

ordnung oder in Fällen von schwerwiegenden Verstößen gegen die Hausordnung kann dies zur Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter führen.

Schönheitsreparaturen

Unter Schönheitsreparaturen versteht man alles, was sich beim normalen Wohnen im Laufe der Zeit abgenutzt hat und in der Regel mit Farbe, Tapete und etwas Gips erneuert werden kann. Dazu zählen z. B. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken von Wänden und Decken in der Wohnung.

In welchen Abständen Sie welche Schönheitsreparaturen zu übernehmen haben, sollte in Ihrem Mietvertrag geregelt sein. Diese Regelung darf Sie nicht unverhältnismäßig belasten.

Schimmelbildung

Schwarze Flecken an Wänden, Zimmerdecken, abgedeckten Wandflächen sowie in Fensterlaibungen sind nicht nur hässlich. Sie können sogar Gesundheitsschäden verursachen. Im eigenen Interesse sollten Sie als Mieter vor allem im Winter und in den Übergangszeiten für genügend frische Luft in der Wohnung sorgen. Dafür machen Sie die Fenster für eine kurze Zeit weit auf und sorgen für Zugluft („Querlüften“). Aufgrund der modernen Abdichtmaßnahmen zum verbesserten Wärmeschutz von Gebäuden kann die Raumluftfeuchtigkeit (Kochen, Atmung, Schlafen) nur schlecht aus der Wohnung nach außen transportiert werden. Somit kann ohne Luftaustausch schnell Kondenswasser (Schwitzwasser) an den Wänden entstehen und zu Schimmelbildung führen. Durch das Schrägstellen der Fenster („Kipplüftung“) wird die Wohnung nicht richtig gelüftet. Neben dem Lüften ist das richtige Heizen ebenso wichtig. Verschiedene Einrichtungen bieten Seminare zu diesen und anderen Themen rund um die Wohnung an.

Sollte es trotz richtigem Lüftungsverhalten zu Schimmelbildung kommen, kann die Ursache in Baumängel begründet sein. In diesem Fall ist der Vermieter umgehend hierüber zu unterrichten, um eine eigene Schadensersatzverpflichtung zu vermeiden.

Kündigung

Bei Mietverhältnissen, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurden, kann der Vermieter als auch der Mieter unter Einhaltung bestimmter Kündigungsformen und -fristen das Mietverhältnis schriftlich beenden. Falls Sie als Mieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen, dann müssen Sie keine Begründung dafür abgeben; als Vermieter dagegen schon.

Auf Seiten des Mieters ist eine Kündigung der Wohnung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung der Wohnung um jeweils 3 Monate. Zum Nachteil des Mieters darf von diesen gesetzlichen Fristen auch nicht durch schriftliche Vereinbarung abgewichen werden.

Bei der Berechnung der Kündigungsfrist müssen Sie folgendes beachten:

- die schriftliche Kündigung muss dem Vertragspartner spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen, wenn dieser Monat mitzählen soll. Auch der Samstag ist grundsätzlich ein Werktag. Ist ein Samstag allerdings der dritte Werktag, so zählt er nicht mit, daher kann der Mieter auch noch am folgenden Montag kündigen. Ein Samstag hingegen, der erster oder zweiter Werktag ist, wird mitgezählt.

Vorsicht: Unabhängig hiervon kann das Recht zur fristlosen Kündigung bestehen!

Vorsicht: Wiederholt unpünktliche oder unvollständige Mietzahlung kann unter Umständen den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.

Beratung

Nicht immer läuft im Mietverhältnis alles reibungslos. In diesen Situationen ist es besser, sich im Vorfeld friedlich zu einigen. Bei rechtlichen Fragen können Sie sich als Mieter an

- die Verbraucherzentrale NRW, Tel.: 05251/281529
- den Mieterbund OWL, 05251/296721

wenden. Ein Rechtsanwalt Ihrer Wahl wäre die dritte Alternative. Bedenken Sie, dass diese Beratungen mit Kosten verbunden sind.

Projekt KOMM-IN

Informationen zum Thema Wohnen in Paderborn

ein Wegweiser für Menschen mit Zuwanderungsgeschichte

— die ersten Schritte zur eigenen Wohnung —

Herausgeber:
Stadt Paderborn
Integrationsbüro
Handlungsfeld 4 – Wohnen
Am Abdinghof 11
33098 Paderborn
Tel. 05251/88-1657

Hinweis: Diese Broschüre ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann eine kompetente Beratung nicht ersetzen!

Wohnungssuche

Für Ihre Suche nach einer Wohnung stehen Ihnen in der Stadt Paderborn verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Hier beschränken wir uns auf einige wenige Hinweise. Daneben gibt es zahlreiche andere Wege:

- Stadt Paderborn – Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Tel. 05251/88-0
- Immobilienmakler
Der Immobilienmakler vermittelt Wohnungen, Häuser oder gewerbliche Objekte. Zur Vermittlung einer Immobilie wird ein Maklervertrag geschlossen. Bei einer erfolgreichen Vermittlung wird dem Makler eine Provision von dem Wohnungssuchenden gezahlt. Bei Wohnungen beträgt die Provision bis zu zwei Netto-Monatsmieten zzgl. der Mehrwertsteuer (gilt nicht bei Sozialwohnungen). Diese Gebühr wird bei Abschluss eines Mietvertrages fällig.
- private Anbieter
- Wohnungsanzeigen in der lokalen Presse
Westfälisches Volksblatt, Neue Westfälische, Wochenspiegel – die meisten Anzeigen sind in der Samstags- und Mittwochs Ausgabe zu finden. Hier können Sie auch eine Annonce zur Wohnungssuche aufgeben
- mittlerweile gibt es in diversen Geschäften Anzeigetafeln, die u. a. auch Wohnungsanzeigen beinhalten

Wohnungen im sozialen Wohnungsbau werden von fast allen hier genannten Anbietern angeboten.

Bei Fragen zur barrierefreien Wohnung (Behinderung, Alter, Krankheit etc.), können Sie sich zwecks kostenloser Erstberatung an folgende Adresse wenden:

KIM soziale Arbeit e. V. –

Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen

Widukindstr. 2a, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/282718

Wohnberechtigungsschein (WBS)

Der Wohnberechtigungsschein – kurz WBS genannt – ist eine Bescheinigung der Stadt, die einen wohnungssuchenden Haushalt berechtigt, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung (Sozialwohnung) zu beziehen. Ein allgemeiner WBS gilt ein Jahr.

Für die Beantragung eines WBS wird benötigt:

- Erklärung für den sozialen Wohnungsbau von Wohnungssuchenden, Wohnungsinhabern
- Einkommensnachweise für die letzten 12 Monate vor Antragstellung

Je nach Einkommenshöhe fallen für die Erteilung eines WBS Gebühren von 5,00 Euro oder 10,00 Euro an. Den WBS erhalten Sie bei der Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Am Abdinghof 11, 33098 Paderborn.

Hier können Sie sich auch als Wohnungssuchende registrieren lassen, wenn Sie die Voraussetzungen für den Bezug einer Sozialwohnung erfüllen.

Mietvertrag

Der Mietvertrag wird meistens schriftlich zwischen dem Vermieter und dem Mieter abgeschlossen. Dauert der Mietvertrag länger als ein Jahr an, so bedarf dieser der Schriftform.

In einem Mietvertrag werden Rechte und Pflichten des Mieters und Vermieters festgehalten.

Neben den monatlich für die Überlassung des Wohnraums zu leistenden Mietzahlungen finden sich hier zum Beispiel Regelungen zu der Art und Höhe der anfallenden Betriebskosten, Mietkaution, der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheits- und Kleinstreparaturen, der Zulässigkeit der Modernisierung des Wohnraumes, der Hausordnung sowie Regelungen zu den einzuhaltenden Kündigungsfristen und zur Rückgabe der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Mietkaution

Die Mietkaution (maximal 3 Monatskaltmieten) ist eine Sicherung für den Vermieter, für den Fall, dass der Mieter seine Miete nicht zahlt oder die gemietete Wohnung bei Vertragsende nicht im vereinbarten Zustand

vom Mieter an den Vermieter übergeben wird.

Weist die Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe keine Mängel auf, erhält der Mieter seine Mietkaution, die während der Laufzeit des Mietverhältnisses verzinst werden muss, zurück.

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Als solche sind sie Bestandteil der Miete.

Im Regelfall werden die zu zahlenden Betriebskosten nach Art und Höhe im Mietvertrag gesondert ausgewiesen und müssen zusammen mit der „eigentlichen“ Miete als monatliche Betriebskostenvorauszahlungspauschale auf das Konto des Vermieters überwiesen werden, über die dann jährlich abgerechnet wird.

Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung sind z. B. Kosten und Gebühren für die Grundsteuer, Wasser, Heizungs- und Warmwasserkosten, einen Personen- und Lastenaufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Entwässerung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung.

Hausordnung

Die Hausordnung ist in der Regel Bestandteil des Mietvertrages und beinhaltet von den Mietern zwingend einzuhaltende „Spielregeln“ zum Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft. In einer Hausordnung werden zum Beispiel Regelungen über Reinigungspflichten der Mieter, Benutzung von Gemeinschaftsräumen, Unterstellung von Fahrrädern und Kinderwagen, Ruhezeiten, Schneefegen getroffen.

Dazu gehört auch die richtige Müllentsorgung. Nähere Informationen hierzu enthält das Faltblatt „Abfall richtig sortieren“, das Sie beim ASP, An der Talle 21, 33102 PB, Tel. 05251/88-1710, anfordern können.

Vorsicht: Bei wiederholten Verstößen gegen die Haus-