DMB DEUTSCHER MIETERBUND
Landesverband Bayern e.V.

TIPPS FÜR DIE ERSTE EIGENE WOHNUNG:

SO GELINGT DER AUSZUG AUS DEM HOTEL MAMA

**Dieser Leitfaden hilft Dir,
Deinen Traum von der ersten eigenen Wohnung
zu verwirklichen und unnötige Kosten und Ärger zu vermeiden!**

Herausgeber:
Deutscher Mieterbund Landesverband Bayern e.V.
Sonnenstraße 10
80331 München

München, Juli 2015

Der Auszug aus dem „Hotel Mama" ist nicht einfach. Dieser Schritt muss gut durchdacht sein. Es gibt eine Menge Dinge zu beachten.

Eine kurze Starthilfe mit den wichtigsten Eckpunkten zum Thema Wohnen geben wir Dir gerne an die Hand; allerdings mit der Bitte, Dich bei mietrechtlichen Fragen oder Problemen in Deinem Mietverhältnis an einen örtlich niedergelassenen Mieterverein zu wenden. Welcher Verein des Deutschen Mieterbundes in Deiner Nähe ansässig ist, erfährst Du über unsere Homepage www.mieterbund-landesverband-bayern.de durch Eingabe Deiner Postleitzahl in das Suchfeld „Mieterverein in Ihrer Nähe suchen".

Unsere Mietervereine vertreten mehr als 170.000 Mieterhaushalte und damit mehr als eine halbe Million Mieterinnen und Mieter in Bayern. Sie beraten täglich Hunderte von Ratsuchenden und helfen ihnen in bzw. aus schwierigen Mietverhältnissen, während wir uns als parteipolitisch neutraler Verband für eine soziale Wohnungs- und Mietenpolitik in Kommunen, Land und Bund sowie für die Verwirklichung einer sozial ausgewogenen Wohnungswirtschaft einsetzen und die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in Bayern im Rahmen von Gesetzgebungsverfahren und anderer für die Wohnungs- und Mietenpolitik relevanter politischer Entscheidungsprozesse in Anhörungen und durch Stellungnahmen wahrnehmen.

Wir können mit Stolz sagen, der zweitgrößte von 15 Landesverbänden im Deutschen Mieterbund zu sein.

Unsere Kontaktdaten findet Ihr, genau wie die unserer Bundesgeschäftsstelle und aller Hauptstellen unserer 50 DMB-Mietervereine am Ende dieser Broschüre.

Einen guten Start wünschen

Beatrix Zurek

Monika Schmid-Balzert

INHALT

1. Kann ich mir eine eigene Wohnung leisten? 5
Über welche Einnahmen verfüge ich? 5
Wie hoch sind meine Ausgaben? 5
Am Ende des Geldes ist immer noch so viel Monat übrig! 6
Checkliste 7

2. Das Geld reicht! 8
Welche Anforderungen habe ich an meine Wohnung? 8
Alles klar, die Wohnungssuche kann beginnen! 10

3. Wohnungssuche 11
Worauf sollte ich achten? 11
Miete 12
Betriebskosten 12
Mietsicherheit 12
Maklercourtage 12
Selbstauskunft/Fragebogen 13
Sozialwohnung 13
Mietvertrag 13
Hausordnung 14
Nützliche Hinweise vor Vertragsabschluss 14
Mietvertragsbeginn 14
Zeitpunkt der Schlüsselübergabe 14
Wohnungsübergabe 14

4. Woran muss ich sonst noch denken? 15
Feiern und Ruhezeiten 15
Renovierung/Umbauten 15
Besucher 16
Haustiere 16
Wohngemeinschaft 16
Untervermietung 16
Kündigung 16
Rechte und Pflichten 17
Mängel und Mietminderung 17
Obhutspflicht 17
Anzeigepflicht 17
Rückgabepflicht 17

Kontakte 18

1. KANN ICH MIR EINE EIGENE WOHNUNG LEISTEN?

Wenn Du eine erste eigene Wohnung mieten möchtest, solltest Du Dir vorab einen Überblick über Deine finanziellen Möglichkeiten verschaffen:

Über welche Einnahmen verfüge ich?

Reichen meine Einnahmen (Gehalt, Ausbildungsvergütung, Waisen/Rente oder Leistungen nach dem SGB II, SGB III, SGB XII) aus, um meine Kosten zu decken?
Kann ich Förderungen über BAföG, Berufsausbildungsbeihilfe (BAB), Kindergeld erhalten oder sogar Wohngeld beantragen?
Erhalte ich Unterstützung von meinen Eltern?

Wie hoch sind meine Ausgaben?

