



## **2. Bald ist es soweit – der Umzug in die erste eigene Wohnung steht kurz bevor**

- 2.1 Mietvertrag – was muss ich beachten?
- 2.2 Versicherung – welche brauche ich und wofür?
- 2.3 Umzugsplanung – wie gehe ich am besten vor?

## 2.1 Mietvertrag - was muss ich beachten?

Die Wohnung ist gefunden, man hat sich via Telefon mit dem Vermieter abgesprochen und die Wohnung schon einmal besichtigt und jetzt geht es langsam los. Du öffnest Deinen Briefkasten und da ist er, Dein erster Mietvertrag! Das ist zwar erstmal ein ziemlich tolles Gefühl, aber irgendwann kommen dann natürlich gewisse Fragen auf, wie z.B.: „Was soll ich jetzt überhaupt mit dem Ding machen?“

- **Welche Dinge sind zu beachten?**

- Wie bei jedem Vertrag, den Du unterzeichnest, solltest Du Dir auch hier die Zeit nehmen den Vertrag gründlich durchzulesen! Es ist keine Schande doofe Fragen zu stellen, denn es ist Deine erste Wohnung und somit auch Dein erster Mietvertrag – woher sollst Du das denn bitte wissen?
- Sollte Dir in dem Vertrag irgendetwas komisch vorkommen, frag direkt den Vermieter, Familie und Freunde oder den Mieterschutzbund (zu dem gleich mehr).
- Bleibt Dir der Vermieter Antworten schuldig oder geht Dir aus dem Weg, sollten alle Alarmglocken läuten und Du solltest definitiv eine dritte Person dazu holen!
- In der folgenden Tabelle findest Du diverse Punkte, die Du vor dem Unterschreiben prüfen solltest:

Nebenkosten	Wenn in Deinem Vertrag steht: „Nebenkosten = 100€“, ist das eine ziemlich unseriöse Angabe. Stell sicher, dass alle Nebenkosten detailliert aufgelistet sind!
Kautions	Sie darf maximal 3 Monatsmieten betragen, mehr ist rechtlich nicht zulässig!
Tiere	Kläre direkt, ob das Halten von Tieren und, noch viel wichtiger, der Besuch von Tieren gestattet ist. Nicht, dass der Hund Deines Freundes oder Deiner Freundin die Nacht vor dem Haus verbringen muss. 😊 Denn unglücklicherweise ist die unerlaubte Tierhaltung ein Kündigungsgrund.
Veränderungen	Was für Veränderungen darfst Du in der Wohnung vornehmen? Kläre schon vor Vertragsabschluss, ob Du den fiesen Linoleumboden mit Laminat überdecken darfst.
Befristung	Handelt es sich um einen befristeten oder einen unbefristeten Mietvertrag? Es wäre doch bitter, wenn Du während des Klausuren-Stress auf

	einmal Deine Wohnung räumen musst. 😊
Modernisierungen	Frag immer direkt, ob in nächster Zeit Modernisierungen im Haus geplant sind. Denn die können zu einer Mieterhöhung führen, die im schlimmsten Fall dafür sorgen, dass Du finanzielle Probleme bekommst!
Hausordnung	Auch die solltest Du lesen! Denn so ein ausschweifendes Studentenleben steht oftmals im Konflikt mit einer strengen Hausordnung bzw. den darin aufgeführten Ruhezeiten.

- Und hier noch drei Dinge, die zwar nicht direkt mit dem Mietvertrag in Verbindung stehen, aber ungefähr zum gleichen Zeitpunkt eine wichtige Rolle spielen werden:

Gesamtmiete	Werfe unbedingt nochmal einen Blick auf die Gesamtmiete. Also Kaltmiete + alle Nebenkosten, die im Mietvertrag aufgeführt sind! Nimm dann noch die Stromkosten dazu, die Du dir schon in einem Vergleichsportaal errechnet hast und schau, ob das Gesamtvorhaben immer noch realistisch ist 😊
Heizkosten	Lass Dir eine Heizkostenabrechnung von Deinem Vermieter zeigen. Hier gilt folgende Faustformel: Ältere Leute heizen in der Regel mehr – Du kommst wahrscheinlich günstiger weg. Bei Gleichaltrigen lohnt es sich immer einmal zu fragen, ob sie im Winter nicht 10 Pullover getragen haben.
Übergabeprotokoll	Vor der Schlüsselübergabe gehst Du mit dem Vermieter durch die Wohnung und erstellst eine Mängelliste. In dieser Liste sollte für jeden Raum einzeln aufgeführt werden, was für Schäden schon vor Deinem Einzug in der Wohnung vorlagen! Bemängle auch den kleinsten Fleck an der Wand! Denn wenn er nicht im Protokoll festgehalten wird, heißt es nachher es sei Deine Schuld. Meist hat der Vermieter so eine Liste schon dabei, kopiert sie am Ende und sendet sie Dir zu. Als Profi hast Du aber natürlich Deine eigene Liste dabei. Auf diesem Weg wirkst Du professioneller und der Vermieter versucht gar nicht erst kleine Mini-Mängel unter den Teppich zu kehren! So ein Protokoll kannst Du Dir hier flott herunterladen: <a href="http://www.mieterbund.de/service/uebergabeprotokoll.html">www.mieterbund.de/service/uebergabeprotokoll.html</a>

- **Wie kann ich verhandeln?**
  - Grundsätzlich hast Du das Recht auf Renovierungen in Deiner neuen Wohnung. Deshalb lohnt es sich immer den Vermieter zu fragen, wann das letzte Mal welcher Raum renoviert wurde
  - Der Vermieter muss alle fünf Jahre, in Bad und Küche, und alle acht Jahre in Wohnräumen Renovierungsarbeiten vornehmen. Deshalb solltest Du Dich immer erkundigen, wann die nächste Renovierung ansteht.
  - Was sich immer lohnt, ist Deinem Vermieter anzubieten, gewisse Arbeiten in der Wohnung selber zu machen. Oft kann man sich z.B. bei dem Verlegen von neuem Boden mit dem Vermieter auf einen Deal einigen. Er zahlt das Parkett und Du sorgst dafür, dass es fachmännisch verlegt wird.
  - Gerade bei Win-Win Situationen (der Vermieter profitiert ja auch davon, dass Du seine Wohnung aufwertest) lohnt es sich den Vermieter zu fragen, ob man sich gewisse Renovierungskosten nicht teilen kann.
  - Des Weiteren solltest Du immer ein Auge auf sogenannte „Mietmängel“ (Typische Mängel sind: Undichte Fenster, Feuchtigkeitsschäden und -flecken, defekte Heizung und/oder Warmwasseraufbereitung, verstopfte Abflüsse usw.) haben. Denn Mängel dieser Art können Dich zu einer Mietminderung berechtigen. Voraussetzung ist, Du meldest sie direkt nach dem Erkennen.
  
- **Was darf der Vermieter fragen?**
  - Nach dem Einkommen bzw. allgemeinen Einkommensverhältnissen
  - Nach der Dauer der Anstellung und der Anschrift des Arbeitgebers
  - Nach dem Familienstand
  - Einem eventuell vorangegangenen Mietverhältnis zwischen den Parteien
  - Erkundigung zu einem angestrebten Verbraucherinsolvenzverfahren (Zahlungsunfähigkeit einer Privatperson)
  
- **Was muss ich ihm sagen?**
  - Familienplanung
  - Bestehende Schwangerschaft
  - Sexuelle Neigung
  - Politische Einstellung oder Zugehörigkeit
  - Betreuung durch außenstehende Personen
  - Vorstrafen
  - Laufende Ermittlungsverfahren

## 2.2 Versicherungen – welche brauche ich und wofür?

Gerade beim Thema Versicherungen gehen wir Deutschen auf Nummer sicher. Aber wenn das ganze Abenteuer Leben gerade erst losgeht, ist die Kohle sowieso knapp und Du hast nicht wirklich Geld für 1000 Versicherungen über. Deshalb schauen wir uns jetzt einmal an, was man an Versicherungen, rund um die erste eigene Wohnung, benötigt.

