



WOHNEN WIE EIN PROF(I)

**TIPPS UND TRICKS
RUND UMS THEMA
WOHNRAUM**

INHALTS- VERZEICHNIS

- S. 04** 1. Wo wohnen: Ein Überblick über Stadtviertel in Münster
- S. 05** 2. Plattformen, Tipps und Tricks: Wie du ein WG-Zimmer findest
- S. 10** 3. Nix gefunden? Notunterkünfte und deine Couch für Erstis
- S. 12** 4. 30 m², 150 Euro? Betrüger*innen und Verbindungen
- S. 13** 5. How to: Umzug, GEZ und Nebenkosten
- S. 16** 6. Kämpfen lohnt sich: Deine Rechte als Mieter*in
- S. 44** 7. Support bei Krisen
- S. 45** 8. Warum die Wohnsituation in Münster uns alle angeht

1. Impressum:

1. Auflage, August 2023

Redaktion:

Miriam Walter, Merle Marienhagen und Till Pauly

Referat für Soziales und Wohnraum

Tel: +49 251 8323057

Email: asta.soziales@uni-muenster.de



ASTA Universität Münster

Schlossplatz 1

48149 Münster

www.asta.ms

Gestaltung:

Linus Hamm

Zum Download unter:

asta.ms/reader

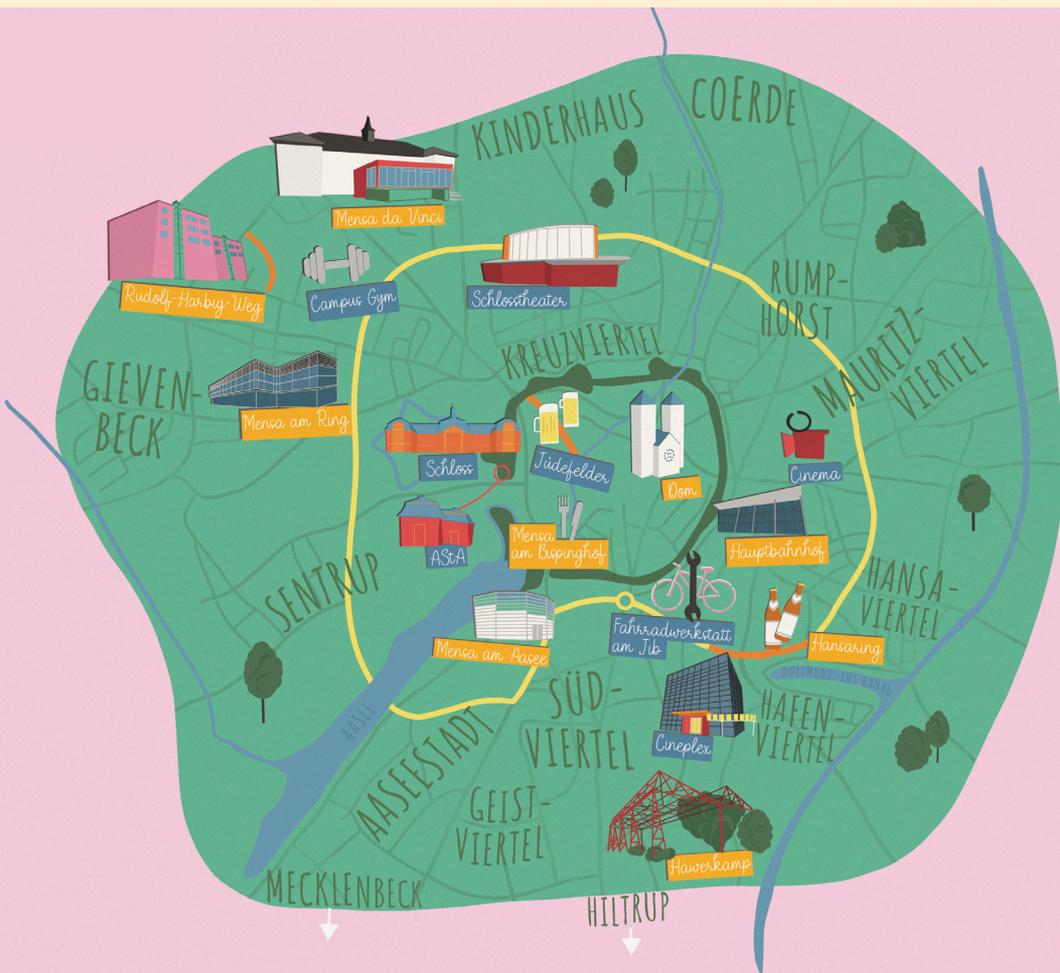
EINLEITUNG

Wohnraum in Münster zu finden ist regelmäßig eine große Herausforderung. Hier treffen jedes Jahr wieder sehr viele Studierende auf viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Dazu kommt: Wer zum ersten Mal in eine eigene Wohnung oder ein WG-Zimmer zieht, für den ist vieles neu. Wann muss ich mich ummelden, was ist eigentlich dieses GEZ und wie funktioniert das mit den Nebenkosten? Welche Stadtviertel gibt es in Münster und wo wohnt es sich wie? Und was tun, wenn die Vermieter*in die Miete erhöht oder die Zwischenmiete nicht erlaubt? Fragen über Fragen.

Damit bei deinen ersten eigenen vier Wänden alles glatt läuft, haben wir in dieser Broschüre alle wichtigen Informationen, Fragen und Tipps rund um das Thema Wohnen für dich zusammengefasst. Wir hoffen, dass wir damit behilflich sein können! Wenn du Fragen oder Anmerkungen hast, kontaktiere uns gerne!

1 WO WOHNEN: EIN ÜBERBLICK ÜBER STADTVIERTEL IN MÜNSTER

Wer neu in Münster ist, hat vielleicht noch nicht den besten Überblick über die Stadt mit ihren vielen Vierteln und Ecken. Der Vorteil ist aber: Weil die Stadt für ihre Größe recht kompakt ist, lernst du sie schnell kennen. Dennoch kann es hilfreich sein, sich vor dem ersten Einzug einmal zu informieren, was dich in welchem Stadtviertel ungefähr erwartet. Wo ist der berühmte Rudolf-Harbig-Weg, wo wohne ich nah an der Uni und was hat es mit den drei Straßen mit W auf sich? Hier ein grober Überblick über die wichtigsten Stadtteile:



2 SO FINDEST DU EINE WOHNUNG ODER EIN WG-ZIMMER

Bezahlbaren Wohnraum zu finden ist in Münster nicht leicht. Oft kommt es auch auf eine Prise Glück an. Hier erfährst du, welche Tipps und Tricks es gibt, um trotzdem fündig zu werden und welche Plattformen und Adressen du nutzen kannst.

→ PLATTFORMEN ZUR VERMITTLUNG:

Am einfachsten findet sich Wohnraum über Online-Plattformen. Generell gilt: Wer zuerst kommt, mahlt zuerst! Viele WGs bekommen nach dem Erstellen einer Anzeige innerhalb von wenigen Tagen hunderte von Anfragen. Es ist daher ratsam, sich schonmal einen Vorstellungstext vorzuformulieren und Push-Benachrichtigungen zu aktivieren, sodass du idealerweise innerhalb weniger Stunden auf eine Anzeige antworten kannst. Außerdem als genereller Hinweis: Leider sind auf allen Plattformen auch Betrüger*innen unterwegs, es ist daher Vorsicht geboten. Mehr dazu findest du in Kapitel 4.

WG-GESUCHT

Das meistgenutzte Portal für die Wohnungssuche. Neben umfangreichen Filterfunktionen kannst du dort auch ein Gesuch einstellen, in dem du dich vorstellst, wodurch dich potentielle WGs leichter finden können.

WOHNHEIME

Die meisten Wohnheime in Münster werden vom Studierendenwerk betrieben, aktuell rund 23 Wohnanlagen mit etwa 5300 Plätzen. Es gibt spezielle Angebote für Alleinerziehende, Studierende mit Kindern und für Studierende mit einer Behinderung. Einziges Problem: Die Wartelisten sind relativ lang, weshalb du dich frühzeitig bewerben solltest. Mehr Infos und das Bewerbungsportal findest du auf <https://www.stw-muenster.de/online-bewerbung/>. Dort gibt es auch weitere Infos und eine genaue Auflistung der derzeitigen Wohnheime.

Zusätzlich gibt es diverse private Wohnheime, von günstig bis luxuriös. Die Bedingungen und Preise unterscheiden sich von Wohnheim zu Wohnheim, hier findest du eine Auflistung aller:

BISCHÖFLICHES STUDIERENDENWERK (BSW)

Betreibt mehrere Wohnheime, zentrale Bewerbung möglich unter:

<https://bsw-muenster.de/de/bewerbung/>

PAULUS-KOLLEG

Wohnheim in christlicher Trägerschaft, aber offen für alle Religionen.

Bewerbung möglich unter: <http://www.paulus-kolleg.de/bewerben/>

VON-DETTEN-KOLLEG

Wohnheim mit 85 Plätzen, mehr Infos und Bewerbung unter

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

ALBERTUS-MAGNUS-KOLLEG

Katholisches Wohnheim für männliche Studierende, Bewerbung unter

<http://muenster.org/amk/wp/bewerbung/>

ASTA-WOHNBÖRSE

Die AStA-Wohnbörse funktioniert ähnlich wie WG-Gesucht, auch hier findest du zahlreiche Anzeigen. Über die Wohnbörse läuft auch unser "Deine Couch für Erstis"-Programm, mehr dazu findest du auf den nächsten Seiten. Du findest die Wohnbörse auf unserer Website.

KLEINANZEIGEN

Auch auf Kleinanzeigen, ehemals Ebay Kleinanzeigen finden sich mitunter Wohnungen und WGs. Schau einfach vorbei.

ZEITUNGSANZEIGEN

Verschiedene Zeitungen haben einen Teil mit Wohnungsanzeigen (WGs eher seltener), zum Beispiel die Westfälischen Nachrichten (WN), die Münsterland Zeitung oder die na dann. Schau einfach mal auf deren Internetseiten vorbei oder kauf dir ein Exemplar und blättere dich durch den Anzeigenteil.

