

Mieterführerschein

Informationen zum Wohnen in Duisburg
in einfacher Sprache



QR-Code - PDF Download

BÜRGERSTIFTUNG
DUISBURG



Amt für Soziales und Wohnen



Die Stadt Duisburg
in Kooperation mit den
Wohnungs- und wohnungsnahen
Dienstleistungsunternehmen

Wohnen & Leben in DU

WoLeDu .de

Impressum

Herausgegeben von:

Kooperationsgemeinschaft „Wohnen und Leben in Duisburg - WoLeDu“
Schwanenstr. 5-7, 47051 Duisburg
www.woledu.de

Redaktion und Konzeption:

Thomas Schürkes
E-Mail: t.schuerkes@stadt-duisburg.de

Sabine Kaußen
E-Mail: s.kaussen@stadt-duisburg.de

Layout und Druck:

DERBERAN Service
Holtener Str. 221, 47167 Duisburg
www.derberan.de

Übersetzung: Lynn Antar, Ibrahim Soufi

Foto (Oberbürgermeister Sören Link): Zoltan Leskovar

Haftungsausschuss:

Der Herausgeber übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Herausgebers erlaubt.

Stand: Herbst 2017



Sören Link, Oberbürgermeister der Stadt Duisburg



Jörg Löbe, Vorsitzender der Bürgerstiftung Duisburg

Liebe Duisburgerinnen und Duisburger,

wer zum ersten Mal eine Wohnung sucht, steht vor vielen Fragen:

Wo finde ich Angebote für mich?

Worauf muss ich bei Abschluss des Mietvertrages achten?

Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für mich?

Welche Kosten kommen auf mich zu?

Antworten darauf und viele weitere Ratschläge gibt dieser „Mieterführerschein“.

Er wurde vor einiger Zeit von Experten der Kooperationsgemeinschaft „Wohnen und Leben in Duisburg – WoLeDu“ entwickelt. Und nun von der Duisburger Stadtverwaltung und der Bürgerstiftung Duisburg gemeinsam überarbeitet. In einfacher Sprache soll die Broschüre helfen, sich auf dem Duisburger Wohnungsmarkt besser zurechtzufinden.

Es sind manchmal gerade die kleinen Dinge, die dabei helfen, sich auf neue Herausforderungen einzustellen. Dieser „Mieterführerschein“ ist solch ein kleiner, aber eben auch wichtiger Beitrag für angehende Mieterinnen und Mieter. Damit der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ohne böse Überraschungen wahr werden kann.

Viel Glück und Erfolg bei der Wohnungssuche wünschen

Sören Link
Oberbürgermeister der Stadt Duisburg

Jörg Löbe
Vorsitzender der Bürgerstiftung Duisburg

Inhaltsverzeichnis

1. Wohnen kostet Geld - Berechnung ...	5
2. Suche nach einer Wohnung	8
3. Besichtigung der Wohnung	11
4. Mietvertrag	12
5. Änderung der Adresse	16
6. Rechte & Pflichten	17
7. So sparen Sie Geld	21



1. Wohnen kostet Geld

Eine Wohnung anzumieten kostet Geld.

Haben Sie genug Geld, um eine Wohnung zu bezahlen?

Sonst lassen Sie prüfen, ob Ihnen Geld vom Staat zusteht.

Mit der **Checkliste** können Sie feststellen, ob Sie mit Ihrem Geld auskommen.

Tragen Sie dort ein, wieviel Geld Sie monatlich zur Verfügung haben.
Dann ziehen Sie alle Ausgaben davon ab.

Ein Blick in die Kontoauszüge der letzten Monate kann dabei helfen.

Ihre monatlichen Einnahmen müssen höher sein, als Ihre Ausgaben.
So vermeiden Sie Schulden.



Rechnen Sie aus!

Wieviel Geld bekommen Sie jeden Monat?

Geld vom Staat (z. B. vom jobcenter, von der Stadt Duisburg, der Bundesagentur für Arbeit oder der Kindergeldkasse)	_____	€
Arbeitslohn, Rente	_____	€
Sonstiges	_____	€
Summe Einnahmen	_____	€

Was müssen Sie monatlich bezahlen?

Miete, Vorauszahlung für Betriebskosten und Heizkosten: _____ €

! Der Staat kann die angemessenen Kosten der Unterkunft (Miete, Betriebskosten und Heizkosten) übernehmen. Stromkosten gehören nicht dazu. Sprechen Sie mit den Ämtern (z.B. jobcenter), wenn Sie selber nicht genug Geld für eine Wohnung haben. Schließen Sie vor dem Gespräch noch keinen Mietvertrag ab, sonst können Ihnen finanzielle Nachteile drohen.

Hier finden Sie Informationen über die angemessenen Kosten und Wohnungsgrößen des jobcenters: www.jobcenter-duisburg.de

Strom: _____ €

! Wer Geld vom Staat bekommt, muss Strom von seiner Regelleistung selbst bezahlen. Strom gehört nicht zu den Mietkosten.

1. Wohnen kostet Geld - Checkliste

Rundfunkbeitrag für Fernsehen/Radio: _____ €

! Jeder muss Rundfunkbeitrag zahlen, das sagt ein Gesetz. Wer Geld vom Staat bekommt, kann aus sozialen Gründen von den Kosten befreit werden. Hier finden Sie weitere Informationen:

www.rundfunkbeitrag.de

Telefon + Internet: _____ €

Allgemeine Kosten: _____ €
Lebensmittel, sonstige Einkäufe

Kosten für Verkehrsmittel: _____ €
Auto, Bus, Bahn und Zug

Weitere Kosten: _____ €
z. B. Kredite, Versicherungen

Summe Ausgaben: _____ €

Wieviel Geld habe ich übrig?

Einnahmen – Ausgaben = _____ €

2. Suche nach einer Wohnung

Was suchen Sie?

- In welchem Stadtteil möchten Sie wohnen?
- Wie weit ist eine Haltestelle für Bus/Bahn entfernt?
- Wie teuer darf die Wohnung sein?
- Wie viele Räume brauchen Sie?
- Brauchen Sie eine Wohnung ohne Hindernisse (z. B. ohne Stufen oder mit Aufzug)?
 - ! Eine Wohnung ohne Hindernisse nennt man „barrierefrei“.
- Gehören Möbel zur Wohnung (z. B. Einbauküche)?



2. Suche nach einer Wohnung

Wie finden Sie eine Wohnung?

- Bei Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften oder Haus- und Grundeigentümervereinen. Die Adressen gibt es hier: www.woledu.de/download/WoLeDu_Flyer.pdf
- Im Internet
 - ! Vorsicht vor Betrügern
- Auf der Internetseite der Kooperationsgemeinschaft Woledu: www.woledu.de/suche-wohnung.html
- Auf den Duisburger Wohnungsbörsen, zweimal im Jahr (Mai und September). Termine gibt es rechtzeitig hier: www.woledu.de
- Auf Aushängen
Bei Immobilienbüros oder Hausverwaltungen
- In Zeitungen



2. Suche nach einer Wohnung

Bei den Wohnungsangeboten gibt es viele Abkürzungen. Das bedeuten die Abkürzungen:

KM = Kaltmiete (Miete ohne Nebenkosten)

NK = Nebenkosten (Kosten wie Heizung, Müllabfuhr, Abwasser...)

WM = Warmmiete (Miete mit Heizkosten und Nebenkosten)

BLK = Balkon

2ZKDB = 2 Zimmer, Küche, Diele (Flur), Bad

CT = Courtage/Maklergebühr

! Makler können helfen, eine Wohnung zu finden. Wer einen Makler beauftragt, muss ihn bezahlen.

Alle Vereinbarungen müssen schriftlich festgehalten werden. Das betrifft auch die Kosten der Vermittlung (auch Provision oder Courtage genannt). Die Kosten dürfen maximal zwei Monatskaltmieten plus Steuer betragen. Vorschüsse sind nicht erlaubt.

Für die Vermittlung von Sozialwohnungen dürfen keine Kosten berechnet werden.

