

Infozettel für die Zimmer- und Wohnungssuche

Endlich zu Hause ausziehen und in den ersten eigenen vier Wänden wohnen. Damit du bei der Zimmer- und Wohnungssuche keine bösen Überraschungen erlebst, haben wir dir hier eine kleine Liste mit Infos und Fragen zusammengestellt, die dir bei der Zimmer- und Wohnungssuche helfen sollen.

Wichtige Begriffe:

Kaltmiete: Reiner Mietzins der Raumfläche ohne Neben- bzw. Betriebskosten.

Warmmiete: Mietzins der Raumfläche plus Abschlag der Neben- bzw. Betriebskostenvorauszahlung. Kosten für Internet/Telefon und Strom sind keine Bestandteile des Mietvertrages, sondern eigenständige Verträge mit Internet- und Stromanbietern.

Neben- bzw. Betriebskosten: Setzen sich zusammen aus auf den Mieter umlegbare Kosten (bspw. Heizung, Kalt- und Warmwasser, Müll) und auf den Mieter nicht umlegbare Kosten (bspw. Verwaltung, Instandhaltung).

Auf den Mieter umlegbare Kosten: Das ist der Teil der Neben- bzw. Betriebskosten, den du auch wirklich mittragen musst. Solltest du eine separate Neben- bzw. Betriebskostenabrechnung erhalten, so schau immer nach, ob die aufgeführten Kosten auch wirklich auf den Mieter umlegbar sind. Das hier Posten auftauchen, die nicht umlegbar sind, kommt häufiger mal vor. Infos dazu findest du im Netz oder beim deutschen Mieterbund.

Frageliste für Zimmer- und Wohnungsbesichtigungen:

Aus welchen Komponenten setzt sich der Mietzins zusammen?

Eine übliche Monatsmiete setzt sich aus diesen Komponenten zusammen:

Kaltmiete
+ Nebenkostenabschlag
+ Anteil Strom
+ Anteil Internet
= Deine monatliche Miete.

Es können aber noch weitere Kosten anfallen – z.B. für Kabel-Fernsehen und Parkplatznutzung.

Gibt es eine separate Neben- bzw. Betriebskostenabrechnung? Wie hoch waren die Abrechnungen der letzten zwei Jahre? Wie viel musste nachgezahlt werden?

Aus den Nebenkostenabrechnungen der letzten zwei Jahre erkennst du, ob eine Nachzahlung fällig wurde und wenn ja, wie hoch diese ausgefallen ist. Informier dich, ob der Abschlag in der Warmmiete erhöht wurde, damit es nicht wieder zu einer Nachzahlung kommt. Zudem kannst du aus den Abrechnungen der letzten zwei Jahre erkennen, inwieweit die Kosten gestiegen sind und welche Posten den Löwenanteil der Kostensteigerung ausmachen (häufig Heizung und Warmwasser).

Wie sind die Mietverträge geregelt?

Hat die Wohnung einen Hauptmieter, so ist dieser dafür verantwortlich, die Gesamtmiete rechtzeitig an den Vermieter zu zahlen. An den Hauptmieter zahlst du dann deinen Anteil. In Wohnungen mit separaten Mietverträgen für jeden Mieter, ist jeder selbst dafür verantwortlich die Miete pünktlich an den Vermieter zu zahlen.

Achte außerdem darauf, welche Kündigungsfrist im Mietvertrag angegeben ist. Die gesetzliche Kündigungsfrist für unbefristete Mietverträge beträgt drei Monate (§ 573c BGB).

Gibt es eine Kautions? Wenn ja, wie viel und für was?

Es gibt meist zwei verschiedene Kautionen. Zum einen, die zwischen dir und dem Vermieter. Die beträgt in der Regel die zweifache Kaltmiete und wird bis zu deinem Auszug meistens auf einem Kautions-Sparbuch verzinst deponiert.

Zum anderen haben viele WGs untereinander eine Kautions für mitgebrachte Möbel und Geräte vereinbart, die gemeinsam genutzt werden. Wenn du ein Zimmer zur Zwischenmiete beziehst, musst du meist auch eine Kautions an der Vermietenden für die Nutzung der Einrichtung zahlen.

Gibt es eine Maklergebühr? Wenn ja, wie hoch ist diese?

Wenn du eine Wohnung über einen privaten Makler suchst, werden häufig Maklergebühren fällig. Informiere dich vor der ersten Besichtigung darüber, wie hoch diese sein wird.

Wie sieht es mit der Internetverfügbarkeit aus?

Wenn du allein oder mit Freunden in eine neue Wohnung ziehst, dann benötigt ihr sicherlich einen Internetzugang. Informiert euch vorab bei der Telekom (als Netzinhaber) über die Verfügbarkeit in eurer Wohnung. Es kann vorkommen, dass die anliegende Leitung „voll“ ist und ihr einige Monate auf einen Zugang warten müsst.

Wir hoffen, dass wir euch den einen oder anderen Stolperstein zeigen konnten und wünschen euch viel Erfolg bei der Wohnungssuche!