vorhanden
- ihr habt am Wohnort eurer Eltern eine eigene Wohnung angemietet, obwohl in deren Wohnung noch Platz für euch wäre
- ihr lebt in einer ehe- oder eheähnlichen Partnerschaft (wobei das Geschlecht keine Rolle spielt)
- ihr habt euch mit euren Eltern zerstritten und/ oder gegen deren Willen das Studium aufgenommen und seid in Folge ausgezogen
- ihr verfügt bereits über eine abgeschlossene Berufsausbildung und habt schon vor dem Studium einen eigenen Haushalt geführt
- ihr lebt schon länger von euren Eltern getrennt und seid weitgehend finanziell unabhängig von ihnen

Bei Wohngemeinschaften führt zwar jedes Mitglied im Prinzip einen eigenen Haushalt, jedoch vermutet das Wohngeldgesetz immer, dass es sich auch um eine Wirtschaftsgemeinschaft handelt. Eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft liegt dann

vor, wenn Wohnraum gemeinsam bewohnt wird und sich die Mitglieder ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen. Diese Vermutung müsstet ihr widerlegen. Ansonsten gibt es nur dann Wohngeld, wenn ihr durch das Wohngeld nicht besser gestellt werdet, als innerhalb eines Familienhaushalts ähnlicher Größe.

Wohngeld müsst ihr bei der für euch zuständigen Wohngeldstelle beantragen. Davon gibt es in Dortmund mehrere (eine für jeden Stadtbezirk). Ähnlich wie beim BAföG gibt es Wohngeld ab Beginn des Monats in dem der Antrag gestellt wird, in der Regel für den Zeitraum von einem Jahr. Danach müsst ihr einen Wiederholungsantrag stellen. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach drei Kriterien:

- der Größe eurer Familie
- der Höhe des monatlichen Familieneinkommens
- der Miethöhe bzw. des festgelegten Höchstbetrages für die Miete

Der/die PartnerIn in einer eheähnlichen Partnerschaft zählt nicht zur Familie und muss selbst einen Antrag stellen.

Euer Einkommen dürfte i.d.R. so niedrig sein, dass ihr auch Anspruch auf Wohngeld habt. Die aktuellen Sätze könnt ihr in der Sozialberatung des ASTA's erfragen.

Die Miethöhe wird nur bis zu einem Höchstbetrag berücksichtigt, der abhängig ist vom Alter der Wohnung, der Ausstattung (mit/ ohne Heizung, Bad) und der Mietstufe, in der die Gemeinde eures Wohnorts eingestuft ist (im Ruhrgebiet i.d.R. die Mietstufe III oder IV, Dortmund: Mietstufe III). Bei einer höheren Miete gibt es nur Wohngeld für den Höchstbetrag.

Anhand des berücksichtigten Einkommens und der Miethöhe bzw. des Höchstbetrags für die Miete kann dann die Höhe des Wohngeldes aus einer Tabelle abgelesen werden.

Die aktuellen Wohngeldtabellen und mehr über Wohngeld könnt ihr den Wohngeld-Broschüren der Bundesregierung oder des Deutschen Mieterbundes entnehmen oder bei sachkundigen Stellen erfragen.

3.2 Erste Bleibe

Es ist schwierig von Weitem nach einer Wohnung zu suchen. Natürlich besteht die Möglichkeit Verwandte oder Bekannte oder gar MaklerInnen suchen zu lassen, aber

ihr wisst nie genau, ob die gefundene Wohnung euren Vorstellungen entspricht. Am sichersten ist es, ihr sucht selbst.

Für den Fall, dass ihr in Dortmund niemanden kennt, oder nicht in vertretbarer Nähe wohnt, haben wir euch ein paar relativ billige Übernachtungsmöglichkeiten zusammengestellt.

3.2.1 Jugendherbergen, Hotels und Pensionen

Dortmund ist leider so attraktiv, dass die hiesige Jugendherberge schon vor Zeiten geschlossen wurde. Die nächsten Jugendherbergen befinden sich in Hagen, Wetter und Essen. Wenn ihr also eure Wohnungssuche von einer Jugendherberge aus starten wollt, dann findet ihr im Anhang B1 Adressen und Telefonnummern.

Billige Pensionen oder Hotels sind in Dortmund ebenfalls kaum zu finden. Den jeweils aktuellen Zimmernachweis bekommt ihr gleich gegenüber vom Hauptbahnhof (Südausgang) beim Verkehrsverein.

3.2.2 Mitwohnzentrale

Die Mitwohnzentrale (MWZ bzw. seit Mitte 1996 auch HomeCompany) ist eine weitere Möglichkeit schnell für eine (auch längere) Übergangszeit in Dortmund eine Unterkunft zu finden. Die MWZ vermittelt Zimmer (zum Teil auch in Wohngemeinschaften), Appartements und Wohnungen in der Regel möbliert tage-, wochen- oder monatsweise auf Zeit. Es gibt - je nach Angebot - Wohnungen oder Zimmer ab 180EURO pro Monat (kalt). Garantieren läßt sich das aber nicht. Aber auch teurere Wohnungen sind auf Dauer immer noch billiger als Hotelzimmer. Die MWZ arbeitet aber nicht umsonst. Die Vermittlungsprovision beträgt wenigstens 25 % der Kaltmonatsmiete, abhängig von der Mietdauer, und fällt natürlich nur bei einer erfolgreichen Vermittlung an.

Die MWZ arbeitet auch überregional, d.h. wenn es in eurer Stadt eine MWZ gibt, so könnt ihr diese beauftragen, euch in Dortmund eine Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch zu vermitteln.

MWZ Immobilien GmbH & Co.

Mitwohnzentrale KG

bundesweit einheitliche Telefonnummer:

(Vorwahl) + 19 44 5, Fax: 0231/ 52 38 00
Bornstraße 20, 44135 Dortmund
email: HomeCompany-Dortmund@t-online.de

Diese Möglichkeit ist ggf. auch später, während eures Studiums interessant, wenn ihr vorübergehend in einer anderen Stadt ein Praktikum oder eine Arbeit aufnehmt oder zeitweilig im Ausland studiert. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, durch die MWZ für die Zeit eurer Abwesenheit eine/n UntermieterIn zu finden.

Wenn ihr mehr wissen wollt, dann ruft am besten einfach bei der MWZ an.

3.3 Tips zur Wohnungsuche

3.3.1 Aushänge und Wohnungsvermittlungen an der Hochschule

An Schwarzen Brettern herrscht an den Hochschulen kein Mangel. Insbesondere in der vorlesungsfreien Zeit finden sich auch häufig Wohnungsangebote an diesen Brettern. Natürlich stammen die vorrangig von Studierenden; sehr häufig werden NachmieterInnen für Wohngemeinschaften gesucht.

Sowohl das Studentenwerk als auch der AStA nehmen Wohnungsangebote an. Das Studentenwerk hängt die Angebote in einem Schaukasten vor der Wohnheimverwaltung aus. Der AStA sammelt die bei ihm eingehenden Angebote in einem Ordner, den ihr einsehen könnt.

3.3.2 Zeitungsannoncen

Jeden Mittwoch und Samstag gibt es in den drei Dortmunder Tageszeitungen - Ruhr Nachrichten (RN), Westdeutsche Allgemeine Zeitung (WAZ), Westfälische Rundschau (WR) - einen Immobilien-/ Wohnungsteil. Die WAZ und WR gehören dem gleichen Konzern, der offenbar nur eine Anzeigenredaktion hat. Alle drei Zeitungen gibt es am Vorabend ab ca. 20.30 Uhr am Hauptbahnhof oder über Zeitungsboten in der/n Innenstadt/Innenstadtkneipen. Auch das Anzeigenblatt Reviermarkt enthält Wohnungsinserate aus dem gesamten Ruhrgebiet. Der Reviermarkt ist ab ca. 1.00 Uhr am Hauptbahnhof zu bekommen.

VermieterInnen, die den Telefonterror nicht schätzen, inserieren ihre Wohnung auch

über Chiffre-Anzeigen. Euer schriftliches Bewerbungsschreiben solltet ihr sorgfältig abfassen, es sollte einige kurze Angaben zur Person, Familienverhältnisse, Arbeitstätigkeiten und Ähnlichem enthalten. Auch die Angabe einer Rückrufnummer oder das Beilegen eines frankierten Antwortcouverts kann nicht schaden. Ihr könnt natürlich auch selbst eine Suchanzeige schalten. Die/der eine oder andere soll so schon eine sehr schöne Wohnung gefunden haben.

3.3.3 Studierendenwohnheime

Wohnen im Studierendenwohnheim ist mitunter die billigste Möglichkeit an eine Wohnung zu kommen. Die meisten Plätze in Studierendenwohnheimen werden in Dortmund vom Studentenwerk angeboten; der Rest entfällt auf kirchliche und private Träger. Für einen Wohnheimplatz sind zwei Dinge unverzichtbar: Ein Antrag und Geduld.

Studentenwerk

Das Studentenwerk verfügt in Dortmund über 14 Wohnanlagen mit über 2500 Wohnplätzen, die sich alle in der Nähe des Universitäts-Campus befinden. Darunter sind auch einige, die behindertengerecht ausgebaut sind. Ihr könnt sowohl Plätze in Einzelappartements wie in Wohngemeinschaften bekommen. Allerdings habt weder ihr noch die bestehende WG eine Möglichkeit, euch eure MitbewohnerInnen auszusuchen. Die Mieten, inklusive Nebenkosten, bewegen sich zwischen 132,88EURO und 202,92EURO (Stand 1/03). Dafür ist aber die Mietdauer auf 8 Semester begrenzt, und wird nur in besonderen Härtefällen verlängert.

Da behinderten Studierenden wegen des behinderungsbedingten organisatorischen Mehraufwands eine höhere Studiendauer anerkannt wird, ist es möglich, die Mietdauer anzupassen und somit das Mietverhältnis zu verlängern. Anträge auf Verlängerung müssen grundsätzlich schriftlich eingereicht werden. Jede Entscheidung über die Dauer der Mietzeitverlängerung ist eine Einzelfallentscheidung des Studentenwerks.

Die Wohnzeit in anderem öffentlich geförderten Wohnraum wird auf die Höchstwohndauer angerechnet. Für ausländische Studierende werden je Wohnanlage 25% der Plätze Vorgehalten, zuzüglich 5% für Stipendiaten und Studierende von Austauschprogrammen und Hochschulpartnerschaften.

Bewerbung um einen Wohnheimplatz

Diese erfolgt durch Ausfüllen eines Vordruckes, den man bei der Abteilung für studentisches Wohnen des Studentenwerks, beim Info-Point oder aus dem Internet bekommen kann. Für einen Wohnheimplatz könnt ihr euch bei Wohnraumverwaltung des Studentenwerks bereits 6 Monate vor Studienbeginn bewerben. Mit dem Antragsformular erhaltet ihr auch die Broschüre "Lebensraum Hochschule, Wohnen und Leben in Wohnheimen und Wohnanlagen für Studierende", in der die einzelnen Wohnheime sehr übersichtlich mit Grundriß und Farbfotos beschrieben werden (auch im Internet vorhanden).

www.stwdo.de

Unter anderem wird hier auch nach der Art einer eventuellen Behinderung gefragt. Liegt aufgrund einer Sehbehinderung oder einer Körperbehinderung eine Mobilitätseinschränkung vor (Kopie des Schwerbehindertenausweises beilegen), so wird die entsprechende Bewerbung bevorzugt behandelt.

Studentenwerk

Dortmund

Mensa Campus Nord (Vogelpothsweg 85)

Tel. 0231/ 755- 3624 oder 3625

Sprechzeiten:

Mo, Di, Mi 9-12Uhr und Do 13.30-15.30

Telefonisch besser außerhalb der Sprechzeiten zu erreichen!

Postadresse:

Postfach 50 02 48

44202 Dortmund

Behindertengerechte Wohnungen des Studentenwerks

Das Studentenwerk bemüht sich, die Wünsche der Studierenden bei der Auswahl eines bestimmtem Wohnheims zu berücksichtigen. Es ist wichtig, sich vor der eigenen Entscheidung für ein Wohnheim darüber klar zu werden, welche Kriterien das Zimmer möglichst erfüllen sollte. Eine entscheidende Rolle können Faktoren wie Verkehrsanbindung, WG oder Einzelzimmer, Aufzug oder Nähe zur Uni oder Einkaufsmöglichkeiten sein. Falls möglich, ist es auch sinnvoll, die Zimmer zu besichtigen, um deren Lage bei der Auswahl einzubeziehen und das Studentenwerk

auf eventuell noch nötige Maßnahmen (bauliche Maßnahmen, Einrichtung der Wohnung) hinweisen zu können. In einigen Wohnheimen des Studentenwerks sind rollstuhlgerechte Zimmer bzw. Wohnungen (Wohngruppen für 2-4 Personen) eingerichtet. Diese Zimmer werden bevorzugt an körperbehinderte Studierende vermietet. Wenn allerdings kein aktueller Bedarf vorliegt, bewohnen nicht behinderte Studierende diese Zimmer. Es ist also ratsam, sich recht früh um einen entsprechenden Wohnheimplatz zu bewerben und mit dem Studentenwerk in Verbindung zu bleiben, damit für die derzeitigen BewohnerInnen eine Wechselmöglichkeit gefunden werden kann.

Liste der Wohnanlagen mit rollstuhlgerechten Zimmern

- Ostenbergstr. 97
6 Zimmer mit einer(m) gemeinsamen rollstuhlgerechten Küche, WC und Dusche
- Studentendorf I Vogelpothsweg 100
2 Wohnungen mit je 2 Zimmern
- Studentendorf II Vogelpothsweg 118
2 Wohnungen mit je 2 Zimmern
- Meitnerweg 5,6,15 und 16
Wohnungen mit je 2 Zimmern
- Emil-FiggeStr. 19 und 23
1 Wohnung mit 3 Zimmern und 1 Wohnung mit 2 Zimmern

Die Wohnungen liegen im Erdgeschoss und sind teilweise mit zusätzlichen Eingängen ausgestattet. Die Küche und das Badezimmer sind speziell ausgestattet. Schwerbehinderte, die in ihrer Bewegungsfreiheit erheblich eingeschränkt sind, sowie RollstuhlfahrerInnen werden bevorzugt aufgenommen.

Studierendenwohnheime der Kirchen

Die Studierendenwohnheime der Kirchen sind überwiegend noch "im alten Stil", das heißt, ihr wohnt in der Regel in einem Zimmer mit Waschgelegenheit. Bad, WC und Küche werden gemeinschaftlich genutzt. Es ist nicht erforderlich, dass ihr der Konfession der Kirche zugehört, die das Wohnheim betreibt. Weitere Informationen und Adressen über die kirchlichen Wohnheime findet ihr im Anhang B.2.

3.3.4 Sozialwohnungen

Sozialwohnungen sind Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln errichtet wurden. In Dortmund gibt es zur Zeit ca. 50.000 Sozialwohnungen, von denen mehr als 1.000 Wohnungen behindertengerecht ausgebaut sind.

Sie sind im Mietpreis gebunden und dürfen nur an Berechtigte vermietet werden. Für Sozialwohnungen darf nur eine sogenannte Kostenmiete genommen werden, die häufig um einiges niedriger ist, als normalerweise am freien Wohnungsmarkt gezahlt wird.

Wohnberechtigungsschein

Berechtigt seid ihr, wenn das Wohnungsamt euch einen Wohnberechtigungsschein (WBS) ausstellt. Dieser besagt, dass euer Jahreseinkommen eine festgelegte Grenze nicht überschreitet (bei einer Person: 15.000EURO, zwei Personen: 20.000EURO), und ihr zum Bezug einer Wohnung berechtigt seid, die die in der Bescheinigung angegebene Wohnfläche (eine Person: bis 45 m², zwei: bis 60 m²) nicht überschreitet. Für Studierende dürfte der Bezug eines WBS eigentlich kein Problem sein. Der WBS gilt ein Jahr. Innerhalb dieser Zeit müsst ihr eine Sozialwohnung beziehen, sonst muss ein neuer WBS beantragt werden. Auch wenn ihr innerhalb des Jahres von einer Sozialwohnung in eine andere Sozialwohnung umzieht, müsst ihr einen neuen WBS beantragen. Den WBS könnt ihr beim Amt für Wohnungswesen in Dortmund beantragen.

Für den behindertengerechten Umbau bzw. Neubau können beim Amt für Wohnungswesen zinslose Baudarlehen beantragt werden. Die maximale Höhe des Darlehen liegt für WBS-Berechtigte bei 15.350EURO. Sollte das Jahreseinkommen höher liegen, aber nicht mehr als 60%, so gibt es immerhin noch 9.205EURO.

Vermittlung von Sozialwohnungen

Das Wohnungsamt vermittelt Sozialwohnungen, für die die Stadt ein Belegungsrecht hat. Mit WBS könnt auch ihr euch auf die Warteliste setzen lassen. Die Vermittlung erfolgt nicht nur nach Anmeldedatum, sondern auch nach sozialer Dringlichkeit. Wenn keine akute Notlage vorliegt, dürftet ihr als Studierende nicht gerade zur Spitzengruppe gehören. Mit Wartezeiten von über einem Jahr solltet ihr rechnen.

Ältere Sozialwohnungen (älter als 10 Jahre) werden auch über Zeitungsannoncen

vermittelt. Für den Bezug braucht ihr auch einen WBS.

Wohngemeinschaften in Sozialwohnungen

Eine Zusammenlegung von Wohnberechtigungsscheinen für den Bezug größerer Wohnungen ist grundsätzlich nur für Familien möglich. Für die Vergabe einer größeren Sozialwohnung an Wohngemeinschaften, homosexuelle oder unverheiratete Paare muss die Wohnung daher zuerst von der Sozialbindung freigestellt werden. Nach Auskunft des Wohnungsamtes ist aber die Freistellung einer Wohnung für eine WG mit mehr als 2 Mitgliedern aussichtslos, da Wohnungen mit 3 1/2 und mehr Zimmern vorrangig an Familien vermittelt werden.

Stadt Dortmund

Amt für Wohnungswesen

Kampstraße 6

Öffnungszeiten:

Mo, Do und Fr 8-12 Uhr

Do 13-17 Uhr

Mi geschlossen

3.3.5 WohnungsvermittlerInnen

MaklerInnen

Wenn der Wohnungsmarkt gar zu aussichtslos erscheint, dann wird häufig auch zum Strohalm MaklerIn gegriffen. Das Wohnungsvermittlungsgewerbe scheint es eine Zeit lang so unverschämt getrieben zu haben, dass der Gesetzgeber es für nötig befunden hat, die Wohnungssuchenden durch ein spezielles Gesetz zu schützen. MaklerInnen verlangen bekanntlich Geld (Provision, Courtage). Anspruch darauf haben sie jedoch nur, wenn

- ihr einen (auch mündlichen) Vertrag mit dem/der MaklerIn geschlossen habt
- der/die MaklerIn euch auch tatsächlich eine Wohnung vermittelt hat bzw. euch eine Gelegenheit zum Abschluss eines Mietvertrages benannt hat
- durch diese Tätigkeit ein Mietvertrag auch tatsächlich zustande kommt

Ist eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, so hat der/die MaklerIn keinen Anspruch auf Provision. Der/die MaklerIn kann auch keine Provision verlangen, wenn

- er/sie selbst EigentümerIn, VermieterIn oder VerwalterIn der Wohnung ist oder mit diesem/r wirtschaftlich oder rechtlich eng verflochten ist
- der Mietvertrag nur fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird
- oder er/sie euch eine Sozialwohnung vermittelt hat

Die Provision darf nur maximal die Höhe von 2 Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer betragen (Kaltmiete ohne Vorauszahlung für Heiz- und Nebenkosten). Bei einem Mietvertrag mit Staffelmiete ist die Miete im ersten Jahr maßgebend. Wenn kein Mietvertrag zustande kommt, kann der/die MaklerIn von euch nur die Erstattung seiner/ihrer Auslagen verlangen, wenn ihr dies vorher vereinbart habt, oder aber die nachgewiesenen Auslagen eine Monatsmiete übersteigen. Ein Vorschuss darf nicht gefordert werden.

Ein dem/der MaklerIn nicht zustehendes Entgelt könnt ihr innerhalb von vier Jahren zurückfordern.

Wohnungsvermittlungsvereine

Wohnungsvermittlungsvereine versprechen, euch eine Wohnung zu vermitteln - aber nur wenn ihr vorher Mitglied werdet und einen hohen Mitgliedsbeitrag zahlt. Da MaklerInnen und andere WohnungsvermittlerInnen nur dann Anspruch auf eine Provision haben, wenn sie erfolgreich tätig waren, verstoßen die Wohnungsvermittlungsvereine gegen das Gesetz. Denn diese Vereine wollen kassieren, bevor sie erfolgreich tätig waren, also einen Mietvertrag vermittelt haben. Dieser Mitgliedsbeitrag ist ein verkappter Vorschuss und als erfolgsunabhängiges Vermittlungsentgelt anzusehen. Der Beitrag kann deshalb zurückgefordert werden. Die Erfahrung der Mietervereine hat gezeigt, dass diese "Wohnungsvereine" aus der Wohnungsnot ein Geschäft machen wollen. Die angebotenen Wohnungen werden oft einfach aus der Zeitung abgeschrieben, sie sind meist sehr teuer und teilweise auch schon seit langem wieder vermietet.

Schnüffelfragen

Viele VermieterInnen oder MaklerInnen wollen euch "durchleuchten", bevor sie bereit sind, einen Mietvertrag mit euch abzuschließen. Per Selbstauskunft sollt ihr ihnen

mitteilen, wie eure Einkünfte aussehen, was euer Familienstand ist, ob Kinder geplant sind,

Ihr könnt euch natürlich weigern solche Fragen zu beantworten - und diese Wohnung direkt vergessen. Andererseits haben die VermieterInnen keineswegs das Recht auf jede Frage eine wahre Antwort zu erhalten.

Selbstauskünfte müssen wahr sein, wenn die VermieterIn ein "berechtigtes Interesse" an der Information hat. Fragen nach euren finanziellen Verhältnissen, ob ihr ein laufendes Einkommen oder Schulden habt etc. oder nach dem Familienstand, sind wahrheitsgemäß zu beantworten. Eure Antworten müssen jedoch nicht genauer als die Fragen sein. Wenn ihr eure finanziellen Verhältnisse trotz Schulden als "in Ordnung" bezeichnet, dann ist dies keine "arglistige Täuschung" und damit kein späterer Kündigungsgrund. Fragen, die nichts mit dem Mietvertrag zu tun haben, könnt ihr auch falsch beantworten. Dazu gehören etwa Angaben zur Parteizugehörigkeit, Nationalität der/des Partnerin/s, Krankheiten, Vorstrafen, Mitgliedschaft im Mieterverein, Wunsch nach Kindern etc.

Eine Auskunft von der Schufa erhalten nur noch Kreditinstitute und Versandhäuser, VermieterInnen nicht.

4 Mietvertrag

Endlich eine Wohnung gefunden. Jetzt sofort den Mietvertrag abschließen – bevor es wer anderes macht. Doch halt! Ein paar Kleinigkeiten solltet ihr schon noch vorher beachten. Ist der Mietvertrag unterschrieben, ist nur noch wenig zu retten.

4.1 Wohnungsbesichtigung und Vorgespräche

Ihr werdet natürlich vor der Vertragsunterzeichnung die Wohnung besichtigen. Dabei solltet ihr vor allem auf die tatsächliche Wohnfläche und auf Wohnungsmängel achten und diese in der Wohnungsbeschreibung oder im Übergabeprotokoll vermerken.

Diese sollten Bestandteil des Mietvertrages werden. Insbesondere solltet ihr klären, wer wann diese Mängel beseitigt. Außerdem solltet ihr mit dem/der VermieterIn natürlich über die Fragen des Mietalltags reden, die im Mietvertrag stehen sollen.

Dazu gehören neben Selbstverständlichkeiten wie der Miethöhe und dem Beginn des Mietverhältnisses auch Fragen nach Art, Umfang und Berechnung der Nebenkosten, die Heizungsperiode, Schönheitsreparaturen, oder z.B. die Benutzung von Wasch- und

Trockenräumen, Treppenhausreinigung, Schneefegen, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, etc.

4.2 Form des Mietvertrages

Der Mietvertrag wird in aller Regel schriftlich abgeschlossen. Er muss sowohl von euch, wie von dem/der VermieterIn unterschrieben werden. Aber auch eine mündliche Absprache kann, wenn sich beide Parteien darüber einig sind, als Mietvertrag gelten. Auch in diesem Falle habt ihr alle gesetzlichen Rechte und Pflichten als MieterInnen. Ob mündlich oder schriftlich: zu allen Punkten, zu denen es keine Absprachen gibt, gelten die gesetzlichen Vorschriften. Diese sind für euch günstig.

Auch die Hausordnung ist häufig Teil des Mietvertrages und verdient somit eure Aufmerksamkeit. Verpflichtungen, wie Treppenhausreinigung oder Schneefegen können nur per Vertrag auf euch übertragen werden und sind normalerweise in der Hausordnung geregelt. Ansonsten sind sie Sache der/es VermieterIn/s. Als Bestandteil des Mietvertrags kann die Hausordnung nicht ohne eure Zustimmung verändert werden. Ist sie es nicht, dann kann der/die VermieterIn sie ohne eure Zustimmung aufstellen, jedoch dürfen dann in ihr nur solche Regelungen getroffen werden, die ein geordnetes und friedliches Zusammenleben aller Mietparteien gewährleisten. Neue Verpflichtungen können euch dann per Hausordnung nicht auferlegt werden.

Grundsätzlich könnt ihr den Mietvertrag mit dem/der VermieterIn frei gestalten. Wenn nichts vereinbart ist, gelten die §§ 535 bis 580 BGB und das Miethöhegesetz. Soweit dies im Gesetz nicht ausdrücklich untersagt ist, kann von den Bestimmungen des BGB abgewichen werden. Klauseln, die gegen unveränderliches Recht verstoßen, gelten nicht und sind vollständig ungültig. Der Rest des Vertrages bleibt jedoch gültig. Vorformulierte Vertragsklauseln können auch unwirksam sein, wenn sie euch unangemessen benachteiligen oder überraschend sind. Denn auch bei Mietverträgen gilt das "Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen", durch das die VerbraucherInnen vor den VerwenderInnen vorformulierter Verträge geschützt werden.

4.3 Mietverhältnisse und Vertragstypen

normale Mietverträge

Ein ganz "normaler" Mietvertrag wird von einer Person oder einem Ehepaar oder einem Familienvorstand mit einem/r VermieterIn unbefristet abgeschlossen. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus und hat keine Sozialbindung. Für dieses Mietverhältnis gilt das normale Recht für Kautions-, Mieterhöhung-, Kündigung-, Sozialklausel-, etc.

Es gibt jedoch jede Menge Sonderformen, für die jeweils anderes Recht gilt. Wir werden hier auf die Besonderheiten der verschiedenen Formen hinweisen und ansonsten beim jeweiligen Thema ausführlicher darauf eingehen.

Staffel- und Indexmietverträge

Bei einem Staffelmietvertrag werden die Mieterhöhungen bereits im Vertrag festgesetzt. Dabei muss zwischen den festgelegten Mieterhöhungen mindestens ein Jahr liegen und die zu zahlenden Monatsmieten oder die Erhöhungsbeträge müssen im Mietvertrag ausdrücklich benannt werden. Ein solcher Vertrag darf nicht über 10 Jahre hinausgehen. Darüber hinaus sind weitere Erhöhungen der Kaltmiete ausgeschlossen. Alles andere ist wie bei einem normalen Mietvertrag.

Ähnlich ist es bei einer Indexmiete. Bei der Indexmiete wird die Entwicklung des Mietzinses an den Preis von anderen Gütern oder Leistungen geknüpft.

Zeitmietverträge

Bei einem Zeitmietvertrag ist die Wohndauer von vornherein im Vertrag zeitlich begrenzt. Das hat sowohl Vor- wie Nachteile.

Der Vorteil:

Der/die VermieterIn kann vor Ablauf der Mietzeit nicht wegen Eigenbedarf kündigen.

Der Nachteil:

Ihr könnt evtl. auch nicht kündigen.

Ein vertraglich vereinbartes, vorzeitiges Kündigungsrecht für euch ist jedoch machbar.

Der Ablauf des Zeitmietvertrages bedeutet aber nicht in jedem Falle das Ende des Mietverhältnisses.

(siehe auch 6.4 Zeitmietvertrag)

Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch

Eine besondere Art des Mietens, bei der es keinerlei MieterInnenschutz gibt, ist das Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch. Dabei reicht es nicht aus, dass es im Mietvertrag steht. Entscheidend ist, ob die Wohnung Mittelpunkt eurer Lebensführung wird, oder ob nach Wohndauer und Wohnzweck auch nur eine vorübergehende Nutzung vorgesehen ist.

Studierendenwohnheim

Bei Studierendenwohnheimen gilt das normale Kündigungsrecht grundsätzlich nicht. Auch die "Sozialklausel" gilt nur eingeschränkt. Das normale Kautionsrecht ist ebenfalls außer Kraft gesetzt. Das Studentenwerk schließt für seine Wohnheimplätze grundsätzlich nur Zeitmietverträge ab.

Sozialwohnungen

Bei Sozialwohnungen gelten ebenfalls andere Regeln für die Festsetzung der Miethöhe und dem Verfahren bei Mieterhöhungen.

Einliegerwohnung

Wohnt ihr in einem Haus mit 2 Wohnungen oder aber 3 Wohnungen, von denen eine nach dem 31. Mai 1990 fertiggestellt wurde, und eine andere von dem/der VermieterIn bewohnt wird? Dann bewohnt ihr eine sogenannte Einliegerwohnung. In diesem Fall hat der/die VermieterIn ein besonderes Kündigungsrecht, wofür euch zum Ausgleich eine um 3 Monate verlängerte Kündigungsfrist gewährt wird.

Das gleiche gilt, wenn ihr ein Zimmer innerhalb der Wohnung der/des VermieterIn/s bewohnt, das ihr überwiegend selber möbliert habt.

möblierte Zimmer

Handelt es sich aber um ein überwiegend durch den/die VermieterIn möbliertes Zimmer, dann gibt es keine verlängerte Kündigungsfrist - im Gegenteil. Euch kann spätestens am 15. eines Monats noch für den Ablauf desselben Monats gekündigt werden. Auch die gesetzlichen Einschränkungen für Mieterhöhungen gelten nicht. Darüber hinaus gibt es weitere Einschränkungen des MieterInnenschutzes. Gegen die beliebige VermieterInnenwillkür könnt ihr euch jedoch im Mietvertrag absichern.

4.4 Wohnen zur Untermiete

Wenn euer/eure VermieterIn nicht auch gleichzeitig EigentümerIn der Wohnung ist, dann wohnt ihr zur Untermiete. In diesem Falle tritt ganz einfach der/die HauptmieterIn an die Stelle des/der EigentümersIn als VermieterIn. Eine direkte Beziehung zwischen euch und dem/der EigentümerIn gibt es nicht. Zwischen euch und euern/eurer VermieterIn gilt das normale Mietrecht.

Unangenehm kann es werden, wenn der Mietvertrag zwischen eurem/eurer VermieterIn und dem/der EigentümerIn endet. In diesem Fall endet zwar nicht auch zwangsweise euer Mietvertrag, jedoch müßt ihr die Wohnung ggf. gleichfalls verlassen. Gegenüber euern/eurer VermieterIn könnt ihr dann allenfalls Schadensersatzansprüche geltend machen.

Eine Ausnahme besteht, wenn ihr die Wohnung von einer Vermietungsgesellschaft gemietet habt; d.h. von einer Gesellschaft, die gewerblich Wohnungen für EigentümerInnen vermietet. In diesem Falle wird einfach der/die EigentümerIn an Stelle der Vermietungsgesellschaft zu euern/eurer VermieterIn. Alternativ kann der/die EigentümerIn auch eine neue Vermietungsgesellschaft bestimmen, die dann den Mietvertrag mit euch fortsetzt.

4.5 Wohngemeinschaften

Die Wohngemeinschaft (WG) ist immer noch eine typisch studentische Wohnform. Die WG bietet vor allem in finanzieller Hinsicht einige Vorteile: größere Wohnungen haben für gewöhnlich niedrigere Mieten pro m² und eine Reihe an Grundgebühren für Gas, Strom, Telefon, etc. fallen auch nur einmal an. Auch den Aufwand für Einkaufen, Reinigen, usw. könnt ihr euch teilen. In einer WG seid ihr auch selten allein. Wenn jedoch das eine oder andere WG-Mitglied seinen Anteil nicht zufriedenstellen leistet - z.B. die Miete nicht zahlt oder nicht abwäscht - oder die eure MitbewohnerInnen und ggf. deren Gäste euch zur Belästigung geraten, dann kann euch die Lust am WG-Leben schnell vergehen.

In rechtlicher Hinsicht gilt bei einer WG zweierlei zu regeln: die Beziehung der WG zu dem/der VermieterIn (das Außenverhältnis) und die Beziehungen der WG-Mitglieder untereinander (das Innenverhältnis).

4.5.1 Die WG im Außenverhältnis

Die wesentliche Frage im Verhältnis zum/zur VermieterIn ist:

Wer unterschreibt den Mietvertrag? Im wesentlichen gibt es da 2 Möglichkeiten. Entweder ein WG-Mitglied unterschreibt oder alle WG-Mitglieder unterschreiben gleichberechtigt.

Ein WG-Mitglied unterschreibt

Unterschreibt nur ein WG-Mitglied, so liegt im Grunde ein ganz normales Mietverhältnis vor. Das vertragschliessende WG-Mitglied haftete gegenüber dem/der VermieterIn mit der vollen Miete und ist für diese auch sonst der/die einzige AnsprechpartnerIn. Bzgl. der anderen WG-Mitglieder liegt - aus Sicht der/des VermieterIn/s - ein normales Untermietverhältnis vor. Eine normale HauptmieterIn-UntermieterIn-Beziehung, wie bei einem gewöhnlichen Untermietverhältnis gilt jedoch nach innen nicht. Im Mietvertrag sollte deshalb eine Regelung derart vereinbart werden, dass bei Auszug der/des HauptmieterIn/s der/die VermieterIn verpflichtet ist, das Mietverhältnis mit einer/m der bisherigen MitmieterInnen fortzusetzen. Anders ist es, wenn eine MitmieterIn auszieht. Grundsätzlich muß der/die VermieterIn einer weiteren Untervermietung zustimmen. Im Mietvertrag kann jedoch auch bestimmt werden, daß die VermieterIn die Erlaubnis zur Untervermietung ein für allemal erteilt. Die VermieterIn kann die erneute Untervermietung normalerweise jedoch nicht ablehnen, da eurerseits als HauptmieterIn eigentlich immer ein "berechtigtes Interesse" besteht. Er/sie kann aber neue UntermieterInnen ablehnen, wenn die vorgeschlagene Person unzumutbar sein sollte oder etwa der Wohnraum übermäßig belegt würde.

Alle WG-Mitglieder unterschreiben

Unterschreiben alle WG-Mitglieder den Mietvertrag, so sind sie auch alle nur gemeinsam und einstimmig geschäftsführungsberechtigt. D.h. Kündigungen können nur durch oder an alle ausgesprochen werden. Auch Mieterhöhungen müssen sich an alle richten. Desgleichen haften alle MieterInnen für die gesamte Miete.

Es ist auch in diesem Fall sinnvoll im Mietvertrag einen Klausel für den Fall des Auszugs von WG-Mitglieder zu vereinbaren. Ein entsprechender Text könnte wie folgt aussehen:

"Bei Auszug einer/s MieterIn/s wird der/die VermieterIn hiervon unterrichtet. Die

Rechte und Pflichten der/des Ausscheidenden aus dem Mietverhältnis enden zum Zeitpunkt ihres/seines Auszugs. Das Mietverhältnis mit den übrigen Mitgliedern wird zu den gleichen Bedingungen fortgesetzt. Der/die VermieterIn ist verpflichtet eine andere, ihm/ihr von den übrigen MieterInnen empfohlene (und zumutbare) Person in das Mietverhältnis aufzunehmen."

Ohne so eine Klausel besteht die Möglichkeit mit Zustimmung der MitmieterInnen und der/die VermieterIn einen Mietaufhebungsvertrag abzuschließen. Ansonsten passiert nach einem Auszug ohne Kündigung einfach gar nichts. Allerdings bleibt auch der/die ausgezogene MieterIn haftbar für die Miete und alles andere. Deswegen kann der/die Ausziehende, wenn es keinen anderen Weg gibt, die Kündigung des Mietvertrages von den MitmieterInnen auch verlangen und ggf. gerichtlich erzwingen.

Ist der/die VermieterIn nicht bereit eine neue Person in das Vertragsverhältnis aufzunehmen, dann können die verbleibenden WG-Mitglieder neue MitmieterInnen zumindest als UntermieterInnen aufnehmen.

4.5.2 Die WG im Innenverhältnis

Egal, wie sich nun das äußere Vertragsverhältnis gestaltet, solltet ihr auch untereinander einige Dinge verabreden, am besten aufschreiben und per Unterschrift besiegeln. Vertrauen ist zwar gut, Verträge jedoch besser. Anfangs ist nie abzusehen, wie "grün" ihr euch nach zwei, drei Jahren noch seid. Zur Absprache können u.a. gehören:

- die Aufteilung der Miete (z.B. nach dem Anteil der genutzten Fläche)
- die Aufteilung der Nebenkosten (z.B. pro Kopf oder nach Verhältnis der Wohnfläche)
- die Durchführung bzw. Bezahlung von Schönheitsreparaturen
- die Nutzung und Wartung von Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. ein Reinigungsplan)
- eine Kündigungsfrist für den Auszug einzelner WG-Mitglieder
- die Aufteilung der Miete und Nebenkosten, für den Fall, dass nach Ausscheiden eines WG-Mitglieds nicht gleich ein/e NachfolgerIn gefunden wird
- wer und wie über die Aufnahme neuer WG-Mitglieder entscheidet (mit Mehrheit oder im Konsens?)
- die Bezahlung von Nebenkostennachforderung bzw. die Kostenanteile bei

Schönheitsreparaturen von mittlerweile ausgeschiedenen WG-Mitgliedern

Auch wenn es nur eine/n HauptmieterIn gibt, wird das Verhältnis zu den anderen WG-Mitgliedern in der Rechtsliteratur und von den Gerichten nach innen nicht als Untermietverhältnis, sondern als Gemeinschaft oder Genossenschaft im Sinne des BGB betrachtet. So kann der/die HauptmieterIn einem anderen WG-Mitglied nicht kündigen und eigentlich auch sonst keine, das Mietverhältnis betreffende Entscheidung für die gesamte WG allein treffen. Kündigt sie z.B. ohne Zustimmung der MitmieterInnen den Mietvertrag, dann können ihr durch ihre MitbewohnerInnen Schadenersatzansprüche drohen. Es kann deshalb der Klarheit halber nicht schaden, diese Sachverhalte auch nochmal schriftlich untereinander zu vereinbaren.

4.6 Mietzins

4.6.1 Mietbegriffe und Bestandteile des Mietzinses

Die Miete - oder auch der Mietzins - setzt sich in der Regel aus der sogenannten Kaltmiete und den Neben- bzw. Betriebskosten zusammen. Die Nettomiete bezeichnet einen Mietzins, in dem keinerlei Nebenkosten enthalten sind. Bei einer Teilinklusive sind Teile der Betriebskosten im Mietzins enthalten und der Rest wird separat abgerechnet. In der Bruttokaltmiete sind außer den Heizkosten alle Betriebskosten enthalten. Schließlich bezeichnet die Bruttomiete (auch Bruttowarmmiete, Inklusivmiete) den Mietzins, in dem alle Betriebskosten enthalten sind. Bruttomieten gibt es kaum noch, da für die Heizkosten die getrennte Umlage gesetzlich vorgeschrieben ist.

Bei Sozialwohnungen ist die sogenannte Kostenmiete zu entrichten.

Je nachdem, wie die Nebenkosten im Mietvertrag ausgewiesen sind - als Pauschale, Vorauszahlung mit Endabrechnung, als Fixwerte oder gar nicht - sind von dem/der VermieterIn unterschiedliche Verfahren zur Mieterhöhung anzuwenden oder anwendbar.

Es kann auch sein, dass ihr einen Teil der Nebenkosten direkt mit dem Versorgungsunternehmen abrechnen müsst. Damit hat der/die VermieterIn dann nichts mehr zu tun.

Üblicherweise werden Mietzahlungen heutzutage nicht mehr bar geleistet, sondern

über Girokonten abgewickelt. Zum Teil wird von euch per Mietvertrag verlangt, dass ihr einer Einzugsermächtigung zustimmt. Ein Risiko ist damit für euch nicht verbunden, da ihr die Abbuchung innerhalb einer 6-Wochenfrist widerrufen könnt.

4.6.2 Miethöhe

Bei der Neuvermietung könnt ihr mit dem/der VermieterIn grundsätzlich die Miethöhe frei vereinbaren, es sei denn, es handelt sich um eine Sozialwohnung.

Bei einer Sozialwohnung darf der/die VermieterIn nur die Kostenmiete nehmen. Die Kostenmiete darf nur so hoch sein, dass der/die VermieterIn die ihr entstehenden laufenden Aufwendungen für die Wohnung decken kann. Dazu muss der/die Vermieterin für die erstmalige Festlegung der Miete eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen, die von der Bewilligungsbehörde genehmigt werden muss. Betriebskosten dürfen in der Kostenmiete nicht enthalten sein und müssen gesondert ausgewiesen und umgelegt werden.

Natürlich seid ihr nicht gezwungen eine Wohnung mit einer astronomischen Miete zu nehmen - jedoch: wenn das Angebote auf dem Wohnungsmarkt mau ist, dann gibt es auch VermieterInnen, die in skrupelloser Weise eure Not ausnutzen wollen. Der Miethöhe sind jedoch gesetzliche Grenzen gesetzt.

Mietpreisüberhöhung, Mietwucher

Wenn die Miete mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und das Angebot an Wohnungen gering ist, dann liegt eine Mietpreisüberhöhung vor.

Amtlicher Definition gemäß ist das Wohnungsangebot dann gering, wenn das Angebot die Nachfrage nicht um wenigstens 5 % übersteigt - also fast immer. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete lässt sich in der Regel aus dem Mietspiegel entnehmen (Anhang C). Der Mietspiegel Dortmund enthält aber nur m²-Mietspannen für die Nettomiete.

Also aufpassen: Bei einer Inklusivmiete die Betriebskosten vorher rausrechnen. Bei Vorliegen einer Mietpreisüberhöhung könnt ihr die zuvielgezahlte Miete innerhalb von vier Jahren zurückfordern. Im bestehenden Mietverhältnis findet diese Regelung nur dann Anwendung, wenn die Miethöhe nach einer Modernisierung die ortsübliche Miete um mehr als 20% übersteigt.

Wenn der/die VermieterIn allerdings nachweisen kann, dass die von ihr geforderte Miete lediglich ihre tatsächlichen Kosten abdeckt, dann habt ihr trotz Mietpreisüberhöhung keine Chance. Erst wenn die ortsübliche Miete um mehr als 50% überschritten setzt der Straftatbestand des Mietwuchers ein.

Wenn ihr nicht sicher seid, ob eine Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher vorliegt, dann erkundigt euch bei der Mieterberatung oder dem Mieterverein Dortmund.

4.6.3 Nebenkosten/ Betriebskosten

Was sind Neben-/ Betriebskosten?

Bei den Nebenkosten, oder genauer: Betriebskosten, muss es sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder dem Grundstück handeln. Einmalige Kosten sind nie Betriebskosten. Was genau alles Betriebskosten sein können, ist im Anhang D aufgelistet.

Zu den Betriebskosten gehören: Grundsteuer, Wasser, Heizungs- und Warmwasserkosten, Kosten für Personen- und Lastenaufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantennen oder Breitbandkabelnetz, maschinelle Wascheinrichtungen, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung und sonstige Betriebskosten.

Eine mietvertragliche Vereinbarung, nach der weitere Kosten, z.B. Verwaltungskosten oder Instandhaltungsrücklagen, auf euch umgelegt werden können sollen, ist unwirksam.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ist grundsätzlich der/die VermieterIn verpflichtet, alle Betriebskosten zu tragen. Im Mietvertrag kann dies jedoch anders geregelt werden, was normalerweise auch gemacht wird. Aus dem Widerspruch zum Gesetz resultiert jedoch, dass ihr nur Umlagen für Betriebskosten zahlen müsst, die ausdrücklich im Mietvertrag benannt sind. Eine pauschale Umschreibung derart, dass ihr "für alle umlagefähigen Kosten" aufkommt, ist unwirksam, da zu unbestimmt. Habt ihr Zweifel über die Zulässigkeit der euch abverlangten Betriebskosten, dann holt fachkundigen Rat ein.

Zu Unrecht erhobene Betriebskosten können innerhalb von vier Jahren zurückgefordert werden.

Nebenkostenabrechnung

Gemeinhin wird für die Nebenkosten eine monatlich zu zahlende Pauschale oder Vorauszahlung mit abschließender Endabrechnung vereinbart.

Bei einer Pauschale sind die Nebenkosten mit der Zahlung abgegolten.

Nachforderungen sind nicht mehr möglich. Aber auch Rückzahlungen an euch, wenn die Pauschale höher lag, als die tatsächlichen Kosten, gibt es nicht. Eine Abrechnungspflicht seitens der/des VermieterIn/s besteht nicht.

Desgleichen gilt, wenn im Mietvertrag für einzelne Nebenkosten fixe Beträge vereinbart sind, oder eine Inklusivmiete gezahlt wird.

Ist eine Vorauszahlung vereinbart, dann muss euch der/die VermieterIn spätestens nach Ablauf eines Abrechnungszeitraums von genau einem Jahr eine Abrechnung über die tatsächlich entstandenen Kosten vorlegen. Der Abrechnungszeitraum muss dabei exakt benannt werden und nur Kosten, die in diesen Zeitraum fallen, dürfen berücksichtigt werden. Pauschalen für einzelne Kostenarten sind unzulässig.

Die Abrechnung muss für euch nachvollziehbar sein. D.h. in der Abrechnung müssen die Kostenarten einzeln aufgezählt sein, für diese müssen die Gesamtkosten und der Schlüssel, nach dem diese auf die einzelnen Haushalte verteilt werden, und schließlich die auf euch entfallenden Anteile benannt werden. Die ganze Abrechnung muss übersichtlich gegliedert und verständlich sein.

Die Umlageschlüssel sollten im Mietvertrag vereinbart worden sein. Übliche Schlüssel sind die m²-Wohnfläche, die Personenzahl, m² umbauten Raums oder der Verbrauch.

Ist kein Schlüssel vereinbart, dann kann der/die VermieterIn ihn nach "billigem Ermessen" bestimmen. Das bedeutet, der Umlageschlüssel darf nicht beliebig willkürlich gewählt werden, sondern sollte einigermaßen gerecht sein.

Eine Ausnahme stellen die Heizkosten dar. Nach der Heizkostenverordnung müssen 50 bis 70 % der Heizkosten verbrauchsabhängig und der Rest nach einem festen Maßstab (z.B. m²) verteilt werden. Werden die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, dann habt ihr das Recht 15 % der Heizkosten nach der Abrechnung der/des VermieterIn/s abzuziehen. Für Studierendenwohnheime besteht die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung nicht.

Am Schluss der Abrechnung sind von den auf euch entfallenden Nebenkosten eure Vorauszahlungen abzuziehen. Die verbleibende positive oder negative Differenz ist von euch nach- oder von dem/der VermieterIn zurückzuzahlen.

Die ordnungsgemäße Abrechnung muß euch von dem/der VermieterIn innerhalb eines

Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums zugestellt werden. Schafft er/sie das nicht, kann der/die VermieterIn von dem/der MieterIn keine Zahlungen mehr fordern. Einzige Ausnahme: Der/die VermieterIn hat die Verspätung nicht zu vertreten.

Unabhängig hiervon kann der/die MieterIn aber auch noch nach einem Jahr die Abrechnung verlangen. Hat der/die VermieterIn abgerechnet, muss der/die MieterIn spätestens nach 12 Monaten seine Einwände gegen die Abrechnung geltend gemacht haben. Danach ist es zu spät. Falls ihr Zweifel an der Abrechnung habt, dann habt ihr das Recht sämtliche Rechnungen, Verträge, etc. nachzuprüfen. Der/die VermieterIn muss euch ggf. auch Kopien (zu üblichen Kopierkosten) der Rechnungen zur Verfügung stellen.

Auch hier gilt die Ausnahme, wenn der/die MieterIn die Verspätung nicht zu vertreten hat.

Der/die VermieterIn muss sich „wirtschaftlich vernünftig“ verhalten. Er darf nicht ohne Rücksicht auf die Wirtschaftlichkeit Betriebskosten verursachen oder in beliebige Höhe produzieren.

Nur nach einer Betriebskostenabrechnung kann eine Anpassung der laufenden Vorauszahlungen verlangt werden. Das gilt sowohl für deren Erhöhung als auch für deren Senkung und gilt für MieterIn und VermieterIn.

4.7 Sicherheit/ Kautio

Der/die VermieterIn kann von euch zur Sicherheit ihrer/seiner Ansprüche eine Kautio verlangen. Dies muß im Mietvertrag vereinbart sein. Für die Kautio gelten strikte gesetzliche Regelungen, von denen im Mietvertrag nicht zu eurem Nachteil abgewichen werden darf:

- die Kautionshöhe darf drei Monatsmieten nicht überschreiten. Nebenkosten, über die gesondert abgerechnet wird, müssen dabei unberücksichtigt bleiben
- die Kautio muß nicht in einem Schlag, sondern kann in drei gleichen monatlichen Raten gestellt werden. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig
Wichtig: Leistet keine Kautio ohne Quittung und gebt auch Kautio als Verwendungszweck an! Bewahrt die Quittung oder den Bankbeleg gut auf!
- euer/eure Vermieter/n ist verpflichtet euer Geld getrennt von seinem/ihren eigenen Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen

Alternativ dazu wird auch häufig verlangt, dass ihr ein eigenes Sparbuch anlegt, für das ihr eine Verpfändungserklärung abgeben müsst. Das Sparbuch ist dem/der VermieterIn auszuhändigen. Das hat den Vorteil, dass das Geld sich grundsätzlich noch in eurem Besitz befindet.

Die Zinsen gehören euch und erhöhen die Kautionshöhe.

VermieterInnen von Studierendenwohnheimen sind nicht verpflichtet die Kautionshöhe zu verzinsen. Das Studentenwerk verzinst eure Kautionshöhe nicht.

Der/die VermieterIn muss die Kautionshöhe mit Zinsen zurückzahlen, wenn das Mietverhältnis endet, ihr ausgezogen seid und dem/der VermieterIn nichts mehr schuldet. Der/die VermieterIn kann eine angemessene Überlegungsfrist nutzen, um festzustellen, welche Forderungen in welcher Höhe gegen euch noch bestehen. Eine klare Grenze gibt es dafür nicht, aber länger als 6 Monate sollte es eigentlich nicht dauern. Verzögert der/die VermieterIn die Abrechnung ohne erkennbaren Grund, dann solltet ihr ihn/sie mahnen und euch sicherheitshalber schon mal beraten lassen.

5 Sorgenfreies Wohnen

Dabei geht es natürlich nicht nur um die Frage des Mietrechts oder des richtigen Mietvertrags. In diesem Kapitel werden wir die wesentlichen Fragen behandeln, mit denen ihr im Laufe eines "normalen" MieterInnenlebens konfrontiert werden könntet. Darunter fallen Angelegenheiten wie die allseits beliebte Mieterhöhung, Wohnungsmängel, Modernisierung, aber auch so spannende Fragen wie Besuch, Zuzug der/des PartnerIn/s, Untervermietung, längere Abwesenheit, sowie die Umwandlung in Wohneigentum.

5.1 Mieterhöhung

Mit dem Abschluss des Mietvertrags ist auch die Höhe der Grundmiete und evtl. auch der Nebenkosten festgelegt worden. Trotzdem kann der/die VermieterIn, soweit es sich nicht um einen Staffelmietvertrag handelt, oder Mieterhöhungen im Mietvertrag ausgeschlossen wurden, die Grundmiete erhöhen. Eine Mieterhöhung stellt jedoch grundsätzlich eine Vertragsänderung dar, die eurer Zustimmung als VertragspartnerIn bedarf. Wichtig ist dabei: Die Kündigung des Mietverhältnisses zum Zwecke der Mieterhöhung (sogenannte Änderungskündigung) ist verboten. Soweit jedoch das

Mieterhöhungsbegehren den gesetzlichen Vorschriften entspricht, müsst ihr der Mieterhöhung zustimmen - oder aber ist könnt eurerseits kündigen.

Wie sehen diese gesetzlichen Vorschriften nun aus?

Vorweg: Für die Erhöhung der Grundmiete und von ggf. einzeln oder pauschal ausgewiesenen Nebenkosten gelten unterschiedliche Regelungen. Die Mieterhöhung nach einer Modernisierung ist ebenfalls ein Sonderfall und wird an anderer Stelle erklärt.

Das normale Mieterhöhungsverfahren gilt nicht für Sozialwohnungen, Studierendenwohnheime, Vermietungen "zum vorübergehenden Gebrauch" und für von dem/der VermieterIn möblierte Zimmer in dessen/deren Wohnung. Für Sozialwohnungen gelten besondere gesetzliche Vorschriften. Bei den anderen Ausnahmen solltet ihr euch den Mietvertrag besser sehr genau ansehen.

Wenn sich in einem Zeitmietvertrag keine Mieterhöhungsklausel findet, dann sind Mieterhöhungen kein Thema - sie sind unzulässig.

5.1.1 Erhöhung der Grundmiete

5.1.1.1 Voraussetzungen

Jahresfrist

Wie gesagt, soweit das Erhöhungsverlangen der/des VermieterIn/s gerechtfertigt ist, müsst ihr einer Mieterhöhung zustimmen. Erste Voraussetzungen für eure zwingende Zustimmung zur Mieterhöhung ist, dass sich bis zu dem Zeitpunkt, wo ihr die Mieterhöhung erhalten habt, die Grundmiete seit exakt einem Jahr nicht verändert hat.

Natürlich gibt es wieder mal Ausnahmen. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen oder gestiegener Betriebs- oder Kapitalkosten darf es gegeben haben.

Noch mal zur Klarstellung: das Schreiben, in dem die Mieterhöhung verlangt wird, darf erst nach frühestens einem Jahr bei euch landen, auch dann, wenn der Zeitpunkt der Erhöhung selbst noch um einiges später liegt. Erhaltet ihr das Schreiben früher, dann ab in die Tonne damit - es ist unwirksam.

ortsübliche Vergleichsmiete

Die zweite Voraussetzung ist, dass der verlangte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Das darf der/die VermieterIn nicht nur einfach behaupten, sondern er/sie muss dies euch gegenüber schriftlich begründen. Dazu stehen dem/der VermieterIn drei Möglichkeiten zur Verfügung:

- ein Verweis auf den Mietspiegel
- ein Sachverständigengutachten
- der Hinweis auf die Miethöhe von drei vergleichbaren Wohnungen

Ein Sachverständigengutachten, das auch vor Gericht bestand hat, ist teuer und daher selten. Der Nachweis dreier Wohnungen langt zwar zur Begründung der Mieterhöhung, begründet aber noch keine ortsübliche Vergleichsmiete. Weicht das Ergebnis dieser beiden Methoden erheblich vom Mietspiegel ab, sind auf jeden Fall Zweifel angesagt.

Der Verweis auf den Mietspiegel ist für den/die VermieterIn am leichtesten und für euch ebenfalls am einfachsten zu überprüfen, und wird deshalb am häufigsten zur Begründung herangezogen.

Das Schreiben der/des VermieterIn/s muss eine deutliche Einordnung eurer Wohnung in den Mietspiegel enthalten. Der Mietspiegel weist für jede Wohnklasse und Baualtersgruppe Mietspannen aus. Grundsätzlich ist eine Erhöhung nur bis zum Mittelwert zulässig. Eine darüber hinausgehende Erhöhung ist nur zulässig, wenn die Wohnung irgendwelche den Wohnwert erhöhende Besonderheiten aufweist.

Der Mietspiegel enthält nur Angaben über Nettomieten. Der/die VermieterIn darf auch bei einer Inklusivmiete die in der Miete enthaltenen Nebenkosten zum Mietspiegelwert hinzurechnen.

Bei der Einordnung in den Mietspiegel darf der/die VermieterIn von euch selbst bezahlte Ausstattungen (z.B. Dusche, Bad) nicht bei der Einordnung der Wohnung berücksichtigen.

Kappungsgrenze

Die dritte Voraussetzung für die Mieterhöhung ist, dass sie die sogenannte

Kappungsgrenze nicht überschreitet.

Ungeachtet der Frage, ob die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht wird, darf die Miete innerhalb von drei Jahren - abgesehen von Mieterhöhungen auf Grund von Modernisierungen, gestiegener Betriebs- oder Kapitalkosten - nicht um mehr als 20% steigen.

Wie gesagt, Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen bleiben dabei außer Betracht. Maßgeblich für die Ermittlung der Miete von vor drei Jahren ist der Zeitpunkt, ab dem die erhöhte Miete fällig wird. Erhöht sich die Miete trotz Kappungsgrenze über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus, so stellt diese die Obergrenze dar. Dabei dürfen auch Modernisierungen berücksichtigt werden, da diese im Mietspiegel über die Ausstattungsklassen bereits berücksichtigt sind. Betriebskosten werden anschließend aufgeschlagen.

5.1.1.2 Zustimmungsverfahren

Wenn ihr eine Mieterhöhungserklärung der/des VermieterIn/s erhaltet, habt ihr erstmal bis zum Ende des übernächsten Monats (also zwei bis drei Monate) Zeit, sie in Ruhe zu überprüfen. Am Ende dieser Frist müsst ihr dem/der VermieterIn mündlich oder schriftlich erklären, ob ihr zustimmt und in welchem Umfang ihr zustimmt. Soweit die Forderung der/des VermieterIn/s berechtigt ist, hat er/sie ein Anrecht auf eure Zustimmung. Ihr steht jedoch nicht vor der Wahl, zur Mieterhöhung ja oder nein sagen zu müssen. Wenn ihr nur einen Teil der Forderung für gerechtfertigt haltet, dann könnt ihr diesem Teil zustimmen und den Rest ablehnen. Wenn ihr unsicher seid, dann solltet ihr euch beraten lassen.

Stimmt ihr der Erhöhung ganz oder teilweise nicht zu, dann erhöht sich die Miete um den verweigerten Teil erstmal nicht. Allerdings droht euch ein Gerichtsprozess, in dem ihr ggf. zur Zustimmung verurteilt werdet.

Die höhere Miete ist in jedem Fall ab dem Monat zu zahlen, der auf das Ende der Überlegungsfrist folgt. Dieses Datum muss im übrigen nicht in der Erhöhungserklärung genannt sein.

Bei einer Mieterhöhung kann der/die VermieterIn viel falsch machen. Allein aus formalen Gründen kann die Mieterhöhung unwirksam sein, z.B. wenn

- die oben genannte Jahresfrist nicht eingehalten wurde
- in der Erklärung der/die VermieterIn den Eindruck erweckt er/sie könne die Erhöhung einseitig geltend machen (z.B. wie folgt: "Hiermit erhöhe ich ihre Miete

ab dem x.y.199z auf X DM")

- die Erklärung nicht namentlich unterschrieben ist - soweit sie maschinell erstellt wurde, muss sie aber nicht per Hand unterschrieben sein
- die Erklärung keine Begründung enthält, oder die Begründung unzureichend ist und nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht
- die Erklärung sich nicht an alle VertragsunterzeichnerInnen richtet (z.B. bei einer WG - es sei denn, im Mietvertrag wurde eine Bevollmächtigung abgemacht)
- bei einer VermieterInnengemeinschaft die Erklärung nicht von allen VermieterInnen unterzeichnet wurde (außer es existiert eine Bevollmächtigung)

In diesen Fällen solltet ihr die Erhöhungserklärung zu Beweis Zwecken aufbewahren und weiter nichts tun. Zu einer Rechtsbelehrung der/des VermieterIn/s seid ihr nicht verpflichtet.

Für ein auf eine unwirksame Mieterhöhungserklärung folgendes Mieterhöhungsverlangen habt ihr wieder die volle Überlegungsfrist.

Solange ihr der Mieterhöhung nicht zugestimmt habt und nicht rechtskräftig zur Zustimmung verurteilt wurdet, kann euch wegen Zahlungsverzug nicht gekündigt werden. Nach einer Verurteilung habt ihr jedoch 2 Monate Zeit den inzwischen aufgelaufenen Mietrückstand zu begleichen. Der/die VermieterIn kann eine Verzinsung von euch verlangen.

Wenn die Erhöhung gerechtfertigt ist, ihr aber trotzdem nicht zahlen wollt, dann bleibt euch nur noch der Auszug. Bei einer Mieterhöhung habt ihr ein Sonderkündigungsrecht. Kündigen müsst ihr bis zum Ende einer Überlegungsfrist, wobei der Eingang bei dem/der VermieterIn entscheidend ist. Kündigen könnt ihr bis zum Ende des darauf folgenden übernächsten Monats. Die Miete erhöht sich für diesen Zeitraum nicht.

Beispiel: Ihr erhaltet am 10. Juni von dem/der VermieterIn eine Aufforderung bis zum 31. August einer Mieterhöhung ab dem 1. September zuzustimmen. Ihr könnt dann bis zum 31. August mit Wirkung zum 31. Oktober kündigen.

5.1.1.3 Dachwohnungen mit Schrägen

Wenn ihr häufiger StudienkollegInn/en außerhalb eines Studierendenwohnheims besucht, dann könntet ihr den Eindruck gewinnen, dass sie grundsätzlich ganz oben - unterm Dach wohnen. Tatsächlich hat es zu Zeiten der ärgsten Wohnungsnot sogar

Bundes- und Länderprogramme zum Dachausbau gegeben, um Wohnraum für Studierende zu schaffen. Wohnen in einer Dachwohnung kann also durchaus als studierendenspezifische Wohnsituation gelten.

Dachwohnungen haben in der Regel Schrägen. Speziell bei einer Mieterhöhung lohnt es sich zuweilen die im Mietvertrag ausgewiesene Grundfläche mal nachzumessen und nachzurechnen. Eine kleinere als die angegebene Grundfläche erhöht nämlich die m²-Miete. So kann die Mieterhöhung ganz oder teilweise ungerechtfertigt sein. Als netter Nebeneffekt könnten sich - soweit sie nach einem m²-Schlüssel umgelegt werden - die Nebenkosten senken und ggf. sogar Rückzahlungsansprüche entstehen. Die häufig von VermieterInne/n vorgetragene Ansicht mit Abschluss des Mietvertrages hätte der/die MieterIn die m²-Angabe im Vertrag für immer und alle Zeiten akzeptiert, ist falsch. Es gilt die tatsächliche Grundfläche.

Diese berechnet sich unterhalb einer Dachschräge wie folgt:

Die Grundfläche unterhalb einer Raumhöhe von 1m zählt gar nicht. Im Bereich zwischen 1m und 2m Raumhöhe wird die darunterliegende Grundfläche nur zur Hälfte berücksichtigt. Ab 2 m Raumhöhe wird die Grundfläche voll gezählt.

5.1.2 Erhöhung der Kostenmiete bei Sozialwohnungen

Der/die VermieterIn kann die Kostenmiete nur erhöhen, wenn sich die laufenden Aufwendungen für die Wohnungsunterhaltung ohne ihr/sein verschulden erhöhen, z.B. durch höhere Zinsen oder neue Höchstsätze für die Pauschalen für Verwaltung oder Instandhaltung.

Die Erhöhungserklärung muss schriftlich erfolgen. Die Erhöhung muss berechnet und erläutert werden, ansonsten ist sie unwirksam. Der Berechnung der Kostenmiete muss eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, oder eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ggf. eine Abschrift einer Genehmigung der Bewilligungsstelle beigelegt sein. Weist die Berechnung einen wesentlichen Mangel auf, so ist die Erhöhung nichtig.

Zwar ist es nicht erforderlich, dass der/die VermieterIn euch alle Unterlagen mitschickt, damit ihr die Erhöhung nachrechnen könnt, aber ihr habt volles Einsichtsrecht und könnt sie euch ggf. zuschicken lassen.

Ist die Mieterhöhungserklärung wirksam, und geht sie euch bis einschließlich den 15. eines Monats zu, dann müsst ihr die erhöhte Miete ab dem nächsten Ersten zahlen, bei Eingang nach dem 15. erhöht sich die Miete zum übernächsten Ersten.

Auch hier gibt es ein Sonderkündigungsrecht. Bis zum 3. Werktag des Kalendermonats, ab dem die erhöhte Miete zu zahlen ist, könnt ihr zum Ende des darauf folgenden Monats kündigen. Die Mieterhöhung tritt dann nicht in Kraft.

5.1.3 Erhöhung der Nebenkosten

Wie oben bereits beschrieben, bestehen für die Ausweisung der Nebenkosten im Mietvertrag verschiedene Möglichkeiten: Vorauszahlung mit Jahresabrechnung, Pauschale, innerhalb einer (Teil-) Inklusivmiete.

Eine Erhöhung einer Vorauszahlung ist keine Mieterhöhung, da ihr ja ohnehin für alle Kosten aufkommt und am Ende des Jahres abgerechnet wird. Es kann allerdings sein, dass der/die VermieterIn zur Deckung der laufender Kosten eine höhere Vorauszahlung verlangt. Soweit im Mietvertrag dergleichen vereinbart ist, ist es im angemessenem Umfang zulässig. Vielleicht ist euch dies sogar recht, da ihr dann am Ende des Jahres mit einer niedrigeren Nachzahlung rechnen müsst. Wenn ihr nicht einverstanden seid, muss der/die VermieterIn die Erhöhung schon mit einer genauen Abrechnung begründen. Umgekehrt könnt ihr bei einer überhöhten Vorauszahlung von eurer/m VermieterIn verlangen, dass er/sie die Vorauszahlung senkt.

Soweit sich der/die VermieterIn eine Umlage erhöhter Nebenkosten bei einer (Teil-) Inklusivmiete oder Nebenkostenpauschalen im Mietvertrag ausdrücklich vorbehalten hat, kann sie die Erhöhung durch eine schriftliche, einseitige Erklärung auf die MieterInnen umlegen.

Soweit die Erklärung bis zum 15. eines Monats bei euch eintrifft, gilt die Erhöhung ab dem nächsten Ersten, ansonsten ab Beginn des übernächsten Monats. Allerdings muss der/die VermieterIn genau mitteilen, welche Kosten gestiegen sind, um welchen Betrag sie gestiegen sind, und wie der Umlageschlüssel aussieht. Außerdem muss er/sie den genauen Grund nennen (z.B. Gebührenerhöhung der Stadt Dortmund vom x.y.200z). Eine Mieterhöhung, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist unwirksam. Wenn der/die VermieterIn selbst erst im Nachhinein von einer Nebenkostenenerhöhung Kenntnis erhält, darf er/sie diese auch rückwirkend an euch weitergeben. Er/sie muss die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnisnahme abgeben. Die Rückwirkung ist auf den Zeitraum seit Beginn des vorhergehenden Kalenderjahres begrenzt.

Steht im Mietvertrag nichts von einer Erhöhung der Nebenkosten, dann ist bei einer (Teil-) Inklusivmiete immer noch das normale Mieterhöhungsverfahren möglich. Der

neue Mietzins muss danach aber ein Jahr unverändert bleiben und die Kappungsgrenze gilt.

Steht bei einer Pauschale nichts zum Thema Erhöhung im Mietvertrag, dann ist die Rechtslage unklar. Einige Gerichte lassen die Erhöhung in Form der Umlage zu, andere nicht. Nach einem Urteil darf sich die Erhöhung dann aber nur aus einer Erhöhung der Gebührensätze, nicht aber aus einem Mehrverbrauch begründen.

5.2 Wohnungsmängel und Mietminderung

In eurer Wohnung ist nicht alles so, wie es sein sollte. An der Decke zeigen sich Wasserflecken, draußen ist -10°C und die Heizung streikt, überdies lärmt jeden Abend die Disco von gegenüber und ihr kommt nicht mehr zum Schlafen. Müsst ihr derartige Mängel klaglos hinnehmen? Ihr müsst nicht.

Eure/euer VermieterIn ist verpflichtet, euch die Wohnung in einem ordnungsgemäßen und fehlerfreien Zustand zu überlassen, und sie auch während der gesamten Mietzeit in diesem zu halten.

Tritt an der Wohnung ein Fehler auf, dann seid ihr berechtigt die Miete zu mindern.

Solche Fehler können etwa sein:

- ein undichtes Dach oder Fenster
- Feuchtigkeitsschäden oder -flecken, Pilzbefall
Pilzbefall kann seine Ursache in Baumängeln oder in eurem falschem Verhalten haben; in letzterem Fall darf natürlich nicht gemindert werden
- Lärm, starke Hellhörigkeit der Wohnung - weitgehend ausgeschlossen allerdings: der Lärm spielender Kinder und Verkehrslärm
- ungenügende oder gar keine Heizung - übliche Heizperiode: vom 1. Oktober bis 30. April, geheizt werden muss von 6 bis 23 Uhr bei Temperaturen zwischen 20°C und 22°C
- verbaute Giftstoffe, z.B. PCB, Lindan, Formaldehyd, Asbest

Auch Störungen von "außen" können Mängel sein, z.B. der Lärm einer nahen Baustelle.

Der Grund und die Ursache und ob euer/eure VermieterIn ursächlich dafür verantwortlich ist, spielen keine Rolle. Die Miete ist ab dem Augenblick, in dem der

Fehler eintritt, automatisch gemindert. Es kommt also nur darauf an, die Minderung geltend zu machen. Ihr müsst dem/der VermieterIn den Fehler - am besten schriftlich - mitteilen und ggf. beweisen (davon ausgenommen: Pilzbefall durch Baumängel), und sie/ihn zur Beseitigung auffordern. Zur Mitteilung des Mangels seid ihr ohnedies verpflichtet. Eine Mitteilungspflicht besteht aber nicht, wenn der/die VermieterIn oder eine von ihm/ihr eingesetzte Person (HausmeisterIn, VerwalterIn) ohnehin von dem Mangel weiß oder ohnehin nichts gegen den Mangel tun kann (eben z.B. bei Baustellenlärm).

Ab dem Zeitpunkt, ab dem der/die VermieterIn Kenntnis von dem Mangel hat, seid ihr berechtigt die Miete zu mindern. Die Mietminderung selbst muss nicht vorher angekündigt werden. Soweit die Miete bereits für den Monat gezahlt ist, könnt ihr entweder den Minderungsbetrag von dem/der VermieterIn zurückfordern, oder den Betrag mit der Miete des übernächsten Monats nach entsprechender Ankündigung verrechnen. Die Verweigerung einer Mieterhöhung aufgrund von Mängeln ist allerdings unzulässig.

Nicht selten versuchen VermieterInnen die Kosten für die Mängelbeseitigung per Mietvertrag auf die MieterInnen abzuwälzen. Dies ist nur begrenzt zulässig.

Entsprechende Vertragsklauseln dürfen sich nur auf Bagatellschäden beziehen, die zudem nur Schäden an Teilen betreffen, die ihr selbst direkt und häufig benutzt (z.B. Wasserkräne, Tür- und Fensterverschlüsse). Außerdem muß für einen festen Zeitraum ein Höchstbetrag genannt sein (z.B. 8 % der Jahresmiete). Im übrigen könnt ihr nicht verpflichtet werden, die Reparaturen selbst durchzuführen.

Ein Ausschluss der Mietminderung, eine Ankündigungspflicht oder -frist dafür oder ein Aufrechnungsverbot im Mietvertrag sind allesamt unwirksam, da das Gesetz hier unmittelbar gilt.

Zuweilen ist eine Mietminderung auch unzulässig, und zwar

- wenn der Mangel unerheblich ist, etwa wenn im Flur die Glühbirne defekt ist, oder bei geringfügiger Lärmbelästigung durch NachbarInne/n
- wenn euch der Mangel beim Einzug bekannt war, es sei denn, der/die VermieterIn hat die Beseitigung des Fehlers zugesichert (Es besteht dann aber die Möglichkeit, nach einer Mieterhöhung zu mindern, allerdings nicht über den Erhöhungsbetrag hinaus
- wenn ihr den Schaden nicht mitgeteilt oder gar selbst verursacht habt

Ihr könnt natürlich - zur Wahrung des Hausfriedens - den Mangel erst mal dulden und darauf hoffen, dass der/die VermieterIn ihn bald beseitigt. Wartet jedoch nicht zu lange. Wenn ihr mehr als drei Monate (normalerweise nach 6 Monaten) mit der Mietminderung wartet, kann es sein, dass euer Anspruch erlischt - auch wenn ihr den Mangel angezeigt habt.

Eine rückwirkende Minderung ist ausgeschlossen, es sei denn ihr erhaltet selbst erst nachträglich Kenntnis von dem Mangel, z.B. bei einer nicht offensichtlichen Giftstoffbelastung der Wohnung.

Um welchen Betrag darf eigentlich gemindert werden?

Grundsätzlich gilt: je stärker sich der Mangel auswirkt, desto mehr darf gekürzt werden. Dazu müsst ihr bewerten, in welchem Verhältnis die durch den Mangel geschmälerte Leistung zur Höhe des Mietzins steht. Dafür gibt es keine allgemein gültigen Regeln. Am besten orientiert ihr euch an Gerichtsurteilen und lasst euch fachkundig beraten. Beratung ist bei dieser durchweg komplizierten Materie sowieso angesagt. Im Streitfall entscheidet am Ende ohnehin ein Gericht.

Ein Kündigungsrisiko wegen einer Mietminderung - auch wenn sie sich später als überhöht oder ungerechtfertigt herausstellt - besteht nicht. Dafür habt ihr ein fristloses Kündigungsrecht, wenn ihr durch den Mangel einer Gesundheitsgefährdung ausgesetzt seid. Es ist dazu nicht notwendig, dass ihr bereits krank seid, es reicht, wenn plausible Anhaltspunkte für eine Bedrohung eurer Gesundheit vorliegen.

Aufgrund der Raffgier des hiesigen Energieversorgungsunternehmens VEW stehen in vielen Dortmunder Wohnungen Nachtspeicheröfen herum. Soweit diese nach 1977 hergestellt wurden, sind sie asbestfrei. Bei älteren Modellen besteht jedoch die Gefahr, dass sie Asbest absondern. Asbest ist in jeder Konzentration krebserregend. Eine Messung der Asbestfaserkonzentration ist zur Beweisführung einer Gefährdung nicht notwendig, es reicht, wenn aufgrund von Zustand, Alter und Nutzungsumfang des Nachtspeichers eine Gefahr vermutet werden kann. Ggf. solltet ihr euch an das Bauaufsichtsamt wenden.

Wenn ihr den Verdacht habt, dass euch in eurer Wohnung eine Gesundheitsgefährdung durch Giftstoffe oder Pilzbefall droht, dann könnt ihr euch an die Verbraucherzentrale NRW e.V. wenden. Die Verbraucherzentrale kann euch dabei helfen mögliche Giftstoffquellen zu erkennen, und euch an Einrichtungen weitervermitteln, die auch weitergehende Untersuchungen und Messungen

durchführen können. Seit kurzem ist es auch möglich, dass ein euch behandelnde/r Ärztin oder Arzt euch bei Verdacht auf Giftstoffe an eine/n Umweltärztin oder -arzt überweist. Wenn diese/r der Auffassung ist, dass Stoffe in der Wohnung oder Wohnungsmängel ursächlich für eure Erkrankung sein könnten, dann finanziert die Krankenkasse eine Raumlufuntersuchung.

Der Mangel ist angezeigt, die Miete gemindert, der/die VermieterIn aufgefordert und es geschieht - nichts. Je nach Schwere des Mangels, solltet ihr dem/der VermieterIn schon ein wenig Zeit lassen. Danach jedoch können schwerere Geschütze aufgefahren werden. Ihr könnt den/die VermieterIn verklagen, die Miete zurückbehalten (die zurückbehaltene Miete muss aber nach Fehlerbeseitigung nachgezahlt werden), soweit euch durch den Mangel weitere Schäden entstehen Schadenersatz verlangen, oder selbst zur Tat schreiten, den Schaden beseitigen lassen und dem/der VermieterIn dann die Rechnung schicken. Im letzten Fall habt ihr sogar ein Recht auf Vorschuss. Erhaltet ihr keinen, könnt ihr den Betrag auch verzinsen.

5.3 Schönheitsreparaturen, Renovierung

Als Schönheitsreparaturen gelten alle Arbeiten, die der Beseitigung von Mängeln dienen, die durch normales Wohnen innerhalb der Wohnung entstanden sind, und mit Farbe, Tapete und etwas Gips erneuert werden können.

Steht im Mietvertrag nichts über Schönheitsreparaturen, dann sind sie Sache der/des VermieterIn/s. Auch die Kosten hierfür dürfen euch nicht aufgebürdet werden.

Normalerweise enthalten die Mietverträge jedoch Klauseln, mit denen ihr zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werdet. Solche Klauseln sind nur zulässig, soweit ihr durch sie in einem angemessenen Umfang belastet werdet. Dabei gilt der Grundsatz, dass ihr nicht mehr Schönheitsreparaturen durchführen oder bezahlen müsst, als ihr selbst verwohnt habt. Eine Anfangsrenovierung, zu der ihr nicht vertraglich verpflichtet worden seid, zählt dabei leider nicht mit.

Werden laufende Schönheitsreparaturen noch während der Mietzeit von euch verlangt, dann sind diese nach Ablauf bestimmter Fristen von euch unaufgefordert durchzuführen. Diese Fristen sind vom Datum des Einzugs an zu rechnen. Dabei ist es unerheblich, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert von euch übernommen wird. Angemessen sind

- für Küchen, Bäder, Duschen alle 3 Jahre
- für Wohn-, Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
- für sonstige Nebenräume alle 7 Jahre

Kürzere Fristen sind unzulässig; entsprechende Vertragsklauseln unwirksam. Mit jeder Renovierung eines einzelnen Raumes beginnt für diesen Raum die Frist neu. Da der/die VermieterIn normalerweise nicht während der Mietzeit nachprüft, ob ihr fristgemäß renoviert habt, ereilt euch die Renovierungspflicht für alle nicht fristgemäß renovierten Räume spätestens beim Auszug. Es ist von daher sinnvoll, zum späteren Nachweis des Zeitpunkts einer zwischenzeitlichen Renovierung, Rechnungen etc. aufzubewahren.

Eine unangemessene Belastung besteht z.B. auch dann, wenn im Mietvertrag sowohl eine Anfangs- wie eine Schlussrenovierung, oder eine komplette Schlussrenovierung, ungeachtet gleichfalls geforderter und geleisteter laufender Schönheitsreparaturen, von euch verlangt werden. Wenn ihr den Eindruck habt, dass ihr über den Tisch gezogen werdet, dann erkundigt euch.

Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht durchgeführt werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass ihr sie nicht selbst machen dürft, wenn ihr sie nur ordentlich macht. Eine mietvertragliche Vereinbarung, die besagt, dass Schönheitsreparaturen nur durch Fachleute oder durch einen Fachbetrieb ausgeführt werden dürfen, ist unwirksam.

Ansonsten seid ihr - zumindest bei einer Renovierung während der Mietzeit - frei in der Auswahl der Farben, Tapeten, etc. Bei einer Renovierung beim Auszug solltet ihr besser einem "neutralen" Geschmack verwirklichen, also etwa Türen und Wände weiß streichen.

Für Schönheitsreparaturen im Hausflur oder an der Haustür oder von zur Wohnung gehörende Fenster oder der Wohnungstür von außen ist in jedem Falle der/die VermieterIn zuständig.

5.4 Modernisierung

5.4.1 Was sind Modernisierungen?

Modernisierungen sind alle Maßnahmen, die dazu dienen, die Wohnung oder das

Haus nachhaltig zu verbessern oder Einsparungen von Energie oder Wasser zu bewirken. Dazu gehören z.B.

- wesentliche Verbesserungen der Wärmedämmung von Fenstern, Außenwänden, etc.
- die Installation von Wasserzählern
- der Einbau einer Dusche

Auch Maßnahmen, die nicht unmittelbar die Wohnung betreffen, wie z.B. die Anlage eines Kinderspielplatzes, gelten als Modernisierung.

Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Wohnung in einem ordentlichen, bewohnbaren Zustand verbleibt, oder durch die bereits eingetretene Schäden beseitigt werden, sind keine Modernisierungen, sondern Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen.

Auch ein völliger Umbau der Wohnung ist keine Modernisierung.

Ohnehin ist Modernisierung eine sehr komplizierte Materie, so dass es sich für euch in jedem Fall lohnt, euch beraten zu lassen.

Wenn morgens um 7 Uhr plötzlich die HandwerkerInnen unangemeldet vor eurer Wohnungstür stehen und ganz dringend etwa die Fenster rausreißen wollen, dann lasst sie draußen stehen. Euer/eure VermieterIn muss euch nämlich spätestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten den vorraussichtlichen Umfang und Beginn der Modernisierungsarbeiten schriftlich mitteilen. Die Angaben müssen so detailliert sein, dass ihr euch eine genaue Vorstellung von der Neugestaltung der Wohnung machen und die prognostizierte Mieterhöhung rechnerisch nachprüfen könnt. Eine Ausnahme besteht, wenn die Modernisierung nur zu einer unerheblichen Einwirkung auf eure Räume oder zu keiner oder nur unerheblichen Mieterhöhung führt. Dann bedarf es keiner Mitteilung.

Soweit allerdings die Modernisierung für euch keine unzumutbare Härte darstellt, müsst ihr sie dulden. Gründe, in denen eine unzumutbare Härte für euch liegen können, sind insbesondere:

- die Modernisierungsarbeiten selbst
- die baulichen Folgen
- vorherige Modernisierungen durch euch
- die zu erwartende Mieterhöhung

Einen Austausch von Fenstern mitten im Winter müsst ihr nicht dulden. Auch wochenlange Arbeiten, die genau in die Zeit eurer Diplom- oder Staatsarbeit fallen, sind vermutlich unzumutbar.

Gerade für nicht wohngeldberechtigte Studierende kann auch eine erhebliche Mieterhöhung eine unzumutbare Härte darstellen. Allerdings könnt ihr die Modernisierung aus diesem Grund nicht ablehnen, wenn durch sie die Wohnung lediglich in einem allgemein üblichen Zustand versetzt wird.

Aber einzelne Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert nur geringfügig verbessern, jedoch die Miete unverhältnismäßig steigen lassen, können unzumutbar sein. Ihr müsst sie nicht dulden.

Ist die Modernisierung für euch unzumutbar, dann teilt dies dem/der VermieterIn mit und lasst keineswegs die HandwerkerInnen in eure Wohnung. Der/die VermieterIn kann weder einfach mit der Modernisierung beginnen noch euch kündigen, sondern muss vielmehr eure Duldung einklagen. Auch sonst kann euch auf Grund einer Modernisierung nicht gekündigt werden.

Wenn ihr die Modernisierung dulden müsst, euch das aber nicht passt, dann bleibt euch nur noch der Auszug. Es gibt ein Sonderkündigungsrecht, das es euch erlaubt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsmittelteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Alles klar?

Ein Beispiel:

Die Mitteilung kommt am 20. März, ihr könnt bis zum 30. April mit Wirkung zum 31. Mai kündigen. Vor eurem Auszug dürfen die Arbeiten nicht beginnen. Dieses Recht gibt es allerdings nur, wenn die Modernisierung nicht unerheblich ist. Ein Kündigungsrecht besteht aber auch noch bei einer anschließenden Mieterhöhung. Bleibt ihr in eurer Wohnung und ihr könnt sie während der Modernisierung nicht im vollen Umfang nutzen, dann habt ihr Grund zu einer Mietminderung. Für entstehende Schäden an eurer Einrichtung ist der/die VermieterIn ersatzpflichtig. Entstehen euch sonst irgendwelche Kosten durch die Modernisierung, z.B. für Reinigung, auswärtiges Essen wegen unnutzbarer Küche, Mieten einer Übergangsunterkunft, dann müssen sie euch in einem angemessenen Umfang ersetzt werden. Dafür könnt ihr von dem/der VermieterIn einen Vorschuss verlangen.

MieterInnenmodernisierung

Solltet ihr als MieterIn selbst in eurer Wohnung Hand anlegen und sie modernisieren wollen, so solltet ihr folgendes dringend beachten.

Bauliche Veränderungen, das heißt Eingriffe in Bausubstanz, sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung des/der VermieterIn zulässig. Das gilt zum Beispiel wenn der/die MieterIn ein Bad in die Wohnung einbauen will, eine Etagenheizung, eine Sauna oder Isolierglasfenster. Das gilt auch, wenn eine Zwischenwand errichtet werden soll, Türblätter gekürzt oder ein Türspion in die Wohnungstür eingesetzt wird. Ohne Zustimmung des/der VermieterIn/s riskiert man, dass schon während der Mietzeit die baulichen Veränderungen wieder rückgängig gemacht werden müssen. Spätestens aber, wenn das Mietverhältnis endet, kann der /die VermieterIn den Rückbau fordern. Nach dem Gesetz kann der/die VermieterIn beim Auszug fordern, dass der/die MieterIn seine Einbauten und Einrichtungen, das heißt seine/ihre Investitionen entfernt, so dass die Wohnung im ursprünglichen Zustand zurückgegeben wird.

5.4.2 Mieterhöhung wegen Modernisierung

Die Modernisierung ist gelaufen. Der/die VermieterIn hat einiges investiert, und das will er/sie natürlich zurück, und zwar von euch. Das ist grundsätzlich in Ordnung, allerdings muss er/sie sich - wie immer - an die Spielregeln halten. Für freifinanzierten Wohnraum gibt es zwei verschiedene Erhöhungsmöglichkeiten, für Sozialwohnungen gilt besonderes Recht. Ausgeschlossen ist eine Mieterhöhung bei Staffel- oder Indexmieten oder Zeitmietverträgen ohne Mieterhöhungsklausel.

Berechnungsgrundlage

Die spannende Frage ist: Um wieviel darf erhöht werden? Dies ist unter anderem abhängig von den Aufwendungen, die der/die VermieterIn entstanden sind. Dabei ist zuerst einmal wichtig, dass die Erhöhung tatsächlich nur die Kosten der Modernisierung enthalten darf, nicht aber von ggf. gleichzeitig ausgeführten Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten. Diese sind Sache der/des VermieterIn/s und müssen abgezogen werden.

Desgleichen dürfen Aufwendungen an euch, Mietausfall auf Grund von Minderung, etc., nicht umgelegt werden. Das gilt auch für Kreditkosten und Kapitalbeschaffungskosten.

Die Mieterhöhung muss ihr Geld wert sein, d.h. Aufwendungen und Verbesserungen

müssen in einem angemessenen wirtschaftlichen Verhältnis zueinander stehen. Unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Aufwendungen müssen außer Betracht bleiben.

Damit ihr dies nachprüfen könnt, muss der/die VermieterIn euch die notwendigen Angaben liefern. Falls euch das nicht langt, könnt ihr Einblick in die Originalunterlagen (Rechnungen, etc.) verlangen.

Bei Energiesparmaßnahmen schließlich muss die Mieterhöhung auf das Doppelte der monatlichen Heizkostensparnis beschränkt bleiben.

Der/die VermieterIn einer freifinanzierten Wohnung kann nun die Miete in einem vereinfachten Verfahren durch eine einseitige Erklärung erhöhen. Der Erhöhungsbetrag darf 11 % der entstandenen Kosten jährlich betragen, natürlich verteilt auf 12 Monate. Davon müssen jedoch öffentliche Zuschüsse entsprechend der Art der Förderung sowie ggf. Leistungen eurerseits abgezogen werden.

In der Erhöhungserklärung muss genau vorgerechnet und erläutert werden, wie der Erhöhungsbetrag zustande kommt.

Die erhöhte Miete nach einer Modernisierung muß erst mit Beginn des dritten Monats nach Zugang gezahlt werden.

Im übrigen seid ihr berechtigt, bis zum 3. Werktag des Kalendermonats, von dem ab die erhöhte Miete fällig wird, für den Ablauf den übernächsten Monats zu kündigen. Die Mieterhöhung tritt dann nicht ein.

Die zweite Möglichkeit zur Mieterhöhung besteht in dem normalen Mieterhöhungsverfahren auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Dabei gelten die üblichen Voraussetzungen, bis auf dass der oben benannte monatlich umgelegte Modernisierungsanteil von 11 % noch zusätzlich auf die Kappungsgrenze aufgeschlagen werden darf. Auch hier sind öffentliche Zuschüsse und Leistungen von euch zu berücksichtigen. Es gilt das dann übliche Kündigungsrecht.

Auch durch eine durch eine Modernisierung begründete Mieterhöhung darf keine Mietpreisüberhöhung eintreten, egal welches Mieterhöhungsverfahren angewendet wird.

Bei Sozialwohnungen sind Modernisierungen nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle zulässig. Nach der Modernisierung muss der/die VermieterIn eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen, aufgrund derer die Kostenmiete neu bestimmt wird. Das Mieterhöhungsverfahren ist ansonsten das gleiche, wie bei einer normalen Mieterhöhung.

5.4.3 Barrierefreiheit

Die Mietrechtsreform 2001 gibt dem/der MieterIn jetzt einen gesetzlichen Anspruch auf eine behindertengerechte Anpassung der Wohnung. Somit kann die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung von dem/der VermieterIn verlangt werden, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder einen barrierefreien Zugang erforderlich sind. Dabei ist nicht notwendig, dass der/die MieterIn selbst behindert ist. Ein berechtigtes Interesse an entsprechenden baulichen Veränderungen und an einer behindertengerechten Nutzung der Wohnung hat der/die MieterIn auch, wenn er in der Wohnung mit behinderten Angehörigen oder dem/der behinderten LebenspartnerIn zusammen wohnt. Der/die VermieterIn kann seine Zustimmung zu den vorgesehenen baulichen Veränderungen verweigern, wenn sein/ihr Interesse an einem unveränderten Zustand des Gebäudes und der Wohnung die MieterInneninteressen an einer behindertengerechten Nutzung der Wohnung überwiegt. Auch die Interessen der MitbewohnerInnen müssen hier berücksichtigt werden. Bei der Interessenabwägung kann z. B. entscheidend sein:

- Art, Dauer und Schwere der Behinderung
- Umfang und Erforderlichkeit der baulichen Maßnahme
- Dauer der Bauzeit
- Möglichkeit des Rückbaus
- Baurechtsfragen – ist die Baumaßnahme überhaupt genehmigungsfähig
- Beeinträchtigung der MitmieterInnen während der Bauzeit

Der/die VermieterIn kann zusätzlich fordern, dass der /die MieterIn eine Haftpflichtversicherung abschließt, und er kann die Zustimmung davon abhängig machen, dass der/die MieterIn eine angemessene zusätzliche Sicherheit leistet. Zusätzliche Sicherheit bedeutet in diesem Zusammenhang, eine Sicherheit neben der normalen Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten. Angemessen bedeutet, die Sicherheit soll so hoch sein, dass ein möglicher Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses damit finanziert werden kann. Sichergestellt sein muß also, dass der/die VermieterIn mit diesem Betrag die Wiederherstellung der Wohnung in den ursprünglichen Zustand erreichen könnte, da nach dem Gesetz der/die VermieterIn beim Auszug fordern kann, dass der /die MieterIn seine Einbauten und Einrichtungen,

das heißt seine/ihre Investitionen entfernt, dass die Wohnung im ursprünglichen Zustand zurückgegeben wird.

5.5 Nutzungsrechte

5.5.1 Besuch

In euren vier Wänden könnt ihr empfangen, wen und wann ihr wollt. Ihr habt das Hausrecht. Der/die VermieterIn kann euch keine Vorschriften diesbezüglich machen. Regelungen etwa in der Hausordnung, dass Besuch, insbesondere des anderen Geschlechts, nach 22 Uhr zu verschwinden hat, könnt ihr getrost vergessen. Er/sie darf auch euren BesucherInne/n nicht den Zugang zum Haus verweigern.

Auch ein Besuch für längere Zeit (6 bis 8 Wochen) ist ohne Einwilligung der/des VermieterIn/s zulässig.

Bei Parties seid ihr dazu verpflichtet, auf eure NachbarInne/n Rücksicht zu nehmen. Grundsätzlich herrscht ab 22 Uhr Nachtruhe. Ausnahmsweise, bei besonderen Anlässen, ist es allerdings den MitmieterInne/n zumutbar, dass sie in ihrer Ruhe gestört werden (z.B. Geburtstag, Karneval). Besser ist es natürlich, ihr sprecht euch vorher mit euren NachbarInne/n ab, oder ladet sie einfach mit ein. Ihr solltet es aber nicht übertreiben. Ein allgemeines Recht, einmal im Monat die Nachtruhe zu stören, gibt es nämlich nicht. Übermäßiger Partylärm berechtigt den/die VermieterIn, euch nach erfolgloser Abmahnung fristlos zu kündigen.

Bzgl. des Verhaltens eurer BesucherInnen im Haus, tragt ihr die Verantwortung. Deren vertragswidriges Verhalten (z.B. Beschädigungen, übermäßiger Lärm, Verstöße gegen die Hausordnung) werden euch zugerechnet.

5.5.2 Zuzug der/des (Ehe-) PartnerIn/s

Ihr seid berechtigt eure nächsten Familienangehörigen in die Wohnung aufzunehmen. Das gleiche gilt für eure/n PartnerIn. Voraussetzung ist aber, dass die Wohnung dadurch nicht überbelegt wird, und der Zuzug der/des PartnerIn/s nicht - ohne Wissen der/des VermieterIn/s - schon vor Abschluss des Mietvertrages beabsichtigt war.

Der/die VermieterIn muss euch für eure/n PartnerIn einen Wohnungsschlüssel zur Verfügung stellen bzw. zulassen, dass ihr einen nachmachen lasst.

Das Studentenwerk will den Zuzug einer/s EhepartnerIn/s oder einer/s LebensgefährtIn/en in seine Wohnheimplätze nicht zulassen.

5.5.3 Untervermietung

Zu einer Untervermietung bedürft ihr der Erlaubnis der/des VermieterIn/s.

Wenn euch nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an einer teilweisen Untervermietung entstanden ist, dann habt ihr einen Anspruch auf die Erlaubnis der/des VermieterIn/s. Als berechtigtes Interesse reichen einleuchtende wirtschaftliche oder persönliche Gründe.

Der/die VermieterIn darf die Untervermietung nur verweigern, wenn in der vorgeschlagenen Person ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder ihm aus anderen Gründen die Untervermietung nicht zugemutet werden kann. Er/sie kann die Erteilung der Erlaubnis von einer Zustimmung zu einer angemessenen Mieterhöhung abhängig machen, wenn die Untervermietung ansonsten nicht zumutbar ist. Im Prinzip dürfte dies nur bei einer Inklusivmiete der Fall sein, da sich die Betriebskosten erhöhen.

Ein Anspruch auf die Erlaubnis der/des VermieterIn/s zu einer vollständigen Untervermietung gibt es nicht.

Eine Untervermietung ohne Erlaubnis der/des VermieterIn/s kann Grund für eine fristlosen Kündigung, soweit ein Anspruch auf Erlaubnis bestand, zumindest einer ordentlichen Kündigung sein.

5.5.4 Längere Abwesenheit

Wenn ihr längere Zeit abwesend sein - etwa wegen eines Praktikums oder eines Auslandsaufenthalts - dann müsst ihr dafür sorgen, dass voraussehbare Schäden in der Wohnung verhindert werden können. Dazu ist es ausreichend, wenn ihr Freunden oder Nachbarn den Wohnungsschlüssel gebt, damit diese ab und zu mal nachsehen. Der VermieterIn, HausverwalterIn oder NachbarInne/n solltet ihr den Aufenthaltsort des Schlüssels mitteilen.

Ihr könnt auch zur Betreuung der Wohnung vorübergehend eine Verwandte oder Bekannte aufnehmen, oder die Wohnung untervermieten. Bei der Suche nach

UntermieterInnen kann euch vielleicht auch die Mitwohnzentrale behilflich sein. Bei Wohnheimplätzen des Studentenwerks ist eine - ansonsten ausgeschlossene - Untervermietung in diesem Fall kein Problem. Das SWD behält sich jedoch vor, selber mit dem/der UntermieterIn den Untermietvertrag abzuschließen.

Auch während eurer Abwesenheit müsst ihr vertragliche Verpflichtungen wie Treppenhausreinigung oder Schneefegen erfüllen. Wie ihr das regelt, ist eure Sache, ansonsten kann der/die VermieterIn das auf eure Kosten erledigen lassen.

5.5.5 Wohnungsbesichtigung

Wenn im Mietvertrag der/die VermieterIn kein Besichtigungsrecht eingeräumt wurde, dann hat er/sie auch keines. Ist im Mietvertrag ein Besichtigungsrecht vereinbart, so heißt dies aber noch lange nicht, dass der/die VermieterIn jederzeit unangekündigt bei euch einfallen darf. Schließlich habt ihr ein grundgesetzlich geschütztes Recht auf Privatsphäre. Für eine Besichtigung der/des VermieterIn/s bedarf es eines konkreten Grundes. Sie muss rechtzeitig angemeldet werden (mindestens 24 Stunden vorher) und zu üblichen Tageszeiten erfolgen (werktags 10-13 Uhr und 15-18 Uhr, Sonn- und Feiertags 11-13 Uhr).

Zur Gefahrenabwehr oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Instandhaltungsarbeiten hat der/die VermieterIn - mit oder ohne Mietvertragsklausel - immer das Recht zur Besichtigung. Auch wenn das Mietverhältnis endet oder die Wohnung oder das Haus verkauft wird, müsst ihr MietnachfolgerInnen bzw. KäuferInnen die Gelegenheit zur Besichtigung geben.

Auch kann euch wegen einer Verweigerung der Wohnungsbesichtigung nicht gekündigt werden.

5.6 Umwandlung und Privatisierung

Eure Wohnung soll demnächst in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden und dann verkauft werden. Vielleicht ist dies auch bereits passiert. Häufig wird auch zuerst das gesamte Haus an eine Immobilienfirma verkauft, die dann die Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen vornimmt und diese gewinnbringend verkaufen will. Was jetzt tun? Kaufen ist für euch wahrscheinlich keine sehr realistische Option - obwohl ihr sogar ein Vorkaufsrecht habt.

Es gilt eine sehr einfache Verhaltensregel:

Nichts voreiliges tun!

Vor allem: Nichts, absolut nichts unterschreiben! Schon gar nicht kündigen.

Das BGB sagt eindeutig: Kauf bricht nicht Miete. Es gibt keinen Grund auszuziehen oder einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Durch einen Wechsel der/des EigentümerIn/s ändert sich an eurem Mietvertrag - außer dem Namen der/des VermieterIn/s - nichts.

Die Miete solltet ihr solange an eure/n alte/n VermieterIn zahlen, bis

- er/sie selbst euch eine neue Zahlungsadresse mitteilt
- der/die neue EigentümerIn durch Nachweis des Grundbucheintrages den Besitz der Wohnung nachweist
- er/sie eine Erklärung der/des bisherigen VermieterIn/s vorlegt

Sozialklauselgesetz

Wegen des beabsichtigten oder bereits geschehenen Verkaufs oder der Umwandlung darf euch nicht gekündigt werden. Tatsächlich seid ihr im Falle eines Verkaufs zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum sogar in besonderer Weise vor einer Kündigung geschützt. In Dortmund kann euch für einen Zeitraum von zehn Jahren nach dem Verkauf zwecks Bildung von Wohnungseigentum wegen Eigenbedarfs oder nicht angemessener wirtschaftlicher Verwertung nicht gekündigt werden.

Voraussetzung ist, dass euer Mietvertrag vor dem Verkauf abgeschlossen wurde und, dass das Verkaufsdatum nach dem 1. April 1994 liegt. Erst nach Ablauf der Sperrfrist darf euch eine Kündigung zugehen, für die dann die übliche Kündigungsfrist gilt.

Bundesweit gilt allerdings nur eine dreijährige Kündigungssperrfrist. In diesen drei Jahren darf der/die ErwerberIn der Eigentumswohnung weder wegen Eigenbedarfs noch wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung kündigen. In Dortmund ist diese Frist durch die Landesregierung auf zehn Jahre verlängert worden, da es hier zu wenige Wohnungen auf dem freien Markt gibt.

Auf jeden Fall solltet ihr euch bei einer bevorstehenden oder vollzogenen Umwandlung samt Verkauf sachkundig beraten lassen. Da sich Eigentumswohnungen ohne MieterInnen wesentlich einfacher verkaufen lassen, versuchen UmwandlerInnen auch schon mal die MieterInnen aus den Wohnungen zu mobben (z.B. durch dauernde Besichtigungen von Kaufinteressenten, (Luxus-) Modernisierungen zur Unzeit,

Baulärm im Haus, Abstellen der Heizung oder des Wassers, etc.). So etwas müsst ihr euch nicht gefallen lassen. Wenn es so weit kommt, dann solltet ihr euch unbedingt mit den anderen MieterInnen im Haus zusammen tun, und umgehend den Mieterverein aufsuchen. Der Mieterverein hat auch ein recht gute Broschüre zum Thema Umwandlung herausgegeben.

6 Ende des Mietverhältnisses

Normalerweise endet ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer wirksamen Kündigung nach Ablauf der Kündigungsfrist. Bei einem Zeitmietvertrag endet es grundsätzlich mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietdauer. Daneben ist es jederzeit möglich das Mietverhältnis im gegenseitigen Einverständnis von VermieterIn und MieterIn durch einen Mietaufhebungsvertrag zu einem beliebigen Zeitpunkt zu beenden. Bei Unklarheiten empfehlen wir wie immer, euch sachkundig beraten zu lassen.

6.1 Mietaufhebungsvertrag

Ein Mietaufhebungsvertrag ist dann sinnvoll, wenn im gegenseitigen Einverständnis von MieterIn und VermieterIn eine sehr lange Kündigungsfrist oder die Mietdauer eines Zeitmietvertrages abgekürzt werden soll.

Ein Mietaufhebungsvertrag lässt sich sowohl mündlich wie schriftlich abschließen, es empfiehlt sich aber die Schriftform. Das vereinbarte Mietende sollte günstigerweise so gewählt werden, dass ihr ein neues Mietverhältnis eingehen könnt, ohne für das alte noch Miete zahlen zu müssen.

Der Aufhebungsvertrag könnte z.B. folgenden Wortlaut haben:

"Die unterzeichnenden Parteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis zwischen ... (VermieterIn) und ... (MieterIn) über die Wohnung im Hause ... (Ort, Straße, Etage) am ... (Tag, Monat, Jahr) beendet ist.

Unterschrift der/des VermieterIn/s Unterschrift der/des MieterIn/s"

Ggf. solltet ihr auch noch vereinbaren, dass keine gegenseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis mehr bestehen.

Aber Vorsicht: Ihr solltet eine neue Wohnung besser schon sicher haben, denn mit dem vereinbarten Termin endet das Mietverhältnis definitiv. Ein Kündigungsschutz

steht euch dann nicht mehr zu.

6.2 Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse

Der Mietvertrag kann durch beide Vertragsparteien gekündigt werden. Eine Kündigung durch den/die VermieterIn bedarf eines "berechtigten Interesses", während ihr auch ohne jeden Grund kündigen könnt. Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist normalerweise an gesetzlich vorgegebene Fristen gebunden. Und natürlich gibt es Ausnahmen von diesen Regeln.

6.2.1 Form der Kündigung

Wie gesagt, die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Sie muss eigenhändig unterschrieben sein. Sind auf der VermieterInnen- oder der MieterInnenseite mehrere Personen beteiligt, so muss die Kündigung von allen an alle ausgesprochen werden. Fehlt eines dieser Merkmale, so ist die Kündigung unwirksam.

Der/die VermieterIn wird im Kündigungsschreiben in der Regel auch die Kündigungsgründe aufführen, da er/sie sich ansonsten rechtlich wesentlich schlechter stellt.

Außerdem soll euch eure VermieterIn "rechtzeitig", also ggf. schon im Kündigungsschreiben auf euer Widerspruchsrecht, die sogenannte Sozialklausel hinweisen.

Schließlich wird der/die VermieterIn im Kündigungsschreiben noch mitteilen zu welchem Zeitpunkt er/sie das Mietverhältnis kündigen will. Hält sich der/die VermieterIn dabei nicht an die gesetzliche Kündigungsfrist, so macht dies die Kündigung nicht unwirksam. Der Zeitpunkt der Kündigung verschiebt sich lediglich auf den nächst möglichen Termin. Längere Fristen sind natürlich immer zulässig.

Keine Regel ohne Ausnahme: Eine mündliche Kündigung ist zulässig für

- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde
- ein von dem/der VermieterIn möbliertes Zimmer in dessen/deren Wohnung.

6.2.2 Kündigungsfristen

Bei einer Mietzeit von weniger als 5 Jahren beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist für den/die VermieterIn 3 Monate. Um genau zu sein, ist die Kündigung spätestens bis

zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ende des übernächsten Monats zulässig. Ist der 3. Werktag ein Samstag, dann ist auch noch der 4. Werktag zulässig. Als 1. oder 2. Werktag wird der Samstag mitgezählt. Die Kündigung muss spätestens an diesem Tag dem/der EmpfängerIn zugehen. Wenn ihr damit rechnet, dass der/die VermieterIn Ärger macht, dann ist es am sichersten, wenn ihr die Kündigung im Beisein einer/s guten Bekannten von euch (als Zeugin/en) persönlich abgibt. Ein Einschreiben mit Rückschein hat unter Umständen den Nachteil, dass der/die EmpfängerIn evtl. bei der Auslieferung nicht da ist, und die Kündigung so nicht rechtzeitig erhält. Eine narrensichere Methode wäre sonst noch die Zustellung per GerichtsvollzieherIn (über das Amtsgericht).

Nach einer Wohnzeit von mehr als 5 bzw. 8 verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils 3 Monate. Diese Fristen gelten grundsätzlich nach dem neuen Mietrecht nur für eure/n VermieterIn. Der/die MieterIn kann unbefristete Mietverträge seit dem 1. September 2001 immer mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Allerdings können im Mietvertrag für euch als MieterInnen auch kürzere Fristen vereinbart werden. Kürzere Fristen für den/die VermieterIn sind unzulässig und somit unwirksam. Auch eine Bestimmung, dass eine Kündigung nur zum Ende bestimmter Kalendermonate erfolgen darf, ist unwirksam. Längere Kündigungsfristen können aber immer vereinbart werden und sind für beide Mietparteien gültig.

Die 3 Monatsfrist gilt auch für MieterInnenkündigungen die vor dem 1. September 2001 geschlossen wurden, soweit im Einzelfall nicht individuell eine andere Kündigungsfrist wirksam vereinbart worden ist.

Von den genannten Fristen gibt es wie immer Ausnahmen.

6.2.3 Stellung von NachmieterInnen

Die weitverbreitete Ansicht, es müssen nur drei NachmieterInnen benannt werden, dann könne die Wohnung aufgegeben werden, ist falsch. Soweit der Mietvertrag keine NachmieterInnenklausel enthält, endet die Pflicht zur Zahlung der Miete mit dem Ablauf der Kündigungsfrist und nicht etwa mit dem Auszug. Der/die VermieterIn muss NachmieterInnen nicht akzeptieren. Nur wenn eine besondere Härte vorliegt - etwa Arbeitsplatzwechsel oder ihr erwartet Nachwuchs und es wird zu eng - und die verbleibende Frist sehr lang ist (mehr als drei Monate), gibt es Ausnahmen. Natürlich kann der/die VermieterIn freiwillig, auch ohne besonderen Grund, NachmieterInnen akzeptieren und euch aus dem Mietvertrag entlassen.

Enthält der Mietvertrag eine NachmieterInnenklausel, dann habt ihr einen Anspruch darauf, NachmieterInnen zu stellen. Der/die VermieterIn darf dann den MieterInnenwechsel nicht ablehnen, wenn dafür keine wichtigen Gründe in der Person oder bzgl. deren wirtschaftlichen Verhältnisse vorliegen. Dass der/die NachmieterIn ein/e AusländerIn ist, ist jedoch kein zu duldender Ablehnungsgrund. Wenn ihr akzeptable NachmieterInnen benennt, der/die VermieterIn diese aber nicht annehmen will, dann ist das ihr/sein Problem. Eure Mietzahlungspflicht endet jedenfalls mit dem Termin des möglichen MieterInnenwechsels.

6.2.4 Kündigungsgründe

Kündigung durch den/die MieterIn

Als MieterInnen könnt ihr, unter Einhaltung der Kündigungsfrist, grundlos kündigen. Daneben gibt es noch einige Gelegenheiten, zu denen ihr mit verkürzter Frist kündigen könnt, und zwar bei Mieterhöhungen, Modernisierung oder der Verweigerung einer berechtigten Untervermietung.

Das Recht zur fristlosen Kündigung steht euch zu, wenn ihr am vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ganz oder teilweise gehindert werdet und der/die Vermieterin selbst nach Abmahnung keine Abhilfe schafft. Ebenfalls fristlos kündigen könnt ihr, wenn eine Gesundheitsgefährdung besteht.

Kündigung durch den/die VermieterIn

Für den/die VermieterIn bedarf es zur Kündigung eines Grundes - eines "berechtigten Interesses". Dieser Grund dürfte im Kündigungsschreiben genannt sein, denn weitere Gründe finden vor Gericht nur dann Gehör, wenn sie nachträglich entstehen.

Als Gründe für eine ordentliche, fristgemäße Kündigung kommen insbesondere in Frage:

- Ihr habt eure Vertragspflichten erheblich verletzt

Dazu zählt z.B. ständig unpünktliche Mietzahlungen, oder ein Zahlungsverzug von 2 Monaten oder in Höhe von 2 Monatsmieten (dazu zählt die Kaltmiete und die Nebenkostenvorauszahlungen), eine erhebliche Überbelegung der Wohnung, fortgesetzter, vertragswidriger Gebrauch trotz Abmahnung, z.B. durch nicht erlaubte Untervermietung, u.a.m.

- Der/die VermieterIn macht Eigenbedarf geltend

Eigenbedarf besteht dann, wenn der/die VermieterIn die Wohnung für sich selbst oder Mitglieder ihrer/seiner Familie benötigt. Der Eigenbedarf darf jedoch nicht bloß behauptet werden, sondern er muss konkret bestehen. So muss der/die VermieterIn im Kündigungsschreiben die Person/en angeben, für die der Bedarf besteht, und den konkreten Sachverhalt darlegen, warum diese nun ausgerechnet in eure Wohnung einziehen sollen. Die Gründe müssen nachvollziehbar und vernünftig sein. Der bloße Wille in der eigenen Wohnung zu wohnen, reicht allein nicht aus.

Nicht nachvollziehbar ist es etwa, wenn eine vergleichbare Wohnung der/des VermieterIn/s zur gleichen Zeit leer steht oder bald frei wird. Unvernünftig kann es auch sein, wenn eine WG eine 109 m²-Wohnung räumen soll, nur damit die 22 jährige Tochter des Vermieters allein darin wohnen kann. Zu prüfen ist auch, ob der Eigenbedarf nicht schlicht vorgeschoben ist, um euch rauszuwerfen. Stellt sich nach eurem Auszug heraus, dass alles nur vorgeschoben war, könnt ihr evtl. Schadenersatz verlangen.

- Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks
Dieser Grund kommt eher selten vor, zumal die Gerichte die Messlatte für das Vorliegen einer solchen Hinderung recht hoch gelegt haben. Eine Kündigung zu dem Zweck eine höhere Miete zu erzielen, ist aber auf jeden Fall unzulässig.

Ebenfalls unzulässig ist eine Kündigung wegen Verweigerung der Mieterhöhung, Instandhaltung oder Modernisierung, Zurückhaltung eines Teils oder der gesamten Miete wegen Mietminderung oder Aufrechnung. Ebenfalls nicht gekündigt werden darf auch nach dem Verkauf der Wohnung. Es gilt der Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete".

6.2.4.1 Kündigung ohne Grund

Bei bestimmten Wohnverhältnissen kann euch auch ohne Angabe eines Grundes gekündigt werden, und zwar:

- wenn ihr Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch gemietet habt - dann gelten auch die normalen, gesetzlichen Kündigungsfristen nicht; es gilt die Frist, die im Mietvertrag steht
- wenn ihr in einem Studierendenwohnheim wohnt - das Studentenwerk zumindest schließt ohnehin nur Zeitmietverträge ab, in deren Dauer euch ohnehin nicht

gekündigt werden kann; ihr könnt in einer Dreimonatsfrist kündigen - ansonsten gilt, was im Mietvertrag steht

- wenn ihr in einer Einliegerwohnung oder in einem Zimmer innerhalb der VermieterInnenwohnung wohnt. Bei einer grundlosen Kündigung verlängert sich in diesen beiden Fällen die normale, gesetzliche Kündigungsfrist um drei Monate

Nicht zu verwechseln mit dem Fall, dass das Zimmer auch noch überwiegend von dem/der VermieterIn möbliert worden ist. Dann gibt es keine Verlängerung. Im Gegenteil: euch kann bis zum 15. eines Monats für den Ablauf den Monats - gleichfalls grundlos - gekündigt werden.

Das Recht zur grundlosen Kündigung kann im Mietvertrag ausgeschlossen werden.

6.2.4.2 Fristlose Kündigung

Jedoch kann der/die VermieterIn wegen Mietrückständen von 2 Monaten oder in Höhe von 2 Monatsmieten fristlos kündigen. Es besteht aber die Möglichkeit, die Kündigung abzuwenden, wenn die geschuldete Miete innerhalb eines Monats nach Klageerhebung nachgezahlt wird. Bei einer ordentlichen Kündigung ist das nicht möglich. Fristlos gekündigt werden kann euch auch wegen fortgesetzten vertragswidrigen Gebrauch trotz Abmahnung, insbesondere wegen unerlaubter Untervermietung oder nachhaltiger Störung des Hausfriedens. Eine fristlose Kündigung aus anderen als den in Gesetz genannten Gründen ist nicht möglich. Auch eine fristlose Kündigung muss schriftlich erfolgen, auch der „wichtige Grund“, der die fristlose Kündigung rechtfertigt, muss im Kündigungsschreiben ebenfalls angegeben werden.

Auch nach einer fristlosen Kündigung ist noch keineswegs ausgemacht, dass ihr sofort ausziehen müsst. Wenn ihr einfach wohnen bleibt, muss euch der/die VermieterIn auf Räumung verklagen. In der Verhandlung könnt ihr dann beim Gericht eine Räumungsfrist beantragen. Das Gericht wird dann eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Diese Frist soll euch Zeit geben, euch um eine neue Wohnung zu kümmern. Die Frist kann rund 2 Monate betragen und ggf. auch vor Ablauf auf Antrag verlängert werden, jedoch nicht über ein Jahr hinaus.

6.3 Widerspruchsrecht, Sozialklausel

Wenn die Kündigung oder das Auslaufen eines Zeitmietvertrages mit Kündigungsschutz für euch oder eure MitbewohnerInnen (FreundIn, Kinder) eine Härte darstellt, dann könnt ihr der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Dieses Recht besteht jedoch nur, wenn euch nicht fristlos gekündigt worden ist, oder ihr nicht zum vorübergehenden Gebrauch oder in einem von dem/der VermieterIn möblierten Zimmer in dessen/deren Wohnung wohnt. Es kann auch nicht durch eine gegenseitige Klausel im Mietvertrag ausgeschlossen werden.

Der Widerspruch muss schriftlich verfasst werden und sollte die Widerspruchsgründe benennen. Er sollte spätestens zwei Monate vor dem Kündigungsdatum dem/der VermieterIn gegenüber erklärt werden, ansonsten darf der/die VermieterIn die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen. Wenn der/die VermieterIn euch im Kündigungsschreiben nicht auf euer Widerspruchsrecht hingewiesen hat, dann könnt ihr spätestens auch noch vor Gericht widersprechen.

Der Widerspruch hat Erfolg, wenn eine Abwägung der von euch geltend gemachten Härten gegenüber dem berechtigten Interesse der/des VermieterIn/s zu dem Ergebnis führt, dass die Kündigung nicht zu rechtfertigen ist. Härten können etwa sein:

- Schwangerschaft
- Kinder
- eine schwere Erkrankung
- eine bevorstehende Prüfung oder gerade in Arbeit befindliche Abschlussarbeit (Staats-, Diplom- oder Magisterarbeit), u.a.

Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Allerdings haben die Gerichte entschieden, dass dieser Grund für Studierendenwohnheime, zur Durchsetzung der Rotation, nicht gelten soll.

Erkennt eure/euer VermieterIn oder ein Gericht euren Widerspruch an, dann könnt ihr eine angemessene Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen, etwa bei einer Prüfung oder Abschlussarbeit mindestens bis diese beendet ist.

Unabhängig davon könnt ihr bei Gericht auch noch eine Räumungsfrist beantragen.

Wenn die Kündigung als solches berechtigt ist, ihr aber noch keine neue Wohnung gefunden habt oder die neue Wohnung erst in ein paar Monaten bezogen werden

kann, dann empfiehlt es sich die Kündigung anzuerkennen - also auf einen Widerspruch zu verzichten - und nur die Räumungsfrist zu beantragen. Diese kann sechs Monate und länger dauern. Das ist wahrscheinlich billiger, als den Widerspruch vor Gericht durchzufechten, und genauso effektiv. Ob Räumungsfrist oder Widerspruch: Ihr müsst beides mal nachweisen können, dass ihr ernsthaft nach einer neuen Wohnung gesucht habt.

6.4 Zeitmietvertrag

Mittlerweile gibt es zwei Formen des Zeitmietvertrages, den qualifizierten Zeitmietvertrag (seit dem 1. September 2001) und den „alten“ Zeitmietvertrag.

Bei einem letztgenannten Zeitmietvertrag endet das Mietverhältnis grundsätzlich mit der vereinbarten Mietdauer. Dieser Zeitmietvertrag hat den Vorteil, dass euch während der vereinbarten Mietdauer nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden kann. Der Nachteil ist aber: Soweit sich im Mietvertrag nicht eine Kündigungsklausel zu euren Gunsten befindet, könnt ihr auch nicht kündigen. Eine Kündigungsklausel für den/die VermieterIn ist ausgeschlossen.

Nur unter besonderen Umständen besteht die Möglichkeit durch die Präsentation von NachmieterInnen aus einem Zeitmietvertrag ohne Kündigungsklausel auszusteigen. Es gibt zwei verschiedene Arten von Zeitmietverträgen - die mit und die ohne Kündigungsschutz.

6.4.1 Zeitmietvertrag mit Kündigungsschutz

Bei einem Zeitmietvertrag mit Kündigungsschutz könnt ihr durch eine schriftliche Erklärung gegenüber dem/der VermieterIn, die spätestens zwei Monate vor Ende der vereinbarten Mietdauer dieser/m zugehen muss, die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Wenn der/die VermieterIn dann kein "berechtigtes Interesse" geltend machen kann, verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit. Ab da gelten die normalen Kündigungsregeln. Ansonsten könnt ihr euch auf die Sozialklausel berufen.

Wenn im Vertrag vereinbart ist, dass sich die Laufzeit mangels Kündigung automatisch verlängert, dann tritt die Verlängerung ein, wenn nicht eine normale fristgemäße Kündigung erfolgt.

Für Studierendenwohnheime, zum vorübergehenden Gebrauch vermieteten Wohnraum und von dem/der VermieterIn möblierte Zimmer in dessen/deren Wohnung, gilt dies nicht.

6.4.2 Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz

Ein Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz liegt dann vor, wenn

- die vereinbarte Mietdauer nicht mehr als fünf Jahre beträgt
- der/die VermieterIn nach Ablauf der Mietdauer beabsichtigt die Wohnung selbst oder für ihre/seine Familienangehörigen zu nutzen, sie zu beseitigen oder so wesentlich umzubauen oder instanzzusetzen, dass eure Anwesenheit die Arbeiten erheblich erschweren würden, und
- diese Absicht auch schon im Mietvertrag festgeschrieben wird

Bei einem solchen Mietvertrag gibt es keinerlei Kündigungsschutz; die Sozialklausel gilt nicht. Da euch das Mietende schon bei Vertragsabschluss bekannt ist, gibt es auch keine Räumungsfrist.

Jedoch muss der/die Vermieterin ihre/seine Absicht euch drei Monate vor Ablauf der Mietzeit noch einmal schriftlich mitteilen. Tut er/sie dies nicht, dann verlängert sich eure Mietdauer um den entsprechenden Zeitraum. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit, könnt ihr deswegen jedoch nicht verlangen. Wird die Nutzungsabsicht im Mietvertrag nicht erwähnt, dann ist diese Form des Zeitmietvertrages unzulässig und damit unwirksam. Es handelt sich dann um einen ganz normalen Zeitmietvertrag. Auch wenn die Absicht der/des VermieterIn/s im Laufe der Mietzeit entfällt, verwandelt sich der Vertrag in einen normalen Zeitmietvertrag.

Anders sieht es bei dem qualifizierten Zeitmietvertrag (nach dem 1. September 2001) aus. Dieser Vertrag darf jetzt auch über einen längeren Zeitraum als 5 Jahre abgeschlossen werden. Vertragsdauer und Vertragsende werden „unwiderruflich“ festgelegt. Im Mietvertrag steht schon die konkrete Verwendungsabsicht des/der VermieterIn/s nach Ablauf der Mietzeit. VermieterInnenkündigung, MieterInnenkündigung und Mieterhöhung werden wie in den alten Zeitmietvertrag gehandhabt. Die Besonderheit dieses qualifizierten Zeitmietvertrages liegt in den

nicht vorhandenen Kündigungsschutz. Fehlt im Mietvertrag die Angabe zum Grund der Befristung, wird der Vertrag wie ein unbefristeter Mietvertrag behandelt.

6.5 Auszug und Rückgabe der Wohnung

Ihr müsst allerspätestens am Morgen des auf das Ende des Mietverhältnis folgenden Tages aus der Wohnung ausziehen und danach die Wohnung an den/die VermieterIn zurückgeben. Zurückgeben heißt, dass die Wohnung und die dazugehörenden Nebenräume leergeräumt und dem/der VermieterIn zugänglich sein müssen.

Wenn ihr überzieht, müsst ihr weiter Miete zahlen, unter Umständen bis zu einer vollen Monatsmiete, wenn der/die VermieterIn deshalb nicht sofort weitervermieten kann.

Auch müssen alle Schlüssel zurückgegeben werden, auch die, die ihr selbst angeschafft habt. Allerdings muss euch der/die Vermieterin die Kosten hierfür ersetzen. Andernfalls könnt ihr die überzähligen Schlüssel im Beisein der/des VermieterIn/s oder von ZeugInn/en vernichten. Verlorene Schlüssel müsst ihr ersetzen. Den Einbau eines neuen Schlosses oder gar einer neuen Schließanlage müsst ihr nur bezahlen, wenn von den verlorenen Schlüsseln noch eine Gefahr ausgehen könnte.

Der/die VermieterIn hat einen Anspruch darauf, dass ihr die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand zurückgebt. Soweit nichts anderes vereinbart ist, könnt ihr die Wohnung in einem normal verwohnten Zustand verlassen. Sind Schönheitsreparaturen vereinbart, dann müsst ihr diese bis zum Ende des Mietverhältnisses im notwendigen Umfang ausführen.

Alle von euch angebrachten Einrichtungen (Teppichböden, Warmwasser-Boiler und anderes) könnt ihr mitnehmen; das müsst ihr sogar, wenn euer/re VermieterIn es von euch verlangt. Allerdings müsst ihr dann den ursprünglichen Zustand der Wohnung wieder herstellen, was möglicherweise teurer wird, als wenn ihr die Einrichtungen an Ort und Stelle belasst. Einen Anspruch auf Kostenerstattung für diese Einrichtungen durch den/die VermieterIn gibt es grundsätzlich nicht. Ggf. solltet ihr euch beraten lassen.

Nach dem Auszug solltet ihr auch nicht vergessen, das Telefon abzumelden, und die Zählerstände für Strom, Gas und Wasser ablesen zu lassen. Auch ein Nachsendeantrag bei der Post kann nicht schaden.

Außerdem seit ihr verpflichtet, dem/der VermieterIn eure neue Adresse mitzuteilen, damit er/sie ggf. noch bestehende Ansprüche geltend machen kann. Wenn keine

Ansprüche aus dem Mietvertrag mehr bestehen, dann ist euch eure Kautio(n) (so es eine gab) in voller Höhe zurückzuzahlen. Andernfalls darf der/die VermieterIn noch offene Ansprüche von der Kautio(n) absetzen und muss diese mit euch abrechnen. Forderungen der/des VermieterIn/s wegen einer Veränderung oder Verschlechterung der Wohnung, Mietausfalls oder unterlassenen Schönheitsreparaturen verjähren 6 Monaten nach Rückgabe der Wohnung. Faktisch bedeutet dies, dass der/die VermieterIn auch eure Kautio(n) solange einbehalten darf, da erst dann versteckte Mängel, die bei der Wohnungsabnahme nicht zu erkennen waren, verjähren.

7 Anhang

A *Literatur*

A.1 Schriften des Deutschen Mieterbundes

- Das Mieterlexikon, Köln 2001 12,00EURO
- Mieterrechte und Mieterpflichten
- Die zweite Miete
Umlage und Abrechnung der Betriebskosten
- Modernisierung
- Geld sparen beim Umzug
Tipps zum Wohnungswechsel
- Wohnungsmängel und Mietminderung
Miete kürzen, wann und wie?
- Mieterhöhung
- Kündigung und Mieterschutz
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen/Privatisierung
Kaufen oder mieten?

Bis auf das Mieterlexikon sind alle anderen Titel Informationsbroschüren, die ihr für 5,00EURO käuflich beim DMB-Verlag erwerben könnt.

DMB-Verlag

Verlags- und Verwaltungsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes mbH

Littenstr. 10

10179 Berlin

Tel. 030/22323-0

A.2 Zeitschriften

Viele Gerichtsurteile werden in Fachzeitschriften veröffentlicht. In diesen Zeitschriften finden sich auch sehr gelehrige juristische Aufsätze zu speziellen Fragen des Mietrechts. Wenn es euch interessiert; diese Zeitschriften sind überwiegend in der

Unbibliothek vorhanden. Im folgenden die Namen der wichtigsten, die gebräuchlichste Abkürzung und die Bibliotheksfundstelle:

- Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) ZF 486
- Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW) ZF 392
- Zeitschrift für Miet- und Raumrecht ZG 79
- Monatszeitschrift für Deutsches Recht (MDR) ZG 29
- Neue Juristische Wochenzeitung (NJW) ZG 30
- NJW-Rechtsprechungsreport (NJW-RR) ZG 292
- Bundesbaublatt (BBauBl.) BR - Z 200/10

B Adressen und Infos

B.1 Jugendherbergen

Voraussetzung für die Aufnahme in einer Jugendherberge ist die Mitgliedschaft im Deutschen Jugendherbergswerk. Die könnt ihr einfach erwerben, in dem ihr euch einen Jugendherbergsausweis besorgt. Den Jugendherbergsausweis könnt ihr erwerben beim Landesverband:

Deutsches Jugendherbergswerk
Landesverband Westfalen-Lippe e.V.
Eppenhauser Straße 65
Tel. 02331/9514-0

oder bei den Ausweisausgabestellen und in Ausnahmefällen auch bei den Jugendherbergen selbst. Die Ausgabestellen in Dortmund ist das

Jugendamt Dortmund
Ostwall 64.

Jugendherberge Esborn
Wacholderstr. 11, 58300 Wetter
Tel. 02335/7718

Jugendherberge Hagen
Eppenhauser Str. 65a, 58093 Hagen
Tel. 02331/50254

Jugendherberge Essen-Werden
Pastoratsberg 2, 45239 Essen-Werden
Tel. 0201/491163

B.2 Wohnheime der Kirchen

Die Aufstellung hier soll nur eine erste Information geben. Wer genaueres wissen will, muss sich schon bei den Wohnheimen direkt erkundigen.

Evangelisches Studentenwohnheim
Lindemannstr. 68, 44137 Dortmund
Tel. 0231/121010

Roncalli-Haus
Neuer Graben 162
Tel. 0231/1280-13 oder 14

Thomas-Morus-Kolleg
Amalienstraße 21a, 44137 Dortmund
Tel. 0231/160611

Katholische Hochschulgemeinde (KHG)
Ostenbergstr. 107, 44227 Dortmund
Tel. 0231/75747

St. Bonifatius
 Klöcknerstr. 12, 44229 Dortmund
Tel. 0231/730672

Kath. St. Elisabeth

Haus Niederhofen, Brückerhofstr. 200
Tel. 0231/946060-0

Katholisches Studentenwohnheim
Poppelsdorfer Str. 3-5, 44139 Dortmund
Tel. 0231/126024

B.3 Private Studierendenwohnheime

Teutoburger Straße
44149 Dortmund
Tel. 0231/1770351

Grotenbachstr. 65
44225 Dortmund
Tel. 0231/174593 oder 0231/791582

Krückenweg 68
44227 Dortmund
Tel. 0231/182030

B.4 Wohnungsgesellschaften

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund verteilt an Wohnungssuchende die folgenden Adressen. Weitere könnt ihr in den "Gelben Seiten" unter dem Stichwort "Wohnungsunternehmen" finden.

DOGEWO (Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH),
Landgrafenstraße 77, 44139 Dortmund
Tel. 0231/ 1083-1

LEG Wohnen
Bornstraße 83, 44145 Dortmund

Tel. 0231/981033-0

Wohnbau Westfalen (vormals Hoesch)

Kronprinzenstr. 53

Tel. 0231/5492-0

Thomas-Morus-Kolleg

Amalienstr. 21

Tel. 0231/160611

Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH

Karl-Harr-Straße 1, 44263 Dortmund

Tel. 0231/419 02-0

LEG (vormals Neue Heimat)

Bornstr. 83

Tel. 0231/981033-0

Tel. 0231/57704-0

Spar- und Bauverein

Kampstraße 51, 44137 Dortmund

Tel. 0231/182030

Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Dortmund-Süd e.G.

Niederhofener Straße 52

44263 Dortmund

Tel. 0231/433924

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Dortmund e.G.

Neuer Graben 96, 44137 Dortmund

Tel. 0231/129019

Verwaltungsgesellschaft für alle VEBA-Wohnungen (WBB-Wohnpartner GmbH),

Betriebsgesellschaft mbH (vorm. VEBA)

Kaiserstraße 5, 44135 Dortmund

Tel. 0231/577040

Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen
Steinkohlenbezirk

Karl-Marxstr. 56

Tel. 0231/550030

Wohnungsbau & Verwaltungsgesellschaft

Neuer Graben 96

Tel. 0231/129019

***C Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund, Stand:
01.09.2002***

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung

- der Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen
- der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen
- Haus & Grund Dortmund – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband e. v.
- Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzvereins
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung und Beratung GmbH im Auftrage des Gutachterausschusses durchgeführt wurde.

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand März 2002.

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Die Mietwerttabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und Ausstattungsklassen.

Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen

von 50,01 bis 85 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen unter 4.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietwerttabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 110 m².

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete).

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Mieten auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen. Korrekturen waren nur bei Wohnungen aus dem Bestand privater Eigentümer erforderlich.

Betriebskostenart: Kosten	Betrag in EURO je m² pro Monat
Wasserversorgung	0,18
Entwässerung	0,20
Allgemeinstrom	0,03
Straßenreinigung	0,03
Müllabfuhr	0,20
Sach- u. Haftpflichtversicherungen	0,20

Baujahr	Kosten der Grundsteuer (Betrag in EURO je m² pro Monat)
Bis 1949	0,11
1950-1959	0,19
1960-1969	0,22
1970-1979	0,22
1980-1989	0,28
Ab 1990	0,30

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Kosten für Klein- und Schönheitsreparaturen in der Regel auf die Mieter übertragen wurden.

3. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

3.1 Ausstattungsklassen

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen ist zunächst die Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad, WC) entscheidend. Wohnungen der Ausstattungsklassen 1 bis 3 sind abgeschlossene Wohnungen, die mit Sammel-/Etagen-/Nachstromspeicherheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC ausgestattet sind. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen 1 und 2 ist erforderlich, daß die Wohnung darüber hinaus über Sonderausstattungsmerkmale verfügt. Grund- und Sonderausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Sonderausstattungsmerkmale sind:

Sonderausstattungsmerkmale	Punktzahl
Balkon/Loggia	2
Terrasse/Dachterrasse	6
Garten zur alleinigen Nutzung durch eine Mietpartei	3
Böden in den Aufenthaltsräumen der Wohnung	3
(Wohn- und Schlafräume)	6
Teppichboden, Laminat- oder Parkettboden, Keramikboden	10
Gäste-WC	2
Kaltwasserzähler für die Wohnung (Erfassung und Abrechnung nach dem individuellen Verbrauch)	5
Einfachverglasung (keine Zwei-Scheiben-Isolierung bei allen Fenstern und Außentüren – z.B. Wohnungstüren Türen zu Balkonen)	-5
Kein Warmwasser in der Küche	-7
Lage der Wohnung im Souterrain	-7

Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.

Ausstattungsklasse 1:

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale mindestens 8 Punkte erreichen.

Ausstattungsklasse 2:

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale 2 bis 7 Punkte erreichen.

Ausstattungsklasse 3:

Für die Sonderausstattung kann bis zu 1 Punkt erreicht werden.

Ausstattungsklasse 4 bis Baujahr 1965:

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen, Bad mit Wanne oder Dusche, WC.

Ausstattungs-klasse 5 bis Baujahr 1953

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen,

- WC in der Wohnung, aber ohne Bad
- mit Bad, aber ohne WC
- ohne Bad und ohne WC

3.2 Baualters- und Modernisierungsklasseklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund 5 Baualtersklassen aus.

Für Wohnungen die bis zum 31.12.69 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden 2 gesonderte Klassen ausgewiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind wie folgt zu bewerten:

Modernisierungsmaßnahmen	Zeitraum der Durchführung	Punktzahl
Heizungseinbau oder Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage	Ab 1.1.80	2
Erstmaliger Dusch- oder Baderneuerung bzw. Baderneuerung/-modernisierung (z.B. Neuverfließung, Austausch von Sanitärteilen)	Ab 1.1.80	7
Wärmedämmung an mindestens 2 Außenwänden (nicht von innen)	1.1.90	14
Wärmedämmung der Kellerdecke (nur für Wohnungen, die über dem Keller, i.d.R. im Erdgeschoss liegen)	1.1.90	7
Erneuerung der Türen (Zimmer und/oder Wohnungseingangstüren)	1.1.80	7
Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Längsquerschnitte)	1.1.70	7
Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen (z.B. Verlegung neuer Anschlüsse für Waschmaschine, Wäschetrockner oder Spülmaschine innerhalb der Wohnung)	1.1.90	5

Die Summe der Punktzahl und die Baualtersklasse bestimmen die Einordnung in die Mietspiegeltabelle:

Bis 1949 errichtet, modernisiert, 19 und mehr Punkte nach der vorstehenden Tabelle.

Von 1950 bis 1969 errichtet, modernisiert, 19 und mehr Punkte nach der vorstehenden Tabelle.

4. Zu- und Abschläge

4.1 Wohnungsgröße

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50,01 bis 85,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Apartments liegen in der Regel über den in der Mietwerttabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zuschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Bis 35,00 m ²	35,01 bis 40,00 m ²	40,01 bis 50,00 m ²	85,01 bis 100,00 m ²
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+0,37EURO	+0,36EURO	+0,21EURO	-0,26EURO

Die Wohnungsgröße soll in der Regel nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt werden.

4.2 Lage

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Lagemerkmale	Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche
Nähe zu einem produzierenden Gewerbe (bis zu 200m), das Lärm und/oder Geruchsbelästigungen und Verschmutzungen verursacht	-0,17EURO
Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen), an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie oder in direkter Nähe zu anderen Verkehrsmitteln (z.B. Einflugschneise des Flughafens) und geht davon eine Lärmbelästigung aus	-0,15EURO
Größere Grünflächen mit Erholungswert – größere Gärten bzw. parkähnliche Grünanlagen oder Wald – in der Nähe des Gebäudes (bis zu 200m Entfernung)	+0,05EURO

5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.08.04.

6. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. Außerdem wird als Orientierungshilfe ein

Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der *Median* ist der Wert, der in der Mitte aller, der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen.

Mietspiegeltabelle in EURO

	Baualters- und Modernisierungsklassen						
	1 bis 1949	2 bis 1949, modernisiert, 19 und mehr Punkte	3 1950 - 1969	4 1950-1969, modernisiert, 19 und mehr Punkte	5 1970 - 1979	6 1980 - 1989	7 1990 - 1998
Ausstattungs-klasse 1	4,16	4,45 – 5,93	4,16	4,79 – 6,46	4,63	5,02	5,92
	-5,28		-5,60		-6,51	-6,15	-7,47
8 Punkte und mehr	4,69	5,11	5,06	5,82	5,57	5,67	6,62
Ausstattungs-klasse 2	3,22	3,95 – 5,32	3,85	4,03 – 5,76	4,39	4,66	4,96
	-4,48		-4,85		-5,67	-6,21	-6,81
2-7 Punkte	3,96	4,59	4,30	4,83	4,97	5,60	5,62
Ausstattungs-klasse 3	2,64	3,81 – 4,74	3,82	3,76 – 4,98		4,44	
	-4,35		-4,67			-4,96	
Bis 1 Punkt	3,85	4,36	4,14	4,57		4,71	

Ausstattungs-klasse 4	2,60 – 3,92
Bis Baujahr 1965	3,43
Ausstattungs-klasse 5	2,27 – 2,66
Bis Baujahr 1953	2,54

7. Dortmunder Mieten im Vergleich zu anderen Städten

Vergleich der Nettokaltmiete (3 Zimmer Wohnung (ca. 70m²) ohne Heiz- und Betriebskosten, nach 1949 erbaut, mittlerer Wohnwert, bei Wiedervermietung) pro Quadratmeter in Euro (Erfassungszeitraum 1. Quartal 2002)

München	10,00	Frankfurt/M.	8,00	Köln, Darmstadt	7,20
Bonn	7,16	Düsseldorf	7,15	Heidelberg	7,10
Mainz	6,90	Hamburg	6,80	Stuttgart, Wiesbaden	6,70
Freiburg/Br.	6,60	Karlsruhe	6,50	Rostock	6,00
Nürnberg	5,65	Lübeck, Wuppertal	5,60	Kiel, Leverkusen	5,50
Gera, Jena	5,40	Schwerin	5,30	Duisburg Oldenburg	5,20
Mannheim	5,15	Bielefeld, Essen	5,11	Bremen, Gießen	5,10
Heilbronn	5,10	Berlin(W), Dortmund	5,00	Saarbrücken	5,00
Braunschweig	4,86	Koblenz, Ulm	4,50	Kassel	4,40
Augsburg	4,20	Berlin(O)	3,70	Potsdam	3,50

D Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, daß sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

- laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.
- Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

- Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

- Kosten

- des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung

- des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder

- der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme

Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz

- Kosten
 - des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung
 - der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser
Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, oder
 - der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - bei zentralen Heizungsanlagen
 - bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind
 - bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind

- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.
- Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

- Kosten der Gartenpflege
Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.
- Kosten der Beleuchtung
Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der ,von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.
- Kosten der Schornsteinreinigung
Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung.
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.
- Kosten für den Hauswart
Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.
- Kosten
 - des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage; oder
 - des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.
- Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung

ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

- Sonstige Betriebskosten

Das sind die noch nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Index

A

Abwesenheit	52
Anhang	66
AStA.....	6
ASTA-Kassenstunden.....	6
AusländerInnenberatung	6
Auszug.....	64
Autonomes Schwulenreferat	7

B

BAföG	10
BAföG-Beratung	6
Barrierefreiheit.....	49
behindertengerechte Sozialwohnung	18
Behindertengerechte Wohnung.....	16
behindertengerechter Umbau	18
Besuch.....	51
Betriebskosten.....	28, 29, 30, 31, 72, 73, 80

D

Dachwohnungen.....	38
--------------------	----

E

Einliegerwohnung.....	24
Ende des Mietverhältnisses	55
Erste Bleibe.....	13

F

Fristlose Kündigung.....	60
--------------------------	----

G

Giftstoffe.....	43
Grundmiete	35

H

Hilfsfonds	7
Hotel.....	13

I

Indexmiete	23
------------------	----

J

Jugendherbergen.....	13, 67
----------------------	--------

K

Kappungsgrenze.....	36
Kaution	33
Kostenmiete.....	29
Kündigung.....	27, 34, 54, 55, 56, 59, 60
Kündigung durch den/die MieterIn	58
Kündigung durch den/die VermieterIn	58
Kündigungsfristen	57
Kündigungsgründe	58
Kündigungssperrfrist.....	54

L

Literatur.....	66
----------------	----

M

MaklerInnen.....	19
Mietaufhebungsvertrag	55
Mietbegriffe	28
Mieterexpress	8
Mieterhöhung	34, 35, 37, 38, 39, 42, 46, 48
MieterInnenberatung.....	6
MieterInnenmodernisierung.....	47
Mieterverein Dortmund.....	7
Miethöhe	29
Mietminderung.....	40
Mietpreisüberhöhung.....	30
Mietspiegel	71
Mietspiegeltabelle.....	79
Mietverhältnisse.....	23
Mietvertrag	21, 22, 23
Mietwucher	30
Mietzins	28
Mitwohnzentrale	13
möblierte Zimmer	25
Modernisierung.....	45

N

NachmieterIn.....	57
Nebenkosten.....	10, 15, 28, 30, 39
Nebenkostenabrechnung.....	31
Nutzungsrechte.....	51

Ö

Öffnungszeiten.....	6
ortsübliche Vergleichsmiete.....	35

P

Pensionen.....	13
Pilzbefall.....	43
Privatisierung.....	53

Q

qualifizierter Zeitmietvertrag.....	62
-------------------------------------	----

R

Rechtsberatung.....	7
Renovierung.....	44
rollstuhlgerechte Zimmer.....	17

S

Schnüffelfragen.....	21
Schönheitsreparaturen.....	44
Sicherheit.....	33
Sorgenfreies Wohnen.....	33
Sozialberatung.....	6
Sozialklausel.....	54, 61
Sozialwohnungen.....	18, 19, 24, 29, 34, 39, 48, 49
Staatliche Leistungen.....	10
Staffelmietvertrag.....	23
Studentenwerk.....	9, 15
Studierendenwohnheim.....	15, 24

U

Umlageschlüssel.....	31
Umwandlung.....	53
Untermiete.....	25
Untervermietung.....	52

V

Vertragstypen.....	23
vorübergehenden Gebrauch.....	24

W

WG.....	26
Widerspruchsrecht.....	61
Wohnberechtigungsschein.....	18
Wohngeld.....	11
Wohngemeinschaften.....	11, 13, 14, 15, 19, 25
Wohnheime.....	68
Wohnheimplatz.....	9
Wohnraumvermittlung.....	7
Wohnungsbesichtigung.....	21, 53
Wohnungsgesellschaften.....	69
Wohnungsmängel.....	40
Wohnungssuche.....	9
Wohnungssuche.....	14
WohnungsvermittlerInnen.....	19
Wohnungsvermittlungsvereine.....	20
Wohnungssuche.....	9

Z

Zeitmietvertrag.....	62
Zeitmietverträge.....	23
Zeitschriften.....	66
Zeitungsannoncen.....	14
Zustimmungsverfahren.....	36
Zuzug der/des (Ehe-) PartnerIn/s.....	51