



DIE ERSTE EIGENE WOHNUNG

BAUSTEIN 5 DIE WOHNUNGSBESICHTIGUNG

- Zielgruppe: Sekundarstufe I und II
Klasse 10, Klasse 11, Berufliche Bildung
- Fach: Fächerübergreifend - zum Beispiel in NRW: Wirtschaft, Hauswirtschaftslehre, Politik / Wirtschaft.
- Themenwahl: Alltagskompetenz – Erste eigene Wohnung
- Materialformat: Download
- Zeitrahmen: 2 Unterrichtsstunden – 90 Minuten
- Erscheinungsjahr: 2018

Handhabung

Dieser Baustein ist Teil der Unterrichtsreihe „Die erste eigene Wohnung“. Jeder Baustein kann alleine verwendet werden; in Kombination erhalten die SuS einen Überblick darüber, was beim Einzug in die erste eigene Wohnung zu beachten ist. Jeder Baustein besteht aus einer Handreichung mit Hintergrundinformationen, einem Planungsraster, Arbeitsblättern und einem Merkblatt. Die Schüleraufgaben sind im Planungsraster detailliert beschrieben und werden in der Handreichung nur kurz benannt. Zu jedem Baustein erhalten die SuS ein Merkblatt mit den relevanten Begriffen und/ oder Zusammenfassungen. Nach kompletter Durchführung der Unterrichtsreihe haben die SuS eine Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte rund um die „Erste eigene Wohnung“.

Kernbotschaft

Die Wohnungsbesichtigung – Bereite dich vor wie für ein Bewerbungsgespräch!

Ziel

Die SuS lernen, wie sie sich auf einen Wohnungsbesichtigungstermin vorbereiten. Sie lernen, wie sie in Gesprächssituationen mit dem Vermieter reagieren und bekommen einen Einblick in einzelne mietrechtliche Angelegenheiten.

Inhalte

- Bewerbungsanschreiben für einen Besichtigungstermin
- Vorbereitung einer Wohnungsbesichtigung
- Regelungen im Mietvertrag

Die Wohnungsbesichtigung – Wie bereite ich mich vor? Worauf muss ich achten?

Die Wohnungsbesichtigung ähnelt einem Bewerbungsgespräch für eine Arbeitsstelle, auf die man sich gut vorbereiten sollte, denn man kann davon ausgehen, dass es viele Mitbewerberinnen und Mitbewerber gibt. Die Vorbereitung ist aber nicht nur in Bezug auf die Entscheidung des Vermieters relevant. Wichtig ist auch zu wissen, auf was in einer Wohnung zu achten ist und welche Fragen hilfreich sein können, um Informationen zur Wohnung zu erhalten.

Einführung in das Thema mit einem stummen Impuls

Für den Einstieg in das Thema kann ein Bild/ Zeitungsartikel, die eine Menschenglange vor einer Wohnung abbildet, über einen Beamer an die Wand geworfen werden. Mit diesem stummen Impuls soll verdeutlicht werden, dass insbesondere in Großstädten die Suche nach einer Wohnung häufig mit einer großen Konkurrenz verbunden ist. Daher ist eine gute Vorbereitung hilfreich, um die eigenen Chancen auf einen Mietvertrag zu erhöhen.

Beispiel für einen Zeitungsartikel mit Foto:

<https://www.bild.de/regional/hamburg/wohnen/wahnsinn-in-hamburg-schlangestehen-fuer-wucher-54776886.bild.html> (Stand 23.8.18)

1. Die Bewerbung für einen Besichtigungstermin

Bevor die Wohnungsbesichtigung ansteht, muss man sich zunächst für die Besichtigung bewerben. Und hier beginnt im Grunde schon der Auswahlprozess. Inzwischen erwarten viele Vermieter und WG-Bewohner eine kurze Bewerbung per Mail, denn häufig folgen auf eine Anzeige bis zu Hunderten von Interessensbekundungen. Über eine Kurzbewerbung erhält der Vermieter direkt einen ersten Eindruck von dem Bewerber. Was ist also wichtig in einem kurzen Anschreiben, wenn man bedenkt, dass ein Vermieter meist einen soliden und seriösen Mieter sucht, der seine Miete pünktlich zahlt und sich um die Pflege der Wohnung kümmert?