- Was kommt an Miete, Betriebskosten, Heizkosten auf mich zu?
- Wie viel Geld investiere ich monatlich in Telefon, Handy, Internet, Strom, GEZ?
- Wie hoch sind meine Lebenshaltungskosten (Lebensmittel, sonstige Einkäufe)?
- Was kostet im Monat meine Mobilität mit Auto, Bus und Bahn?
- Wie hoch sind die Ausgaben für meine Haftpflichtversicherung, Hausratversicherung, Berufsunfähigkeitsversicherung und andere?
- Was bleibt mir für meine Hobbies/Freizeit?

Am Ende des Geldes ist immer noch so viel Monat übrig!

Die Ausgaben und Einnahmen solltest Du vorsichtig kalkulieren und damit rechnen, dass die Ausgaben eher ein wenig höher und die Einnahmen etwas geringer sein werden. So ergibt sich vielleicht sogar die Möglichkeit, etwas Geld anzusparen, damit Du Dir hin und wieder kleine Wünsche erfüllen kannst.

Auch solltest Du nicht vergessen, dass gerade am Anfang meist ein größerer Betrag auf Dich zukommt. Die Renovierung der neuen Wohnung und die Einrichtung können richtig teuer werden.

Hast Du die Einnahmen mit den Ausgaben gegengerechnet und die Ausgaben sind höher als die Einnahmen, solltest Du dem Wunsch nach einer eigenen Wohnung noch nicht nachkommen und den Auszug so lange aufschieben, bis die finanzielle Situation es zulässt.

Ausgaben	ich	Partner/in
Lebenshaltung		
Ernährung		
Bekleidung		
Körperpflege		
Sonstiges		
Summe Lebenshaltung		
Kommunikation		
Handy		
Telefon		
Internet		
GEZ		
Kabel		
Pay-TV		
Summe Kommunikation		
Mobilität		
Öffentl. Verkehrsmittel		
Steuer		
Versicherung		
Benzin		
Automobilclub		
Wartung, Pflege		
Sonstiges		
Summe Mobilität		
Versicherung		
Haftpflicht		
Hausrat		
Unfall		
Lebensversicherung		
Rechtsschutz		
Sonstige		
Summe Versicherung		

Nach Abzug aller Ausgaben sollte Dir ein „Taschengeld“ übrig bleiben, damit Du genug hast, um Deine Freizeit zu gestalten. Ein schönes Shirt, ein wenig Feiern – diesen Spielraum solltest Du Dir behalten!

Ausgaben	ich	Partner/in
Sonstiges		
Rauchen		
Haustiere		
Vereine, Mitgliedsbeiträge		
Reparaturen		
Kindergarten/Tagesmutter		
Ratenzahlungen		
Summe Sonstiges		
Wohnung		
Miete (kalt)		
Nebenkosten		
Heizkosten		
Stromkosten		
Garage/Stellplatz		
Summe Wohnung		

Einnahmen	ich	Partner/in
Lohn/Gehalt		
Krankengeld		
Arbeitslosengeld I bzw. II		
Grundsicherung		
Erziehungsgeld		
Kindergeld		
sonstige Einnahmen		
sonstige Einnahmen		
Einnahmen gesamt		

Kann ich mir die Wohnung leisten?

Einnahmen gesamt	
Ausgaben Lebenshaltung	
Ausgaben Kommunikation	
Ausgaben Mobilität	
Ausgaben Versicherungen	
Ausgaben Sonstiges	
Ausgaben Wohnung	
Ausgaben insgesamt	

2. DAS GELD REICHT!

Bevor Du eine Wohnung mietest, solltest Du Dir noch folgende wichtige Frage stellen:

Welche Anforderungen habe ich an meine Wohnung?

Wie viel m²/Zimmer brauche ich?

Mindest-m²:	1:	2:	3:	mehr:

Möchte ich lieber im ☐ **Altbau** oder ☐ **Neubau** wohnen?

Meine **Wunschetage** ☐ Wie viele **Mietparteien** wohnen in dem Haus? ☐

Frage ruhig auch nach den Nachbarn und mach Dir ein paar Gedanken über Dein zukünftiges Umfeld: Brauchst Du viel Ruhe zum Lernen oder Entspannen? Oder feierst Du gerne? Vielleicht spielst Du auch ein Instrument.

Ist die Wohnung **modernisiert**? ☐ ja ☐ nein

Wie ist der **Allgemeinzustand** der Wohnung?

Ein **Übergabeprotokoll** ist ratsam (kostenloser Download unter mieterbund.de)!

Was benötige ich in meiner Wohnung?

- ☐ Badewanne
- ☐ Dusche
- ☐ Kellerraum
- ☐ Speicher
- ☐ Küche
- ☐ Kochnische
- ☐ Büro/Lernzimmer
- ☐ Balkon
- ☐ Terrasse
- ☐ (Gemeinschafts-)Garten

Ist die **Übernahme von Möbeln/Einbauküche** möglich?

☐ ja ☐ nein

wenn ja, welche:

Kann oder will ich Mitglied einer **Wohngemeinschaft** werden?