Das **Amt für Soziales und Wohnen** der Stadt Duisburg kann Ihnen auch bei der Wohnungssuche helfen:

Gutenbergstr. 24, 47051 Duisburg

Montags und mittwochs von 8 bis 16 Uhr,
freitags von 8 bis 13 Uhr

! Bitte denken Sie bei persönlicher Vorsprache an einen Dolmetscher, wenn Sie kein Deutsch verstehen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.duisburg.de unter dem Suchbegriff "Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle".

3. Besichtigung der Wohnung

Bevor Sie einen Mietvertrag unterschreiben, sollten Sie sich die Wohnung zusammen mit dem Vermieter genau ansehen.

! Zur Wohnung gehören z. B. auch die Kellerräume.

Worauf sollten Sie achten?

In welchem Zustand wird die Wohnung übergeben:

- Gibt es Schäden?
- Wer beseitigt die Schäden?
- Wird die Wohnung vom Vermieter renoviert?
- Gehört zur Renovierung auch ein Bodenbelag?
- Bleiben Möbel in der Wohnung?
- Ist ein TV- Anschluss (Kabelfernsehen, Satellitenschüssel, Digital- TV, etc.) vorhanden?
- Wer muss das Treppenhaus reinigen, den Garten pflegen, Schnee räumen?
- Gibt es eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder, Kinderwagen?
- Ab wann kann die Wohnung gemietet werden?

Mietvertrag für Wohnräume

1. Vertragsparteien

Vermieterin/Vermieter:

Vertreten durch:

Mieterin/Mieter:

Name d. Ehegatten/in:

Mitmietern:

Name, Vorname, Adresse, PLZ/Ort, Tel.-Nummer. F

ungen Ne

2. Miets

Ort, Strasse, Stockwerk)

ung

Wohnung Unverheirateter

Keller(abteil)

Abstellplatz Nr.

sep. Zimmer

4. Mietvertrag

Ein Mietvertrag regelt schriftlich die Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern. Beide Vertragspartner sind rechtlich an den Vertrag gebunden. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) stehen Regeln für einen Mietvertrag, z. B. zur Kündigung. Streit über Mietverträge kann vor Gericht geklärt werden.

! Vertragspartner ist der Mieter. Auch dann, wenn das Amt (z. B. jobcenter) die Miete zahlt.

Was muss im Mietvertrag geregelt sein:

- Welche Wohnung mieten Sie (Adresse, Lage im Haus)
- Wann beginnt das Mietverhältnis (Datum)
- Name der Vertragspartner (Sie und Ihr Vermieter, z. B. Wohnungsunternehmen)
- Wie groß ist die Wohnung (m²/Zimmeranzahl)
- Wie hoch ist die Gesamtmiete?

Die **Gesamtmiete** besteht aus Grundmiete (auch Kaltmiete genannt) und einem Abschlag für Betriebskosten und Heizung (auch Nebenkosten genannt). Zu den Betriebskosten gehören Kosten für Müll, Wasser, Straßenreinigung usw.

! Strom gehört nicht zu den Betriebskosten und muss extra bezahlt werden.

Die Gesamtmiete muss bis zum 3. Werktag eines Monats auf dem Konto des Vermieters sein und ist in Voraus zu zahlen. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass der Vermieter pünktlich sein Geld bekommt. Klären Sie, ob der Betrag automatisch von Ihrem Konto abgebucht werden kann.

4. Mietvertrag

Sie können dazu einen **Dauerauftrag** bei Ihrer Bank oder direkt per Online-Banking einrichten. Die Bank überweist dann jeden Monat automatisch die Miete von Ihrem Konto an Ihren Vermieter. Oder Sie können Ihrem Vermieter eine Genehmigung erteilen, die Miete per **Lastschrift**einzugsverfahren von Ihrem Konto einzuziehen. Diese Genehmigung sollten Sie bei Aufhebung des Mietverhältnisses widerrufen, damit sie erlischt.

! Wenn der Staat die Miete bezahlt, können Sie vereinbaren, dass der Betrag z. B. vom Jobcenter direkt an den Vermieter überwiesen wird.