 Für ein Anschreiben sollte man Folgendes beachten:

- Freundliche Anrede
- Eine seriöse Emailadresse, die den richtigen Namen enthält. Anonymisierte E-Mail-Adressen wie Partymaus@...de sind in diesem Fall nicht hilfreich.
- Name und Alter
- Nennung des Berufs bzw. der Ausbildung und ggf. der Branche. Der Arbeitgeber muss aber nicht genannt werden.
- Hat man eine unbefristete Arbeitsstelle, kann dies sehr hilfreich sein.
- Ist man Nichtraucher, sollte man das hier schon nennen.
- Übernahme einer Bürgschaft von Eltern o.a. (insbesondere bei jüngeren Bewerbern)
- Anschrift und Telefonnummer, z. B. in einer Signatur
- Freundliche Grußformel am Ende des Anschreibens



Für das Anschreiben an eine WG sollte man bedenken, dass die WG Bewohner jemanden suchen, der zu ihnen passt. Daher sind Aspekte wie Hobbys, Geselligkeit, ggf. WG-Erfahrungen, Kochen usw. relevant und sollten direkt mit in das Anschreiben eingebunden werden. Hier bietet sich für den Besichtigungstermin auch eine gute Gesprächsgrundlage.

☞ Aufgabe 1: Bewerbungsanschreiben formulieren

Die SuS formulieren ein kurzes E-Mail-Anschreiben an den Vermieter, um einen Besichtigungstermin für eine Wohnung zu bekommen.

2. Vorbereitung der Wohnungsbesichtigung

Mit einer positiven Rückmeldung des Vermieters oder der WG-Bewohner steht nun die Vorbereitung der Wohnungsbesichtigung an. Man sollte sich auf der einen Seite im Vorfeld genau überlegen, wie man einen guten Eindruck beim Vermieter bzw. der WG hinterlässt, auf der anderen Seite ist es genau so wichtig, sich im Klaren zu sein, welche Fragen man stellt, um einen Eindruck von der Wohnung und auch von dem Vermieter zu erhalten.

Hat man Interesse an einer Wohnung, muss man versuchen von sich als Mieter zu überzeugen. Häufig haben es aber gerade junge Menschen bei der Wohnungsbesichtigung nicht leicht, denn viele Vermieter stellen sich Fragen wie "Kann die Miete immer gezahlt werden?", "Finden jeden Abend Partys statt?", "Wird die Hausordnung beachtet?". Am besten ist es, offen und sympathisch mit dem Vermieter ins Gespräch zu kommen und auch ein wenig Smalltalk zu halten. Manchmal kann es hilfreich sein, wenn ein Elternteil dabei ist oder eine/n Freund/in. Zu einem Vorstellungsgespräch in einer WG sollte man hingegen besser alleine aufschlagen. Das Outfit sollte authentisch, aber nicht zu lässig sein.

Tipp:

In vielen Städten ist es inzwischen üblich, dass man bereits zur Wohnungsbesichtigung eine kleine **Bewerbungsmappe** für den Vermieter anfertigt mit

- einem kurzen Anschreiben,
- einer **Schufa-Auskunft**,
- einem **Einkommensnachweis** (für den Vermieter irrelevante Daten schwärzen),
- einer **Bürgschaft**, z. B. von den Eltern (bei Studenten/Auszubildenden)

i Worauf kommt es bei der Besichtigung an?

Bei einem Rundgang durch die **Wohnung** fallen einem viele Dinge direkt ins Auge:

- Wie wirkt das Treppenhaus?
- Wie sind die Zimmer geschnitten?
- Wie hell ist die Wohnung?
- Wie sehen die sanitären Anlagen aus? (Bad, WC, Heizung)
- Gibt es Schimmel?
- Sind die Fenster neu bzw. doppelverglast?
- Wie sieht der Fußboden aus?
- Liegt die Wohnung an einer lauten Straße?

Alles was nicht sichtbar ist, sollte man erfragen. Folgende **Fragen** können bei einer Besichtigung hilfreich sein:

- Wie hoch sind die **Nebenkosten**? Ggf. wie wird geheizt?
 - Die SuS haben sich schon mit den Nebenkosten beschäftigt. Bei der Wohnungsbesichtigung werden sie wieder relevant. Hier sollte man nochmal nachfragen, indem man sich eine Nebenkostenabrechnung vom Vorjahr zeigen lässt.
 - Wird mit Nachtstromspeicherheizung geheizt, kann man von hohen Kosten ausgehen.
 - In Bezug auf das Heizen ist auch relevant, wie die Zimmer gelegen sind. Gibt es viele Außenwände, liegt der Energieverbrauch meist höher.
- Wie **hellhörig** ist die Wohnung?
 - Man sollte keine Geräusche aus den Nachbarwohnungen hören.
- Dürfen **Haustiere** gehalten werden?
 - Hat man selber Haustiere ist es wichtig zu wissen, ob diese mit einziehen dürfen. Eventuell ist es auch gut zu wissen, ob Nachbarn Tiere besitzen.
- Sind die **Fenster** dicht?
 - Hier kann man auch mal die Fenster öffnen und schließen.
- Müssen **Abstandszahlungen** für Möbel bezahlt werden?
 - Ggf. überlässt der Vormieter eine Küche oder andere Möbel, die vom neuen Mieter übernommen werden sollen. Will man dies nicht, kann man meist davon ausgehen, dass man als Bewerber ausscheidet. Daher sollte man sich auf einen guten Preis einigen.
- Wird die Wohnung **renoviert** übergeben?
- Wer wohnt außerdem im Haus? Passt man zur **Nachbarschaft**?
- Sind **Einkaufsmöglichkeiten** in der Nähe?



In einer **WG** kommen weitere Fragen hinzu, die man im Vorfeld klären sollte, wie beispielsweise:

- Gibt es einen Putzplan? Wie gut funktioniert der Plan?
- Wird gemeinsam eingekauft und gekocht?
- Gibt es weitere gemeinsame Unternehmungen, wie Spieleabende, Partys usw.?
- Gibt es eine Waschmaschine?
- Wie ist der Mietvertrag geregelt?
 - Man sollte darauf achten, dass ein gemeinsamer Mietvertrag mit allen Bewohnern gemacht wird. So sind alle gleichwertig verantwortlich, die Miete pünktlich zu zahlen. Häufig gibt es aber einen Hauptmieter, der dann dafür verantwortlich ist, dass die Miete gezahlt wird.

Alle wichtigen Fragen sollte man sich im Vorfeld notieren. Hilfreich kann auch eine Checkliste von einem Mieterverein sein, z. B. vom Mieterschutzverein Frankfurt:

https://www.mieterschutzverein-frankfurt.de/fileadmin/user_upload/PDF/Merkblaetter/ChecklisteWohnungsbesichtigung.pdf

☞ Aufgabe 2: Vorbereitung der Wohnungsbesichtigung

Die SuS überlegen, wie sie einen guten Eindruck bei einer Wohnungsbesichtigung hinterlassen können, auf was sie in einer Wohnung achten sollten und welche Fragen sie an den Vermieter stellen können. Diese Aufgabe kann als Gruppenarbeit z. B. mit der Placemat- oder Mindmapping-Methode umgesetzt werden (<https://www.uni-due.de/imperia/md/images/zfh/mentoring-tutorien/placemat.pdf> ; https://lehrerfortbildung-bw.de/st_kompetenzen/weiteres/projekt/projektkompetenz/methoden_a_z/mindmapping/)

Bei der Aufgabe kann auch zwischen einer Wohnungsbesichtigung mit einem Vermieter und einem WG-Besichtigungstermin unterschieden werden.

3. Die Wohnungsbesichtigung – Rechte und Pflichten von Mietern

Eine Wohnungsbesichtigung kann in Gruppen- oder auch in Einzelterminen mit dem Vermieter, einem Makler oder mit der Hausverwaltung stattfinden. Nicht immer verlaufen die Gespräche mit dem Vermieter einfach. Daher ist es wichtig einige Rechte und Pflichten als Mieter bereits bei der Wohnungsbesichtigung zu kennen, um sich gegebenenfalls Ärger nach Unterschrift des Mietvertrages zu ersparen.

☞ Aufgabe 3: Rollenspiel zur Wohnungsbesichtigung

In einem Rollenspiel werden verschiedene Situationen dargestellt, in die sich die SuS hineinversetzen sollen:

1. Szenario: Schöne Wohnung – unangemessene Fragen des Vermieters



2. Szenario: Wohnung mit Mängeln – Schäden im Parkettfußboden
3. Szenario: WG-Auszug – Wer streicht die Wände? (Hier können mehrere SuS die Rollen als WG-Bewohner übernehmen.)
4. Szenario: Schaden – Vermieter weigert sich den Mangel zu beseitigen
5. Szenario: Die Wohnungsbesichtigung – alles läuft bestens!

Die SuS, die eine Rolle übernehmen, erhalten Rollenkarten mit Anweisungen zur Darstellung. Die Rollenspiele sind so konzipiert, dass jeweils ein Gespräch zwischen dem Vermieter und dem potenziellen Mieter stattfindet. Es können auch weitere Rollen, wie Elternteile oder ein/e Freund/in, hinzugezogen werden. Hierfür sind aber keine Rollenkarten vorbereitet. Jedes Rollenspiel kann durch die Rolle des Miet-Experten aufgelöst werden. Dieser wird entweder vom Mieter zu Rate gezogen, wenn er sich nicht weiterhelfen kann oder die Lehrkraft bittet um Auflösung des Problems. Mit der Auflösung des Problems sollte jedes Rollenspiel kurz gemeinsam ausgewertet werden. Die Notizen aus Aufgabe 2 können in den Rollenspielen hinzugezogen werden.

Hintergrundinformationen zu den jeweiligen Situationen nach aktueller Rechtsprechung

Szenario 1: Schöne Wohnung – unangemessene Fragen des Vermieters

Vermieter dürfen keine Fragen zu privaten Angelegenheiten stellen.

Hierzu zählen:

- Fragen nach laufenden Ermittlungsverfahren, Gefängnisaufenthalt oder Vorstrafen
Ausnahme: Wenn man die Miete nicht zahlen konnte oder gewalttätig gegen einen Vermieter war.
- Fragen nach politischen Einstellungen, einer Partei-, Gewerkschafts- und Vereinszugehörigkeiten, z. B. im Mieterverein.
- Fragen nach einer etwaigen Schwangerschaft, Kinderwunsch oder sexuellen Orientierungen
- Fragen nach dem Gesundheitszustand, einer Behinderung oder der ethnischen Zugehörigkeit

In diesen Fällen dürfen ungestraft Unwahrheiten gesagt werden.

Wichtig ist, dass man wahre Angaben zu Einkommen, vorherigen Mietverhältnissen und der Anzahl der einziehenden Personen macht. Falsche Angaben können zur fristlosen Kündigung führen.

Infos dazu:

https://www.mieterbund-mvp.de/fileadmin/user_upload/infoneu_selbstauskunft_MVP.pdf

<https://www.sueddeutsche.de/geld/wohnungssuche-welche-luegen-sind-bei-der-selbstauskunft-erlaubt-1.1728276>

<https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/unzulaessige-fragen-duerfen-mieter-falsch-beantworten-makler-und-vermieter-pruefen-interessenten-gerne-per-selbstauskunft-aus-angst-vor-mietnomaden/7519536.html>

Szenario 2: Wohnung mit Mängeln – Schäden im Parkettfußboden

Werden Mängel vor Unterschrift des Mietvertrages festgestellt, sollten diese direkt beim Vermieter angesprochen werden. Je nachdem, wie groß der Schaden ist und welche Auswirkungen er hat, muss er vom Vermieter behoben werden.

Wird der Schaden zunächst nicht behoben oder hat dieser keine Auswirkung auf die Nutzung der Wohnung, sollte der Schaden aber in jedem Fall dokumentiert werden. Wichtig ist also, dass man zum Einzug ein **Übergabeprotokoll** anfertigt.

Darin werden alle Mängel detailliert festgehalten, die schon vor Einzug bestehen. Auch der **Strom- und Wasserzählerstand** – am besten mit Foto – sollte hier notiert werden. Das Protokoll wird von Mieter und Vermieter **unterschrieben**. Beim Auszug haben Mieter und Vermieter einen Beweis dafür, welche Schäden neu sind und welche schon beim Einzug bestanden. So kann viel Ärger verhindert werden.