☐ ja ☐ nein

Wenn Du Mitglied einer bereits bestehenden Wohngemeinschaft werden und den Mietvertrag als Mitmieter übernehmen möchtest, denke daran, dass Du evtl. für ältere Verbindlichkeiten der WG haften musst, z. B. für Nebenkosten-Nachforderungen.

Wo kann ich meine **Waschmaschine** anschließen?

Sind **Haustiere** erlaubt?

☐ ja ☐ nein

Alles klar, die Wohnungssuche kann beginnen!

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, eine Wohnung zu finden. Du kannst Dich zum Beispiel sofort an ein Wohnungsunternehmen wenden oder Du verschaffst Dir zunächst einen Überblick durch:

- **Wohnungsgenossenschaften**

- **Internet**
  Hier gibt es zahlreiche Wohnungsbörsen, z. B.:
  - wohnungsengel.de
  - studenten-wg.de
  - studenten-wohnung.de
  - study-in.de
  - wohnungsbaugenossenschaften.de/wohnung-finden
  - meinestadt.de
  - immobilo.de
  - immonet.de
  - immobilienscout24.de
  - immowelt.de
  - kalaydo.de
  - null-provision.de
  - wohnungsboerse.net
  - quoka.de
  - salzundbrot.com

- **Zeitungen**

- **Amt für Soziales und Wohnen** („Wohnungsamt“) bzw. zuständige Abteilung der Stadtverwaltung

- **Aushänge**

3. WOHNUNGSSUCHE

Worauf sollte ich achten?

Wenn Du eine Wohnung besichtigen möchtest, vereinbare zunächst einen Termin mit dem Vermieter. Schau Dir die Wohnung genau an und mache ggf. Aufzeichnungen aller Mängel und zusätzlicher Absprachen. Hilfreich können dabei auch ein paar Fotos sein. Die Wohnung kann bereits leer oder noch bewohnt sein.

Folgende Fragen solltest Du in jedem Fall klären:

- In welchem Zustand wird die Wohnung übergeben (renoviert)?
- Wer behebt eventuell vorhandene Schäden an Oberboden, Türen, Putz, Fliesen, etc.?
- Welche Arbeiten (Tapezieren, Streichen, neue Sanitäreinrichtungen etc.) übernimmt der Vermieter, welche der Vormieter?

Weitere Fragen, die Du stellen kannst:

- Wie wird geheizt (Fernwärme, Gasheizung, etc.)?
- TV-Anschluss (Kabelfernsehen, Satellitenschüssel, Digital-TV, etc.)
- Sind Wasseruhren vorhanden?
- Warmwasser mit Durchlauferhitzer (wenn ja, Stromvorauszahlung angleichen)?
- Wer reinigt das Treppenhaus?

Bei einer noch bewohnten Wohnung solltest Du bestimmte Übernahmen vom Vormieter (z. B. Oberböden, feste Einbauten) unbedingt auch mit dem Vermieter abklären.

- **Beachte:** Zu der Besichtigung gehören auch die Kellerräume und ggf. andere Nebenräume.

Miete

› Ist die Miete zu hoch?

Ein Blick in den örtlichen Mietspiegel zeigt zumindest, ob sie dem entspricht, was üblich ist. In bestimmten Gebieten vor allem in Oberbayern darf der Vermieter derzeit max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Ob die Mietpreisbremse bei Dir gilt, findest Du unter: www.mieterbund-bayern.org/mpb.pdf.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist die Miete bis zum dritten Werktag eines Monats an den Vermieter im Voraus zu leisten. Richte einen Dauerauftrag ein oder erteile dem Vermieter eine Einzugsermächtigung, damit die Zahlung pünktlich erfolgt.

› **Beachte:** Bei ständig unpünktlichen Zahlungen und Mietrückständen riskierst Du eine Kündigung.

Betriebskosten

Die Betriebskosten muss der Mieter nur dann an den Vermieter bezahlen, wenn dies einzeln, ausdrücklich und unmissverständlich im Vertrag geregelt ist; trifft dies nicht zu, muss der Mieter solche Kosten auch nicht bezahlen. Sie sind in der Regel monatlich als Vorauszahlung zu entrichten. Danach solltest Du immer fragen. Leider machen manche Vermieter unrealistisch niedrige Angaben, um ihre Wohnung besser vermietet zu bekommen. Ein Anhaltspunkt kann der Betriebskostenspiegel sein. Wenn die kalten und warmen Betriebskosten zusammen weniger als zwei Euro pro qm betragen, ist Misstrauen geboten. Für diesen Fall solltest Du nochmal nachfragen, ob der Vormieter tatsächlich mit diesem Betrag ausgekommen ist.