WOHNEN IM UMLAND

Weil der Münsteraner Wohnungsmarkt gerade zu Semesterbeginn häufig überfüllt ist, kann es sich lohnen, bei der Suche auch die nahen Umlandgemeinden Münsters im Blick zu haben. Das ist zwar vielleicht keine ideale Dauerlösung, aber oftmals deutlich günstiger und es gibt mehr freien Wohnraum. Gerade, wer sich in einer Studienphase befindet, in der weniger Präsenz an der Uni notwendig ist oder wer weniger Wert auf das städtische Leben legt, kann hier fündig werden.

Da Studierende, die nicht aus dem Münsterland kommen, im Normalfall meist das Umland Münsters nicht kennen, haben wir an dieser Stelle eine Liste erstellt, in der ihr Städte in der Nähe von Münster findet, die über eine gute Anbindung mit ÖPNV (Anfahrt nach Münster mit möglichst wenig Umsteigen und innerhalb maximal einer Stunde) verfügen. Schaut also auch in diesen Orten nach, ob ihr eine passende Wohnung oder WG (zur Überbrückung) findet.

1. Gemeinde Ascheberg
2. Gemeinde Altenberge
3. Stadt Drensteinfurt
4. Gemeinde Everswinkel
5. Stadt Emsdetten
6. Stadt Greven
7. Gemeinde Havixbeck
8. Gemeinde Nottuln
9. Gemeinde Ostbevern
10. Gemeinde Senden
11. Stadt Sendenhorst
12. Kreis- und Hochschulstadt Steinfurt
13. Stadt Telgte

Tipps und Tricks:

Im Folgenden ein paar kleine, aber nicht unwichtige Tipps für die Wohnungssuche, die euch im Kampf um die begehrten Zimmer mitunter entscheidende Vorteile schaffen können:

1. Klingt zwar doof, ist aber wichtig: Kümmere dich frühzeitig um deine Wohnung, wenn dir das möglich ist. Im Alltags- und Unistress kann das zwar untergehen, aber eine frühzeitige Anmeldung unter anderem auf den Wohnheims-Listen oder bei WG-Anzeigen ist wichtig, damit du nicht hinterher in großen Stress verfällst. Die Wartezeit kann bei Wohnheimen teilweise mehrere Monate betragen. Wenn du schon weißt, dass du bald ein Studium in Münster beginnen willst, trage dich am besten schon vorher für Wohnheims-Listen ein. Schreib dir für WG-Anzeigen am besten bereits im Vorhinein einen Vorstellungstext vor, den du für jede Bewerbung ein wenig abändern kannst, damit dieser persönlicher wirkt.
2. Wenn du in eine WG einziehen willst, dann lies dir die Anzeige genau durch. Oft ist versteckt eine Frage gestellt, um zu schauen, ob sich die Bewerber*innen die Anzeige auch wirklich durchgelesen haben. Wenn du in deiner Bewerbung auf die individuelle WG eingehst, sind deine Chancen höher, als wenn du immer nur einen vorgefertigten Text schreibst.
3. Versuch, bei den WG-Castings authentisch zu bleiben und auf die Anderen einzugehen. Du wirst nicht die einzige Person sein, die zum WG-Casting eingeladen wird. Stell Fragen, sei neugierig und erzähl von dir, aber lass auch die Anderen von sich erzählen. Ganz wichtig: Auch wenn du aufgeregt bist, versuch es nicht wie ein Bewerbungsgespräch wirken zu lassen. Schließlich sollen das nicht deine zukünftigen Chefs, sondern deine Mitbewohner*innen werden.
4. Wenn du schon Leute in Münster kennst, frag bei ihnen nach, ob sie jemanden kennen, bei dem*der vielleicht gerade etwas frei wird. Vitamin B ist (leider) oft noch die aussichtsreichste Möglichkeit, an ein schönes WG-Zimmer zu kommen.
5. Wichtigster Tipp: Der Wohnungsmarkt in Münster ist eine Katastrophe, also lass dich nicht entmutigen, wenn du nicht direkt zu Semesterbeginn deine Traumwohnung findest. Umziehen ist zwar nervig, aber ganz normal und die meisten Studierenden ziehen im Laufe des Studiums ein- oder mehrmals um.



NIX GEFUNDEN? NOTUNTERKÜNFTE UND DEINE COUCH FÜR ERSTIS:

Ich habe alles probiert, aber immer noch nichts gefunden! Keine Panik! Das ist sicher nicht der schönste Start ins Semester, aber keine*r muss auf der Straße schlafen.

Die Idee von „Deine Couch für Erstis“ ist es, Erstsemester*innen in den ersten Tagen ihres Studiums oder schon vorher einen Schlafplatz zu vermitteln, um ihnen die Wohnungssuche zu erleichtern und ihnen einen guten Start in Münster zu ermöglichen. Egal ob Bett, Couch oder Luftmatratze und ob für eine Nacht oder mehrere Wochen, wir sind für alles dankbar!

DEINE COUCH FÜR ERSTIS

AUF DER SUCHE?

Wenn du Ersti bist und nach einer Couch zum Pennen suchst, schau bei unserer Wohnbörse vorbei, dort findest du auch die Angebote des „deine Couch für Erstis“ Programms: www.asta.ms/wohnboerse

Wenn ihr selbst eine Übernachtungsmöglichkeit anbieten wollt, könnt ihr dies ebenfalls bei unserer Wohnbörse tun.

Tragt dazu unter Art des Angebots „Deine Couch für Erstis“ ein.

Trage die Größe deines Zimmers ein und stell bei Miete 0 €, ebenso 0€ bei Nebenkosten oder eine minimale Aufwandsentschädigung bzw. Nebenkostenbeteiligung ein.

Schreibe noch was zu dir/euch und dem Zimmer, und was dein*e Gäst*in mitbringen soll (zb Handtuch, Bettwäsche).

NOTUNTERKUNFT DES STUDIWERKS

Zur Überbrückung der ersten Tage bietet das Studierendenwerk Überbrückungsquartiere in ihren Räumlichkeiten am Wilhelmskamp an. In einem Gemeinschaftsraum werden euch hier für 5 € pro Nacht in einem abgetrennten Bereich ein Bett und ein Schrank zur Verfügung gestellt. Ein eigenes Zimmer bekommst du zwar nicht, du hast aber ein kleines, abgetrenntes Abteil und kannst tagsüber deine Sachen einschließen. Mehr Infos dazu findest du auf der Website des Studierendenwerks.

Im Jugendgästehaus am Aasee könnt ihr zu Semesterbeginn ein Bett zur Überbrückung im Mehrbettzimmer finden, mit rund 40 Euro pro Nacht ist das Ganze allerdings nicht gerade billig. Etwas günstiger ist es teilweise, in Hostels zu schlafen. Check dafür einfach auf Hostelworld, welche Zimmer zur gewünschten Zeit noch frei sind. Im Durchschnitt kommst du dort für etwa 20-30 Euro pro Nacht unter.

JUGENDHERBERGEN UND HOSTELS

WOHNEN FÜR HILFE

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ wird bereits viele Jahre erfolgreich in Münster durchgeführt und bietet dir eine interessante Möglichkeit zu wohnen: Hierbei hilfst du einem alten Menschen im Haushalt oder im Garten und kannst als Gegenleistung für eine geringe Miete oder sogar mietfrei wohnen. Die Anzahl der zu leistenden „Hilfsstunden“ im Monat entspricht etwa der Anzahl der bezogenen Quadratmeter. Die Koordination des Projektes hilft dabei, Studierende und ältere Bürger*innen zusammenzubringen und begleitet die neuen Wohnpartner*innen unterstützend. Interessierte finden weitere Infos unter:
www.muenster.org/wohnen-fuer-hilfe



30 M², 150 EURO? BETRÜGER*INNEN UND VERBINDUNGEN

Wer auf gängigen Wohnungsportalen unterwegs ist, dem sind sie sicher schon einmal begegnet: Angebote, die auf den ersten Blick zu schön aussehen, um wahr zu sein. Ein wunderschönes, 20qm großes Zimmer, zentrale Lage mit schönem Ausblick für 180 Euro? Dahinter stecken leider oft Verbindungen oder sogar Betrüger*innen.

Es kommt immer wieder vor, dass Wohnungen angeboten werden, die es in echt gar nicht gibt. Oftmals sind diese gut getarnt, die angegebene Kautions- und die vermeintliche Miete sind nicht höher als vor Ort üblich. Hinweise auf Betrug könnten besonders professionell aussehende Angebote, Bilder mit nicht zur Münsteraner Umgebung passenden Landschaften oder Befristungen für nur ein Semester sein. Fragt lieber bei uns nach, wenn ihr euch nicht sicher seid, wir schauen uns gerne Annoncen in allen Wohnbörsen für euch an. Besonders ausländische Studierende sollten sich bei uns im AstA oder beim International Office der Uni beraten lassen, da diese häufiger Ziel von Betrüger*innen sind. Ganz wichtig: Überweist auf keinen Fall Geld, bevor ihr die Wohnung gesehen und einen Mietvertrag unterschrieben habt!

Zimmer in Studentenverbindungen sind meistens extrem günstig und gerade zu Semesterbeginn finden sich häufig Anzeigen auf den gängigen Portalen, oft nur für männliche Studierende. Es ist aber Vorsicht geboten: Verbindungen sind oft sehr patriarchal geprägt, also auf Vorherrschaft von Männern ausgelegt und vertreten häufig rechte oder erzkonservative Ansichten. Zudem basieren sie meist auf dem Lebensbundprinzip, wer also einmal Mitglied ist, soll das auch sein ganzes Leben bleiben. Wer mehr über Studentenverbindungen und Burschenschaften erfahren will, dem legen wir unseren Reader zum Thema ans Herz, den ihr hier findet:



www.asta.ms/images/Dokumente/Asta/Publikationen/Reader/reader_studentenverbindungen

5 HOW TO: UMZUG, GEZ UND NEBENKOSTEN

Umziehen und alles, was damit verbunden ist, ist anstrengend und kostet Geld. Damit dein Einzug in die neue Wohnung ein Erfolg wird, haben wir dir hier die wichtigsten Tipps und Tricks für dich zusammengestellt.

