

Checkliste: Häufige Konflikte vermeiden – Erste Wohnung & WG

1. Mietvertrag prüfen: Bevor du unterschreibst, lies den Vertrag vollständig. Achte auf Befristungen (§ 575 BGB), Staffelmieten oder unklare Nebenkosten. Ein Rücktrittsrecht wie beim Online-Kauf gibt es nicht.

Tipp: Lass den Vertrag vom Mieterverein oder der Studierendenberatung prüfen.

2. Kautio n regeln: Eine Kautio n darf höchstens drei Nettokaltmieten betragen (§ 551 BGB). Sie muss getrennt vom Vermögen der Vermieterseite angelegt werden und verzinst sein. Rückzahlung ist spätestens nach sechs Monaten üblich (BGH, VIII ZR 71/05).

3. Übergabe dokumentieren: Erstelle beim Einzug ein Übergabeprotokoll mit Fotos von allen Räumen, Zählern und vorhandenen Schäden. Nur so kannst du später belegen, dass Mängel nicht von dir verursacht wurden.

4. Nebenkosten im Blick: Nebenkosten sind nur fällig, wenn sie im Vertrag klar aufgeführt sind (§ 556 BGB). Unklare Pauschalen sind unwirksam. Die Abrechnung muss spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums vorliegen – sonst verfallen Nachforderungen.

5. WG-Regeln festhalten: In Wohngemeinschaften sollte intern geregelt sein, wer Hauptmieter:in ist, wie Kautio n und Kosten verteilt werden und was passiert, wenn jemand auszieht. Ohne klare Absprachen drohen Streit und finanzielle Risiken.

6. Mängel sofort melden: Tropfender Wasserhahn, Schimmel oder kaputte Heizung? Unverzüglich schriftlich anzeigen (§ 536c BGB). Nur dann kannst du ggf. die Miete mindern (§ 536 BGB). Ohne Meldung hafterst du sogar für Folgeschäden.

7. Kündigungsfristen beachten: Die gesetzliche Frist für Mieter:innen beträgt 3 Monate (§ 573c BGB). Eine fristlose Kündigung ist nur bei schweren Mängeln oder massiven Pflichtverletzungen möglich – vorher musst du den Mangel schriftlich anzeigen und eine Frist zur Beseitigung setzen.

8. Renovierung & Schönheitsreparaturen: Klauseln, die starre Fristen („alle 3 Jahre streichen“) vorsehen, sind unwirksam (BGH VIII ZR 185/14). Mieter:innen müssen nur dann renovieren, wenn sie eine renovierte Wohnung übernommen haben und die Klausel wirksam ist.

9. Untervermietung nur mit Erlaubnis: Einzelne Zimmer dürfen nur mit Zustimmung der Vermieterseite untervermietet werden (§ 540 BGB). Bei berechtigtem Interesse (z. B. Auslandssemester) darf die Erlaubnis nicht verweigert werden (§ 553 BGB). Heimliches Untervermieten kann zur fristlosen Kündigung führen.

10. Kommunikation & Nachbarschaft: Feiern und Besuch sind erlaubt – solange Ruhezeiten eingehalten werden (22–6 Uhr). Rücksichtnahme erspart Ärger. Bei WG-Partys: Vorab Info an Nachbarn kann Konflikte verhindern.