Ist der Vermieter nicht bereit ein Übergabeprotokoll zu machen, gibt es auch die Möglichkeit, dass man mit einem fachkundigen Zeugen ein Übergabeprotokoll erstellt (z. B. über den Mieterschutzverein). Wichtig sind Fotos von den Schäden, Datum und Unterschrift des Zeugen.

Beispiel für ein Übergabeprotokoll:

<https://www.mieterbund.de/service/uebergabeprotokoll.html>

Szenario 3: WG-Auszug – Wer streicht die Wände?

Dieses Szenario stellt zwar eine Situation beim Auszug dar, soll aber zum einen darauf hinweisen, dass man sich den Mietvertrag genau anschaut, um seine Pflichten wahrnehmen zu können. Zum anderen bedeutet es auch, dass man sich beim Einzug auch die Wände genau anschaut.

Beim Auszug muss die Wohnung in einen Zustand gebracht werden, der dem Vermieter das Wiedervermieten leicht macht. Knallbunte Wände entsprechen dem eher nicht. Daher kann der Vermieter verlangen, dass die Wände in hellen, neutralen Farben gestrichen werden. Die Farbe darf er nicht bestimmen. Generell ist weiß aber eine gute Wahl.

In diesem Fall ist sogar im Mietvertrag eine wirksame Klausel vereinbart, dass die Mieter Schönheitsreparaturen vornehmen müssen. Darunter fällt auch das Streichen der Wände; außerdem wurde die Wohnung in einem renovierten Zustand bezogen. Auch nicht farbige, aber durch die Mietdauer verschmutzte Wände, müssen dann beim Auszug gestrichen werden.

Es ist wichtig zu lesen, was im Mietvertrag steht. Es kann aber auch vorkommen, dass hier Klauseln aufgeführt sind, die ungültig sind. Daher sollte man sich unbedingt informieren, was beim Auszug tatsächlich zu tun ist.

Infos dazu:

<https://www.mieterschutzbund-berlin.de/Sch%C3%B6nheitsreparaturen.html>



Szenario 4: Schaden – Vermieter weigert sich den Mangel zu beseitigen

Schimmelbefall ist ein heikles und immer wieder auftauchendes Problem zwischen Mietern und Vermietern. Wird bei der Wohnungsbesichtigung bereits Schimmel festgestellt, sollte man sich gut überlegen, ob die Anmietung sinnvoll ist.

Oft reicht es reicht bei Schimmelbefall nicht aus, den Belag oberflächlich zu entfernen oder anders zu lüften und zu heizen. Zuerst muss die Ursache der Feuchtigkeit gefunden werden. Wird der Schimmel nur oberflächlich behandelt, wird er vermutlich wiederkommen. Der Vermieter muss sich in diesem Fall darum kümmern.

Ist der Mietvertrag schon unterschrieben und der Vermieter stellt sich quer, sollte man sich rechtlich beraten lassen.

Infos dazu:

<https://www.verbraucherzentrale.de/aktuelle-meldungen/energie/so-werden-sie-schimmel-in-der-wohnung-wieder-los-12925>

<https://www.sueddeutsche.de/geld/mietrecht-schimmel-und-andere-maengel-welche-pflichten-hat-der-vermieter-1.1733103>

Szenario 5: Die Wohnungsbesichtigung – Alles läuft bestens!

Das Szenario 5 kann dazu genutzt werden, um einen gut laufenden Besichtigungstermin vorzustellen. Hierfür ist es ratsam, die gemeinsamen Ideen zur Vorbereitung einer Wohnungsbesichtigung (Aufgabe 2) heranzuziehen. Dieses Rollenspiel kann zudem als Übergang zum Thema „Mietvertrag“ genutzt werden, dessen Inhalte kurz besprochen werden können.

4. Der Mietvertrag

Einigen sich Vermieter und Mieter auf das Mietverhältnis, wird diese Einigung mit einem Mietvertrag rechtsgültig. Was beinhaltet der Mietvertrag und welche Rechte und Pflichten ergeben sich daraus?

Wer wird Mieter?

Vertragspartner sind Vermieter und Mieter. Abhängig davon, ob man alleine oder zu zweit in die Wohnung zieht, sind diese hier namentlich aufzuführen. Als Vertragspartner haftet man für die Zahlungen, die mit der Anmietung einhergehen. Ziehen Minderjährige in eine eigene Wohnung, müssen die Erziehungsberechtigten den Mietvertrag unterschreiben.

Was wird angemietet?

In dem Vertrag ist festgehalten, welche **Räume** zu der Wohnung gehören. Das können neben der Wohnung, ein Dachboden, ein Kellerraum und/ oder die Nutzung eines Waschkellers oder des Gartens sein.



Was kostet die Wohnung?

Wichtig ist, dass im Vertrag steht, wie hoch **Kaltmiete** und **Nebenkosten** sind. Hier ist wichtig zu beachten, dass die Nebenkosten realistisch angesetzt werden. Vorsicht bei Staffelmieten, die in jedem Jahr steigen. Dies kann in den Folgejahren teuer werden.

Wie sind Mietdauer und Kündigung gestaltet?

Das Mietverhältnis gilt zunächst als auf unbestimmte Zeit angelegt. Will der Vermieter nur einen befristeten Mietvertrag ausgeben, muss die Befristung im Vertrag aufgenommen werden. Befristete Mietverträge dürfen nur unter bestimmten Gründen vergeben werden. Insbesondere die **Kündigungsfristen** müssen im Mietvertrag stehen.

Wie hoch ist die Mietkaution?

Die Zahlung der Mietkaution muss im Mietvertrag verankert sein. Die Höhe darf drei Kaltmieten nicht übersteigen.

Welche Pflichten und Regeln ergeben sich?

Pflichten und Regeln sind in der **Hausordnung** festgeschrieben. Zum Beispiel das Putzen des Treppenhauses oder die Übernahme des Winterdienstes müssen ausdrücklich im Mietvertrag verschriftlicht werden. Übernimmt der Vermieter diese Aufgaben, können die Kosten anteilig in den Nebenkosten berechnet werden.

Welche Renovierungspflichten hat der Mieter?

Schönheitsreparaturen müssen vom Mieter übernommen werden, wenn dies im Mietvertrag steht. Dazu zählen kleine Reparaturen in der Wohnung, wie beispielsweise das Auswechseln der Duschstange, aber auch regelmäßige Renovierungsarbeiten in Küche, Bad und anderen Räumen, wie das Streichen der Wände.

Dürfen Tiere mit einziehen?

Ob **Haustiere** erlaubt oder verboten sind, steht ebenfalls im Mietvertrag. Kleintiere, wie Hamster oder Fische, bedürfen keiner Erlaubnis vom Vermieter im Gegensatz zu Tieren, wie Katzen oder Hunde.

👉 Aufgabe 4: Was regelt der Mietvertrag?

Die SuS überlegen sich 5 Punkte, die ein Mietvertrag beinhalten muss, um Mieter und Vermieter abzusichern. Anschließend kann ein Muster-Mietvertrag ausgehändigt werden, in dem die SuS die von ihnen gewählten Punkte markieren. Gemeinsam kann erläutert werden, warum diese Punkte wichtig sind.

Beispiele für Mietvertrag und Hausordnung:

<https://www.mieterbund.de/service/mietvertrag.html>

<https://www.mieterbund.de/service/hausordnung.html>

Anlagen:

- 5 Unterrichtsraster Wohnungssuche
- 5-1 Rollenkarten Wohnungsbesichtigung
- 5-2 Merkposten

Stand: 30.08.2018

© Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V., Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf

Hinweise zu Nutzungsrechten

Die Handreichungen für Lehrkräfte dürfen für unterrichtliche Zwecke kopiert und genutzt werden. Dabei dürfen die Texte in ihrem Wortlaut nicht verändert werden. Damit wollen wir sicherstellen, dass fachliche und rechtliche Zusammenhänge nicht verfälscht werden.

Die Arbeitsblätter dürfen für unterrichtliche Zwecke kopiert und genutzt werden und, soweit technisch möglich, an den Bedarf der Klasse angepasst werden.

Die Unterrichtsreihe zum Thema „Die erste eigene Wohnung“ ist in Zusammenarbeit mit der Albrecht-Dürer-Realschule in Dortmund entwickelt worden.

www.verbraucherzentrale.de

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages