

Wohnungssuche und Wohnungswechsel

In Leverkusen sind Wohnungen momentan Mangelware. Es fehlen jährlich nach Erkenntnissen des Mietervereins mehr als 300 neue Wohnungen, zwar wird in den letzten Jahren wieder etwas mehr gebaut, die Nachfrage steigt aber mindestens in gleicher Weise. Trotzdem wollen – oder müssen – natürlich Mieter umziehen.

Aus den Beratungen weiß der Mieterverein, dass die Wohnungssuche in Leverkusen oft sehr problematisch ist. Das Einhalten einiger einfacher Grundregeln hilft aber dabei, die Erfolgsaussichten bei der Wohnungssuche deutlich zu verbessern und für die Zukunft Streit zu vermeiden.

Vorbereitung

Als Erstes sollten Sie für sich selber festlegen, was Sie genau suchen. So vermeiden Sie viel Aufwand mit Wohnungen, die am Ende für Sie selber doch nicht in Frage kommen. Idealerweise formulieren Sie Ihre Anforderungen an Ihre neue Wohnung schriftlich: Größe, Lage, Anzahl der Räume, Ausstattung, Höchstpreis.

Aktive Suche

Ein immer größer werdender Teil der Wohnungen wird weitervermietet, ohne dass die Wohnung öffentlich angeboten wird. Für Mieter auf Wohnungssuche ist es deshalb wichtig, frühzeitig Informationen zu bekommen. Informieren Sie Kollegen, Freunde und Bekannte. Auch Immobilienverwalter und die großen lokalen Wohnungsunternehmen führen fast alle „Wartelisten“ mit Interessenten, auf die Sie sich aufnehmen lassen sollten.

Wohnungsanzeigen

Je leichter die Möglichkeit zum Zugriff auf eine Anzeige, umso mehr Bewerber gibt es normalerweise. Entsprechend müssen Sie bei Internetanzeigen damit rechnen, nur ein Bewerber von Dutzenden oder gar Hunderten zu

sein. Erfahrungsgemäß sind die Chancen auf eine Wohnung bei Zeitungsanzeigen deutlich besser. Besonders, wenn Sie Ansprüche haben, die über eine „Normwohnung“ hinausgehen, kann es auch hilfreich sein, selber ein Inserat in einer Zeitung oder auf einem Immobilienportal im Internet zu veröffentlichen.

Makler

Sofern Sie auf der Suche nach einer Mietwohnung die Hilfe eines Maklers in Anspruch nehmen, gilt hinsichtlich der Bezahlung grundsätzlich das Bestellerprinzip. Das bedeutet, dass der Vermieter den Makler bezahlen muss, wenn Sie sich auf eine Anzeige des Maklers melden. Wenn Sie aber einen Makler selber beauftragen und dieser für Sie nach Wohnungen sucht, kann es im Einzelfall sein, dass Sie zur Zahlung der Provision verpflichtet sind. Diese beträgt maximal zwei Kaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer.

Bewerbung auf Angebote

Der erste Eindruck ist der Wichtigste. Das gilt auch bei der Wohnungssuche. Egal, ob Sie per E-Mail, per Telefon, mit einem Brief oder persönlich Kontakt aufnehmen, achten Sie auf einen ordentlichen, gepflegten Eindruck.

Sofern der Vermieter Fragen zu Ihrer Person hat, müssen diese dann wahrheitsgemäß beantwortet werden, wenn er ein berechtigtes Interesse daran haben darf. Hierzu gehört zum Beispiel Ihre Zahlungsfähigkeit. Stellt der Vermieter verbotene Fragen, beispielsweise nach Religion, sexueller Orientierung, der Mitgliedschaft im Mieterverein oder sonstigen ganz privaten Dingen, besteht keine Pflicht zu einer (wahrheitsgemäßen) Antwort.

Besichtigungstermine

Denken Sie daran: Termine zur Besichtigung einer Wohnung

sind fast immer beidseitig. Nicht nur Sie besichtigen die Wohnung, auch Sie werden durch den Vermieter oder Makler ähnlich wie in einem Vorstellungsgespräch eingeschätzt. Beides sollte passen! Versuchen Sie also einen möglichst guten Eindruck zu hinterlassen, aber vergessen Sie darüber bitte nicht, selber zu prüfen, ob die Wohnung für Sie passt. Sicher ist es immer frustrierend, wenn man eine Wohnung nicht bekommt und weiter suchen muss, aber wenn man eine Wohnung anmietet, die sich im Nachhinein als Fehlgriff herausstellt, sind die Probleme noch viel größer.

Neben den offensichtlichen Wahrnehmungen bei der Besichtigung sollte man nach dem Umfeld fragen, ob zum Beispiel andere Mieter im Haus Tiere halten. Bei allen Besichtigungen und Besprechungen sollte man sich – wenn möglich – von einer weiteren Person begleiten lassen.

Mietvertrag

Für viele Menschen ist ein jahrzehntelang laufender Mietvertrag das teuerste Einzelgeschäft des ganzen Lebens! Entsprechend sorgfältig sollte man ihn vor der Unterschrift lesen und vor allem bei Unklarheiten darauf bestehen, dass er korrekt ausgefüllt ist. Es ist erschreckend, wie oft in den Beratungen des Mietervereins Verträge vorgelegt werden, die unvollständig sind oder ganz andere Vereinbarungen beinhalten, als zwischen Vermieter und Mieter mündlich besprochen wurden.

Achten Sie darauf, dass alles, was fest zugesagt und für Sie wichtig ist, im Vertrag enthalten ist. Hierzu gehört zum Beispiel die Nutzung von Gemeinschaftsräumen, Gärten oder Stellplätzen. Auch sollte der Wohnungszustand der Realität entsprechen. So sollte niemand unterschreiben, eine „renovierte“

Wohnung erhalten zu haben, wenn dies gar nicht stimmt.

Überprüfen Sie bitte auch, ob wirklich beide Vertragsurkunden identisch sind.

Miethöhe

In Leverkusen, Köln und Langfeld gilt die sogenannte „Mietpreisbremse“. Die Miete darf im Regelfall also nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Sofern Sie befürchten, dass Ihre Miete höher ist, lohnt es sich, einen Termin beim Mieterverein zu vereinbaren. Eventuell können Sie dann die überhöhte Miete deutlich reduzieren.

Wohnungsübergabe

Wenn Sie das Glück haben, endlich einen Mietvertrag unterschrieben und die Schlüssel erhalten zu haben, lohnt sich der Aufwand, (nochmals) sofort eine gründliche Begehung der Wohnung (idealerweise mit dem Vermieter zusammen) durchzuführen, jeden Mangel zu protokollieren und beim Vermieter zu rügen. Zum einen können Sie für erkennbare anfängliche Mängel ansonsten keinerlei Rechte mehr geltend machen, zum anderen kommt es immer wieder vor, dass bei einem späteren Auszug Vermieter von Mietern die Beseitigung von Schäden verlangen, die schon bei Einzug vorhanden waren. Für die Mieter, die sich absichern wollen, kooperiert der Mieterverein Leverkusen mit mehreren Gutachtern, die solche Protokolle professionell erstellen können.

Renovierung

Häufig wird gefragt, wer eine Wohnung bei Anmietung renovieren muss. Hierzu gibt es keine klaren Vorschriften, man kann sowohl für renovierte als auch unrenovierte Wohnungen Verträge abschließen. Allerdings gilt die Grundregel, dass ein Mieter, der eine Wohnung mit sichtbaren Abnutzungen anmietet, wäh-

rend der Mietzeit und vor allem bei Rückgabe nicht verpflichtet sein kann, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Für eine Pflicht zur Renovierung der Wohnung, aus der Sie ausziehen, muss zusätzlich im alten Mietvertrag wirksam eine Übertragung der Schönheitsreparaturen vereinbart sein. Andernfalls, was gerade bei sehr alten Mietverträgen die Regel ist, können Sie meist ohne Durchführung der Schönheitsreparaturen ausziehen. Für den Rückbau von Umbauten, ungewöhnliche Gestaltungen und echte Beschädigungen sind Sie grundsätzlich dennoch verantwortlich.

Einzelfragen zum Wohnungswechsel, Überprüfung von Mietverträgen und umfassende rechtliche Beratung zu allen damit zusammenhängenden Themen können Mitglieder des Mietervereins natürlich gern in persönlichen Beratungsgesprächen oder in den telefonischen Sprechstunden besprechen. Der Verein freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und wünscht viel Erfolg bei der Wohnungssuche! ■

Gut vorbereitet in die Heizperiode

Probleme mit den Neben- und insbesondere den Heizkosten gehören zu den häufigsten Fragen von Mietern an den Mieterverein Leverkusen. Einige dieser Probleme sind erst erkennbar, nachdem der Vermieter abgerechnet hat, aber viele Schwierigkeiten können und sollten bereits im Vorfeld vermieden werden.

Zu Beginn der Heizperiode sollten alle Heizkörper der Wohnung auf volle Funktionstüchtigkeit überprüft werden. Dazu drehen Sie einmal alle Thermostatventile für fünf bis zehn Minuten auf Maximalstellung und überprüfen – vorsichtig, damit Sie sich nicht verbrennen –, ob der Heizkörper von vorne bis hinten und über die gesamte Höhe gleichmäßig warm wird. Wenn hier deutliche Unterschiede vorliegen, der Heizkörper zum Beispiel im unteren Drittel kalt bleibt, liegt wahrscheinlich ein technisches Problem vor. Manchmal reicht einfaches Ent-

lüften des Heizkörpers. Klären Sie aber unbedingt mit dem Vermieter, ob die Heizanlage im Haus eventuell gleichzeitig nachgefüllt werden muss. Bei einigen Heizsystemen führt ein manuelles Entlüften ohne gleichzeitiges Wassernachfüllen am Heizkessel dazu, dass die Anlage wieder Luft zieht und nach einiger Zeit das Problem auf Neue entsteht.

Gerade wenn Sie elektronische Heizkostenverteiler oder Verdunsterröhrchen an den Heizkörpern installiert haben, sollten Sie regelmäßig den Heizkörper überprüfen und Defekte dem Vermieter mitteilen, sonst tragen Sie eventuell deutlich erhöhte Kostenanteile, ohne dass später Möglichkeiten zur Korrektur bestehen.

Auch eine Kontrolle der Dichtigkeit von Fenstern und Türen sollten Mieter vor der kalten Zeit durchgeführt haben. Wenn wirklich Undichtigkeiten vorliegen, sollte der Vermieter hierüber, idealerweise direkt mit angemessener Frist zur Reparatur (zwei bis vier Wochen), informiert werden.

Geklärt werden sollte die Zuständigkeit und Verteilung für den Winterdienst. Grundsätzlich liegt diese Pflicht beim Vermieter, im Mietvertrag wird sie jedoch häufig auf den Mieter übertragen. Dann sollte man sich darüber informieren, wie die Verteilung stattfindet und wer für die Beschaffung von Geräten und Material verantwortlich ist. Auch sollte mit der eigenen Haftpflichtversicherung geklärt werden, ob diese den Winterdienst und daraus entstandene Schäden abdeckt.

Ein weiteres großes Problem in der Heizperiode bei langen, kalten Wintern ist Schimmelpilzbildung: Egal ob die Ursache am Haus oder am Heiz- und Lüftungsverhalten zu suchen ist, wenn es besonders kalt ist, wächst der Schimmel umso stärker. Um zumindest falsches Lüften und Heizen nach Möglichkeit zu vermeiden, sollte man die Grundregeln des richtigen Lüftens beachten: Lüften Sie die Wohnung morgens und abends gut durch. Öffnen Sie dabei möglichst alle Türen und Fenster für mehrere Minuten und stellen Sie die Heizung während dieser Zeit ab (oder drehen Sie die Thermostate herunter), sonst heizen Sie buchstäblich zum Fenster hinaus.

Zusätzlich sollten Sie mehrmals täglich die Zimmer stoßlüften, in denen Sie sich aufgehalten haben: Drehen Sie dazu das Thermostat herunter, schließen Sie die Tür zu angrenzenden Räumen, und lassen Sie das Fenster fünf bis zehn Minuten weit geöffnet.

Noch effektiver als das Stoßlüften ist das Querlüften, wenn Sie die Möglichkeit haben, gegenüberliegende Fenster zu öffnen. Die Lüftungsdauer können Sie so auf einige wenige Minuten verkürzen.

Die Wände kühlen bei all diesen kurzen Lüftungszeiten nicht aus, und die Zimmer werden schnell wieder warm.

Wenn auch Sie Schimmel in Ihrer Wohnung finden, sollten Sie dringend einen Beratungstermin im Mieterverein machen, dort kann man Ihnen helfen, die echte Ursache zu finden und Ihre Rechte wahrzunehmen. ■

Mitgliederversammlung Wichtig: Ortsänderung!

Aufgrund vorher nicht absehbarer Probleme mit der Anmietung des Ratssaals in Opladen findet die Mitgliederversammlung am **8. November 2018**, um 18.00 Uhr nunmehr statt

**im Funkenturm,
Bahnstadtchaussee 8,
51379 Leverkusen.**

Änderungen an der Tagesordnung oder den sonstigen Regularien ergeben sich aus der Ortsänderung nicht.

Der Mieterverein weist darauf hin, dass die Parkplätze am Funkenturm nicht mitgemietet sind. Bitte benutzen Sie die öffentlichen Parkplätze in der Umgebung.

**Für den Vorstand
Miriam Christiné-Diehl,
stellvertretende Vorsitzende**

DMB

MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen