

spiritus rector 2001

6. Kapitel

Wohnen

Bestimmt hast du dir schon ein Dach über dem Kopf besorgt, bevor du nach Dresden gekommen bist. Die Erfahrung lehrt jedoch, dass viele Studenten schon kurz nach der Ankunft in Dresden ein zweites Mal eine neue Bleibe suchen, sei es wegen des Freundes oder weil das Studentenwohnheim nicht gefällt. Gerade wenn du noch nicht in Dresden wohnen solltest oder kurz vor einem geplanten Umzug stehst, wird sich ein Blick auf die folgenden Seiten lohnen..



6.1 Allgemeines

Zuerst braucht man in einer neuen Stadt ein Dach über dem Kopf. Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten: Die einfachere ist, du besorgst dir einen Wohnheimplatz beim Studentenwerk. Rechtzeitig angemeldet, sollte das kein Problem sein. Jedoch ist ein Wohnheimplatz nicht das einzig glücklich Machende und auch nicht unbedingt das billigste. Wenn du lieber deine eigene Bleibe haben möchtest, findest du außerhalb der Uni genügend Anlaufstellen (z.B. WoBas, Zeitungen, Internetsuche).



Meldepflicht

Bürgerbüro Gorbitz

- ↗ Harthaer Str. 3,
01169 Dresden
- ✉ Postfach 120020,
01001 Dresden
- ⌚ Mo-Fr 8-20, Sa 8-13 Uhr
- ☎ 4 88 69 69
- ☎ 4 88 69 53

Bürgerbüro Neustadt (ab 01.11.2001)

- ↗ Hoyerswerdaer Str. 3,
01099 Dresden
- ⌚ Mo-Fr 8-20, Sa 8-13 Uhr

Bürgerbüro Prohlis (ab 01.11.2001)

- ↗ Jakob-Winter-Platz,
01239 Dresden
- ⌚ Mo-Fr 8-20, Sa 8-13 Uhr

Hast du eine Bleibe gefunden, musst du dich innerhalb von zwei Wochen nach Einzug bei einem Ortsamt (Meldestelle) mit deinem Studienwohnsitz an- bzw. ummelden. Es ist dringend zu empfehlen, dieser Pflicht auch nachzukommen; bei Unterlassung drohen Bußgelder. Du kannst zu jedem beliebigen Ortsamt in Dresden gehen (*siehe Adresspool*) oder auch zum Bürgerbüro Gorbitz. Dieses hat längere Öffnungszeiten und ab November soll es zwei weitere in Dresden geben (in der Neustadt und in Prohlis).

Unter Umständen kannst du die Ummeldung auch bei Abschluss deines Mietvertrages im Studentenwerk erledigen, wenn Mitarbeiter der Ortsämter gleich mit im Hause sind. Dies ist am Semesteranfang des Wintersemesters die Regel. Frag einfach deine Belegungssachbearbeiterin.

Beim An- und Ummelden von Wohnsitzen entstehen keine Gebühren. Du brauchst: einen Anmeldevordruck und ggf. das Beiblatt zur Anmeldung mit Status Nebenwohnung (gibt es in der Meldestelle), Personalausweis oder Reisepass und eine Abmeldebestätigung von der Meldebehörde der bisherigen Wohnung (falls diese aufgegeben wurde).

Du musst dich allerdings nicht mit deinem Hauptwohnsitz in Dresden anmelden, sondern kannst diesen an deinem Heimatort belassen. Das Einwohnermeldeamt darf nicht automatisch deinen Studienort als Ort des Schwerpunktes deiner Lebensverhältnisse annehmen. Entscheidend ist allein, wo du dich die meiste Zeit aufhältst. Verlangt die Meldestelle eine Begründung, so hilft eine Auflistung der Zeiten, zu denen du in Dresden bist (30 Vorlesungswochen * 5 Tage = 150 Tage in Dresden = weniger als ein halbes Jahr).

Allerdings kann das Ummelden mit erstem Wohnsitz nach Dresden sowohl finanzielle Vor- wie Nachteile haben. Im letzten Wintersemester zahlte die Stadt Dresden an alle Ummelder eine Umzugsbeihilfe in Höhe von 500 DM. Wenn diese Aktion wiederholt wird, kann es sich lohnen den ersten Wohnsitz nach Dresden zu verlegen. Dabei solltest du dich aber genau informieren, welche versicherungsrechtliche Folgen das für dich hat. Informationsmaterial gab es im letzten Jahr im Studentenwerk.



Rundfunk- und Fernsehgebühren, Telefongebühren

Wie bekannt ist, müssen Radio- und Fernsehgeräte bei der GEZ angemeldet werden. Eine solche Anmeldung hat normalerweise zur Folge, dass man dann die entsprechende Gebühr (z.Z. 94,74 DM für ¼ Jahr) zu entrichten hat. Privatpersonen können wegen geringem Einkommen oder aus gesundheitlichen Gründen von der Rundfunkgebührenpflicht befreit wer-

den. Du musst allerdings nachweisen, dass dein Einkommen nach Abzug der Kaltmiete sowie der Beiträge für die gesetzliche Krankenversicherung und möglicherweise vorhandener privater Haftpflicht-, Unfall- und / oder Sterbegeldversicherungen den 1,5-fachen Sozialhilfesatz nicht übersteigt. Der Antrag wird beim für dich zuständigen Sozialamt gestellt. Das Sozialamt gibt die Daten an die GEZ weiter, so dass eine Befreiung die ansonsten erforderliche GEZ-Anmeldung (Formulare dafür gibt es in Banken und Postämtern) ersetzt. Bei zusammenlebenden Paaren erhöht sich der Freibetrag, jedoch nicht ganz auf das 3-fache des Sozialhilfesatzes. Hingegen können sich Bewohner von Wohngemeinschaften ohne Probleme einzeln von den Rundfunkgebühren befreien lassen, ohne dass das Einkommen ihrer Mitbewohner in irgendeiner Form mitangerechnet wird.

Wenn man die Rundfunk- und Fernsehgebühren erlassen bekommt, so kann man auch eine Telefongebührenermäßigung erhalten. Um die Ermäßigung zu erhalten, muss man lediglich die Bescheinigung des Sozialamtes über die erfolgte Rundfunk- und Fernsehgebührenbefreiung im Telefonladen der Telekom vorlegen und dort ein Formular zur Gebührenbefreiung ausfüllen oder kostenfrei anrufen unter Tel. (0800) 3 30 10 00. Besitzt man weder Radio noch Fernseher und hat sich folglich auch nicht von deren Gebühren befreien lassen, so stellt das Sozialamt unter denselben Bedingungen wie für die Rundfunkgebührenbefreiung (siehe oben) auch eine einfache Anspruchsbescheinigung auf Telefongebührenermäßigung aus. Du solltest dich nicht von schwerfälligen Telekomangestellten abschrecken lassen. Immerhin ist es dein Geld. (siehe auch Kapitel 7.3)

6.2 Studentenwohnheime

Träger bzw. Verwalter der Studentenwohnheime ist in den meisten Fällen das Studentenwerk Dresden. Das Studentenwerk vermietet in seinen Wohnheimen ca. 10.000 Bettplätze in Einzel- und Doppelzimmern. Neben kleinen Apartments für Individualisten und großen für Studentenfamilien gibt es sehr viele Einzel- und Doppelzimmer in unterschiedlich großen Wohngemeinschaften. Solltest du kein Einzelzimmer bekommen, kannst du in aller Regel das zweite Bett „blockieren“ (sprich doppelte Miete zahlen) und somit über ein Einzelzimmer verfügen. Dazu sprichst du am besten mit deiner Belegungsmitarbeiterin im Studentenwerk. Es gibt sanierte (inzwischen mehr als 50%) und unsanierte Häuser, wobei zunehmend alte Häuser saniert und auch mehr Einzelzimmer geschaffen werden. Viele Wohnheime befinden sich in direkter Uninähe oder liegen günstig zu den Außenstellen.



Wohnheim Fritz-Löffler Straße 12

StudentenwerkDD, Abf. Student. Wohnen

- ✉ Fritz-Löffler-Str. 18,
01069 Dresden
- ☉ Mo / Mi 9-12,
Di 9-12, 13-15,
Do 9-12, 13-17 Uhr
- ☎ 46 97-6 08 / ~ 6 16 /
~ 7 03 (Infothek)
- ☎ 4 71 81 54
- 🌐 www.studentenwerk-dresden.de
- ✉ wohnen@swdd.tu-dresden.de

Platzvergabe

Einen Platz im Studentenwohnheim musst du beim Studentenwerk beantragen. Ein Antragsformular und den Wohnheimkatalog bekommst du bei der Hauptabteilung Studentisches Wohnen, entweder postalisch (mit 3 DM frankierten Rückumschlag DIN A5 beifügen) oder direkt im Studentenwerk zu den Sprechzeiten. Auf dem Antragsformular kann man seine persönlichen Wünsche bezüglich Wohnheim, Einzel- oder Doppelzimmer etc. angeben. Einen Anspruch auf einen Wohnheimplatz oder eine Garantie für die Berücksichtigung der persönlichen Wünsche gibt es jedoch nicht. Studenten, deren Eltern in Dresden wohnen, werden erst berücksichtigt, wenn alle anderen bedacht sind.

**Miete**

Die Miethöhe orientiert sich am Bauzustand des jeweiligen Gebäudes (sprich vor allem an den Kosten, die in dem Haus anfallen) und der Art des Zimmers / Appartements. Prinzipiell ist unsaniert billiger als saniert und Doppelzimmer billiger als Einzelzimmer und Appartements. Unsanierte Wohnheime werden (noch) vom Land unterstützt, sanierte Wohnheime müssen kostendeckend betrieben werden.

Die Mieten liegen bei ca. 150 DM bis 400 DM, außer du willst im denkmalgeschützten Vierseitenhof in Alträcknitz im unmöblierten Appartements mit Kochnische für bis zu 726 DM (hier ausnahmsweise zzgl. Nebenkosten) wohnen. BAföG-Empfänger sollten beachten, dass sie bei höherer Miete auch mehr BAföG bekommen, natürlich aber nicht unbegrenzt.

Achtung, wer nicht mindestens 1 Jahr im Studentenwohnheim wohnt, bekommt seit August 2001 seine Kautions nicht zurück.

**Mietvertrag**

Der Mietvertrag wird vor Ort im Studentenwerk unterschrieben. Er läuft bis zum Ende der Regelstudienzeit deines Studienganges, danach kann er semesterweise verlängert werden. Bei Einzug zu Semesterbeginn, wenn der Wohnheimplatz bereits zugesagt ist, empfiehlt sich ein frühzeitiges Erscheinen im Studentenwerk, ansonsten muss mit langen Wartezeiten gerechnet werden. Du kannst auch die letzten Tage des mitgeteilten Einzugszeitraumes nutzen, weil erfahrungsgemäß dann nicht mehr so viel los ist.

Ein Ummelden des Wohnorts ist auch im Studentenwerk an diesen Tagen bei der entsprechenden Stelle möglich (s.o. Meldepflicht).

**Zimmerausstattung**

Bei der Antragstellung bekommst du vom Studentenwerk einen kleinen Katalog der Wohnheime, aus dem du grob die Lage zum Campus und die Ausstattung erkennen kannst.

Die Zimmer sind in der Regel möbliert. In den unsanierten Wohnheimen handelt es sich i.d.R. um stilechte DDR-Originalbestände. Eigene Möbel können nach Zustimmung des Studentenwerkes aufgestellt werden, ebenso nehmen viele Hausmeister auf Wunsch das eine oder andere Möbelstück aus dem Zimmer heraus (beides mit den Hausmeistern abklären). Die Zimmer werden vom Vermieter nicht wie üblich gestrichen und tapeziert, so dass mancherorts die original Arbeiter-und-Bauern-Tapete ihre volle Blumenpracht noch heute präsentiert. Aber mit ein wenig Eigeninitiative



Wohnheime Petersburger Straße, nach und während der Renovierung

kannst du dein Zimmer selbst auf Vordermann bringen, das Studentenwerk trägt die Kosten für Farbe, Tapete, etc. Dazu wird beim Hausmeister **vorher** ein Renovierungsvertrag geschlossen, durch den du dir nach den Auffrischungsarbeiten die Kosten zurückerstatten lassen kannst.

Telefonanschluss ist überall möglich. Telefon wird von der Telekom angeboten. Einen Internetanschluss wird in mehr als der Hälfte der Wohnheime von der AG Dresdner Studentennetz (AG DSN) des Studentenrates für 30 DM pro Semester + Anschlussgebühr oder durch das Studentenwerk selbst für 20 DM im Monat angeboten. Dadurch wird der private Netzanschluss sehr preisgünstig. Anschlüsse der AG DSN gibt es bereits in folgenden Wohnheimen: alle Häuser der Wundtstraße, Gerokstraße 27 / 28 und 38, Borsbergstraße 34, die Häuser der Hochschulstraße und des Zelleschen Weges 41c, sowie Haus 1-5, WUMS e.V. und Zeunerstraße. Näheres dazu erfährst du bei der AG DSN im StuRa oder am Schwarzen Brett in deinem zukünftigen Wohnheim.

In vielen Wohnheimen gibt es einen Studentenclub, wo du dir zu günstigen Preisen die Nächte um die Ohren schlagen kannst. Der Zustand der Wohnheime ist sehr heterogen, vom Altbau bis zum sanierten Wohnheim für die gehobenen Ansprüche ist alles vorhanden. Eine vorherige Besichtigung empfiehlt sich daher, wenn man schon vorher vor Ort sein sollte.



Untervermietung ist auf Antrag beim Studentenwerk möglich. Das Studentenwerk bietet im Foyer eine Kontaktbörse Untervermietung an, wo du für begrenzte Zeit einen Wohnheimplatz oder ein privates Zimmer zur Untermiete finden, bzw. dein eigenes Zimmer ausschreiben kannst.



Ein neues saniertes Studentenwohnheim (privat verwaltet) verfügt auch über zwei behindertengerechte Wohnungen sowie 11 Einzel- und 2 Doppelzimmer, ein Zimmer in der 3er-WG kostet 390,00 DM (warm), 1 ½ Zi-Wohnung kostet 599,00 DM (warm).

Kontaktbörse Untervermietung

✂ Fritz-Löffler-Straße 18,
Zimmer 118
☎ 46 97 - 6 18
© Frau Jung

Untervermietung

privates Studentenwohnheim

Wohnheim
Hildebrandtstraße
✂ Hildebrandtstr. 7,
01219 Dresden
☎ Di 9.30-12, Do 14-16 Uhr
☎ 4 71 63 10

6.3 Wohnungssuche außerhalb der Uni

Wohnungssituation in Dresden

Neben den Studentenwohnheimen gibt es einen attraktiven freien Wohnungsmarkt in Dresden. Besonders Wohngemeinschaften bilden auch preislich eine Konkurrenz zum Studentenwerk. Du findest bezahlbaren Wohnraum in Dresden in jeder Ausstattung und Lage – die superbillige Bude mit niedrigem Wohnstandard (Außentoilette, Kohleöfen, kein Badezimmer o.ä.) und die bezahlbare sanierte Wohnung mit Parkettfußboden im denkmalgeschützten Haus. Über 400 DM musst du nicht zahlen (kannst du aber natürlich, wenn du es willst).

Bei der privaten Wohnungssuche sind vor allem Eigeninitiative (viel fragen, viel herumerzählen) und persönliche Kontakte gefragt. Und wenn du ein Haus mit leerstehenden Wohnungen siehst, ruhig mal nach dem Besitzer oder Verwalter erkundigen – fragen kostet nichts. Die Suche nach sanierten Wohnungen und Neubauwohnungen mit dem üblichen oder gehobenen Komfort ist wesentlich einfacher und das Angebot recht gut. Die Tageszeitungen (z.B. Sächsische Zeitung immer freitags) sind voll von solchen Angeboten, du kannst aber auch einen Makler (teuer) oder eine Mietwohnzentrale (nicht zu verwechseln mit Mitwohnzentralen) einschalten. Oft suchen auch Wohngemeinschaften (WG's) einen Nachmieter für frei werdende Zimmer, also auf Aushänge in der Uni und in der StuRa-Baracke achten! Aber auch in der „ad rem“, der Studentenzeitung der TU, finden sich oft ganz brauchbare Angebote (www.ad-rem.de). Auch ein Blick in die Stadtmagazine „SAX“ oder „Dresdner“ kann sich lohnen. Oder du schaust im Internet nach über diverse Suchmaschinen findest du vielleicht auch das passende Zimmerchen. Und natürlich kannst du selbst Aushänge machen oder kostenlose Zeitungsinserate schalten.

Seit 01.07.1999 gilt der Dresdner Mietspiegel, den man in den Ortsämtern für eine Schutzgebühr von 7 DM erhält. Durch ihn kann man einen Einblick in die ortsüblichen Vergleichsmieten erhalten (*siehe Kapitel 6.4*).



Wohnberechtigungs- schein

Es gibt Wohnraum, der bevorzugt an einkommensschwache Personen vergeben wird (z.B. in WOBA's und Genossenschaften, öffentlich gefördertem sozialem Wohnungsbau oder Wohnungen, die mit Städtebaufördermitteln saniert wurden). Dafür brauchst du einen Wohnberechtigungschein (WBS), den du bekommst, wenn du bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitest. **Aber:** Da das Beantragen eines WBS kostenpflichtig ist, wird empfohlen, sich vorher nach der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu erkundigen. Der WBS bietet keine Gewähr dafür, dass inner-



Dresdner Neustadt

halb seines Gültigkeitszeitraums eine Wohnung bezogen werden kann.

Den WBS gibt es mit verschiedenen Dringlichkeitsstufen (fünf verschiedene) bei den zuständigen Ortsämtern oder dem Bürgerbüro (für in Dresden ansässige Bürger) oder beim Wohnungsamt (für nicht in Dresden ansässige Bürger, Ausländer, Behinderte, gefährdete Bürger oder Bürger ohne festen Wohnsitz). Studenten liegen in der Regel unter der Einkommensgrenze, zumal das Einkommen der Eltern nicht angerechnet wird. Für Einzelpersonen (angemessene Wohnungsgröße 50 qm) zählt ein Jahreinkommen von 23.000 DM, für einen Zweipersonenhaushalt (Wohnungsgröße angemessen: 65 qm) ein Jahreinkommen von 33.400 DM, bei jedem weiteren Familienmitglied steigt der Betrag um 8.000 DM. Du benötigst einen Nachweis des Einkommens der letzten 12 Monate (bei Studenten genügt eine Kopie des BAföG-Bescheides oder (wenn der nicht vorhanden ist) ein formloses Schreiben der Eltern über geleisteten Unterhalt oder Verdienstbescheinigungen), deinen Personalausweis / Pass und ggf. einen Nachweis über Behinderung. Der WBS gilt dann für ein Jahr und wird bei Vorliegen der Voraussetzungen jeweils verlängert. Der Vermieter erhält bei Abschluss des Mietvertrages das Original des WBS.

Bei der Berechnung des Einkommens (kommt Wohnbaugesetz § 25 a-d zur Grundlage) ist folgendes zu berücksichtigen:

- Jahreseinkommen sind Löhne, Renten, Gehälter, Kapitaleinnahmen etc. abzüglich Werbungskosten, weiterhin der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen, der pauschal besteuerte Arbeitslohn, Übergangsgeld, Arbeitslosengeld usw.; jedoch nicht Kindergeld und Erziehungsgeld.
- von diesen Einkommen kann je ein pauschaler Abzug von 10% für a) Lohn- oder Einkommenssteuer, b) Pflichtbeiträge / freiwillige Beiträge zur GKV und c) Beiträge zur gesetzlichen RV gemacht werden. Ansonsten wird ein Betrag von 6% abgezogen.
- zusätzlich abzugsfähig sind Freibeträge für Alleinerziehende mit Kindern, Schwerbehinderte, junge Ehepaare oder für Zahlung von Unterhalt Verpflichtete.



Hast du den Wohnberechtigungsschein in der Tasche, dann kannst du dich bei der Stadt Dresden um sozialen Wohnraum bemühen. Die zuständige Stelle ist auch hier das Amt für Wohnungswesen, Wohnraumvergabe. Dort werden die freien Wohnungen der stadt eigenen Wohnungsbaugesellschaften (WOBA Nordwest und Südost) vergeben, du kannst es aber auch direkt bei den beiden WOBA's versuchen. Auch bei anderen Vermietern kann ein Wohnberechtigungsschein erforderlich sein, wenn die Wohnung mit öffentlichen Geldern gefördert wird. Die Miete für diese Wohnungen liegt dann im Bereich zwischen sechs bis zwölf Mark pro Quadratmeter. Der Vermieter darf hier nicht mehr als die Kostenmiete verlangen.



Wer die Voraussetzungen erfüllt, hat Rechtsanspruch auf Mietzuschuss sprich Wohngeld. Das ist bei Studenten sogar recht häufig der Fall (*im Kapitel 7.3 ausführlich nachzulesen*).

Sozialwohnungen

Wohngeld

Wohnungs- genossenschaften

Ein großer Teil der Wohnungen, die nach dem Krieg gebaut wurden, sind im Besitz von Genossenschaften. Adressen der Genossenschaften und anderer Wohnungsanbieter findet du in folgender Tabelle und den Anzeigen.

Wohnungsgenossenschaft	Anschrift	Telefon	Internet
Aufbau DD eG	Henzestr. 14, 01309 Dresden	4 43 20	www.wga-dresden.de
EWG-Dresden e.G.	Uthmannstr. 20 01169 Dresden	4 18 18 05	www.ewg-dresden.de
Glückauf Süd DD eG	Heinrich-Greif-Str. 20 01217 Dresden	46 90 16 00	www.wgs-dresden.de
Johannstadt eG	Haydnstr. 1 01307 Dresden	4 40 23	www.wgj.de
Wohnbau Nordwest GmbH	Kreuzstraße / Weiße Gasse	8 18 17 80	www.wohnbau-dresden.de
Südost WOBA DD GmbH	Bayrische Str. 14-16 (City Center an Hbf.)	87 57-0	www.wohnen-in-dresden.de
Trachau-Nord eG	Halleystraße 2 01129 Dresden	8 52 88-0	www.wgt.n.de

Mit- und Miet- wohnzentralen

Wohnberatung Weiße Gasse Dresden

☞ Weiße Gasse 8, 01067 DD
☎ 4 95 15 64
☒ www.wohnberatung.de

Wohnungen im Netz

☒ www.wohnfinder.de

Eine gute Möglichkeit, zumindest zeitweise unterzukommen, bieten Mit- und Mietwohnzentralen. Gegen eine Vermittlungsgebühr von 0,3 bis 1,5 Monatsmieten (gestaffelt nach Dauer) erhältst du Angebote für untervermietete Zimmer. Du bekommst als Untermieter allerdings keinen Untermietvertrag, sondern nur einen Überlassungsvertrag zu Wohnzwecken, der zudem meist nur mit dem Hauptmieter der Wohnung (und nicht etwa mit dem Eigentümer) abgeschlossen wird. Insbesondere greift hier das gewöhnliche Mietrecht nicht, in Bezug auf Miethöhe oder Kündigungsfrist hast du also keinerlei Rechtsanspruch. Eine weitere Gefahrenquelle: Untervermietungen bedürfen der Genehmigung des Eigentümers; ist diese nicht eingeholt, droht allen Beteiligten (Haupt- und Untermieter) fristlose Kündigung.



Makler

Wenn du einen Makler nimmst, bitte darauf achten, dass

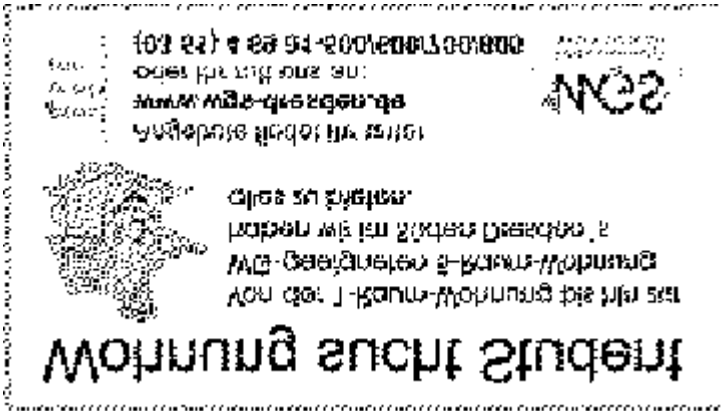
- die Provision maximal drei Nettokaltmieten betragen darf (Provision gibt es nicht bei Verlängerung von laufenden Mietverträgen, bei Sozialwohnungen oder wenn der Makler gleichzeitig Eigentümer, Verwalter oder Vermieter ist!).
- der Makler nachweisen muss, dass er die Wohnung selbst vermittelt hat.
- der Mietvertrag über die vermittelte Wohnung auch tatsächlich abgeschlossen worden ist.

Hier finden auch Exoten ihr Zuhause
z. B. sanierter Altbau schon ab 8,50 DM/m² Kaltmiete



Tel. (03 15) 4 18 18 05/7 67 Uthmannstraße 20
Fax (03 15) 41 87 85 01169 Dresden EWG

Single-Wohnung oder Wohngemeinschaft, bei uns findet ihr bestmögliche Angebote.



6.4 Rechte des Mieters, Mietvertragsabschluss

An dieser Stelle sollen einige Worte darüber verloren werden, die dir insbesondere bei der Suche nach einer Wohnung auf dem freien Markt oder bei Ärger mit deinem Vermieter behilflich sein sollen. Weitergehende Hilfe gewähren dir bei Bedarf auch die örtlichen Mietervereine und Mieterbünde, die viele wertvolle Tipps auf Lager haben. Beim Mieterverein Dresden e.V. musst du aber Mitglied sein, um eine Rechtsberatung zu bekommen. Kostenlos bekommst du aber Info-Blätter. Gerade bei den Mietervereinen lohnt sich auch ein Blick auf die Homepage. Daneben gibt es unzählige Broschüren, u.a. von der Bundesregierung und vom Freistaat Sachsen.



Der Mietvertrag sollte schriftlich abgeschlossen werden. Er muss die genaue Bezeichnung der Wohnung mit einer Aufzählung aller gemieteten Räume, die vereinbarte Miete, die zu zahlenden Nebenkosten sowie den Beginn des Mietverhältnisses enthalten. Die Wohnung wird normalerweise vor Vertragsabschluss besichtigt. Zustand und Ausstattung sollten in einem Übergabeprotokoll festgehalten werden, welches auch vorgesehene Reparaturen beinhaltet.

Der Mietvertrag darf keine Regelungen enthalten, die gegen zwingendes Recht verstoßen. Derartige Klauseln sind auch dann nichtig, wenn sie unterschrieben werden. Hierzu gehören z.B.:

- der Ausschluss des Rechts auf Kündigungsschutz,
- der Ausschluss des Rechts auf Mitnahme selbst eingebauter Einrichtungen, wenn kein Ausgleich vorgesehen ist,
- der Ausschluss des Schutzes bei Modernisierung durch den Vermieter,
- der Ausschluss der Mietminderung,
- auf eigene Kosten Reparaturen an Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schloßern, Abflüssen, Heizungs- und Kochgeräten, Herden usw. vornehmen zu lassen.

Mietvertrag

Mieterverein Dresden e.V.

✉ Schäferstraße 42 / 44,
01067 Dresden
☎ 8 66 45-0
☎ 8 66 45-11
🌐 www.mieterverein-dresden.de

DMB Mieterbund Sächsischer Mieterverein e.V.

✉ Dresdener Straße 36,
09130 Chemnitz
☎ (0371) 4 02 40 95
🌐 www.mieterbund.de

Vertragliche Regelungen, die gegen die guten Sitten und das Recht verstoßen, sind ebenfalls nichtig. Dir kann folglich durch den Vermieter nicht untersagt werden:

- Rauchen,
- eine Antenne anzubringen (wenn keine Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss existiert),
- Damen- und Herrenbesuch (auch über Nacht).

Du kannst nicht verpflichtet werden:

- sämtliche Schäden durch die Mieter, ohne Rücksicht auf Verschulden mit zu tragen.
- bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages den Mietausfall auch dann zu tragen, wenn der Vermieter das Zimmer anderweitig vermietet oder es einem Dritten unentgeltlich überlässt.
- während der Gültigkeit eines Mietvertrages einen neuen Vertrag zu unterschreiben.



Zeitmietverträge

Die einfachen Zeitmietverträge, bei denen das Mietverhältnis mit dem Ablauf der vereinbarten Mietzeit ohne weiteres eine Verlängerung bzw. Fortsetzung fordern konnte, gibt es nicht mehr. Mieter und Vermieter können nur noch einen qualifizierten Zeitmietvertrag abschließen. Voraussetzung ist, dass im Mietvertrag von vornherein ein konkreter Befristungsgrund vereinbart worden ist. Nach Ablauf dieser Zeit muss der Mieter ausziehen. Die bisherige zeitliche Obergrenze von 5 Jahren gibt es nicht mehr. Der qualifizierte Zeitmietvertrag kann auch für 7 oder 10 Jahre abgeschlossen werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Die Kündigungsfrist von 3 Monaten verlängert sich nach einer Mietzeit von mehr als 5 Jahren auf 6 Monate, nach 8 Jahren auf 9 Monate. Sonderregelungen gelten für das Mieten möblierter Zimmer, die Kündigungsfrist beträgt dann 14 Tage.



Ordentliche Kündigung

Mittlerweile ist es anerkannt, dass das Besitzrecht des Mieters aufgrund des Unvermögens großer Bevölkerungskreise, sich eigene Häuser kaufen zu können, dem grundgesetzlich geschützten Eigentum des Art. 14 I Grundgesetz gleichzustehen hat. Daraus resultiert, dass der Vermieter nicht ohne weiteres kündigen darf, namentlich nur, wenn er ein berechtigtes Interesse vorweisen kann. Der wohl bedeutendste Grund ist hierfür der **Eigenbedarf des Vermieters**. Dabei muss er seinen Bedarf für die Wohnung oder das Zimmer für sich oder zu seinem Hausstand gehörende Personen (z.B. Pfleger) oder Familienangehörige (Eltern, Kinder, Geschwister) nachweisen, was auch im Kündigungsschreiben enthalten sein muss. Eine fehlgeschlagene Mieterhöhung, die später mit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs kompensiert werden soll, ist unwirksam. Auch ein Hausverkauf ist kein Grund für eine Kündigung (Ausnahme: Die Weiterveräußerung in vermietetem Zustand praktisch unmöglich ist). In der schriftlichen (mündliche ist unwirksam!) Kündigung wegen Eigenbedarfs muss der Vermieter genau angeben, für wen er die Wohnung benötigt und weshalb. Schreibt er nur, dass er wegen Eigenbedarfs kündigt, ist das Schreiben auch unwirksam. Dabei sind die üblichen Kündigungsfristen (i.d.R.

3 Monate) einzuhalten. Dennoch kann ein Widerspruch wegen unzumutbarer Härte nach § 556a BGB durchaus einer Kündigung entgegenstehen.



Es gibt einige Wohnungen, bei denen der Mieter keinen oder nur geringeren Kündigungsschutz hat. Das sind die Fälle, in denen der Vermieter ganz besonders eng mit dem Mieter zusammenwohnt:

Ausnahmen vom Kündigungsschutz

- Einliegerwohnungen (Zweifamilienhaus, in dem auch der Vermieter wohnt),
- vermietete Zimmer innerhalb der Wohnung des Vermieters,
- Räume, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind (Ferienwohnungen) und
- bei Wohnraum, der Teil eines Studentenwohnheims ist.

Die Einliegerwohnung begründet ein Sonderkündigungsrecht des Vermieters, bei der die Kündigung nicht besonders begründet werden muss (dafür verlängert sich die Kündigungsfrist um 3 Monate). Kündigt der Vermieter eine Einliegerwohnung aber wegen Eigenbedarfs, muss sie besonders begründet werden (siehe oben).



Eine Fristlose Kündigung ist nur in Ausnahmefällen möglich, wie z.B. bei:

- der Nichterfüllung der vertraglichen Mieterpflichten (Vernachlässigung der Wohnung, Schäden mutwillig verursachen),

Fristlose Kündigung

- zweimonatigem Mietrückstand (§ 554 BGB),
- unerlaubter Untervermietung,
- erheblicher Störungen des Hausfriedens und
- vertragswidrigem Gebrauch der Wohnung (§ 553 BGB).



Grundsätzlich gilt: Möchte der Hauptmieter die gemietete Wohnung ganz oder teilweise untervermieten, braucht er zuvor die Genehmigung des Vermieters. Hat er diese nicht, darf ihm der Vermieter fristlos kündigen. Die Ablehnung der Genehmigung muss vom Vermieter nicht begründet werden. Allerdings gibt es eine wichtige Ausnahme:

Untervermietung

Wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet und ist die Wohnung dadurch nicht überbelegt und hat der Hauptmieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung, das beim Einzug noch nicht bestand, so muss der Vermieter die Genehmigung auf jeden Fall erteilen. Kündigungen wären dann unwirksam.

Beispiel für ein berechtigtes Interesse sind:

- vorübergehende Abwesenheit vom Wohnort,
- Minderung des regelmäßigen Einkommens (arbeitslos geworden, kein BAföG mehr etc.) und
- Gründung einer WG (weil der bisherige Lebenspartner oder Familienangehörige ausgezogen ist).

Des Weiteren gibt es immer wieder Fälle, in denen Vermieter Untervermietungen generell untersagen und im Mietvertrag eine entsprechende Klausel einfügen. Diese Klauseln sind rechtlich nichtig.

Unser Tipp: Auf jeden Fall dem Vermieter die beabsichtigte Untervermietung anzeigen (notfalls per Einschreiben, damit er nachher nicht behaupten kann, er sei nicht informiert worden) und ihm eine angemessene Frist zur Antwort setzen. Lässt er diese verstreichen, darf dies als Zustimmung gewertet werden. Gelegentlich verlangen Vermieter für die Untervermietung einen Zuschlag auf die Grundmiete. Dies ist nur in Ausnahmefällen erlaubt, eine entsprechende Rechtsauskunft hilft dir meist weiter! Für solche Auskünfte kannst du dich auch kostenlos an den Rechtsanwalt im StuRa wenden (Sprechzeiten hängen aus).

Gefährlich ist es übrigens, sich an einem Untermieter gesundzustößen, d.h. eine deutlich überhöhte Untermiete (darf 20% der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten) zu fordern. Der Vermieter kann in diesem Fall die Genehmigung zurückziehen und dem Hauptmieter fristlos kündigen. Das Recht, jederzeit und auch für längere Zeit Besuch zu empfangen, bleibt von alledem natürlich unberührt. Hier hat der Vermieter nicht reinzureden, auch bei Zuzug von Familienangehörigen, Ehe- oder Lebenspartnern.

Hat der Vermieter von Anfang an seine Wohnung an eine studentische Wohngemeinschaft vermietet, kann er einem späteren Austausch einzelner Mieter nicht widersprechen, es sei denn, der Wechsel wäre unzumutbar.



Mieterhöhung

Die Erhöhung der Miete, kann hier nur in Grundzügen behandelt werden. Als Tipp mag gelten, sich bei gestiegener Miete ggf. auch nach erhöhtem Wohngeldanspruch zu erkundigen.

Seit 1971 gelten in Deutschland mit Einführung des I. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes verbesserte Schutzklauseln für den Mieter. Danach sind heute Mieterhöhungen nicht mehr so einfach machbar. Nach § 2 Miethöhengesetz (MHG) kann der Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn die neue Miete nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Aber **Achtung:** Die Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete ist im Gegensatz zur Erhöhung bei Modernisierung oder Sozialwohnungen keine einseitige Sache – der Mieter muss ihr zustimmen. Der Mieter kann diese zwar nicht ohne triftigen Grund ablehnen, hat aber zwei Monate Zeit zu überlegen, nach Eingang des Briefes. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung, steht dem Mieter ein **Sonder-**



Dresdner Neustadt

kündigungsrecht (Ankündigung einer Modernisierung und Mieterhöhung, Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete, Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten, Tod des Mieters, Untermiete wird verweigert durch den Vermieter) zu, d.h. er kann ungeachtet der zeitlichen Befristung des Vertrages vorzeitig innerhalb der Überlegungszeit kündigen.

Eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung ist die **Staffelmiete**. Im schriftlichen Mietvertrag, werden nicht nur die Anfangsmiete, sondern auch die jährlichen Mietsteigerungen festgelegt. Entweder die Endsumme oder der Erhöhungsbetrag. Staffelmietverträge werden meistens als Zeitmietverträge vereinbart. Während der Laufzeit kann der Vermieter nicht kündigen, nur der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht, er darf erstmals nach 4 Jahren kündigen. Zwischen zwei Staffeln muss mind. 1 Jahr liegen, sie darf nicht über 10 Jahre hinausgehen.



Der freie Wohnungsmarkt trägt seinen Namen zu Unrecht. Zwar können Mieter und Vermieter den Preis für eine Wohnung frei vereinbaren, wenn sie einen neuen Vertrag unterschreiben. Aber der Gesetzgeber schreibt Höchstgrenzen vor, um die Mieter vor Wucherpreisen zu schützen. Dazu erstellt die Stadt einen Mietspiegel. Aufgeteilt nach Lage, Baujahr, Wohnungsgröße und Ausstattung nennt diese Übersichte die ortsüblichen Preise. In der Regel akzeptieren Gerichte empirisch erstellte Mietspiegel bei Mieterhöhungsprozessen als Beweismittel. Behörden legen die Tabelle zugrunde, wenn sie Wohngeld, Sozialhilfe oder Erbschaftssteuer berechnen. Die Preise in den Mietspiegeln geben nicht die aktuellen Marktmieten, also die bei einer Neuvermietung erzielbaren Preise, wieder. Die ortsübliche Vergleichsmiete in den offiziellen Tabellen ist ein Mittelwert aus Mieten von neu abgeschlossenen Verträgen und durch Preiserhöhung veränderte Bestandsmieten in den vergangenen vier Jahren. Ein Blick in den Mietspiegel lohnt sich auf jeden Fall. Er gibt einen Anhaltspunkt, ob du den rechtmäßigen Preis für deine Wohnung zahlst. Stellt du nach dem Einzug fest, dass du einen überhöhten Preis akzeptiert hast, kannst du die Miete drücken und zu viel bezahltes Geld zurückverlangen. Im Zweifelsfall wende dich an die Abteilung Wohnen der Stadtverwaltung. Sie gibt Informationen zu Inhalt und Anwendung des Dresdner Mietspiegels, beurteilt Mieterhöhungsverlangen und nimmt auch Anzeigen bei Verdacht auf rechtswidrige Mietpreiserhöhung entgegen.



Hat jeder Mieter einer Wohnung zusätzlich zu seiner Miete zu bezahlen. Nebenkosten sind für Grundsteuer, Wasser- und Abwasser, Fahrstuhl, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Beleuchtung, Gebäudeversicherung, Hauswart, Schornsteinreinigung, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Wascheinrichtungen im Haus, Gemeinschaftsantenne (wenn kein extra Vertrag mit Kabelgesellschaft vorhanden) zu entrichten. Hierbei ist streng zwischen Heizkosten und Nebenkosten zu trennen. Heizkosten müssen in jedem Falle verbrauchsabhängig abgerechnet werden. (HeizkostenVO).



Mietspiegel

Abteilung Wohnen

✉ Junghansstr. 2,
01277 Dresden
☎ 4 88 12 57

Nebenkosten

Modernisierung

Modernisierungen tragen oft Mieterhöhungen (§ 3 MHG) und Duldungspflichten in sich. Daher ist es wichtig zu wissen, was man als Mieter hinzunehmen hat und was nicht.

Modernisierungen sind alle Maßnahmen, die zu einer echten Wohnwertverbesserung führen, wenn die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder zu Einsparung von Energie und Wasser führen. Davon zu trennen sind Instandhaltungsarbeiten, die der Mieter grundsätzlich zu dulden hat, aber die auch nicht zum Anlass einer Mieterhöhung genommen werden dürfen. Modernisierung ist zulässig, wenn der Vermieter diese mindestens zwei Monate vorher schriftlich angekündigt hat (inkl. zu erwartenden Mieterhöhung). Es gilt: Arbeiten, die außerhalb des Grundstückes durchgeführt werden (Erschließungskosten, neuer Gehweg etc.), führen **nie** zu einer Mieterhöhung. Die Erhöhung durch Modernisierung darf nicht mehr als 11% auf die Jahresmiete betragen.

Reparaturen oder fällige Instandsetzungsarbeiten fallen nicht unter Modernisierung.

Blutspendeterminale TU Dresden

29.10.2001
26.11.2001
17.12.2001
28.01.2002
25.02.2002
25.03.2002
29.04.2002
27.05.2002
24.06.2002
26.07.2002
26.08.2002
23.09.2002

jeweils montags,
10.00 - 16.00 Uhr
(Abg./Sept. ab 15 Uhr)
Saal IV
Neue Mensa
Bergetraße 53

Spende Blut.

kostenloses Servicetelefon
für Fragen zur Blutspende
0800 - 11 949 11

www.DRK.de