Mietsicherheit

Meistens wird vertraglich eine „Kaution“ vereinbart, die der Vermieter für Dich anlegt und verzinst. Diese wird bei Barzahlung in drei monatlichen Raten bezahlt und auf einem Sparbuch angelegt (maximal drei Monatsmieten ohne Nebenkosten). Die Kaution sichert Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter, z. B. aus Schäden an der Wohnung, die der Mieter zu verantworten hat. Unter Umständen ist der Vermieter auch mit einer abweichenden Vereinbarung einverstanden – frag einfach nach! Wende Dich an Deine Bank oder Sparkasse, dort kannst Du das Notwendige erledigen.

Manche Vermieter verlangen eine Bürgschaft, z. B. der Eltern. Miet-Bürgen haften auch nicht für mehr als drei Mieten; anders, wenn die Eltern den Mietvertrag als (Mit-)Mieter gemeinsam mit Dir abschließen. Dann besteht keine Haftungsbeschränkung.

Maklercourtage

Seit dem 01.06.2015 gilt das „Bestellerprinzip“. Das heißt, dass der Mieter nur dann den Makler bezahlen muss, wenn er ihm auch einen Suchauftrag erteilt. Einige Makler versuchen mit Tricks solche Aufträge zu bekommen, z.B. dass man die Wohnung nur besich-

tigen darf, wenn man den Auftrag unterzeichnet. Dies ist unzulässig! Nähere Informationen hierzu gibt es bei Deinem örtlichen Mieterverein.

Selbstauskunft/Fragebogen

Nur Fragen, die das Mietverhältnis betreffen, musst Du wahrheitsgemäß beantworten. Der Vermieter kann auch eine Einkommensbescheinigung oder Bonitäts-Selbstauskunft (Schufa, arvato) verlangen. Bei sehr persönlichen Fragen gibt es ein Recht auf Lüge (z. B. bei Fragen nach der sexuellen Orientierung).

Sozialwohnung

Wenn Du bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitest, bekommst Du beim Wohnungsamt einen Wohnberechtigungsschein. Mit Einwilligung der Eltern kannst Du schon mit 16 Jahren einen Antrag stellen. Einen „Partnerschein" für nicht Verheiratete gibt es nur bei schon länger bestehenden Beziehungen. Ob eine Ausnahme möglich ist, sagt Dir das Wohnungsamt.

Mietvertrag

- **Wichtig:** Erst gründlich lesen, Unklarheiten hinterfragen und dann unterschreiben! Für Mietverträge gilt nicht das gesetzliche Rücktrittsrecht wie zum Beispiel für Haustür- oder online-Geschäfte. Die Mietervereine vor Ort bieten hier umfassende Beratung und ggf. günstige Tarife für Studenten.

Der Mietvertrag wird zwischen Dir und dem Vermieter/Wohnungsunternehmen geschlossen. Die Lage der Wohnung, die Anzahl der Zimmer, ihre Größe und die mitbenutzbaren Räumlichkeiten und Außenbereiche werden genau beschrieben. Der Mietbeginn wird festgelegt.

Mietverträge können ganz unterschiedlich ausgestaltet sein:
- Ist der Mietvertrag unbefristet, oder läuft er zu einem bestimmten Datum aus?
- Gibt es einen Kündigungsverzicht für einen bestimmten Zeitraum?
- Gibt es eine Staffelmietvereinbarung?
- Wer nicht alleine einziehen will, sollte außerdem darauf achten, ob alle gleichberechtigte Mieter werden, oder ob es einen Hauptmieter nebst Untermieter geben soll.

Hier solltest Du auf jeden Fall genauer hinschauen. Falls noch Unklarheiten bestehen, vereinbare einfach einen persönlichen Beratungstermin mit Deinem örtlichen Mieterverein.

Hausordnung

Sie regelt das Zusammenleben der Hausbewohner. Lass sie Dir aushändigen und halte Dich an die Regeln, das erspart viel Ärger. Hier steht zum Beispiel, ab wann die Haustür geschlossen werden muss, welche Ruhezeiten gelten, wer die Mülltonnen rausstellt, die Treppe putzt, und wer Laub oder Schnee fegen muss.

Nützliche Hinweise vor Vertragsabschluss

Wenn Du Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) oder Sozialhilfe (SGB XII) erhältst, musst Du Deinen Umzug unbedingt mit dem Jobcenter oder dem Amt für Soziales und Wohnen abstimmen. Dafür gibt es auch eine Vermieterbescheinigung, die Du bei den Wohnungsgesellschaften, dem Jobcenter oder dem Amt für Soziales und Wohnen bekommst. Wenn Du jünger als 25 bist und SGB II-Leistungen brauchst, ist eine Übernahme der Miete nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Das musst Du unbedingt vorher mit Deinem Fallmanager abklären.

Mietvertragsbeginn

Der vom Vermieter genannte oder z.B. in einer Annonce angegebene Zeitpunkt muss nicht automatisch der tatsächliche Mietvertragsbeginn sein. Er stellt lediglich ein Angebot dar. Vielleicht kannst Du den Mietvertrag auch zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt abschließen?

Zeitpunkt der Schlüsselübergabe

Der Vermieter muss Dir die Schlüssel spätestens zum Mietvertragsbeginn aushändigen.

TIPP **Sollte die Wohnung schon vor Mietvertragsbeginn leer stehen und Du möchtest z.B. noch renovieren, frag doch mal Deinen Vermieter, ob Du die Schlüssel früher bekommst.**

Wohnungsübergabe

Bevor Du umziehen kannst, muss die Wohnungsübergabe erfolgen. Der Vermieter erstellt mit Dir gemeinsam ein Übergabeprotokoll. Achte darauf, ob sich die Wohnung im vereinbarten Zustand befindet. Wer auf Nummer sicher gehen will, nimmt eine Vertrauensperson mit.

Prüfe Fenster, Wasserhähne und elektrische Geräte. Mache am besten ein paar Fotos auch von den Zählern. Schau nach, ob Sprünge in Fliesen, Waschbecken, Badewanne oder WC sind. Wie viele Löcher sind in die Fliesen gebohrt? Prüfe, ob Feuchtigkeitsschäden an Wänden sind, die vielleicht bei der Besichtigung mit Möbeln zugestellt waren. Sind noch Einbauten des Vormieters vorhanden? Du bist nicht verpflichtet, diese zu übernehmen.

Haustür-, Wohnungs-, Keller- und Briefkastenschlüssel werden an Dich übergeben. Der Vermieter **darf** keine Schlüssel zurückhalten! Die Zählerstände von Strom und ggf. Wasser werden notiert und an die Energieversorgungsunternehmen gemeldet.

4. WORAN MUSS ICH SONST NOCH DENKEN?

Deine neue Adresse sollte folgenden Stellen mitgeteilt werden:

- Bürgerbüro/Einwohnermeldeamt
- Krankenkasse
- Finanzamt
- Bundesagentur für Arbeit/Jobcenter
- Schule/Universität
- Arbeitgeber
- Bank
- Versorgungsbetriebe, wie Stromanbieter
- Versicherungen
- Telefon-/Internetanbieter
- Mitgliedschaften/Vereine

Feiern und Ruhezeiten

Natürlich darfst Du in Deinen „eigenen vier Wänden" Musik hören und feiern. Aber es sind die Ruhezeiten zu beachten (laut Hausordnung oder gesetzlich vorgeschrieben zwischen 22 und 6 Uhr).

- **Beachte:** Laute Partys sind auch zu anderen Uhrzeiten keine Selbstverständlichkeit! Eine Vorankündigung bei den Nachbarn kann manchmal Wunder bewirken und sie drücken ein Auge zu. Nimm Rücksicht auf Deine Nachbarn!

Renovierung/Umbauten

Über die Farbe der Wände kannst Du im Prinzip alleine entscheiden. Allerdings hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter eine knallige Dekoration entfernen muss. Bei Auszug musst Du die Wohnung in „neutralen" Farben hinterlassen. Für bauliche Veränderungen (z. B. Einbau einer Zwischenwand, Umbau des Badezimmers) brauchst Du die schriftliche Genehmigung Deines Vermieters. Beim Auszug können hohe Kosten entstehen, wenn Du verpflichtet bist, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Denk auch bei Handwerkerarbeiten an die Ruhezeiten.

Besucher

Natürlich kannst Du einladen, wen Du willst. Dein Besuch darf in der Regel sogar bis zu sechs Wochen bleiben, ohne dass der Vermieter gefragt werden muss. Beachte aber hierbei bitte, dass sich Dein Besuch auch an die Hausordnung hält!

› **Wichtig:** In Ausnahmesituationen hat der Vermieter das Recht, Deinem Besuch ein Hausverbot zu erteilen (z. B. wegen massiven Störens oder Belästigung der Nachbarn).

Haustiere

Goldfische, Hamster und Wellensittiche sind kein Problem. Ob größere Tiere, wie Hunde und Katzen gehalten werden dürfen, bedarf im Einzelfall der Genehmigung des Vermieters. Willkürliche Entscheidungen des Vermieters sind aber verboten.

Wohngemeinschaft

Bevor man aus einer Mietwohnung eine Wohngemeinschaft macht, muss der Vermieter um sein Einverständnis gebeten werden. Gibt der Vermieter sein OK, muss ein Hauptmieter benannt werden, die anderen werden als Untermieter im Mietvertrag geführt. Ist dies der Fall, kann die Wohnung nur durch den Hauptmieter auch wieder gekündigt werden. Er ist auch alleine dafür zuständig, dass die Miete pünktlich überwiesen wird.

Finden kann man eine Wohngemeinschaft am einfachsten durch einen Blick ins Internet. Hier gibt es eine Vielzahl von Webseiten zu diesem Thema, sodass man auch bundesweit suchen kann. Des Weiteren gibt es in einigen Städten, besonders in Großstädten und dort, wo es eine Uni oder Fachhochschule gibt, Mitwohnzentralen. Auch hier kann man sein Glück versuchen. Zudem kann das Schwarze Brett in der Uni/Hochschule oder auch im Supermarkt eine Anlaufstelle sein, wenn man auf der Suche nach einer Wohngemeinschaft ist.

Untervermietung

Weder einzelne Zimmer noch die gesamte Wohnung darfst Du ohne Genehmigung des Vermieters untervermieten. Allerdings muss der Vermieter eine Ablehnung begründen (z. B. Überbelegung, Störung des Hausfriedens etc.).

› **Beachte:** Solltest Du die Wohnung anmieten, anschließend wieder ausziehen und heimlich untervermieten, droht die fristlose Kündigung! Dem Untermieter gegenüber machst Du Dich sogar schadensersatzpflichtig.

Kündigung

Solltest Du aus Deiner Wohnung wieder ausziehen wollen, so gilt grundsätzlich die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten.

Rechte und Pflichten

Nur in Ausnahmefällen kannst Du **fristlos** kündigen (z. B. wenn Du Dich durch Deinen Vermieter oder durch andere Hausbewohner massiv gestört fühlst oder Deine Gesundheit durch nicht von Dir verursachte Schimmelbildung gefährdet ist).

› **Beachte:** Die fristlose Kündigung vom Mieter ist nur dann wirksam, wenn Du dem Vermieter vorher schriftlich und mit Fristsetzung die Möglichkeit gegeben hast, die Mängel zu beseitigen. Übrigens hat auch Dein Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, Dir fristlos zu kündigen (Zahlungsverzug, massive Störung des Hausfriedens etc.).

Mängel und Mietminderung

Mängel in der Wohnung und in den Gemeinschaftsflächen musst Du sofort Deinem Vermieter anzeigen, sonst musst Du für Folgeschäden aufkommen. Unter bestimmten Voraussetzungen kannst Du die Miete mindern. Zuvor solltest Du aber Deinen DMB-Mieterverein um Unterstützung bitten.

Obhutspflicht

Als Mieter musst Du die Wohnung pfleglich behandeln. Vermeide Schäden und gebrauche die Wohnung nicht unangemessen. Wenn Du im Urlaub bist oder ein Semester im Ausland verbringst, besteht weiterhin Deine Obhutspflicht. Bitte Freunde oder Nachbarn regelmäßig nachzuschauen, ob alles in Ordnung ist (auch in Deinem Kellerraum). Schnell können gravierende Feuchtigkeitsschäden entstehen, wenn nicht genügend geheizt oder gelüftet wird.

Anzeigepflicht

Solltest Du einen Sachmangel in Deiner Wohnung entdecken, musst Du diesen sofort melden. Das gilt für Schäden in der Wohnung, aber auch z. B. für Mängel außerhalb Deiner Wohnung, die zu Schäden führen könnten (z. B. ein wackeliges Treppengeländer).

Rückgabepflicht

Sobald Dein Mietvertrag beendet ist, musst Du die Wohnung ordnungs- und vertragsgemäß an den Vermieter zurückgeben. Eventuell musst Du auch Schönheitsreparaturen (z. B. das Streichen der Wände) durchführen. Schau dazu in Deinen Mietvertrag und in das Übergabeprotokoll vom Einzug. Im Zweifel kannst Du Dich auch hier an Deinen örtlichen DMB-Mieterverein wenden.

KONTAKTE

Bundesgeschäftsstelle

Deutscher Mieterbund e.V.
Littenstraße 10 · 10179 Berlin
Tel.: 030-22323-0
info@mieterbund.de
www.mieterbund.de

Landesgeschäftsstelle

Deutscher Mieterbund
Landesverband Bayern e.V.
Sonnenstr. 10 · 80331 München
Tel. 089-8905738-0
info@mieterbund-bayern.org
www.mieterbund-landesverband-bayern.de

DMB-Mietervereine in Bayern

Mieterverein Amberg-Sulzbach und Umgebung e.V.
Regierungsstraße 11 · 92224 Amberg
Tel. 09621-12977
mieterverein-amberg-sulzbach@t-online.de
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/amberg.htm

Mieterverein Ansbach und Umgebung e.V.
Reuterstraße 7 · 91522 Ansbach
Tel. 0981-9717112
mieterverein.ansbach@t-online.de
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/ansbach.htm

Deutscher Mieterbund
Aschaffenburg und Umgebung e.V.
Frohsinnstraße 29 · 63739 Aschaffenburg
Tel. 06021-438400
info@mieterbund-aschaffenburg.de
www.mieterbund-aschaffenburg.de

Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.
Hallstraße 11 · 86150 Augsburg
Tel. 0821-151055-57
info@mieterverein-augsburg.de
www.mieterverein-augsburg.de

DMB Mieterverein Bad Tölz und Umgebung e.V.
Langeneck 10 a · 83661 Lenggries
Beratung: Säggasse 6 · 83646 Bad Tölz
Tel. 08021-507306
info@dmb-bad-toelz.de
www.dmb-bad-toelz.de

Mieterverein Bamberg e.V.
Friedrichstraße 7 · 96047 Bamberg
Tel. 0951-202555
mieterverein@mieterverein-bamberg.de
www.mieterverein-bamberg.de

Mieterverein Bayreuth und Umgebung e.V.
Rathenaustraße 37 · 95444 Bayreuth
Tel. 0921-560149
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/bayreuth.htm

Mieterverein Berchtesgadener Land e.V.
Rathausplatz 3 · 83435 Bad Reichenhall
Tel. 08651-71227
info@mieterverein-bgl.de
www.mieterverein-bgl.de

Mieterschutzverein Burghausen und Umgebung e.V.
Tittmoninger Straße 4 · 84489 Burghausen
Tel. 08677-912110
info@mieterschutz-bgh.de
www.mieterschutz-bgh.de

Mieterverein Coburg und Umgebung e.V.
Kasernenstraße 14 · 96450 Coburg
Tel. 09561-99612
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/coburg.htm

Mieterverein Dachau und Umgebung e.V.
Ludwig-Ernst-Straße 48 · 85221 Dachau
Tel. 08131-83844
mieterverein-dachau@t-online.de
www.mieterverein-dachau.de

Mieterschutzverein Deggendorf e.V.
Bräugasse 11 · 94469 Deggendorf
Tel. 0991-343499
mieterschutzverein-degg@web.de
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/deggendorf.htm

Mieterverein des Landkreises Ebersberg e.V.
Lederergasse 12 · 85567 Grafing
Tel. 08092-31269
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/ebersberg.htm

Mieterverein Erding und Umgebung e.V.
Hofmarkplatz · 85435 Erding
Tel. 08122-84126
info@mieterverein-erding.de
www.mieterverein-erding.de

Mieterverein Forchheim e.V.
Vogelstraße 16 · 91301 Forchheim
Tel. 09191-67474
mieterverein.fo@mailfx.de
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/forchheim.htm

Mieterverein Freising e.V.
Gartenstraße 9 · 85354 Freising
Tel. 08161-789530
info@mieterverein-freising.de
www.mieterverein-freising.de

Mieterverein Fürstenfeldbruck und Umgebung e.V.
Drachenweg 1a · 82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141-91967
info@mieterverein-ffb.de
www.mieterverein-ffb.de

Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.
Gustav-Schickedanz-Straße 8 · 90762 Fürth
Tel. 0911-772549
info@mieterverein-fuerth.de
www.mieterverein-fuerth.de

Mieterschutzverein Garching-Hochbrück e.V.
Römerhofweg 4 · 85748 Garching
Tel. 089-3261364
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/garching.htm

Deutscher Mieterbund Garmisch-Partenkirchen e.V.
Langeneck 10 a · 83661 Lenggries
Beratung:
Hindenburgstr. 39 a · 82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. 08021-507306
info@dmb-garmisch.de
www.dmb-garmisch.de

Mieterverein Günzburg e.V.
Markgrafenweg 4 · 89312 Günzburg
Tel. 08221-251528
info@mieterverein-guenzburg.de
www.mieterverein-guenzburg.de

Mieterverein Hof e.V.
Blücherstraße 7 · 95030 Hof
Tel. 09281-93409
mieterverein.hof@t-online.de
www.mieterverein-hof.de

Mieterverein Ingolstadt und Umgebung e.V.
Mauthstraße 2 · 85049 Ingolstadt
Tel. 0841-17744
info@mieterverein-ingolstadt.de
www.mieterverein-ingolstadt.de

Mieterverein Kaufbeuren und Umgebung e.V.
Ludwigstraße 7 · 87600 Kaufbeuren
Tel. 08341-82575
info@mieterverein-kaufbeuren.de
www.mieterverein-kaufbeuren.de

DMB Mieterverein Kempten und Umgebung e.V.
Bodmanstraße 44 · 87439 Kempten
Tel. 0831-22100
mieterverein.kempten@gmx.de
www.mieterverein-kempten.de

Mieterverein Kulmbach und Umgebung e.V.
Baumgarten 3 · 96215 Lichtenfels
Tel. 09571-948950
mietervereinkulmbach@gmx.de
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/kulmbach.htm

Mieterverein Landsberg und Umgebung e.V.
Ludwigstraße 159 · 86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-39076
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/landsberg.htm

Mieterverein Landshut und Umgebung e.V.
Nikolastraße 17 · 84034 Landshut
Tel. 0871-9665290
mieterverein_landshut@yahoo.de
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/landshut.htm

Mieterverein Lichtenfels e.V.
Baumgarten 3 · 96215 Lichtenfels
Tel. 09571-94895-20
mieterverein-lichtenfels@gmx.de
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/lichtenfels.htm

DMB Mieterverein Lindau e.V.
Ludwig-Kick-Straße 1 · 88131 Lindau
Tel. 08382-945700
info@mieterverein-lindau.de
www.mieterverein-lindau.de

Mieterverein Memmingen und Umgebung e.V.
Kalchstraße 29/II · 87700 Memmingen
Tel. 08331-5982
info@mieterverein-memmingen.de
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/memmingen.htm

DMB Mieterverein Miesbach e.V.
Langeneck 10 a · 83661 Lenggries
Beratung: VHS Schlierseer Straße 16, 83734 Hausham
Tel. 08021-507306
info@dmb-miesbach.de
www.dmb-miesbach.de

Mieterverein München e.V.
Sonnenstraße 10 · 80331 München
Tel. 089-5521430
mail@mieterverein-muenchen.de
www.mieterverein-muenchen.de

Mieterverein Neuburg und Umgebung e.V.
Mazillisstraße C 148 · 86633 Neuburg/Donau
Tel. 08431-3686
mieterverein.neuburg@gmx.de
www.mieterverein-neuburg.de

Mieterverein Neufahrn-Eching e.V.
Grünecker Str. 2 c · 85375 Neufahrn
Tel. 08165-5979
mieterverein.neufahrn-eching@t-online.de
www.mieterverein-neufahrn-eching.de

Mieterverein Neustadt bei Coburg e.V.
Heubischer Straße 53 · 96465 Neustadt bei Coburg
Tel. 0179-2021323
ali-riza@dogru-steuer.de
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/neustadt.htm

Mieterverein Nördlingen e.V.
Hallgasse 3 EG · 86720 Nördlingen
Tel. 09081-4068
info@mieterverein-noerdlingen.de
www.mieterverein-noerdlingen.de

DMB Nürnberg und Umgebung e.V.
Schlehengasse 10 · 90402 Nürnberg
Tel. 0911-22029
info@mieterbund-nuernberg.de
www.mieterbund-nuernberg.de

Mieterverein Passau e.V.
Ludwigstraße 10 · 94032 Passau
Tel. 0851-2120
kontakt@mieterverein-passau.de
www.mieterverein-passau.de

Mieterverein Penzberg und Umgebung e.V.
Christianstraße 6 · 82377 Penzberg
Tel. 08856-8845
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/penzberg.htm

Mieterbund Regensburg e.V.
Am Römling 7 · 93047 Regensburg
Tel. 0941-55754
info@mieterbund-regensburg.de
www.mieterbund-regensburg.de

Mieterverein Rosenheim und Umgebung e.V.
Salinstraße 2 · 83022 Rosenheim
Tel. 08031-34107
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/rosenheim.htm

Mieterverein Schwandorf und Umgebung e.V.
Dr.-Martin-Luther-Straße 5 · 92421 Schwandorf
Tel. 09431-9271
mail@mieterverein-sad.de
www.mieterverein-sad.de

Mieterverein Schweinfurt und Umgebung e.V.
Spitalseeplatz 6 · 97421 Schweinfurt
Tel. 09721-21109
info@mieterverein-schweinfurt.de
www.mieterverein-schweinfurt.de

DMB Mieterverein des Landkreises Oberallgäu e.V.
Sudetenstraße 19 · 87527 Sonthofen
Tel. 08321-26705
mietervereinoa.@aol.com
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/oberallgaeu.htm

Mieterverein Starnberg e.V.
Krapfberg 5 · 82131 Gauting
Tel. 089-8503498
www.mieterbund-bayern.org/lvvereine/starnberg.htm

Mieterschutzverein Straubing-Bogen e.V.
Wittelsbacherstraße 13 · 94315 Straubing
Tel. 09421-22210
mieterschutzverein-straubing@t-online.de
www.mieterschutzverein-straubing-bogen.de

Mieterverein Weilheim und Umgebung e.V.
Obere Straße 9 · 82362 Weilheim
Tel. 0881-1779
mieterverein-weilheim@t-online.de
www.mieterverein-weilheim.de

Mieterverein Weißenburg und Umgebung e.V.
Niederhofener Straße 1 · 91781 Weißenburg
Tel. 09141-5055
rechtsanwalt@thomas-ralf-strobl.de
www.mieterverein-weissenburg.de

Mieterverein Würzburg und Umgebung e.V.
Sanderstraße 1 · 97070 Würzburg
Tel. 0931-54022
info@mieterverein-wuerzburg.de
www.mieterverein-wuerzburg.de

HIER FINDET IHR EUREN MIETERVEREIN IN DER NÄHE: