

Die erste eigene Wohnung

Wohnung suchen

Student*innen auf Wohnungssuche in Frankfurt brauchen viel Geduld und Zeit (die sie häufig nicht haben) um eine bezahlbare Wohnung zu finden. In Frankfurt müssen Student*innen im Vergleich zu vielen anderen Universitätsstädten besonders tief in die Tasche greifen. Mit einer Warmmiete von rund 500 Euro müssen sie dabei in der Regel rechnen. Erste Adresse für viele Student*innen ist immer noch das Schwarze Brett, um mit etwas Glück eine bezahlbare Bleibe zu finden.

Auch im Internet können Student*innen können fündig werden. Hier können der AstA und das Studentenwerk weiterhelfen:

www.asta-frankfurt.de
www.wohnraum-gesucht.de
www.studentenwerkfrankfurt.de

Auch die städtischen Wohnungsgesellschaften bieten günstige Wohnungen. Die größten in Frankfurt sind:

www.abg-fh.com (ABG Frankfurt Holding)
www.naheimst.de (Nassauische Heimstätte)

Weitere Wohnungsbörsen:

www.Immonet.de
www.Immowelt.de
www.Immobilienscout24.de
www.Studenten-WG.de

Wohnungsbesichtigung

Bevor man sich für eine bestimmte Wohnung entscheidet, sollte man sie gesehen haben. Dabei kommt es nicht nur darauf an, ob einem überhaupt gefällt, sondern auch, ob sie von Größe und Lage her in Frage kommt. Ist die Wohnung eine Sozialwohnung, braucht man einen Wohnberechtigungsschein (Amt für Wohnungswesen).

Vorsicht vor Internetbetrüger: Immer wieder ködern Internetbetrüger Wohnungssuchende mit fingierten Wohnungsangeboten. Misstrauisch sollte man werden, wenn der vermeintliche Vermieter*innen sich im Ausland aufhalten und anbieten, die Wohnungsschlüssel nach Hinterlegung von Miete oder Kautions auf ein ausländisches Konto zuzuschicken. Wer sich darauf einlässt, sieht sein Geld in der Regel nie wieder.

Ganz wichtig sind auch folgende Fragen:

- Wie hoch sind die (kalten) Nebenkosten und die Heizkosten?
- Wenn die kalten und warmen Betriebskosten, die in Form von Vorauszahlungen in der Regel geltend gemacht werden, weniger als 2,50 € pro qm und Monat betragen, ist Misstrauen angebracht.

Tipp: Vermieter*innen sind verpflichtet, bei Neuvermietung einer Wohnung einen Energieausweis vorzulegen. Dieser Ausweis zeigt, wie hoch die Energieeffizienz des Gebäudes ist und folglich, mit welchen Heizkosten man zu rechnen hat.

Stromkosten: Bei der Kostenkalkulation sind die Stromkosten einzuplanen. Der individuelle Stromverbrauch kann ganz unterschiedlich sein und hängt von der Art und der Anzahl der Geräte ab, die man in der Wohnung hat. Besonders teuer ist es, wenn das warme Wasser in Küche und Bad mit Strom (Durchlauferhitzer oder Boiler) erzeugt wird.

Vertragsabschluss

- **Kautions:** Mehr als drei Monatsmieten (Kaltmiete) sind nicht zulässig.
- **Mängel:** Gibt es Mängel, die schon beim bloßen Hinschauen auffallen? Falls ja, bitte beim Vermieter nachfragen, was damit passieren soll.
- **Fragebögen:** Nur Fragen, die das Mietverhältnis betreffen, muss man wahrheitsgemäß beantworten.
- **Sonderfall Wohngemeinschaft:** Hier kommt es darauf an, ob eine Mieter*in oder alle Mieter*innen Vertragspartner mit Vermieter*innen sind. Wenn alle unterschrieben haben, können auch nur alle gemeinsam kündigen. **Tipp:** Im Mietvertrag kann vereinbart werden, dass an eine WG vermietet wird und die Mitglieder wechseln können.

Der Mietvertrag

Bevor man einziehen kann, muss der Mietvertrag unterschrieben werden. Das sind meist vorgegedruckte, sehr umfangreiche Formulare.

Insbesondere auf folgendes muss man dabei achten:

- Ist der Mietvertrag unbefristet oder läuft er bis zu einem bestimmten Datum?
- Gibt es einen Kündigungsverzicht für einen bestimmten Zeitraum?
- Gibt es eine Staffelmietvereinbarung?
- Ist die Haustierhaltung erlaubt?
- Was steht alles in der Hausordnung?

Achtung: Ist der Mietvertrag einmal unterschrieben, gibt es kein Rücktrittrecht!

Irrtümer im Mietrecht

Der Irrtum von den drei Nachmieter*innen: Es gibt kein Recht auf die Stellung von Nachmieter*innen. Mieter*innen haben die Kündigungsfristen zu beachten. Etwas anderes gilt, wenn Vermieter*innen und Mieter*innen eine Regelung für Nachmieter*innen vereinbart haben.

Der Irrtum von lauten Feiern: Mieter*innen haben kein Recht darauf, einige Male im Jahr lautstark bis in die Morgenstunden zu feiern, wenn dadurch Nachbar*innen belästigt werden. Durch das eigene Wohnverhalten dürfen Nachbar*innen nicht gestört werden. Die Hausordnung, die allgemeinen Ruhezeiten von 22 bis 6 Uhr und das Gebot der Rücksichtnahme sind zu beachten.

Der Irrtum vom Zweitschlüssel: Niemand darf ohne Wissen oder gegen den Willen von Mieter*innen einen Schlüssel für dessen Wohnung haben - weder Vermieter*innen, noch die Hausverwaltung oder der Hausmeister. Es reicht völlig aus, wenn Vermieter*innen bekannt ist, wo Mieter*innen für Notfälle, beispielsweise bei Urlaubsabwesenheit, einen Zweitschlüssel deponiert hat.

Der Irrtum vom Abwohnen der Kautions: Auch nach einer Wohnungskündigung muss weiterhin die Miete zahlen. Ein „Abwohnen“ der Kautions ist nicht zulässig.

Der Irrtum von der provozierten Kündigung: Das kann teuer werden. Die Miete nicht mehr zahlen und denken, dass Vermieter*innen fristlos kündigen. Bis neue Mieter*innen gefunden sind, muss die Miete weitergezahlt werden! Vermieter*innen stehen darüber hinaus auch Schadensersatzansprüche zu, z.B. für Makler- und Anwaltskosten zu.

Irrtümer bei Wohnungsmängeln

Mietminderung: Gibt es Mängel in der Wohnung, darf auf keinen Fall die gesamte Miete einbehalten werden. Die Miete darf nur insoweit angemessen gemindert werden, als die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung erheblich eingeschränkt ist. Der DMB Mieterschutzverein Frankfurt empfiehlt, Rechtsrat über die Höhe der Mietminderungsquote einzuholen.

Mieterhöhung: Ein weiterer Irrglaube ist, dass Mieterhöhungen bei Mängeln ausgeschlossen sind. Beides hat nichts miteinander zu tun. Wenn Vermieter*innen die Mieterhöhung ordnungsgemäß ankündigen und begründen, kann sie nicht mit dem Hinweis auf Wohnungsmängel zurückgewiesen werden. Bei Wohnungsmängeln stehen Mieter*innen Gewährleistungsrechte, z.B. die Mietminderung, zu.

Der Irrtum davon, dass der Flur zur Wohnung gehört: Selbst wenn sich niemand gestört fühlt und genügend Platz vorhanden ist, ist das dauerhafte Abstellen von Gegenständen, z.B. von Schuhregalen / Schuhschränken, im gesamten Treppenhaus grundsätzlich unzulässig. Denn der Raum vor dem Eingangsbereich ist nicht mitvermietet, gehört also nicht Mieter*innen. Kein Problem ist es allerdings, wenn Mieter*innen kurzfristig ein paar Schuhe oder einen Regenschirm auf die Fußmatte stellt. **Ausnahme:** Kinderwagen, Gehhilfen oder Rollstühle dürfen im Treppenhaus abgestellt werden, wenn sie nicht den Weg versperren.

Neuen Wohnsitz anmelden

Innerhalb einer Woche muss der neue Wohnsitz persönlich angemeldet werden. Kontakt: Bürgeramt, Zeil 3, Öffnungszeiten: Mo u. Do 9-18 Uhr, Di u. Mi 7:30-13:30 Uhr, Fr 7:30-13 Uhr Tel.: 069)212 30600.

Mehr Informationen zum Mietrecht

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt
Tel. 069 5601057-0
E-Mail info@msv-frankfurt.de
www.mieterschutzverein-frankfurt.de

Stand: 14.01.2021