- **Welche sind notwendig und was dürfen sie kosten?**
  - Falls Du noch keine hast, ist JETZT genau der richtige Zeitpunkt eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen

- Die Versicherung deckt Schäden ab, die Du Dritten verursachst. Diese Versicherung springt also ein, wenn du Sach-, Personen-, oder Vermögensschäden anrichtest.
    - Da diese Schäden zu astronomischen Rechnungen führen können, ist es das A und O eines jeden jungen Menschen diese Versicherung zu besitzen
  - Solltest Du also Schäden an der Baumasse des Hauses in dem Du wohnst verursachen, zahlt die Haftpflicht für die Reparatur (solange Du nicht grob fahrlässig gewesen bist)
  - Vergleichen kannst Du die Preise und die verschiedenen Angebote bei unabhängigen Vergleichsportalen
- **Welche sind optional und wann sollte ich sie abschließen?**
  - Ein Kann, aber kein Muss ist die „Hausratversicherung“
  - Hier musst Du abwägen, ob die monatlichen Kosten in Relation zu dem Wert Deiner Sachen stehen
    - Meist hat man, gerade am Anfang, wenig Wertvolles in der Wohnung stehen und trägt oft all seine Wertsachen bei sich
    - Berechnet wird der Preis anhand der Größe Deiner Wohnung, sprich gerade in den ersten Vier-Wänden sprechen wir hier meist von sehr geringen Summen
  - Diese Versicherung schützt Deinen Hausrat vor Schäden und Diebstahl
    - Hausrat ist übrigens alles, was Du in Deiner Wohnung lagerst - Kleidung, Einrichtung, Technik etc.
    - Als kleines Plus kann man über diese Versicherung auch sein Fahrrad mitversichern. Achte hierbei besonders darauf, ob das Fahrrad im Versicherungsschutz mitinbegriffen ist und prüfe ob eine „Nacht Klausel“ vorliegt. Diese Klausel stellt sicher, dass Dein Fahrrad auch über Nacht geschützt wird (viele Versicherungen prahlen groß damit Dein Bike zu schützen, grenzen den Schutz dann aber auf den Tag ein!)
  - Ein weiteres Kann ist der Beitritt in den Mieterschutzbund
    - Der Mieterschutzbund oder Mieterverein ist eine große Solidargemeinschaft, in der sich Mieter organisieren, um zusammen stark zu sein
    - Zu hohe Nebenkosten, Schimmel in der Wohnung, unverständliche Betriebskostenabrechnungen, sind alles Probleme, die für den Mieterschutzbund Alltag sind. Die wissen immer was zu tun ist.
    - Du zahlst einmalig 20€ für den Beitritt und ab da 80€ im Jahr. Für Deinen Beitrag kannst Du im Fall der Fälle immer auf die erfahrenden Anwälte des Mieterschutzbundes zurückgreifen und Dich im Zweifel beraten lassen.
    - Weitere Informationen über diese Vereinigung findest Du unter: [www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)

## 2.3 Umzugsplanung – wie gehe ich am besten vor?

Damit Dein Umzug in die neue Wohnung auch reibungslos über die Bühne geht, ist für diesen großen Moment in Deinem Leben ein bisschen Planung von Nöten. Gerade beim ersten Umzug ist es natürlich alles ein bisschen mehr learning by doing als einem lieb ist. Deshalb haben wir Dir hier mal eine kleine Checkliste zusammengebastelt. Hier haben wir Dinge notiert, von denen wir im Nachhinein gesagt haben, dass wir sie besser mal im Vorhinein bedacht hätten. :P

Wie bereite ich den Umzug vor?	Der große Tag – was ist während dem Umzug zu beachten?	Was musst Du nach dem Umzug noch erledigen?
Lieferfristen beachten	Transporter (möglichst schon einen Tag vorher bepackt) abholen und in der neuen Wohnung ausladen	Neue Adresse bekannt geben
Mit Renovierungsarbeiten beginnen	Getränke & Essen bereitstellen	Türschild und Briefkastenschild anbringen
Ggf. Handwerker aussuchen / Preise vergleichen	Dirigent sein: Umzugshelfern genaue Anweisungen geben, wo was hin soll	Bei den Nachbarn vorstellen
Nachsendeauftrag bei der Post einrichten	Möbel aufbauen	
Möbel zusammenstellen – evtl. neue kaufen oder über Ebay	Lampen installieren	
Transporter bestellen, möglichst schon einen Tag vor dem Umzug, um ihn mit Kisten und Möbeln zu bepacken	Klamotten auspacken	
Umzugshelfer organisieren	Telefon, Internet, Fernsehen installieren	
Werkzeug organisieren	Am Ende des Tages: Transporter wieder zurück bringen	
Ggf. Parkplatz bei der neuen Wohnung reservieren		
Getränke & Essen für den Umzugstag organisieren		
Plan überlegen, wo was in der neuen Wohnung hin soll		