Einmal im Jahr muss der Vermieter eine Abrechnung über die tatsächlichen Heiz- und die Betriebskosten erstellen. Sie müssen dann entweder Geld nachzahlen oder bekommen Geld zurück.

! Heiz- und Betriebskostenabrechnungen müssen bei den Ämtern vorgelegt werden, die Ihre Miete bezahlen.

• **Kautio**n/ **Geschäfts-/Genossenschaftsanteile**

Meistens wird im Mietvertrag eine Kautio

n verlangt. Die Kaution darf maximal drei Grundmieten betragen und kann in drei Monatsraten bezahlt werden. Das Geld für die Kaution gehört weiter Ihnen und ist eine Sicherheit für den Vermieter bei Schäden an der Wohnung.

Wenn Sie eine Wohnung von einer Genossenschaft mieten, müssen Sie dort Mitglied werden. Hierzu ist der Kauf von Geschäftsanteilen notwendig. Dann müssen Sie keine Kautio

n bezahlen.

! Wenn Sie Miete vom Staat bekommen, fragen Sie in den Ämtern (z. B. Jobcenter) nach einem Darlehen für die Kautio

n, bzw. Geschäfts-/Genossenschaftsanteile.

• Beschreibung der Wohnung und Übergabe

Zur Beschreibung der Wohnung gehört die Ausstattung und der Zustand bei Übergabe.

Bei der Übergabe wird zusammen mit dem Vermieter der Zustand der Wohnung in einem Übergabeprotokoll festgehalten. Auch die Zählerstände (Strom, Wasser usw.) werden darin festgehalten und die Anzahl der ausgehändigten Schlüssel.

Hinweise für die Übergabe:

- Testen Sie auf jeden Fall alle Wasserhähne und elektrischen Geräte!
- Ist die Wohnung im vereinbarten Zustand?
- Schließen Türen und Fenster dicht? Haben die Türen oder Fensterrahmen Schäden?
- Hat der Fußboden Schäden?
- Haben das Waschbecken oder die Badewanne Sprünge?
- Wurden Fliesen angebohrt? Wie viele Löcher sind vorhanden?
- Welche Einbauten hat der Vormieter vorgenommen, z. B. Einbauschränk oder Laminat? Sie sind nicht verpflichtet, diese zu übernehmen, wenn Sie das nicht wollen!

Das Übergabeprotokoll wird von Vermieter und Mieter unterschrieben.

! Der Vermieter darf keine Schlüssel behalten.
Heben Sie Mietvertrag und Übergabeprotokoll auf, solange das Mietverhältnis dauert.

4. Mietvertrag

- **Gemeinschaftsanlagen**

Dazu können gehören: Gemeinschaftsgarten, Trockenräume, Fahrradkeller, Waschkeller.

! Das Treppenhaus ist ein Fluchtweg.
Das Abstellen von privaten Gegenständen oder Möbeln ist wegen des Brandschutzes verboten.

- **Mietdauer/Kündigung/Kündigungsfristen**

Der Mietvertrag ist in der Regel unbefristet. Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt 3 Monate. Die Kündigung muss schriftlich mit Originalunterschrift aller im Mietvertrag stehenden Mieter erfolgen.

! Ohne Kündigung läuft das Mietverhältnis weiter. Auch wenn Sie dort nicht mehr wohnen. Bis zum Ende der Kündigungsfrist muss die Miete bezahlt werden.

- **Allgemeine Vertragsbestimmungen/Hausordnung**

In der Hausordnung werden Regeln für das Zusammenleben im Haus festgehalten. Über allem steht die gegenseitige Rücksichtnahme.

- **Unterschrift**

Der Mietvertrag muss von Vermieter und Mieter unterschrieben werden.



5. Änderung der Adresse

Wo müssen Sie Ihre neue Adresse melden?

Sie sind gesetzlich verpflichtet, sich innerhalb von einer Woche bei der Stadtverwaltung mit Ihrer neuen Adresse zu melden. Dazu gibt es ein Gesetz. Hier erhalten Sie nähere Informationen zur Ummeldung:

www.duisburg.de

Kunden sollten Ihre Adresse auch hier mitteilen:

- Ausländerbehörde
- Krankenkasse
- Amt für Soziales und Wohnen
- Bundesagentur für Arbeit
- jobcenter
- Arbeitgeber
- Versorgungsbetriebe,
wie Stromanbieter
- Bank
- Versicherungen
- Telefonanbieter



6. Rechte und Pflichten

Aus dem Mietverhältnis zwischen Mieter und Vermieter ergeben sich für beide Seiten u. a. folgende Rechte und Pflichten:

Ihre Rechte

Feiern und Ruhezeiten

In ihrer Wohnung dürfen Sie weitestgehend machen was Sie wollen, auch Musik hören, feiern usw. Allerdings gibt es Ruhezeiten, die in der Hausordnung geregelt ist. Übliche Ruhezeiten sind mittags von 13 bis 15 Uhr und abends von 22 bis 6 Uhr. Nehmen Sie Rücksicht auf Ihre Nachbarn!

Bei nächtlichen Ruhestörungen kann die Polizei einschreiten.

Besucher

Besuch in Ihrer Wohnung ist in der Regel bis zu sechs Wochen problemlos möglich. Auch Besucher müssen sich an die Hausordnung halten.

In Ausnahmesituationen hat der Vermieter das Recht, Ihrem Besuch ein Hausverbot zu erteilen (z. B. massives Stören oder Belästigen der Nachbarn).

Renovieren/Umbauen

Wie die Wände gestrichen werden, welcher Teppich verlegt wird, welche Möbel gestellt werden, können Sie alleine entscheiden. Für bauliche Veränderungen (z. B. Einziehen einer Wand) brauchen Sie die schriftliche Genehmigung des Vermieters.

! Bauliche Veränderungen ohne vorherige Genehmigung können z. B. bei Auszug zu hohen Kosten führen! Aber auch im Falle der Genehmigung sind Sie bei Auszug dazu verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Haustiere

Kleintiere (z. B. Hamster, Meerschweinchen, Vögel) dürfen Sie ohne Erlaubnis des Vermieters halten.

Bei größeren Tieren (z. B. Katzen, Hunde) sprechen Sie vorher unbedingt Ihren Vermieter an und fragen, ob Sie eine Genehmigung brauchen.

Untermiete

Ohne Genehmigung des Vermieters dürfen Sie weder die Wohnung, noch einzelne Räume untervermieten. Sollte Ihr Vermieter den Untermieter ablehnen, so muss er dies begründen (z. B. Überbelegung, Störung des Hausfriedens usw.).

Mietkürzung

Mängel an der Mietwohnung muss der Vermieter beheben. Werden die Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt, kann unter bestimmten Voraussetzungen die Miete gekürzt werden. Lassen Sie sich dazu rechtlich beraten.

Ihre Pflichten

Neben diesen Rechten müssen Mieter auch Pflichten erfüllen. Dazu gehören:

Zahlungspflicht

Der Vermieter muss jeden Monat pünktlich die Miete für seine Wohnung bekommen.

Fürsorgepflicht

Mit Beginn des Mietverhältnisses befindet sich die Wohnung in Ihrer Fürsorgepflicht. Das bedeutet, dass Sie die Wohnung sorgfältig und pfleglich behandeln müssen. Vermeiden Sie Schäden. Benutzen Sie die Mietsache nur so, wie es vertraglich geregelt ist (z. B. Wohnung oder Büro). Unter die Fürsorgepflicht fallen auch die Gemeinschaftsanlagen (Hausflur, Treppe, Waschküche, Fahrradraum usw.).

! Die Fürsorgepflicht besteht auch bei längerer Abwesenheit, z. B. Urlaub.

Anzeigepflicht

Schäden in Ihrer Wohnung müssen Sie dem Vermieter sofort melden. Das gilt auch z. B. für Mängel außerhalb Ihrer Wohnung, die zu Schäden führen könnten (z. B. ein wackeliges Treppengeländer).

Kleinreparatur

Der Mieter kann im Mietvertrag dazu verpflichtet werden, die Kosten für kleinere Schäden an der Wohnung zu übernehmen. Es muss sich um Gegenstände handeln, die häufig benutzt werden, wie z. B. Schalter, Steckdosen, Wasserhähne, Türgriffe, Schlösser etc.

Im Mietvertrag muss eine Obergrenze für einzelne Reparaturen und eine Jahreshöchstgrenze festgelegt sein.

6. Rechte und Pflichten

! Eine anteilige Übernahme von Kosten ist nicht zulässig! Liegt z. B. die Obergrenze für Kleinreparaturen bei 75 € und die Reparaturkosten darüber, trägt der Vermieter die Gesamtkosten.

Rückgabepflicht

Wenn das Mietverhältnis beendet wird, müssen Sie die Wohnung ordnungs- und vertragsgemäß an den Vermieter zurückgeben. Eventuell müssen Sie auch Schönheitsreparaturen (z. B. das Streichen der Wände) durchführen. Schauen Sie dazu in Ihren Mietvertrag und in das Übergabeprotokoll.

Weder Recht noch Pflicht

Stellen Sie sich doch nach dem Einzug Ihren Nachbarn kurz vor. Diese Tradition kann das Zusammenleben entspannter machen.



7. So sparen Sie Geld

1. Müll

Getrennter Müll kostet weniger, Mülltrennung senkt Ihre Betriebskosten.

In Duisburg gibt es verschiedene Mülltonnen: Graue, Gelbe, Blaue

Graue Tonne = Restmülltonne



In diese Tonne kommen z. B.:

Alte Medikamente, Tapetenreste, Staubsaugerbeutel, Keramik, Porzellan, Hygiene-Abfälle (z. B. Windeln), Katzen- und Kleintierstreu, Zigarettenreste

Nicht in die Tonne kommen:

Elektrogeräte (z. B. Radio, Computer, Wasserkocher), Batterien, Leuchtmittel (z. B. Glühlampen, Taschenlampen, LEDs), Farben, Lacke.

Gelbe Tonne = Wertstofftonne



Verpackungen aus Kunststoff, Styropor, Plastik- und Metallgegenstände, Plastikbecher und Plastiktüten, Safttüten und Milchtüten, Spielzeug, Gießkannen, Konservendosen, Werkzeug

Nicht in die Wertstofftonne kommen:

Elektroschrott, Glas, Papier, Kleidung, DVDs, CDs, Kassetten und Batterien

Blaue Tonne = Papiertonne



In diese Tonne kommen:

Bücher, Broschüren, Kartons, Zeitungen, Hefte

Nicht in die Blaue Tonne kommen:

Pappgeschirr, Fotos, Tapeten, Hygienepapier wie z. B. Küchenrollen, Papiertücher

Weitere Informationen gibt es bei den Wirtschaftsbetrieben Duisburg, auch in arabisch:

www.wb-duisburg.de

2. Strom

Ob Fernseher, Laptop oder Waschmaschine – alle Geräte in Ihrem Haushalt verbrauchen Strom.

Die Höhe der Kosten hängt von Ihrem individuellen Verbrauch ab.

Informationen zum Strom sparen erhalten Sie über die Verbraucherzentralen:

www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Die Stadtwerke Duisburg sind für die Grundversorgung mit Strom in Duisburg zuständig. Daneben gibt es weitere Anbieter.

Im Kundencenter können Sie mit den Stadtwerken Duisburg Kontakt aufnehmen:

Friedrich-Wilhelm-Straße 47 in 47051 Duisburg

Montags 10 bis 18 Uhr

Dienstags bis freitags 8 bis 15 Uhr

! Bitte denken Sie bei persönlicher Vorsprache an einen Dolmetscher, wenn Sie kein Deutsch verstehen.

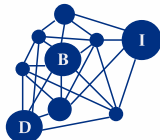
Weitere Informationen gibt es im Internet: www.stadtwerke-duisburg.de

Kooperationspartner

Wohn- und
Geschäftsbau Ruhr



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-MITTE eG



Duisburger Beraternetzwerk
für private Immobilieneigentümer



VONOVIA



immeo = wohnen



Die Stadt Duisburg
in Kooperation mit den
Wohnungsunternehmen
und wohnungsnahen Dienstleistern
Wohnen & Leben in DU
WoLeDu.de