BULLI-VERLEIH:

Wer Möbel hat, wird in der Regel ein großes Auto für den Transport brauchen. Besonders günstig fährst du, wenn du dir beim AStA einen Bulli ausleihst. Das geht ab 2 Stunden oder auch für einen ganzen Tag. Die Kosten belaufen sich auf 15 Euro für 2 Stunden oder 45 Euro von morgens bis nachmittags. Für die Buchung kannst du einfach auf die Website gehen. Ein Vorteil der AStA-Bullis: Du hast eine geringe Selbstbeteiligung und kannst kostenlos weitere Fahrer*innen eintragen lassen. Bitte bring zur Abholung deinen Studiausweis, einen gültigen Führerschein und deinen Personalausweis mit.

Falls du keinen Bulli mehr findest, gibt es in Münster auch eine Reihe weiterer bezahlbarer Verleihe. Beispielsweise kannst du bei der Autovermietung Güntzel oder carlundcarla vorbeischaun.

GEZ/ RUNDFUNKBEITRAG:

Nachdem du dich angemeldet hast, wirst du in der Regel Post vom ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice (ehemals GEZ) bekommen. Der Rundfunkbeitrag muss von jedem Haushalt gezahlt werden und finanziert den öffentlich-rechtlichen Rundfunk. Aktuell sind das 18,36 € pro Monat. Auch wenn es verlockend erscheint, solltest du den Brief nicht ignorieren, da du ansonsten automatisch angemeldet wirst und du ggf. doppelt zahlen oder nachzahlen musst.



Wenn du in einer WG wohnst, sprich dich mit deinen Mitbewohner*innen ab, wer von euch den Beitrag zahlt und wie ihr ihn unter euch aufteilt. Du kannst dann Online angeben, dass in eurer Wohnung bereits jemand den Beitrag zahlt.

Wenn du BAföG erhältst, kannst du dich vom Rundfunkbeitrag befreien lassen. Auch das geht über das Online-Portal. Wenn jedoch eine*r deine*r Mitbewohner*innen nicht befreit ist, müsst ihr als WG trotzdem zahlen.

UMMELDEN BEI DER STADT:

Nach dem Umzug ist vor der Bürokratie. Damit deine neue Adresse auch auf deinem Personalausweis steht, musst du dich bei der Stadt ummelden. Dieser Schritt ist sehr wichtig, denn sonst könnten dich im schlimmsten Fall Geldstrafen erwarten. Die Ummeldung an sich ist aber kostenlos.

Einen Termin kannst du ganz einfach auf der Website der Stadt beim Bürgerbüro ausmachen: termine.stadt-muenster.de. Aber denk dran, dass die Wartezeiten auf einen Termin teilweise mehrere Wochen betragen kann.

Für die Ummeldung musst du einige Dokumente mitbringen, unter anderem deine Wohnungsgeberbescheinigung, die dein Vermieter unterschreiben muss. Plane dafür also genug Zeit ein. Alle wichtigen Infos findest du auf der Website des Bürgerbüros.

NEBENKOSTEN:

Je nachdem, wo du eingezogen bist und was in deinem Mietvertrag steht, kann das mit den Nebenkosten eine ganz schön komplizierte Sache sein. Im Kern gibt es aber drei Konstellationen:

1. *Du zahlst eine Pauschalmiete*

In deine Mietvertrag steht nichts von Kalt- und Warmmiete, sondern du zahlst jeden Monat einen festen Preis, bei dem alles abgedeckt ist? Glück für dich, denn dann spielen Nebenkosten für dich keine Rolle.

2. *Du zahlst eine Warmmiete*

Wenn in deinem Mietvertrag Nebenkosten explizit erwähnt sind, zahlst du im Normalfall eine "Vorauszahlung". Das bedeutet, dass du deine*r Vermieter*in jeden Monat einen fixen Betrag für die Nebenkosten überweist. Trotzdem kann es am Ende des Abrechnungszeitraums, meistens einmal im Jahr, dazu kommen, dass du Geld nachzahlen musst, weil du mehr verbraucht hast, als von deiner Vorauszahlung umfasst ist. Gerade, wenn deine Vorauszahlung niedrig ist, solltest du mit bis zu mehreren hundert Euro rechnen. Allerdings kann es auch sein, dass du bereits bezahlte Nebenkosten zurückgezahlt bekommst, falls du zu viel bezahlt hast. Mehr dazu, wie hoch dieser Beitrag sein darf findest du weiter hinten in unserem Mietrechts-FAQ.

3. *Du zahlst Strom und Gas selbst*

Wenn im Mietvertrag steht, dass Strom und Gas-Kosten nicht in der Miete enthalten sind, dann musst du dich wahrscheinlich selbst um einen Vertrag für Strom und Gas kümmern. Besprich am besten mit deiner WG, ob sie bereits solche Verträge abgeschlossen haben. Ansonsten bietet es sich an, sich bei Anbietern wie z. B. den Stadtwerken Münster beraten zu lassen oder gängige Preisvergleichsportale zu nutzen.

KÄMPFEN LOHNT SICH: DEINE RECHTE ALS MIETER*IN

Deine Miete wurde verdoppelt, dein*e Vermieter*in steht plötzlich in deiner Wohnung oder will dir dein Meerschweinchen verbieten. Mieter*innen wissen oft nicht über ihre Rechte gegenüber Vermieter*innen Bescheid. Damit du weißt, was du darfst und was dein*e Vermieter*in nicht darf, haben wir hier Anlaufstellen gesammelt und ein FAQ zu den wichtigsten Fragen rund ums Mietrecht erstellt.

→ DAS PROBLEM MIT DEM MIETRECHT:

Obwohl Mieter*innen zumindest auf dem Papier viele Rechte haben, heißt das leider nicht, dass es als Studi immer lohnenswert ist, diese notfalls vor Gericht einzuklagen. In vielen Fällen empfiehlt es sich, auch wenn man im Recht ist, auf Vermieter*innen zuzugehen und einen Kompromiss zu finden, vor allem, wenn es um niedrige Beträge geht. Bevor ihr also wütende Mails mit Anwaltsdrohungen versendet, ist es ratsam, sich bei unserer Rechtsberatung oder der Law Clinic darüber zu informieren, welcher Weg für euch am erfolgversprechendsten ist. Auch kann es ratsam sein, eine Rechtsschutzversicherung abzuschließen, um im Falle eines verlorenen Verfahrens nicht auf den Kosten sitzen zu bleiben.

→ **DIE ASTA-RECHTSBERATUNG:**

Um den Studierenden Hilfe anbieten zu können, bietet der AStA eine kostenlose Rechtsberatung an. Dafür stehen dir zwei kompetente Rechtsanwälte aus Münster zur Verfügung, die dir bei allen studiumsbezogenen Rechtsproblemen mit Rat und Tat unter die Arme greifen werden. Gerade, wenn du dir unsicher bist, ob es sich lohnt, gegen deinen Vermieter rechtlich vorzugehen, kann es hilfreich sein, dein Problem mit der Rechtsberatung abzuklären.

Schick dazu einfach eine E-Mail mit deiner Matrikelnummer, Telefonnummer und einer Schilderung deines Anliegens an asta.rechtsberatung@uni-muenster.de. Du wirst dann am Montag zwischen 16:30 Uhr und 18:30 Uhr angerufen oder es wird schriftlich auf deine E-Mail geantwortet. Mehr Infos findest du auf der Website des AStAs unter dem Reiter Rechtsberatung.

→ **DIE LAW CLINIC:**

Darüber hinaus bietet die Law Clinic die Möglichkeit, Studierende kostenlos bei rechtlichen Problemen zu unterstützen. Dabei werdet ihr von einer Gruppe Jura-Studis rechtlich beraten. Die Beratung steht allen zur Verfügung, die aufgrund finanzieller und/oder persönlicher Barrieren keinen Zugang zu Rechtsberatung haben.

Allerdings kann die Law Clinic nur bei Angelegenheiten helfen, die nicht vor Gericht vertreten werden müssen, der Streitwert nicht über 5000 Euro liegt oder eine Frist von weniger als 2 Wochen eingehalten werden muss. Mehr Infos findet ihr unter www.lawclinicmuenster.de

WIE OFT UND WIE HOCH DARF DIE MIETE ERHÖHT WERDEN?

Als „Mieterhöhung“ werden ganz unterschiedliche Vorgänge bezeichnet, immer geht es darum, dass mehr gezahlt werden soll. Es gibt die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung, eine Erhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen und die eigentliche Erhöhung der Miete, um die es hier geht, bei der Vermieter*innen nur deshalb mehr Miete verlangen dürfen, weil die anderen Vermieter*innen auch mehr verlangen. Um diese Mieterhöhung geht es hier:

Grundsätzlich können die Mieter*innen und Vermieter*innen eine Mieterhöhung jederzeit vereinbaren. Der*die Mieter*in muss aber zustimmen. Die Erhöhungen können auch von vornherein im Mietvertrag geregelt werden: als Staffelmiete (§ 557a BGB) oder als Indexmiete (§ 557b BGB).

Ansonsten gelten für Mieterhöhungen die Regelungen der §§ 558 BGB: Vermieter*innen dürfen die Miete nicht beliebig erhöhen. Sie brauchen zur Mieterhöhung grundsätzlich die Zustimmung der Mieter*innen

I. ...SIE DIE SPERRFRIST (1 JAHR) EINHALTEN (§ 558 ABS. 1 BGB)

Der Mietzins muss für ein Jahr seit Vertragsschluss oder seit der letzten Mieterhöhung unverändert sein. Erst dann kann der*die Vermieter*in die Erhöhung geltend machen, erst nach weiteren drei Monaten wird die Erhöhung wirksam. Die Sperrfrist gilt nicht bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen und Betriebskostenerhöhungen.

II. ...SIE DIE KAPPUNGSGRENZE BEACHTEN (§ 558 ABS. 3, 4 BGB)

Die Miete darf grundsätzlich innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20% erhöht werden, bei Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf um nicht mehr als 15% - die Städte Münster und Telgte sind solche Städte mit erhöhtem Wohnbedarf. Der Dreijahreszeitraum ist ausgehend vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhung zu berechnen (Bsp.: Bei einer angekündigten Mieterhöhung zum 01.02.2021 ist der Zeitpunkt zur Berechnung der Kappungsgrenze der 01.02.2018).

III. ...DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD (§ 558 ABS. 1, 2 BGB)

Die Zustimmung kann nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Diese wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen, kann der Mietspiegel der Stadt Münster herangezogen werden:

<https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/mietspiegel-online>;

https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/64_wohnungsamt/pdf/Wohnraumfoerderung/Mietspiegel/2021/Mietspiegel_2021.pdf

Dieser gilt aber leider nur für Wohnungen und nicht für einzeln vermietete WG-Zimmer, also nicht, wenn jede*r von euch einen eigenen Mietvertrag hat. Dann müssen Vermieter*innen anderweitig nachweisen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete höher liegt.

IV. ...DIE MIETERHÖHUNG AUSREICHEND BEGRÜNDET WIRD (§ 558A BGB)

Die Mieterhöhung muss in Textform (§ 126b BGB) erklärt und begründet werden. Zur Begründung können Vermieter*innen auf den Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank oder ein Sachverständigengutachten verweisen oder drei vergleichbare Wohnungen benennen, für die entsprechend hohe Mieten gezahlt werden. Begründet heißt aber noch nicht richtig begründet. Bspw. kann die richtige Einordnung der Wohnung im Mietspiegel bestritten werden.

MUSS ICH EINER MIETERHÖHUNG ZUSTIMMEN?

Die Mieterhöhung wird nur mit der Zustimmung des*der Mieter*in wirksam (§ 558 BGB). Vermieter*innen haben aber einen Anspruch auf Zustimmung, wenn die Mieterhöhungsverlangen rechtmäßig ist. Dafür gibt es einige formale Voraussetzungen, die findet man in § 558a Abs. 2 BGB. Es reicht also nicht, dass Vermieter*innen einfach behaupten, die Miete müsse bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden, sie müssen dies auch genauer begründen. Wenn ein*e Mieter*in die Zustimmung versagt, können Vermieter*innen Zustimmungsklage erheben. Die Mieterhöhung wird dann im Gerichtsprozess festgestellt.

KANN MEIN MIETVERTRAG GEKÜNDIGT WERDEN, WENN ICH DER MIETERHÖHUNG NICHT ZUSTIMME?

Nein, ein Kündigungsgrund ist die Verweigerung nicht – egal ob zu Recht oder zu Unrecht verweigert wird. Wird die Zustimmung verweigert, müssen Vermieter*innen gegen den*die Mieter*in die Klage auf Zustimmung erheben.

Wird der*die Mieter*in zur Zustimmung verurteilt, verbleiben zwei Monate, um die entstandenen Miet(erhöhungs)rückstände zu begleichen. Erst dann können Vermieter*innen den Mietvertrag wegen Zahlungsverzugs kündigen (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB); dies aber auch nur, wenn die Rückstände die Miete von zwei Monaten erreichen (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b BGB).

DÜRFEN VERMIETER*INNEN DIE VORAUSZAHLUNGEN FÜR DIE HEIZKOSTEN ERHÖHEN?

Hier muss man zunächst genau in den Mietvertrag schauen: Ist eine Vorauszahlung vereinbart oder eine Pauschale? Eine Vorauszahlung unterscheidet sich von der Pauschale dadurch, dass die wirklich geschuldeten Heizkosten später abgerechnet werden. Um diese Vorauszahlungen geht es hier.

Die Vorauszahlungen für die Heizkosten sind regelmäßig im Mietvertrag geregelt. Vermieter*innen als auch der*die Mieter*in können die Vorauszahlung dann in angemessener Höhe anpassen (§ 560 Abs. 4). Die Anpassung bedarf der Textform (§ 126b BGB). Die Anpassung ist nur nach Zugang der Abrechnung möglich. Deswegen darf die Vorauszahlung auch nur einmal pro Abrechnung erhöht werden. Weitere Erhöhungen sind erst nach Zugang der nächsten Abrechnung möglich.

WIE OFT DARF DAS GELD FÜR STROMVERBRAUCH/ STROMPREIS GEÄNDERT WERDEN?

Die Nebenkosten dürfen nur nach Zugang der Abrechnung angepasst werden. Deswegen darf die Vorauszahlung auch nur einmal pro Abrechnungszeitraum erhöht werden – in der Regel also maximal einmal pro Jahr.

UM WIEVIEL DÜRFEN VERMIETER*INNEN DIE VORAUSZAHLUNGEN FÜR DIE HEIZKOSTEN ERHÖHEN?

Bei Vorauszahlungen können Vermieter*innen die von ihnen gezahlten Betriebskosten in voller Höhe auf die Mieter*innen abwälzen. Die Erhöhung der Vorauszahlungen richtet sich nach der Abrechnung. Bei der Höhe der Anpassung kann auch die zukünftige Entwicklung der Heizkosten berücksichtigt werden. Andersrum hat der*die Mieter*in ein Recht auf die Reduzierung der Vorauszahlung, wenn nach der Abrechnung ein Guthaben bleibt.

WELCHE KOSTEN DÜRFEN VERMIETER*INNEN ALS BETRIEBSKOSTEN VON MIR VERLANGEN?

Das richtet sich zunächst nach dem Mietvertrag. Nur die dort genannten Betriebskosten kann der*die Vermieter*in von dem*der Mieter*in verlangen. Meist wird auf § 2 Betriebskostenverordnung Bezug genommen, dort sind die umlagefähigen Betriebskosten aufgeführt.

Betriebskosten sind Kosten, die durch den Gebrauch des Gebäudes und des Grundstücks entstehen und laufend wiederkehren. Einmalig anfallende Kosten sind damit keine Betriebskosten, ebenso sind Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten keine Betriebskosten (§ 1 Abs. 2 Betriebskostenverordnung).

IST MEINE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG FEHLERHAFT?

Dazu muss man zunächst prüfen, welche Betriebskosten überhaupt abgerechnet werden dürfen. Vermieter*innen müssen nachweisen, dass diese Kosten bei ihnen tatsächlich entstanden sind. Davon kann sich der*die Mieter*in vor Ort bei dem*der Vermieter*in durch Akteneinsicht überzeugen. Eine Übersendung in Kopie kann man leider nicht verlangen. Die entstandenen Betriebskosten müssen auf die Mieter*in angemessen umgelegt werden, das Gesetz regelt dies in § 556a BGB. Ist kein anderer Maßstab vereinbart, gilt die Wohnfläche. Geht es um den erfassten Verbrauch, ist danach abzurechnen.

Die Abrechnung muss nachvollziehbar und plausibel sein, sodass ein durchschnittlicher Laie sie überprüfen kann.

Der Abrechnungszeitraum muss genannt werden und darf nicht länger als 12 Monate sein. Die Abrechnung muss dem*der Mieter*in spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen. Geht die Abrechnung dem*der Mieter*in später zu, können Vermieter*innen keine Nachforderungen aus der Abrechnung mehr verlangen.

Fehler können sich auch aus der Abrechnung selbst ergeben. Die Wohnfläche kann falsch angegeben sein (hat Auswirkungen auf die Verteilung), Nebenkosten abgerechnet werden, die nicht mietvertraglich vereinbart sind, oder der Verteilungsschlüssel falsch angewendet werden.

WAS KANN ICH GEGEN EINE ZU HOHE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG MACHEN?

Gegen eine fehlerhafte Betriebskostenabrechnung kann Widerspruch eingelegt werden.

Der Widerspruch muss innerhalb von 12 Monaten ab Zugang eingelegt werden. In dem Widerspruch müssen die Einwendungen gegen die Abrechnung dargelegt und begründet werden. Pauschales Vorbringen genügt dem nicht. Es reicht bspw. zur Begründung nicht aus, die Abrechnung sei an sich oder im Vergleich zum Vorjahr/Nachbar „zu hoch“.

Die Forderung aus der Abrechnung sollte trotzdem fristgemäß gezahlt werden – zunächst aber nur unter Vorbehalt, weil man in der vorbehaltlosen Zahlung die Erklärung sehen kann, mit den Betriebskosten einverstanden zu sein.

WENN DIE NEBENKOSTENABRECHNUNG UNVERHÄLTNISSMÄSSIG HÖHER IST ALS DIE JAHRE DAVOR, WER ZAHLT DIE FIRMA, UM DEN ZÄHLER UND DIE SITUATION ÜBERPRÜFEN ZU LASSEN? WER ZAHLT, WENN SICH HERAUSSTELLT, DASS DER ZÄHLER DEFECT WAR UND DESWEGEN DIE NEBENKOSTENABRECHNUNG ZU HOCH WAR?

Die Zähler für Warmwasser und Heizung müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und regelmäßig geeicht werden. Die Kosten darf der*die Vermieter*in als Nebenkosten auf die Mieter*innen umlegen. Die Eichdaten stehen auf der Plombe des Messgeräts. Abgesehen davon ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Zähler zu überprüfen, wenn es keine hinreichenden Anhaltspunkte für einen Fehler gibt.

GIBT ES EINE KONKRETE HÖCHSTPREISMIETE PRO QUADRATMETER IN MÜNSTER?

Nein, es gibt keine Höchstpreismiete pro m² in Münster. Münster gilt aber als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB. Die Miete darf zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen, kann der Mietspiegel der Stadt Münster herangezogen werden:

<https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/mietspiegel-online>;

https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/64_wohnungsamt/pdf/Wohnraumfoerderung/Mietspiegel/2021/Mietspiegel_2021.pdf



& —————> 2. KAUTION

WIE HOCH DARF DIE KAUTION SEIN?

Die Kaution darf nicht höher als drei Monatskaltmieten sein (§ 551 Abs. 1 BGB).

Die Kaution muss im Mietvertrag geregelt sein. Du als Mieter*in bist berechtigt, die Kaution in drei monatlichen Raten zu zahlen (§ 551 Abs. 2 BGB). Die Kaution darf nicht nachträglich erhöht werden.

WANN BEKOMMST DU DEINE KAUTION ZURÜCK?

Vermieter*innen müssen die Kaution erst zurückzahlen, wenn sichergestellt ist, dass für sie keine Forderungen mehr gegen den*die Mieter*in entstehen. Wie lange diese Prüf- und Überlegungszeit ist, hängt vom Einzelfall ab; es können bis zu 6 Monate ab Mietende sein.

Vermieter*innen dürfen über die 6 Monate hinaus die Kaution zurückbehalten, wenn sie Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den*die Mieter*in haben. Das Zurückbehaltungsrecht ist der Höhe nach begrenzt auf die voraussichtliche Höhe der Ansprüche. Gleiches gilt, wenn die Nebenkostenabrechnung noch aussteht. Hierfür darf der*die Vermieter*in einen angemessenen Teil der Kaution einbehalten, bis zur Abrechnung oder zum Ablauf der Abrechnungsfrist.

WIE MÜSSEN VERMIETER*INNEN MEINE KAUTION ANLEGEN?

Die Kaution bleibt Eigentum der Mieter*in, Vermieter*innen verwalten sie nur treuhänderisch. Die Kaution muss (insolvenz-) sicher, getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt werden. Das Geld muss zudem zu einem üblichen Zinssatz angelegt werden (§ 551 Abs. 3).

AB WANN WIRD DIE KAUTION GEKÜRZT?

Die Kautions deckt alle geldwerten Ansprüche von Vermieter*innen ab; bspw. Ansprüche auf Mietzahlung, Ansprüche aus der Betriebskostenabrechnung oder auf Schadensersatz wegen Beschädigungen oder unterlassener Schönheitsreparaturen. Haben Vermieter*innen solche Ansprüche gegen den*die Mieter*in, so können sie die Kautions in entsprechender Höhe zunächst einbehalten und nötigenfalls kürzen.

AB WANN BEKOMME ICH MEINE KAUTION NICHT MEHR ZURÜCK?

Der Anspruch auf die Rückzahlung der Kautions verjährt nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Anspruch fällig wird. Der Anspruch wird fällig, wenn die Einbehaltungsfrist abläuft (s.o., 6 Monate ab Mietende).

Beispiel: Das Mietverhältnis endet am 31.10.2022. Der Anspruch wird fällig am 01.05.2023, die Verjährung beginnt am 01.01.2024, der Anspruch ist ab dem 01.01.2027 verjährt.

& —————> 3. KÜNDIGUNG

WIE LANGE IST DIE KÜNDIGUNGSFRIST?

Die Kündigungsfrist für Mieter*innen und Vermieter*innen beträgt grundsätzlich 3 Monate (§ 573c BGB). Die Kündigungsfrist der Vermieter*innen verlängert sich nach 5 und 8 Jahren Mietdauer um jeweils 3 Monate.

Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag des Monats zugehen, in dem die dreimonatige Frist beginnt. Der Samstag gilt als Werktag, es sei denn er ist der dritte Tag des Monats.

Vertragliche Abweichungen von den Kündigungsfristen sind regelmäßig unwirksam, wenn sie für den*die Mieter*in nachteilig sind. In solchen Fällen kann sich nur der*die Mieter*in auf die kürzere Frist berufen. Eine Ausnahme gilt bei zeitlich befristeten Mietverhältnissen (§ 573c Abs. 2 BGB).

& —————> 4. MIETMINDERUNG

WAS SIND GRÜNDE FÜR EINE MIETMINDERUNG?

Die Miete ist bei Mängeln der Wohnung gemindert. Ein Mangel liegt vor, wenn der Mieter die Wohnung nicht so nutzen kann, wie er nach Mietvertrag erwarten darf (§ 536 Abs. 1 BGB). Dazu muss die Wohnung Mängel haben, die sie nach dem Vertrag nicht haben sollte. Mängel, die man bei Abschluss des Mietvertrags kannte oder kennen musste, berechtigen nicht zur Minderung. Wer eine Bruchbude mietet, kann nicht später mindern, weil es sich ja um eine Bruchbude handelt. Auch deshalb empfiehlt sich ein Übergabeprotokoll.

Klassische Mängel sind die kaputte Heizung, unzureichendes Warmwasser, Feuchtigkeitsschäden und eine zu geringe Fläche der Wohnung (Unterschreiten der zugesicherten Wohnfläche um mehr als 10%). Mängel können auch von außen, wie Baustellenlärm im oder vor dem Gebäude, verursacht werden. Die Verantwortung für den Mangel liegt nicht zwangsläufig beim Vermieter, solange der Mieter nicht selbst für den Mangel verantwortlich ist.

AB WANN DARF ICH MEINE MIETE MINDERN?

Die Miete ist automatisch gemindert (per Gesetz), sobald die Voraussetzungen des § 536 BGB vorliegen. Der*die Mieter*in schuldet dann nur noch die geminderte Miete. Wurde die volle Miete gezahlt, obwohl der Mangel schon vorlag, kann die zu viel gezahlte Miete zurückgefordert werden.

Die Miete muss mithin nur in geminderter Höhe bezahlt werden, sobald der Mangel vorliegt. Die Minderung muss nicht vom Vermieter erlaubt sein, o.ä. Absprachen über die Höhe der Minderung können trotzdem sinnvoll sein, um ein Gerichtsverfahren darüber zu vermeiden.

Mieter*innen müssen den Mangel aber unverzüglich dem*der Vermieter*in anzeigen, damit der*die Vermieter*in den Mangel beseitigen kann. Andernfalls können Vermieter*innen Rechte gegen Mieter*innen entstehen (§ 536c BGB).

MUSS ICH MEINEN*R VERMIETER*IN VOR DER MIETMINDERUNG INFORMIEREN?

Der*die Mieter*in muss den*die Vermieter*in unverzüglich informieren und zur Mangelbeseitigung auffordern. Das sollte am besten schriftlich geschehen. Zeitgleich oder auch schon vorher kann die Miete gemindert werden.

INWIEWEIT IST EINE MIETMINDERUNG BEI AUSFALL VON WARMWASSER/STROM ETC. ZULÄSSIG?

Fällt Warmwasser oder Strom aus, ist eine Minderung regelmäßig zulässig. Entsprechend dem geminderten Wohnwerts und dem Ausfallzeitraum kann die Miete gemindert werden.

UM WIE VIEL (PROZENT VOM MIETPREIS) DARF ICH MEINE MIETE MINDERN?

Die Miete, die gemindert werden kann, ist die Kaltmiete.

Entscheidend für die Höhe der Minderung ist, wie stark der Mangel die Wohnung beeinträchtigt: Wie stark ist der Wohnwert gemindert? Für welchen Zeitraum ist der Wohnwert gemindert? Pauschale Aussagen sind hier schwer zu treffen. Mit einer Faustformel kann man sich der Sache nähern. Kann man die gesamte Wohnung nicht nutzen, beträgt die Mietminderung 100%. Kann ich ein Zimmer von 20 qm in einer 100qm großen Wohnung nicht nutzen, wären es also 20%. Kann ich das Zimmer nur eingeschränkt nutzen, ist es ein entsprechend geringerer Anteil. Zuschläge für diese Rechnung ergeben sich bei Funktionsräumen. Der Ausfall der Toilette wiegt etwa deutlich schwerer, als sich nach dieser Formel ergeben würde.

Fällt die Heizung im WG-Zimmer aus, ist der Wohnwert des Zimmers bei sommerlichen Temperaturen kaum gemindert, im tiefsten Winter hingegen nach kurzer Zeit um 100 % - schließlich ist der Raum praktisch nicht mehr nutzbar. Hat die WG noch ein warmes Wohnzimmer, hat die Wohnung weiterhin einen Wohnwert. Dieser ist aber anteilig zu mindern. Fällt die Heizung den gesamten Monat aus, kann die Miete für den gesamten Monat gemindert werden. Fällt die Heizung 10 Tage aus, kann die Miete nur für ein Drittel des Monats gemindert werden.

Eine Internetrecherche kann hier Orientierung bieten. Vorsicht ist aber geboten. Insbesondere die oftmals angeführten Urteile beziehen sich stets auf Einzelfälle.

Das Wichtigste: Man muss die Mängel dokumentieren. Denn letztlich ist der*die Mieter*in beweispflichtig. Wer also wegen Lärm mindert, muss dokumentieren, wann es besonders laut war (Lärmtagebuch). Akzeptiert der*die Vermieter*in die Minderung nicht, gilt das ganz besonders: Beispiel: Wegen Lärm durch Bauarbeiten wird die Miete im Dezember 2022 um 30% gemindert. Beim Auszug im September 2023 behält der*die Vermieter*in den entsprechenden Teil der Kautions ein. Will man jetzt seine volle Kautions, muss man den*die Vermieter*in auf Zahlung verklagen und nachweisen, dass es viele Monate zuvor zu laut war.

Das Beispiel zeigt: Minderung ist jedenfalls bei studentischem Wohnraum eine aufwändige Sache. Es geht meist nicht ums Geld, sondern darum, dass der Mangel beseitigt wird.

WIE GEHE ICH VOR, WENN ICH MEINE MIETE MINDERN WILL?

Der*die Vermieter*in muss unverzüglich über den Mangel informiert und aufgefordert werden, den Mangel zu beseitigen. Gleichzeitig sollte die Miete angemessen gemindert werden. Es kann sinnvoll sein die Höhe der Minderung mit dem*der Vermieter*in abzusprechen, um spätere rechtliche Streitigkeiten zu vermeiden.

Statt die Miete direkt zu mindern, kann die Miete auch zunächst unter Vorbehalt gezahlt werden. In keinem Fall sollte die Miete vorbehaltlos weitergezahlt werden. Das kann dazu führen, dass der Minderungsbetrag für den zurückliegenden Zeitraum nicht mehr zurückverlangt werden kann.

Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Behält man das Geld ein, ist der „Druck“ auf den Vermieter höher. Aber man hat das Risiko, dass die Mängel nicht nachweisbar sind. Dann hat man zu Unrecht die Miete gemindert und riskiert Verzugskosten, etwa für den Anwalt des Vermieters oder gar die Kündigung. Zahlt man unter Vorbehalt, muss man den unter Vorbehalt gezahlten Betrag einklagen, was einen gewissen Aufwand bedeutet.

DARF ICH MEINE MIETE MINDERN, WENN SCHIMMEL IN DER WOHNUNG IST?

Bei Schimmel in der Wohnung kann die Miete gemindert werden. In welcher Höhe die Miete gemindert werden darf, hängt davon ab, in welchen Zimmern und in welchem Umfang sich der Schimmel verbreitet hat.

Beachte: Ist der Schimmel von dem*der Mieter*in verursacht, kann er*sie die Miete nicht mindern. Der*die Mieter*in muss mit der Wohnung sorgfältig umgehen, insbesondere angemessen heizen und lüften. Ist der*die Vermieter*in hingegen für den Schimmel verantwortlich, bspw. durch Baumängel, kann die Miete gemindert werden.

DARF ICH EINFACH SO MEINE MIETE MINDERN, WENN DER VERMIETER NICHT REAGIERT?

Die Miete darf auch schon gemindert werden, bevor der Vermieter reagiert. Wichtig ist es, dem Vermieter den Mangel anzuzeigen und die Mängelbeseitigung zu verlangen.

& —————> 5. HEIZEN

DARF DER* DIE VERMIETER* IN HEIZZEITEN FESTLEGEN?

Der*die Vermieter*in darf keine Heizzeiten festlegen. Der*die Mieter*in ist nicht verpflichtet, die Wohnung zu heizen. Der*die Mieter*in muss aber darauf achten, dass die Wohnung nicht beschädigt wird, bspw. durch Feuchtigkeitsschäden.

INWIEFERN IST DER* DIE VERMIETER* IN FÜR DIE ISOLATION DER ZIMMER VERANTWORTLICH?

Es besteht grundsätzlich keine Modernisierungspflicht des*der Vermietenden. Der*die Vermieter*in wird regelmäßig nicht verpflichtet werden können, die Isolation zu verbessern; es sei denn, die Isolation ist erheblich luftdurchlässig. Die Miete kann dann möglicherweise gemindert werden und der*die Mieter*in verpflichtet sein, den Mangel zu beheben.

Sind die Fenster nicht ausreichend isoliert, kann dies ein Mangel der Mietwohnung sein. Ein Mangel ist regelmäßig erst anzunehmen, wenn die Fenster derart undicht sind, dass erheblich Wärme verloren geht oder die Wohnqualität bspw. durch Zugluft erheblich eingeschränkt wird.

Ein Mangel berechtigt zur Minderung der Miete. Je nachdem, wie erheblich der Mangel ist, kann die Miete um 5 % bis zu 20 % gemindert werden.

INWIEWEIT DARF DIE TEMPERATUR GEDROSSELT WERDEN? (TAG/NACHT-SCHALTUNG)

Die Wohnung muss ausreichend beheizt bzw. beheizbar sein.

Zur Tageszeit (ca. 6-24 Uhr) muss die Wohnung mindestens 20° C warm sein. Zur Nachtzeit muss die Wohnung mindestens 18° C warm sein. Der Vermieter muss die Heizungsanlage so betreiben, dass diese Mindesttemperaturen sichergestellt sind. Zumindest in der Winterzeit muss die Heizungsanlage deswegen auch zur Nachtzeit an sein.

Vereinbarungen im Mietvertrag, die die Mindesttemperaturen unterschreiten, sind regelmäßig unwirksam.

MUSS ES WARMES WASSER GEBEN ODER KANN DER* DIE VERMIETER* IN DAS WARMES WASSER ABSTELLEN?

Der*die Vermieter*in muss sicherstellen, dass die Wohnung mit mindestens 40° C warmem Wasser versorgt wird. Das Wasser muss ohne erheblichen zeitlichen Vorlauf warm sein, muss also nach maximal 10 Sekunden bzw. 5 Litern die Mindesttemperatur haben.

IST DER* DIE VERMIETER* IN GEZWUNGEN, ETWAS GEGEN EINE SEHR KALTE WOHNUNG ZU UNTERNEHMEN?

Der*die Vermieter*in ist grundsätzlich nicht zu einer Modernisierung verpflichtet. Der*die Mieter*in darf aber zumindest erwarten, dass die gemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Auch bei Altbauten müssen die Räume dem allgemeinen Lebensstandard entsprechen.

Eine sehr kalte Wohnung kann auch mangelhaft sein, so dass die Miete gemindert werden kann und der*die Vermieter*in den Mangel beheben muss. Der*die Mieter*in muss jedenfalls keine erheblichen Mehrkosten für das Heizen hinnehmen, die bspw. durch erheblich undichte Fenster entstehen.

& —————> 6. HAUSTIERE

DÜRFEN HAUSTIERE IM MIETVERTRAG VERBOTEN WERDEN?

Haustiere dürfen im Mietvertrag nicht pauschal verboten werden. Solche pauschalen Klauseln sind in der Regel unwirksam.

Die Haltung von Kleintieren, etwa Fische im Aquarium, kann grundsätzlich nicht verboten werden. Die Haltung von Hunden und Katzen kann nicht ausnahmslos verboten werden. Bestimmte Haustiere oder Arten von Haustieren können im Mietvertrag aber verboten werden, wenn die Regelung Rücksicht nimmt auf besondere Fallgestaltungen oder individuelle Interessenlagen.

BRAUCHT MAN DAS EINVERSTÄNDNIS VON VERMIETER*INNEN, UM EIN HAUSTIER IN DER WOHNUNG HALTEN ZU DÜRFEN?

Die Zustimmung von Vermieter*innen muss vorher eingeholt werden, wenn dies im Mietvertrag verlangt wird.

DARF DER* DIE VERMIETER*IN IM MIETVERTRAG DIE VORHERIGE ZUSTIMMUNG ZUR TIERHALTUNG VERLANGEN?

Der*die Vermieter*in darf im Mietvertrag bestimmen, dass Haustiere nur mit deren Zustimmung gehalten werden dürfen. Der* die Vermieter*in darf die Zustimmung aber nicht willkürlich verweigern, sondern muss eine Ablehnung sachlich begründen.

DARF MAN SICH EIN HAUSTIER HOLEN, OBWOHL ES IM MIETVERTRAG VERBOTEN IST?

Wer ein Haustier trotz wirksamen Verbots im Mietvertrag hält, handelt vertragswidrig. Vermieter*innen können die Mieter*innen abmahnen und mietrechtliche Sanktionen bis zur Kündigung androhen, um eine Verhaltensänderung zu bewirken. Tritt eine Verhaltensänderung nicht ein, bleibt das Tier also in der Wohnung, können Vermieter*innen die Sanktionen oder die Kündigung aussprechen.

WIE GROSS DARF DAS HAUSTIER SEIN?

Kleintiere in geschlossenen Behältnissen sind regelmäßig unproblematisch, so bspw. die Fische im Aquarium, der Hamster im Terrarium oder der Wellensittich im Käfig. Diese Haltung gehört zum üblichen Gebrauch der Mietsache und kann durch Vermieter*innen nicht verboten werden.

Problematisch werden Kleintiere, wenn von diesen Gefahren ausgehen, die über das normale Maß hinausgehen – so bspw. bei Gift- oder Würgeschlangen und giftigen Reptilien oder Spinnen.

Die Haltung sogenannter Listenhunde (im Hundegesetz NRW genannte Hunderassen) darf ohne Weiteres verboten werden.

Hunde und Katzen können im Mietvertrag verboten werden, hier müssen aber Ausnahmen zugelassen werden.



& → 7. BÜRGSCHAFT

WIE FUNKTIONIERT EINE BÜRGSCHAFT?

Bei der Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge gegenüber dem*der Vermieter*in, für die Verbindlichkeiten des Mieters gegenüber dem Vermieter einzustehen (vgl. § 765 BGB). Der*die Vermieter*in kann Zahlung vom Bürgen verlangen, sollte der*die Mieter*in in seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht nachkommen.

Der*die Vermieter*in kann sich mit der Bürgschaft mithin für den Fall absichern, dass der*die Mieter*in zahlungsunfähig ist. Der*die Bürg*in zahlt zunächst nichts; Er*Sie zahlt nur, wenn der*die Mieter*in selbst nicht zahlen kann.

DARF DER* DIE VERMIETER* IN EINE BÜRGSCHAFT VERLANGEN?

Der*die Vermieter*in kann eine Bürgschaft verlangen. Die Bürgschaft darf nicht die maximal zulässige Kautionshöhe (3 Monatskaltmieten) übersteigen. Die Bürgschaft muss im Mietvertrag vereinbart werden.

DARF DER* DIE VERMIETER* IN EINE BÜRGSCHAFT VERLANGEN, WENN SCHON EINE KAUTION VEREINBART IST?

Die Bürgschaft kann auch neben der Mietkaution verlangt werden. Bürgschaft und Mietkaution dürfen zusammen aber nicht die maximal zulässige Kautionshöhe (3 Monatskaltmieten) übersteigen. Verlangt der*die Vermieter*in schon die maximal zulässige Kautionshöhe, kann er nicht zusätzlich eine Bürgschaft verlangen.

Das wäre nur ausnahmsweise zulässig, wenn der*die Mieter*in die Bürgschaft freiwillig anbietet. Davon ist abzuraten. Verlangen darf der*die Vermieter*in das nicht.

MUSS DIE BÜRGSCHAFT IM FALL EINER WOHNGEMEINSCHAFT AUCH FÜR DIE MITBEWOHNER*INNEN SEIN?

Hier kommt es darauf an, wer die Wohnung gemietet hat – ein*e Hauptmieter*in, alle WG-Bewohner*innen zusammen oder die WG-Bewohner*innen jeweils einzeln.

Ist der Mietvertrag mit einem*r WG-Bewohner*in als Hauptmieter*in geschlossen, kann der*die Vermieter*in nur von diesem eine Bürgschaft verlangen.

Sind alle WG-Bewohner*innen laut Mietvertrag auch Mieter*innen, so haften sie gesamtschuldnerisch. Jede*r einzelne*r Mieter*in kann für alle Forderungen aus dem Mietvertrag in Anspruch genommen werden. Der*die Vermieter*in kann eine Bürgschaft für die gesamte WG oder auch einzelne Bürgschaften verlangen. Die Gesamthöhe der Bürgschaften darf auch hier nicht 3 Monatskaltmieten überschreiten.

Schließt der*die Vermieter*in einzelne Mietverträge mit jedem*r WG-Bewohner*in für das jeweilige Zimmer und die Gemeinschaftsräume, kann er nur für diesen Mietvertrag eine Bürgschaft verlangen. Die Höchstgrenze für die Bürgschaft (3 Monatskaltmieten) richtet sich nach der im jeweiligen Mietvertrag vereinbarten Miete.

AB WANN MUSS DIE WOHNUNG RENOVIIERT WERDEN?

Unter Renovierungen werden auch Schönheitsreparaturen verstanden. Um die geht es hier nicht. Zu einer Renovierung oder Modernisierung ist der*die Vermieter*in grundsätzlich nicht verpflichtet.

Der*die Mieter*in kann erwarten, dass die gemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Selbst bei Altbauten kann der*die Mieter*in aber erwarten, dass die Räume dem allgemeinen Lebensstandard entsprechen. Dazu dürfte bspw. eine angemessene Isolation zählen. Jedenfalls darf der Zustand der Wohnung nicht die Gesundheit der Mieter*innen gefährden.

WER TRÄGT DIE KOSTEN FÜR NORMALE REPARATURARBEITEN AN DER WOHNUNG (NEUE FENSTER, NEUE TÜREN, NEUER BODEN)?

Reparaturen hat grundsätzlich der*die Vermieter*in vorzunehmen und zu bezahlen. Der*die Vermieter*in muss die Wohnung in Stand halten.

Das ändern auch Regelungen zu „Schönheitsreparaturen“ nur bedingt. Schönheitsreparaturen sind nur Arbeiten, die nicht über das Streichen, Kalken und Tapezieren von Wänden, Böden und Heizkörpern hinausgehen. Neue Fenster, Türen oder Böden hat mithin der*die Vermieter*in zu zahlen. Das gilt auch für Arbeiten an diesen Teilen, die aufwendiger sind als Schönheitsreparaturen.

DARF ICH NÄGEL IN MEINE WAND HAUFN, OBWOHL DAS IM MIETVERTRAG VERBOTEN IST?

Der*die Vermieter*in darf das nicht verbieten. Nägel in der Wand gehören zum ordnungsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der*die Mieter*in darf Nägel in seine*ihre Wand hauen (und auch Löcher bohren), soweit sich die Anzahl im üblichen Rahmen hält. Wenn er*sie im Mietvertrag zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, müssen die Löcher beim Auszug verspachtelt oder anderweitig beseitigt werden.

IST ES VERMIETER*INNENSACHE, WENN DIE FENSTER NICHT RICHTIG SCHLIESSEN?

Wenn die Fenster nicht richtig schließen, ist das ein Mangel. Der*die Vermieter*in muss den Mangel beheben.

WIE GEHT MAN MIT SCHIMMEL IN DER WOHNUNG UM?

Schimmel in der Wohnung ist ein Mangel. Der*die Mieter*in muss diesen melden und der*die Vermieter*in den Mangel beseitigen. Etwas anderes gilt nur, wenn der Schimmel durch den Mietenden verschuldet wurde. Das muss der*die Vermieter*in beweisen; insbesondere muss er*sie beweisen, dass der Schimmel nicht durch bauliche Mängel verursacht wurde.

Der Mangel berechtigt, wie auch andere Mängel, zur Mietminderung. Auch dies aber nur, wenn der Mangel nicht durch den*die Mieter*in verschuldet wurde.

Bei kleinem Schimmelbefall lohnt sich manchmal auch einfach der Kauf eines Anti-Schimmelmittels im Baumarkt. Melden sollte man den Schimmel dem*der Vermieter*in aber trotzdem.

WAS MACHE ICH, WENN ES IN MEINE WOHNUNG REINREGNET?

Dieser Mangel muss dem*der Vermieter*in angezeigt werden, gleichzeitig kann die Miete deswegen gemindert werden. Der*die Vermieter*in muss den Mangel innerhalb einer angemessenen Zeit beseitigen. Kommt der*die Vermieter*in dem nicht nach, kann er*sie den Mangel selbst beseitigen (lassen) und sich die erforderlichen Aufwendungen ersetzen lassen (§ 536a Abs. 2 BGB).

IST STREICHEN BEIM AUSZUG PFLICHT?

Grundsätzlich ist der*die Mieter*in nicht verpflichtet, die Wohnung bei Auszug zu streichen oder anderweitig zu renovieren. Der*die Mieter*in kann aber mietvertraglich zum Streichen beim Auszug verpflichtet sein (Instandhaltungsarbeiten).

Zu diesen Arbeiten kann der*die Mieter*in nur verpflichtet werden, wenn die Wohnung renoviert übernommen wird. Eine Wohnung ist renoviert, wenn die Wohnung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermittelt, also bei Einzug keine erheblichen Gebrauchsspuren hat. Wird der*die Mieter*in trotz unrenovierter Wohnung zum Streichen verpflichtet, ist die Klausel unwirksam; Es sei denn, dem*der Mieter*in wurde für diesen Nachteil ein angemessener Ausgleich gewährt.

WAS SIND LEGITIME SCHÖNHEITSREPARATUREN, DIE BEI AUSZUG GEFORDERT WERDEN DÜRFEN?

Schönheitsreparaturen dürfen nur unter den genannten Umständen gefordert werden.

Schönheitsreparaturen sind Arbeiten, die nicht über das Streichen, Kalken und Tapezieren von Wänden, Böden und Heizkörpern hinausgehen. Es geht darum, die üblichen Gebrauchsspuren der Wohnungsnutzung zu entfernen. Umfasst sind nur Arbeiten von innen, keine Außenanstriche von Türen oder Fenster. Neue Fenster, Türen oder Böden hat der Vermieter zu zahlen. Das gilt auch für Arbeiten an diesen Teilen, die aufwendiger sind als Schönheitsreparaturen.

WIE LANGE DÜRFEN REPARATUREN AM HAUS DAUERN?

Es gibt keine festgelegte Begrenzung, wie lange Reparaturen am Haus dauern dürfen. Baulärm und andere Beeinträchtigungen können aber zur Mietminderung berechtigen – egal, ob der*die Vermieter*in dafür verantwortlich ist oder nicht.

& —————> 9. SONSTIGES

DARF UNS EINE WASCHMASCHINE VERBOTEN WERDEN?

Eine Waschmaschine darf in aller Regel nicht verboten werden.

Der Betrieb einer gegen Auslaufen gesicherten Waschmaschine in einer Wohnung zählt regelmäßig zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und kann weder durch Mietvertrag, noch durch die Hausordnung untersagt werden. Das gilt selbst dann, wenn eine Waschküche im Keller des Hauses benutzt werden kann. Eine Waschmaschine mit Auslaufsicherung kann nur in Ausnahmefällen mit triftigem Grund verboten werden.

WIE LANGE DARF BESUCH BLEIBEN?

Der*die Mieter*in hat in seiner Wohnung das Hausrecht. Der Vermieter darf nicht vorschreiben, ob, wann und wieviel Besuch der*die Mieter*in empfangen darf. Von den Besuchern darf aber natürlich keine unzumutbare Belästigung ausgehen. Sie müssen sich ebenso angemessen verhalten wie der*die Mieter*in selbst (gemäß Mietvertrag und Hausordnung).

Besucher*innen dürfen so lange in der Wohnung bleiben, bis sie nicht mehr Besucher*in sind: Ab sechs Wochen gelten Besucher*innen nicht mehr als Besucher*in, sondern als Untermieter*in. Für eine Untervermietung braucht der*die Mieter*in die Erlaubnis des*der Vermieter*s*in.

DARF ICH MEINE WOHNUNG OHNE ZUSTIMMUNG DES*DER VERMIETER*S*IN UNTERVERMIETEN?

Nein, der*die Vermieter*in muss die Untervermietung erlauben (§ 540 BGB). Bei unbefugter Untervermietung kann der*die Vermieter*in den*der Mieter*in zunächst abmahnen und dann den Mietvertrag fristlos kündigen, wenn der*die Mieter*in nicht abhilft (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Die Erlaubnis des*der Vermieter*s*in zur Untervermietung sollte also stets eingeholt werden.

Der*die Mieter*in hat einen Anspruch auf die Erlaubnis für einen Teil des Wohnraums (§ 553 BGB), wenn...

- I. ...der*die Mieter*in ein berechtigtes Interesse hat (persönliche oder wirtschaftliche Gründe), Bsp.: Einzug des*der Lebenspartner*s*in, Gründung einer WG mit einem*einer Freund*in, Kostenreduzierung, Aufnahme von Verwandten in Notlage
- II. ...das berechtigte Interesse erst nach Mietvertragsschluss entsteht und
- III. ...dem*der Vermieter*in die Untervermietung nicht zugemutet werden kann (§ 553 Abs. 1 S. 2 BGB). Bsp.: Untermieter*in ist unzumutbare Person, Wohnraum würde übermäßig belegt

Der Untervermietung der gesamten Wohnung muss der*die Vermieter*in nicht zustimmen. Versagt der*die Vermieter*in die Untervermietung, kann der*die Mieter*in den Mietvertrag aber fristgemäß kündigen (§ 540 Abs. 1 S. 2).

DARF DER*DIE VERMIETER*IN DIE UNTERVERMIETUNG VERBIETEN?

Der*die Vermieter*in kann die Untervermietung nicht grundsätzlich verbieten. Unter den genannten Voraussetzungen ist der*die Mieter*in berechtigt, seine*ihre Wohnung unterzuvermieten.

Verbietet der Mietvertrag die Untervermietung, so ist die entsprechende Klausel unwirksam (vgl. § 553 Abs. 3 BGB).

& —————> 10. RECHTE VON VERMIETER*INNEN

DARF DER* DIE VERMIETER* IN EINEN ZWEITSCHLÜSSEL BESITZEN?

Nein, der* die Vermieter*in darf keinen Schlüssel für die Wohnung besitzen. Mit der Wohnungsübergabe muss der* die Vermieter*in dem* der Mieter*in alle Schlüssel übergeben.

DARF DER* DIE VERMIETER* IN OHNE VORANKÜNDIGUNG IN MEINE WOHNUNG?

Nein, der* die Vermieter*in darf nur in die Wohnung, wenn der* die Mieter*in zustimmt. Anderslautende Klauseln im Mietvertrag sind unwirksam.

Der* die Mieter*in hat das Hausrecht für die Wohnung. Er*sie bestimmt, wer in die Wohnung darf und wer nicht. Betritt der* die Vermieter*in die Wohnung unerlaubt oder heimlich, macht er*sie sich wegen Hausfriedensbruchs strafbar (§ 123 StGB).

DARF DER* DIE VERMIETER* IN MIT ANKÜNDIGUNG IN DIE WOHNUNG UND DAS AUCH IN DEN MIETVERTRAG SCHREIBEN?

Der* die Vermieter*in kann ein Besichtigungsrecht haben, wenn sich dafür Gründe aus der Bewirtschaftung der Wohnung ergeben. Beispiele dafür sind Besichtigungen mit Kauf- oder Mietinteressenten, das Ablesen von Zählerständen, Verdacht auf Mietverstöße oder Reparaturen. Ein solches Besichtigungsrecht kann der* die Vermieter*in im Mietvertrag vereinbaren.

Eine Besichtigung muss rechtzeitig mitgeteilt werden. Bei dringenden Arbeiten genügen 24 Stunden, bei langfristig planbaren Gründen 10 bis 14 Tage. Der* die Vermieter*in muss dabei bei der Terminierung die Interessen des* der Mieter*s*in berücksichtigen, bspw. Berufstätigkeit oder Studium.

DARF MEIN* E VERMIETER* IN MICH ANRUFEN WANN ER*SIE WILL, WENN ER*SIE MEINE HANDYNUMMER HAT?

Dem* der Vermieter*in ist es nicht verboten, den* der Mieter*in anzurufen. Der* die Mieter*in ist aber auch nicht verpflichtet, den Anruf entgegen zu nehmen.

WAS SIND OFT GENUTZTE UNGÜLTIGE KLAUSELN IM MIETVERTRAG?

Klauseln zur Nutzung der Wohnung sind oftmals unwirksam, wenn sie ausnahmslos gelten (sollen). Haustiere, Musizieren oder auch Rauchen kann nicht generell verboten werden. Wenn dann, kann es nur artspezifisch, zeitlich begrenzt oder räumlich begrenzt verboten werden.

Die Vereinbarung, die Wohnung werde „wie besichtigt übernommen“ und Beschwerden über Mängel seien ausgeschlossen, ist regelmäßig unwirksam. Das Recht des*der Mieter*s*in, dass Mängel beseitigt werden, darf nicht per Klausel ausgeschlossen werden.

Die Kündigungsfrist für den*der Mieter*in darf nicht verlängert werden. Sie beträgt grundsätzlich drei Monate. Die Kündigung kann höchstens für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen werden. Maximal zulässig sind vier Jahre, die Frist sollte bei Studierenden aufgrund der besonderen Lebensumstände aber kürzer sein.

Für unwirksame Klauseln gilt generell, dass man diese ignorieren darf. Wird bspw. das Musizieren verboten, so ist diese Klausel unwirksam und das Musizieren grundsätzlich erlaubt. Natürlich muss der*die Mieter*in dabei die Ruhezeiten der Nachbar*innen berücksichtigen.

IST ES IN EINER WOHNGEMEINSCHAFT BESSER, WENN JEDE*R EINZELNE EINEN VERTRAG FÜR DAS JEWEILIGE ZIMMER HAT ODER EINEN GESAMTMIETVERTRAG?

Hat jede*r einzelne einen Mietvertrag, haftet jede*r auch nur für sich. Jede*r muss einzeln für seine*ihre Miete aufkommen, für Schäden in seinem*ihrem Zimmer haftet nur der*die jeweilige Mieter*in, Nebenkosten werden einzeln abgerechnet. Ansprüche des*der Vermieter*s*in gegen eine*n Mitbewohner*in können den anderen Mitbewohner*innen egal sein. Auch kündigen kann jede*r Mitbewohner*in alleine und unabhängig von den anderen, gleichzeitig kann der*die Vermieter*in aber auch unabhängig von den Mitbewohner*innen den*der neuen Mieter*in bestimmen. Regelmäßig sollten eine gute Gemeinschaft und dadurch längerfristige

(Vertrags-)Beziehungen aber auch im Interesse des*der Vermieter*s*in liegen.

Haben alle Mitbewohner*innen zusammen einen Mietvertrag, haften alle zusammen – sie sind Gesamtschuldner*innen. Jede*r Mitbewohner*in haftet für die gesamte Miete und andere Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Der*die Vermieter*in kann sich aussuchen, von wem er*sie die Zahlung verlangt. Zahlt eine*r nicht, kann der*die Vermieter*in die Zahlung von den anderen verlangen. Der*die Zahlende muss sich dann an die anderen Gesamtschuldner*innen wenden, um seinen*ihren Schaden auszugleichen. Probleme kann es geben, wenn ein*e Bewohner*in ausziehen will und ein*e Neue*r einziehen will. Dann muss man sich mit dem*der Vermieter*in einigen, sonst müssen den Mietvertrag alle Bewohner*innen kündigen, damit eine*r ausziehen kann.

Dieses Problem gibt es beim Modell mit Hauptmieter*innen nicht. Eine*r unterschreibt den Vertrag und schließt formal Untermietverträge mit den anderen Bewohner*innen. Der Wechsel der Untermieter*innen ist dann einfach. Problematisch wird es, wenn der*die Hauptmieter*in ausziehen will. Dann muss man sich mit dem*der Vermieter*in auf eine*n neue*n Hauptmieter*in verständigen oder alle müssen ausziehen.

Das beste Modell wird leider nie praktiziert: Der Vertrag wird von der Wohngemeinschaft als BGB Gesellschaft mit wechselndem Bestand geschlossen. Nach Außen haften alle gleich und wenn jemand auszieht, dann entscheiden dies allein die Mitglieder*innen der WG.

7 SUPPORT BEI KRISEN

Wer wohnt, muss in aller Regel Miete zahlen. Aber was, wenn man spontan seinen Job verloren hat, das BAföG mal wieder Monate auf sich warten lässt oder die Eltern einen gerade nicht unterstützen können? Für solche Fälle bietet der AstA dir finanzielle Unterstützung in Form von Krediten, Zuschüssen oder Beitragserstattungen an.

SOZIALDARLEHEN

Du kannst bei uns Sozialdarlehen aufnehmen, mit dem wir dir 934 Euro als zinsloses Darlehen bereitstellen, das du dann in Raten zurückzahlen kannst. Bei Studienbeginn kann der doppelte Betrag in Anspruch genommen werden. Um ein Sozialdarlehen zu beantragen, wende dich an unsere Sozialberatung.



KRISENFONDS

Für akute Notlagen gibt es außerdem den Krisenfonds. Aus diesem kannst du zwei Mal pro Semester bis zu 300 Euro, in Härtefällen bis zu 450 Euro erhalten, die du nicht zurückzahlen musst. Die Voraussetzungen dafür sind:

- » Du befindest dich in einer akuten finanziellen Notlage
- » Du bist an der Universität eingeschrieben
- » Dein aktuelles Einkommen liegt möglichst unter dem BAföG-Höchstsatz (aktuell 934 €) oder du hast trotz eines höheren Einkommens einen begründeten Bedarf (zum Beispiel, wenn du Kinder hast)
- » Du hast keine finanziellen Rücklagen, die dir eine kurzfristige Finanzierung ermöglichen



Weitere Infos findest du auf den
Seiten unserer Sozialberatung unter:
asta.ms/sozialberatung

WARUM DIE WOHNRAUM- SITUATION IN MÜNSTER UNS ALLE ANGEHT

Dass die Wohnraumsituation in Münster so schlecht ist, ist nicht vom Himmel gefallen, sondern das Ergebnis von politischen Entscheidungen in den letzten Jahrzehnten. Das Problem ist dabei natürlich nicht auf Münster begrenzt: In fast allen Groß- und Unistädten ist bezahlbarer Wohnraum zur Mangelware geworden. Gerade deshalb ist es besonders wichtig, dass wir als Studierendenschaft immer wieder betonen: Es muss sich strukturell etwas ändern! Die Ursachen für den Mangel an bezahlbarem Wohnraum sind vielfältig: Die Studierendenwerke werden seit Jahrzehnten von der Landesregierung kaputtgespart und können deswegen kaum neue Wohnheime bauen. Es fehlt eine wirksame Mietpreisbremse, die den Anstieg der Mieten tatsächlich begrenzt, durch die zunehmende Privatisierung des Wohnungsmarktes sind tausende Sozialwohnungen weggefallen. Und wenn neue Wohnungen entstehen, handelt es sich zu oft um Luxusbauten anstelle von gefördertem, günstigem Wohnraum.



Anstatt sich alleine im Dschungel des Wohnungsmarktes durchzuschlagen, müssen wir als Studierende uns deshalb organisieren und gemeinsam laut dafür werden, dass sich in der Wohnungspolitik etwas ändert. Damit gutes Wohnen wieder zum Recht für Alle wird und kein Luxusgut bleibt. Möglichkeiten, sich einzubringen, bieten sich viele: Wir als AStA thematisieren das Thema Wohnraum immer wieder, es lohnt sich also, bei uns vorbeizuschauen. Auch viele hochschulpolitische Gruppen, Jugendverbände und Parteien in Münster kämpfen für eine Verbesserung der Wohnsituation. Und auf lokaler Ebene bietet sich die Möglichkeit, sich in Mieter*innenschutzverbänden oder bei gemeinnützigen Wohnprojekten zu engagieren.

Ganz wichtig ist aber vor allem, das Thema im Diskurs zu halten. Sprecht also mit euren Freund*innen und Verwandten darüber, seid laut und bringt euch wie auch immer ein. In Münster leben über 50.000 Studierende. Nur gemeinsam können wir etwas verändern.

