

coole Flats

DEINE WOHNFIBEL



INHALT

- 1** Worum geht's 5
- 2** Vorspiel 7
 - Wohnungsmarkt 7
 - Wer darf mieten? 9
 - Finanzcheck 10
 - Wohngeld 11
- 3** Erstes Date 13
 - Lage checken 13
 - Angucken 15
 - Optionen 15
 - Mietvertrag 16
- 4** Verliebt: Deine neue Wohnung 21
 - Übergabeprotokoll 21
 - Traumschloss planen 22
 - Grundriss 22
 - Möbelstellplan 22
 - Starter Kit – Woher 23
 - DIY 23
 - Checklisten Grundausstattung 23
 - Behörden, Strom & Co 24
 - Der Umzug 26
- 5** Das kleine 1x1 des Mieters 29
 - Basics 30
 - Tipps für gute Nachbarschaft 33
- 6** Lass uns Freunde bleiben 34
 - Kündigung 35



1. CHORUM 1. GEHT'S

Okay, du willst also raus. In die Welt. In die Stadt. Zumindest erstmal in eine eigene Wohnung. Wegen Job, Schule, Studium, Liebe oder einfach weil du es satt hast, dir ständig dieses „solange du deine Füße unter meinen Tisch ...“ und so anhören zu müssen. Warum auch immer – jetzt ist die Zeit eben reif. Und wie du das aus all deinen Lieblingsgeschichten schon kennst:

WER NEUE WEGE GEHT, IST BESSER GUT VORBEREITET.

Wie's der Zufall will, haben wir da direkt was für dich. Einen Plan, das ultimative Handbuch, den Leitfaden für jede Gelegenheit, viele gute Tipps – nenn es, wie du willst. Wir nennen es: Deine Wohnfibel. Denn die Hauptsache ist, dass du save durch den ganzen Dschungel aus Verträgen, Mietrecht, Finanzen usw. kommst, der jetzt vor dir liegt. Und wie du es möglichst clever anstellst, dass der Tisch im Trockenen steht und am Monatsende immer noch was zu essen obendrauf kommt. Klar soweit? Dann los! Wir sind an deiner Seite!

Dein coole Flats Team



VORSPIEL DER WOHNUNGSMARKT

Du weißt: **ANGEBOT + NACHFRAGE = MARKT.**
Das gilt auch für Wohnungen. Und auf einem Markt kann man handeln. Das geht am besten, wenn man einen Plan hat, was auf dem Markt eigentlich gerade so los ist. Deshalb erstmal ein paar Basics für deinen Hinterkopf:

WOHNUNGS- LEERSTAND

Quasi die Dimension des Angebots in einer Stadt. Wird meist als Quote angegeben, da sich die absolute Zahl jeden Tag ändert. In Plauen steht aktuell fast jede sechste Wohnung leer. Das ist ziemlich viel und damit ein enormer Vorteil für dich, denn: großes Angebot = große Auswahl = günstige Preise. Davon kann man in München nur leise träumen.

PRIVATE VERMIETER

Von Monopoly weißt du, dass man Häuser kaufen und dann Miete kassieren kann. Beliebtes Geschäftsmodell. Es gibt deshalb auch in Plauen viele private Vermieter, von denen manche nur eine schnuckelige Dachwohnung besitzen und andere ganze Straßenzüge. Manche sind supernett und andere machen voll einen auf krassen Immobilienhai. Manche sanieren aufwendig, andere warten erstmal ab. Die Bandbreite ist in jeder Hinsicht groß. Empfehlungen (oder Warnungen) von Leuten, denen du vertrauen kannst, sind deshalb unverzichtbar.

KOMMUNALE VERMIETER

Viele Häuser gehören aber auch einfach der Stadt. Darum kümmern sich dann die sogenannten kommunalen Vermieter – in Plauen sind das wir, die Wohnungsbaugesellschaft (WbG). Für dich hat das viele Vorteile.

- 1. coole Flats.** Wir können aus dem riesigen Bestand von über tausend Wohnungen die besten Buden für dich klarmachen!
- 2. Voller Service.** In einer großen Firma wird nicht lang rumgerechnet, ob man den Glühbirnenwechsel im Keller macht. Da kommt ein Hausmeister vorgefahren und fertig.
- 3. Guter Draht.** Du hast immer persönliche Ansprechpartner mit Kennung von der Sache. Und die wollen vor allem, dass du zufrieden bist und dich wohlfühlst.

coole Flats

MIETSPIEGEL

Schöne Orientierung, was du wo für welche Wohnung im Durchschnitt an Miete hinblättern musst und wie sich das über die Jahre entwickelt hat.

Spoiler: Aktuell werden in Plauen im Schnitt knapp 4,70 Euro pro Quadratmeter (Kaltmiete) fällig. Tendenz: Ganz langsam steigend. Zum Vergleich: Sachsenweit sind es 6,20 Euro und deutschlandweit 8,50 Euro.

HAPPY YOU!

KALTMIETE

Der Betrag, den du deinem Vermieter für die reine Nutzung der Wohnfläche zahlst. Also für die kalte Kemenate. Zusammen mit den Nebenkosten wird daraus die Warmmiete.

NEBENKOSTEN

Es soll ja auch ein Tropfen Wasser fließen und im Winter der Ofen warm sein. Das kostet zusätzlich. Diese Nebenkosten setzen sich nicht bei jedem Vermieter gleichermaßen zusammen und sorgen deshalb oft für Streit. Drin sind auf jeden Fall: Kosten für Wasser und Abwasser, Heizung, Müllentsorgung, Hausmeister und anteilig Gebäudeversicherung und Grundsteuerumlage. Wichtig: alle Betriebskostenarten müssen im Mietvertrag genannt werden. Vorsicht: Nebenkosten sind keine Flatrate! Du zahlst sie als monatlichen Abschlag, der tatsächliche Verbrauch wird jahresweise abgerechnet. Heizung volle Bulle und täglich drei Mal dauerduschen haut dann auf jeden Fall böse rein! Hinweis: Als Mieter eines WG-Zimmers bei der WbG bist du kosten-

technisch auf der sicheren Seite. Du bezahlst monatlich eine feste Pauschale und es erfolgt keine weitere Abrechnung.

IMMOBILIEN-MAKLER

Eigentlich eher was für Leute, die Wohnungen, Häuser und Grundstücke kaufen oder verkaufen wollen. Können aber auch Mietwünsche erfüllen und dir damit einigen Aufwand abnehmen. Der Haken: Wer den Makler bestellt, bezahlt ihn in der Regel auch. Für Mieter beträgt die Courtage maximal zwei Monatskaltmieten plus Mehrwertsteuer.

I-RAUM-WOHNUNG

Besteht in der Regel aus einem Wohnraum, Küche oder Kochnische und Bad. In einer 2-Raum-Wohnung kannst du somit Schlafzimmer und Wohnzimmer einrichten. Oder zwei Kinderzimmer. Oder Fitnessraum und Bibliothek.

MAISONETTE

Wohnung, die über mehrere Etagen geht. Oft in den oberen Geschossen mit Treppe in der Wohnung. Kommt optisch dick, ist sehr beliebt und deshalb nie günstig.

SOUTERRAIN

Hier beginnt so manche Künstlerkarriere – eine halbe Etage unter Fußwegniveau. Fensterausblick: Schuhparade. Gratis: Kellergeräusche nebenan (z.B. Heizung). Vampirbonus: Wenig Tageslicht. Dafür ein echtes Schnäppchen.

EINLIEGER-WOHNUNG

Keine Wohnung im eigentlichen Sinne, sondern nur ein Wohnraum mit eigenem Eingang, der von der Hauptwohnung abgetrennt ist. Ein Klassiker der Untervermietung, meist in Siedlungshäusern und unteren Etagen zu finden.

LOFT

War früher mal ne Fabrik oder Industriehalle. Träumt fast jeder von. Gibt's aber kaum. Kann astronomische Ausmaße annehmen (mit dem Moped ins Bad), allerdings auch, was die Nebenkosten betrifft. Ohne isolierte Fenster und Wände ein echtes Talergrab.

WOHN-GEMEINSCHAFT

Idealvorstellung: coole Mitbewohner, harmonisches Zusammenleben, regelmäßig Party und gute Laune. Real Life: unterschiedliche Sauberkeitsansprüche, nervige Macken. Wenn das WG-Leben funktionieren soll, erfordert das eine gehörige Portion Kompromissbereitschaft und einen ausgeklügelten Putzplan. Wenn es funktioniert, erzählst du wohl noch deinen Enkeln von deiner geilen WG-Zeit.

WER DARF MIETEN?

BIS 18 – du darfst nicht allein einen Mietvertrag unterschreiben; mindestens ein gesetzlicher Vertreter (Mutti oder Vati) muss mit unterschreiben und haften auch für alle vertraglichen Mieterpflichten.

18-25 – wenn du dein eigenes Geld verdienst oder als Student/Azubi/Bafög oder BAB beziehst, kannst du deinen eigenen Mietvertrag abschließen. Gerade bei geringeren Einkommen wird aber häufig noch eine zusätzliche Absicherung verlangt – zum Beispiel eine Schuldbetrittserklärung von deinen Eltern. Falls du doch mal in Zahlungsschwierigkeiten gerätst. ALG 2-Empfänger unter 25 Jahre dürfen nur mit Zustimmung des Jobcenters umziehen. (Hierzu müssen aber schwerwiegende soziale oder berufliche Gründe, die vom Jobcenter anerkannt werden, vorliegen.)

AB 25 – du darfst ohne Einschränkungen einen Mietvertrag schließen. Als ALG 2-Empfänger hast du aber auch hier bestimmte Regeln (Wohnungsgröße, Miethöhe, etc.) zu beachten.

FINANZCHECK

Nur mal so nebenbei gefragt:

KANNST DU DIR ÜBERHAUPT EINE EIGENE WOHNUNG LEISTEN?

Deine monatlichen
Richtwerte Einnahmen und Ausgaben

Hol den Taschenrechner, wir rechnen mal nach.

Einnahmen

Lohn/Gehalt, BaföG, Wohngeld, Taschengeld

allgemeine Lebenshaltungskosten

Lebensmittel, Kleidung, Freizeit

250-350 €/
Monat pro Person

Strom

Single-HH: ca. 38 € / Monat
2-P-HH: ca. 50 € / Monat

Telekommunikation

Telefon- & Internetanschluss

30 € / Monat je HH

GEZ-Gebühr (erst ab 18 Jahre)

17,50 € / Monat je Haushalt

- unbedingt prüfen, ob eine Befreiung möglich ist

- WG zählt als ein Haushalt

(Mitbewohner teilen sich die Kosten)

Mobilität

eigenes Auto: KFZ-Steuer/-Versicherung,

Wartung, Benzin

ÖPNV: Monatskarte, Bahncard, etc.

Versicherungen

private Haftpflichtversicherung

ab 35 € / Jahr

Hausratversicherung

ab 35 € / Jahr

Sparrücklagen

geplante Weltreise, Auto, Eigenheim, etc.

Dein potentielles Budget für Mietkosten

AUCH WICHTIG:

Checken, was du gerade so an Erspartem hast (im Sparschwein, unterm Kopfkissen und in der Hosentasche zum Beispiel). Denn bei einer Wohnung kommen gerade am Anfang doch einige Posten wie Kautions-, Möbelkauf und Umzugsauto zusammen, die einen heftigen Krater im Geldspeicher hinterlassen können.

SUPPORT

Um deinen Traum vom eigenen Leben auch richtig rocken zu können, kannst du möglicherweise noch einen Zuschuss von Vater Staat oder Mutter Stadt kassieren. Den gibt's jedoch nicht automatisch.

Dafür musst du erstens ein paar Voraussetzungen erfüllen und zweitens den richtigen Antrag stellen.

STAATLICHE ZUSCHÜSSE

Grundsätzlich gibt es mehrere Möglichkeiten finanzielle Hilfe zu beantragen:

Wohngeld, ALG 2, BAB, BaföG, etc.

Die Anträge unterscheiden sich dabei nicht nur in der Form. Manche Zuschüsse schließen sich gar gegenseitig aus (Beispiel ALG 2 und Wohngeld).

Um herauszufinden, was für dich das Passende und Richtige ist, vereinbarst du am besten einen

Beratungstermin im Jobcenter. Die Kollegen

wissen genau Bescheid und können dir auch beim Ausfüllen der Anträge helfen.

Hast du monatlich nach Abzug der Miete weniger als 416€ (das ist der aktuelle ALG 2-Regelsatz für einen 1-Personen-Haushalt nach Regelbedarfstufe 1) zur Verfügung, hast du mit deinen Bemühungen um staatliche Zuschüsse recht gute Erfolgsaussichten und der Weg zum Amt kann sich lohnen.



coole Flats

A photograph of a hallway with a wooden door, a white door, and a coat rack with a bag that says 'cools flats'. The hallway has a wooden floor and a blue wall on the left. A white shelf with books is on the left wall. A coat rack with a bag that says 'cools flats' is on the right. A wooden crate with a book titled 'GROSSER WELTATLAS' is on the floor.

ERSTES DATE

SCHRITT 1: LAGE CHECKEN!

Du weißt ungefähr, was du willst oder brauchst? Dann ab ins Internet. Es gibt dort viele verschiedene Portale, die dir einen guten Eindruck vermitteln, was auf dem Wohnungsmarkt gerade so los ist. Zum Beispiel diese hier:

- IMMOBILIENSCOUT24.DE
- IMMOWELT.DE
- IMMONET.DE
- VOGTLANDIMMOBILIEN24.DE
- EBAY-KLEINANZEIGEN.DE

Vielleicht ein bisschen oldschool, aber die Kleinanzeigen in den regionalen Tageszeitungen sind auch interessant. Kann nicht schaden, da ein paar Blicke hineinzuerwerfen.

Ganz bequem funktioniert die Wohnungssuche übrigens bei der WbG Plauen, insbesondere mit den Kollegen von coole flats: Da teilst du einfach nur einmal mit, was du suchst und worauf du Wert legst. Die Experten des Hauses versorgen dich dann mit passenden Angeboten zu freien Wohnungen. Online schon mal stöbern kannst du unter

WWW.COOLE-FLATS.DE.

CHECKLISTE WOHNUNGSBESICHTIGUNG

ZUR WOHNUNG

- ✓ Frisch saniert oder Renovierungsarbeiten notwendig? (evtl. kannst du einen günstigeren Mietpreis aushandeln, wenn du z.B. selbst malerst; oder bekommst einen Gutschein fürs Material, etc.)
- ✓ Vorsicht Schimmel! - Entdeckst du schwarze Flecken an den Fensterläubungen oder in den Zimmerecken?
- ✓ Schließen Türen und Fenster ordentlich?
- ✓ Hörst du, was die Nachbarn erzählen?

WOHNUMFELD

- ✓ Welchen Eindruck macht das gesamte Haus?
- ✓ Gibt's im Hinterhof eine gepflegte Grünfläche?
- ✓ Wie weit ist es zu Bus und Straßenbahn?
- ✓ Was ist alles in der Nähe? (Geschäfte, Freizeit, Job/Schule)

RAHMEN- BEDINGUNGEN

- ✓ Wie hoch sind die Nebenkosten?
- ✓ Gibt es freie Stellplätze fürs Auto oder kosten die extra?
- ✓ Wer macht die Hausordnung (Treppenreinigung etc.)?
- ✓ Was gehört noch zur Wohnung? (Keller, Abstellraum, Bodenkammer, Gemeinschaftsflächen, etc.)
- ✓ Abschließbarer Fahrradkeller im Haus?
- ✓ Darf mein Hund/meine Katze mit einziehen?
- ✓ Gibt's irgendwelche Goodies? (WiFi for free, Stellplatz, 1 Monat kaltmietfrei, etc.)
- ✓ Wird Kautions fällig?

SCHRITT 2: ANGUCKEN!

Das oberste Gebot lautet: Kauf bloß nicht die Katze im Sack! Schöne Worte und geschickte Fotos können mehr versprechen, als wirklich dahintersteckt. Also Besichtigungstermin vereinbaren und ganz genau anschauen, wo du die nächsten Monate und Jahre deines Lebens verbringen möchtest.

Nimm dir die Zeit dafür! Und nimm am besten jemanden mit, der mit dem Thema schon etwas Erfahrung hat. Ja, du bist schon groß, aber deine Eltern sind da gewiss nicht die schlechteste Wahl. Oder Onkel Herbert.



SCHRITT 3: OPTIONEN!

Dir gefällt, was du siehst? Fein. Schau trotzdem weiter! In Plauen hast du das große Glück, nicht beim erstbesten Angebot zuschlagen zu müssen, du kannst in Ruhe vergleichen. Das muss vielleicht nicht mehrere Monate oder gar Jahre dauern, aber es kann sehr lohnend sein, sich ruhig drei oder vier verschiedene Wohnungen anzuschauen. Das verbessert deine Optionen ungemein.

Hast du ganz viele Pluspunkte auf deiner Liste gesammelt, spricht vieles dafür, sofort zuzuschlagen. Schlaf trotzdem noch mal drüber. Wenn du zum Frühstück immer noch vor Begeisterung an die Decke hüpfst, kannst du das nächste Kapitel einläuten. Und das hat es in sich!



DER MIETVERTRAG

Das absolut Wichtigste! Der Mietvertrag ist die Basis jedes Mietverhältnisses. Er regelt sämtliche Rechte und Pflichten – sowohl deine, als auch die des Vermieters. Er legt den Mietpreis (Mietzins) fest. I.d.R. besteht dieser aus Grundmiete, Betriebs- und Heizkosten. Außerdem können etwaige Extras und sonstige Vereinbarungen festgehalten werden. Und er erlangt erst dann Gültigkeit, wenn er von beiden Seiten unterschrieben ist.

DESHALB: GENAU DURCHLESEN!

BITTE SCHRIFTLICH!

Für Mietverhältnisse gibt es allgemeine Vorschriften in Deutschland. Die stehen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in den §§ 535 bis 548. Kannst du jederzeit nachlesen. Demnach muss der Mietvertrag zwar nicht zwingend in Schriftform geschlossen werden, wir empfehlen dir das aber unbedingt. Es ist auch allgemein üblich. Denn falls es zum Streit kommt, steht im Zweifel Aussage gegen Aussage – und da wird es meist sehr schwierig.

Bei der WbG bekommst du übrigens immer einen schriftlichen Mietvertrag.

DAS MUSS

im Mietvertrag stehen

- die genaue Adresse des Mietobjekts und die dazugehörigen Räumlichkeiten
- die Namen der Personen, die Vertragspartner werden
- die Höhe des Mietzinses
- Zahlungstermin und Zahlungsart
- die Betriebskosten
- die Höhe der Kaution
- die Hausordnung
- der Beginn des Mietverhältnisses und die Kündigungsfrist

DAS KANN

im Mietvertrag stehen

- begrenzte Haustierhaltung (z.B. keine Hunde)
- Übernahme von Möbeln
- Nutzung von Gemeinschaftsräumen (Fahrradkeller, Waschmaschinenraum etc.)
- Gestattung von Grillen auf dem Grundstück (vor oder hinterm Haus)
- Schönheitsreparaturen durch den Mieter
- Umbauten
- Winterdienst/Treppenhausreinigung
- Untervermietung
- wie muss ich die Wohnung am Ende zurückgeben

KLEINREPARATUREN:

WENN DER WASSERHAHN TROPFT

... dann, so lautet die Faustregel, bist du gefragt. Reparieren oder austauschen. Du bezahlst. Wenn hingegen die Wasserleitung nicht in Ordnung ist, muss der Vermieter dafür aufkommen. Das Thema „Kleinreparaturen“ erhitzt regelmäßig die Gemüter von Mietern und Vermietern und beschäftigt zahllose Gerichte. Tatsächlich gehören die Regelungen dazu zu den kompliziertesten im ganzen Mietrecht. Fakt: Der Vermieter ist dazu verpflichtet, Reparaturen in der Wohnung zu klären. Ausnahme: Kleine Gegenstände, die deinem unmittelbaren und direkten Zugriff unterliegen. Siehe Wasserhahn.

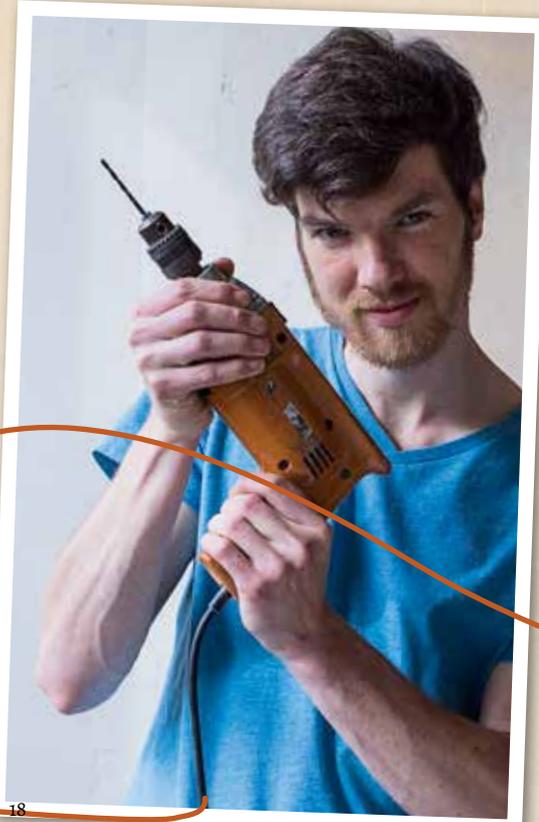
SCHÖNHEITSREPARATUREN:

RENOVIERUNG

Normalerweise ist die Wohnung frisch renoviert, wenn du einziehst. Wenn du dann eine Weile dort lebst, willst du vielleicht mal neue Tapete an die Wand kleben oder das blaue Zimmer rosa streichen. Kannst du – auf eigene Kosten natürlich – jederzeit tun. Und wenn du wieder ausziehst, malerst du halt alle Wände wieder in hellen Farben. Der Vermieter kann dich jedoch nicht ausnahmslos dazu verpflichten, beim Auszug oder sogar innerhalb bestimmter Fristen die Wohnung zu renovieren.

MIETKAUTION

Zahlst du als Sicherheitsleistung für den Vermieter vorab. Für den Fall, dass das Loch in der Wand, durch die du mal wieder mit dem Kopf wolltest, zugemauert werden muss. Oder dass du deine Miete nicht bezahlst. Automatisch muss kein Mieter bei Abschluss des Mietvertrags eine Mietkaution zahlen. Allerdings darf im Mietvertrag eine derartige Mietsicherheit vereinbart werden. Die Höhe der Mietkaution kann ausgehandelt werden. Es gibt jedoch eine absolute Obergrenze: Mehr als 3 Monatskaltmieten darf der Vermieter nie fordern.



18

Nach deinem Auszug hat dein Vermieter grundsätzlich 6 Monate Zeit, zu prüfen ob du irgendwelche Schäden verursacht oder Mietschulden angehäuft hast, die mit der Kautions zurückgefordert werden sollen. Danach kannst du die Kautions zurückfordern, wenn nicht irgendwelche Betriebskostennachzahlungen zu erwarten sind. Auch so ein beliebtes Streitthema. Manche Vermieter machen da gelegentlich abenteuerliche Rechnungen auf, um die Summe nicht zurückzahlen zu müssen. Bei der WbG bist du da zum Glück auf der sicheren Seite.



VERTRAG KOMMT VON VERTRAGEN.

Ein Mietvertrag ist nicht dafür da, dich zu stressen, zu nerven oder dich auszubeuten. Ganz bestimmt nicht bei der WbG. Da drin stehen einfach nur ein paar Regeln für die friedliche Koexistenz zweier freundlicher Spezies:

MIETER UND VERMIETER.

19



coole Flats

VERLIEBT: DEINE NEUE WOHNUNG

Gleich ist es soweit: Die Tinte unterm Mietvertrag trocknet, die Kautions fließt von A nach B und du hast mit deinem Vermieter einen Termin zur Wohnungsübergabe ausgemacht. Wenn zu der feierlichen Zeremonie noch ein Blasorchester spielen soll: Bestell dir eins. Ansonsten ist das ein eher sachlicher Vorgang.

AUF LOS, GEHT'S STEIL – DAS ÜBERGABEPROTOKOLL

Damit es später nicht zu Diskussionen kommen kann. Im Übergabeprotokoll werden der genaue Zustand der Wohnung erfasst (Renovierungslevel, etwaige Schäden, besondere Einbauten, Möbel usw.) und die Zählerstände für Strom, Heizung und Wasser notiert. Sie sind die Grundlage der späteren Nebenkosten-/Stromabrechnung. Außerdem steht in dem Protokoll, welche Schlüssel du in welcher Anzahl in die Hand gedrückt bekommst. Datum dazu, Unterschrift und dann zusammen mit dem Mietvertrag abheften.



TRAUMSCHLOSS PLANEN

GRUNDRISS

Den hast du in aller Regel schon vorher von deinem Vermieter bekommen. Wenn nicht, zeichnest du dir selbst einen. Du brauchst dafür Zollstock, Bleistift, Lineal und am besten Millimeterpapier. Radiergummi noch für alle Fälle. Das Upgrade für den Zollstock: Laser-Messgerät. Und los geht's. Maßstab 1:100. Dann entspricht ein Zentimeter auf dem Papier einem Meter in echt (Komfort-Lover nehmen lieber 1:50). Du zeichnest alles ein: Fenster, Heizkörper, Stützbalken, in welche Richtung die Türen aufgehen, wo die Dachschrägen im Schlafzimmer verlaufen und dass du nur durch die Küche auf den Balkon kommst. Wichtiger Architekten-Move! Jetzt kannst du dir Gedanken um die Einrichtung machen.



MÖBELSTELLPLAN

Papas Garage füllt sich zusehends. Zeit, die Wohnung virtuell einzurichten. Dafür gibt es einen alten wie beliebten Trick: den Möbelstellplan. erinnert ein bisschen an Geometrie und Bastelnachmittage im Hort. Du brauchst: Deinen Grundriss und das ganze Werkzeug, das du schon zum Grundrisszeichnen verwendet hast. Plus Schere. Und Buntstifte, für die Optik. Jetzt misst du die ganzen Möbel aus, zeichnest ihren Grundriss wieder auf Millimeterpapier, schneidest sie aus und verschiebst sie auf deinem Grundriss nach Belieben. Der Rest ist dann wie Tetris für Fortgeschrittene. Sobald die optimale Anordnung steht: Festkleben, kopieren.

STARTER-KIT

Erste eigene Wohnung = Startpunkt Null (du brauchst alles). Nullkommadrei: Der alte CD-Radioturm aus deinem Kinderzimmer kommt schon mal mit. Aber dann? Von Anrichte bis Zeitungsständer kann das jetzt schnell ganz schön ins Geld gehen. Wenn du alles neu kaufst. Aber das muss nicht sein. Kurz die grauen Zellen angestrengt – und schon sieht die Welt viel freundlicher aus:

- › Papa und Mama sponsern wahrscheinlich das Bett
- › Oma rückt die stylische alte Kommode raus
- › ein paar Runden durch die Abstellkammern und Dachböden der Verwandtschaft drehen
- › die gesamte Second-Hand-Branche begrüßt dich als neuen Kunden
- › Kleinanzeigen in den Tageszeitungen scannen: oft werden ganze Sofaecken verschenkt
- › und wozu bist du eigentlich in den ganzen sozialen Netzwerken?!

MUST HAVES

- Bett
- Kleideraufbewahrung (Schrank, Kommode, Kleiderständer)
- Regal (für Bücher und so Kram)
- Deckenlampe
- Tisch
- mind. 2 Stühle
- Küche

NICE TO HAVE

- Sofa
- Schreibtisch
- Steh-/Tischlampen
- Nachtschrank
- Garderobe
- Schuhregal

GRUND-AUSSTATTUNGEN

In die Möbel muss dann auch was rein. Oder drauf. Am besten machst du dir für jeden Raum eine kleine Checkliste.

Hier kommen die Standards:

- Küche:** Topflappen/Ofenhandschuhe, Geschirr (Teller, Tassen, Gläser) alles mindestens 2 x, besser 6 x wegen Besuch, Töpfe/Pfannen, Pfannenwender, Kochlöffel, Schneidemeser, Besteck, Schüsseln, Auflauf-/Backformen, Dosenöffner, Geschirrtücher, Wasserkocher, Kaffeemaschine, Toaster
- Bad:** Handtücher (klein, groß), Badteppich, Seifenspender, Fön, WC-Bürste, evtl. Duschvorhang
- Besenkammer:** Allesreiniger, Glasreiniger, Spülmittel, WC-Ente, Putzweimer, Putztücher, Schaufel und Besen (Handkehrset), Staubsauger, Bügeleisen und Bügelbrett

DO IT YOURSELF

Nicht alle Sachen, die du bei deiner Sammeltour ergatterst, sehen wirklich gut aus. Primär entscheidet die Funktion. Die Optik kannst du selbst richten. Mit etwas Fleiß, Geschick und Kreativität lassen sich so aus abgelegten Staubfängern echte Hingucker zaubern. Das ist nicht nur trendy, sondern auch schlau. Wir haben direkt ein paar Ideen für dich: coole-flats.de/diy

BEHÖRDEN, STROM & CO.

Es sind nicht nur Behörden, mit denen du zu tun haben wirst, wenn du deinen Wohnsitz wechselst. Aber mit denen geht es los. Und die paar Schritte musst du einfach tun, sonst gibt es Ärger. Im Wesentlichen geht es auch nur darum, deine neue Anschrift mitzuteilen. Das nennt man Ummelden. Während du dazu im Einwohnermeldeamt persönlich erscheinen musst, genügt bei anderen Institutionen manchmal

auch nur eine schriftliche Mitteilung. Einige wollen dazu auch eine Kopie des Mietvertrags sehen.

Achtung: Bei Zweitwohnsitz ab 18 Jahre wird Nebenkostenwohnsitzsteuer fällig. Deshalb sollte überlegt werden, ob nicht gleich der Hauptwohnsitz umgemeldet werden sollte. Bei einigen Städten & Gemeinden erhält man dafür sogar eine Prämie.

DEINE NEUE ADRESSE INTERESSIERT VOR ALLEM:

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Einwohnermeldeamt | <input checked="" type="checkbox"/> Banken / Sparkasse | <input checked="" type="checkbox"/> Jobcenter / Sozialamt |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kfz-Zulassungsstelle | <input checked="" type="checkbox"/> Rentenversicherung | <input checked="" type="checkbox"/> Bafög-Amt |
| <input checked="" type="checkbox"/> Krankenkasse | <input checked="" type="checkbox"/> Arbeitgeber / Schule | <input checked="" type="checkbox"/> Wohngeldstelle |
| <input checked="" type="checkbox"/> Versicherungen | <input checked="" type="checkbox"/> GEZ | |

Und schließlich wollen wir nicht vergessen, dass du dich rechtzeitig (2 bis 4 Wochen vor Einzug) noch um ein paar wichtige Dinge kümmern musst, die nicht Aufgabe des Vermieters sind. Man sagt dazu auch Versorger oder Medien. Und Versicherung.

KURZER ÜBERBLICK

ENERGIE-VERSORGUNG

Ob in deiner neuen Wohnung Strom aus der Steckdose kommt, liegt ganz bei dir. Dazu suchst du dir einen Energieversorger, z.B. die Stadtwerke Strom Plauen, und wählst einen passenden Tarif. Möglichst den Günstigsten. Diese Kosten kommen jeden Monat obendrauf und werden von dir selbst direkt bezahlt. Auch da wieder nach dem Abschlagsprinzip: Ausgehend vom Durchschnittsverbrauch eines vergleichbaren Haushalts wird

elf Monate lang ein fester Betrag abgebucht, im zwölften Monat gibt's die Schlussrechnung nach tatsächlichem Verbrauch. Je nach deiner Sparsamkeit hast du dann ein Guthaben oder musst was nachzahlen. Und danach wird dann dein neuer Abschlag berechnet. Das Gleiche in Grün gilt für Gas (z.B. wegen Warmwassertherme im Bad und Gasherd in der Küche).



INTERNET, TV, TELEFON

Die wahrscheinlich einfachste Übung. Du weißt, was du willst oder brauchst. Und das buchst du dir dann von einem der vielen Anbieter. Entweder als Flatrate oder abhängig vom tatsächlichen Verbrauch.

VERSICHERUNGEN

Du kannst deinen Kühlschrank gegen Gefrierbrand versichern und Wassergläser gegen Sturm in ihrem Inneren, wenn du dich dann besser fühlst.

Aber wirklich notwendig sind erstmal nur zwei Versicherungen: Die Hausrat und die Haftpflicht. Kurz gesagt, springt die Hausratversicherung dann ein, wenn Dinge in deiner Wohnung ohne dein Verschulden zu Bruch gehen. Glastisch klappt über Nacht zusammen, Kaffeekanne fällt in die alte Ming-Vase, der Rembrandt im Flur schwitzt Wasserflecken auf Omas Kommode. Kann immer mal was passieren. Ist also unbedingt ratsam, wenn irgendwas von einigermaßen Wert bei dir rumsteht.

Bei der Haftpflichtversicherung sagt der Name schon, dass du dir das nicht aussuchen kannst. Die muss einfach. Nämlich für genau den umgekehrten Fall: Irgendwas geht durch genau dein Verschulden zu Bruch. Schränke, Vasen, Beine. Beziehungen sind leider nicht mitversichert. Für mehr Informationen konsultierst du einfach mal die Experten.

Hinweis:

Unter 25-jährige sollten vor Vertragsabschluss prüfen, ob sie während ihrer Ausbildung noch bei den Eltern mitversichert sind.

DER UMZUG

Kannst du dich mal umhören: Umzüge sind Nervenkiller. Immer, irgendwie. Aber der Stress lässt sich in Grenzen halten, wenn du möglichst früh und clever mit der Planung beginnst. Dazu ist es vorteilhaft, wenn du noch gut zwei Monate Zeit hast, bis du zum ersten Mal in deiner neuen Wohnung schlafen willst. Und nach allem, was man so hört und wir selbst auch schon erlebt haben, kann ein Umzug zum echten Event mit Partyfeeling werden. Lange Rede, kurzer Sinn – hier kommt der optimale Ablauf im Checklistenformat:

PHASE 1:

per Unterzeichnung des Mietvertrags (noch 6 bis 8 Wochen)

- ✔ Umzugstermin im Kalender fett anmarkern
- ✔ Fox Force Five rekrutieren (Freunde und Familie sind Umzugshelfer #1)
- ✔ Transportfahrzeug organisieren (Onkel Herbert, Papas Firma oder Mietwagen)
- ✔ wenn niemand schleppen und fahren will: Umzugsfirma buchen (kostet leider mehr)
- ✔ Möbelstellplan basteln und vervielfältigen

PHASE 2:

Ausmisten & Packen (noch 1 bis 2 Wochen)

- ✔ Umzugskartons besorgen (z.B. Baumarkt)
- ✔ Polstermaterial sammeln (z.B. geknüllte Zeitung für Gläser- und Geschirrkartons)
- ✔ konsequent ausmisten: was nicht mitkommt, kann weg
- ✔ schon mal einpacken, was du bis zum Umzug nicht mehr brauchst
- ✔ Werkzeug für Möbelmontage besorgen (für Lampen, Regale, Schränke)
- ✔ Aufgabenverteilung: jedem Helfer eine Mission (Waschmaschine anschließen, Lampen installieren, Schrankwand aufbauen)

PHASE 3:

wie auf heißen Kohlen (noch 1 Tag)

- ✔ restliche Umzugskartons packen und nach Zielräumen beschriften
- ✔ Krankmeldungen deiner Umzugshelfer ablehnen
- ✔ Catering vorbereiten (Klassiker: belegte Brötchenberge, Kartoffelsalat mit oder ohne Würstchen, heißer Tee, Wasser, Bier)
- ✔ Mieter im Haus informieren

PHASE 4:

der Umzugstag

- ✔ sehr zeitig aufstehen, denn es ist immer noch was zu verpacken
- ✔ Schränke und Schubladen verkleben
- ✔ Umzugshelfer begrüßen und briefen (Möbelstellpläne verteilen, Missionen besprechen)
- ✔ auf „3“ geht's los: erst die Möbel aufbauen, dann die Kartons auf die Zimmer verteilen
- ✔ wenn die erste Fuhre ausgeladen ist: Mahlzeit!
- ✔ wenn die zweite Fuhre ausgeladen ist: Danke & Feierabend! (mehr als zwei Fuhren sollten einfach nicht nötig sein)
- ✔ Einweihungsritual

PHASE 5:

The Day After (der Tag danach)

- ✔ in Ruhe zu Ende auspacken und alles einräumen
- ✔ Umzugsspuren im Treppenhaus beseitigen
- ✔ durchatmen und ganz neu „zuhause“ fühlen



DAS KLEINE 1x1 DES MIETERS

Da sitzt du nun in deinem gemütlichen Sessel, hast die Beine lässig auf deinem coolen DIY-Kaffeetisch liegen, hörst deine Lieblingsplatte auf mittellaut +3 und lässt dir die Sonne durchs Giebfenster auf den Bauch scheinen. Jetzt isse deine, diese Bude! Jetzt geht es darum, dass du dort auch glücklich wirst. Und das kommt nun blöderweise auch wieder nicht von alleine.

coole Flats



DIE BASICS

DEINE RECHTE, DEINE PFLICHTEN

Klar ist: Was für dich gilt, gilt auch für Andere. Nachbarn, zum Beispiel. Ihr seid jetzt alle Teil einer Gemeinschaft. Ihr müsst euch nicht alle gleich ineinander verlieben (das macht es eher kompliziert), aber ihr solltet ein Interesse daran haben, gut miteinander auszukommen. Deshalb gibt es für jeden die gleichen Rechte und Pflichten, ohne Ansehen der Person. Was genau, steht im Mietvertrag und in der **Hausordnung**. Wer lesen kann, ist klar im Vorteil.

RUHESTÖRUNG

Wenn Herr Professor Friedrich aus dem 2. Stock mit dem Besen an die Decke klopft, weißt du schon Bescheid. Mach mal leise! Die Ruhezeiten dauern üblicherweise von 22 bis 7 Uhr und 12 bis 14 Uhr, an Sonn- und Feiertagen durchgehend. Das heißt nicht, dass du dich in der Zeit nicht mehr bewegen darfst.

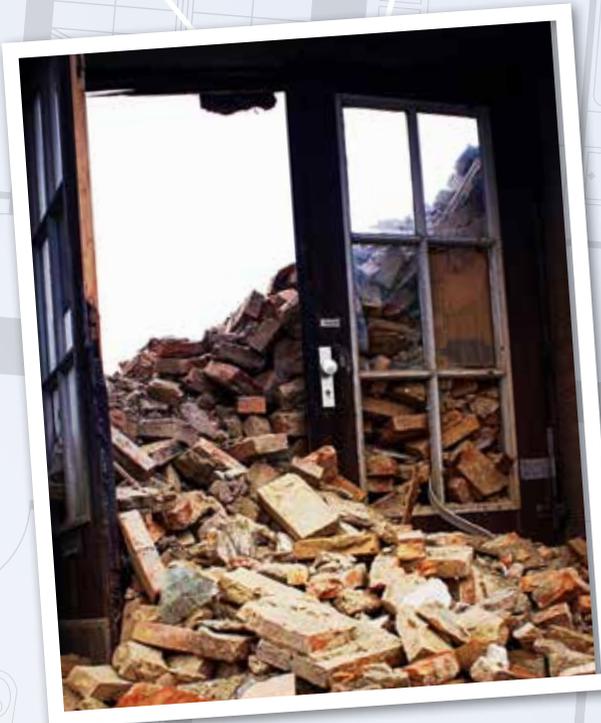
Normale Wohngeräusche und Musik oder Gespräche in Zimmerlautstärke sind immer okay. Bedenke bitte: Zimmerlautstärke ist keine subjektive Geschichte, die sich über reine Behauptung definiert.

SICHERHEIT

Die Haustür muss zu sein, damit nicht jeder x-beliebige Ganove dein Klapprad aus dem Keller klauen kann. Sie darf aber nicht abgeschlossen werden, weil das sonst im Fall eines Brandes zur lebensgefährlichen Falle werden kann. Überhaupt kann dir dein Vermieter untersagen, bestimmte Dinge im Treppenhaus, im Keller oder auf dem Boden zu lagern. Mit ein bisschen gesundem Menschenverstand ist das alles kein Problem.

ORDNUNG & SAUBERKEIT

Meist musst du nur deinen Kram vor der Wohnungstür in Schuss und Ordnung halten – so, dass es deine Nachbarn nicht behindert oder optisch krass beleidigt. Müll gehört dort zum Beispiel nicht hin. Die Reinigung der Häuser übernehmen meist spezialisierte Firmen. Für Wartung, Reparaturen und Schneeschippen im Winter kommt der Hausmeister vorbei. In manchen Häusern übernehmen aber auch die Mieter solche Aufgaben. Dann wird in der Hausordnung geregelt, wer wann mit Wischen dran ist. Der Vorteil: Meist lassen sich dadurch ein paar Nebenkosten sparen. Und die halbe Stunde aller zwei Wochen tut nicht weh. Aber falls du da partout keinen Bock drauf hast: Einfach ignorieren ist nicht schlau. Frage doch einfach jemanden im Haus, ob er oder sie deine „Schicht“ mit übernehmen kann. Zum Ausgleich lässt du dir was einfallen: ein Abendessen, Kinogutschein oder etwas, was du gut kannst und gerne tust und diesem Menschen nützt. Du kannst aber auch selbst eine Reinigungsfirma beauftragen - auf eigene Rechnung natürlich.



HAUSORDNUNG

Apropos: Wenn die „Hausordnung“ einfach nur irgendwo an einer Pinnwand neben den Briefkästen hängt, hat sie keine Gewalt über dich. Sie muss schon Bestandteil des Mietvertrags sein. Denn darüber hinaus darf dir dein Vermieter keine weiteren Pflichten auferlegen.



TIPPS FÜR GUTE NACHBARSCHAFT

Hängt die Stimmung im Haus schief, macht das Leben wenig Spaß. Streit stresst nur, gemütliches Chillen braucht Harmonie. Und wenn eine Hausgemeinschaft gut miteinander klarkommt, sieht man auch mal leichter über kleine „Fehlritte“ hinweg, wie z.B. letzten Samstag, als du dich erst 23 Uhr an die Einhaltung der Nachtruhe erinnert hast. Hier ein paar bewährte Tricks:

STELL DICH VOR!

Wenn der Umzug gestemmt und das Wichtigste ausgepackt ist, dreh doch mal ne Runde durchs Haus und sag nett allen: „Hallo! Ich bin der/die Neue. Dritter Stock. Da, wo's gerade noch hämmert.“ Fortgeschrittene haben noch einen Teller Kuchen und einen großen Topf Kaffee dabei. Oder Sekt und Häppchen. Kommt immer gut, schafft Vertrauen und Sympathie.

SAG HALLO IM TREPPENHAUS!

Ein freundliches „Guten Tag!“ im Vorbeigehen tut niemandem weh. Gerade die Generation unserer Eltern und Großeltern legt auf diese freundliche Umgangsform besonderen Wert. Und es lässt sie dein crazy Outfit leichter ertragen.

GIB PARTYALARM!

Wenn du eine Feier planst, sag deinen Nachbarn Bescheid. Der Mensch ist immer etwas nachsichtiger, wenn er den Grund einer Störung kennt. Trotzdem gibt es Grenzen. Und die sind umso weiter, je besser die Hausgemeinschaft funktioniert. Übrigens soll es auch vorkommen, dass sich gute Nachbarn ein Loch in den Bauch freuen, wenn sie einfach zur Party mit eingeladen werden.

NIMM RÜCKSICHT!

Wenn du weißt, dass dein Nachbar Nachtschicht schiebt und deshalb bis in den Nachmittag pennt, ist es ein cooler Move und Akt der Menschenliebe, in dieser Zeit auf die Beschallung der Straße zu verzichten. Kannst ja auch einfach mal Kopfhörer aufsetzen. Altes Gesetz des Universums: Was du Gutes tust, kommt immer auch wieder zurück (du weißt nur nicht, wann und wie).

LASS UNS FREUNDE BLEIBEN!

6



coole Flats

KÜNDIGUNG

Wenn du wieder ausziehen willst, musst du erstmal kündigen. Schriftlich. In aller Regel mit einer Frist von 3 Monaten. Rechenbeispiel: Wenn du am 31. Mai ausziehen willst – bis dahin zahlst du die Miete – musst deine Kündigung spätestens am dritten Werktag im März beim Vermieter auf dem Tisch liegen. Geht übrigens auch umgekehrt. Allerdings verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um jeweils drei Monate, wenn du schon seit fünf oder acht Jahren Miete zahlst. Und dann gibt es noch Gründe, die dir eine Sonderkündigung zu verkürzten Fristen oder gar fristlos erlauben:

- ✎ Mieterhöhung (zwei Monate nach Zugang)
- ✎ Sanierung mit erheblichem Störungspotenzial (zwei Monate nach Ankündigung)
- ✎ Gesundheitsgefährdung (fristlos)

Natürlich kann der Vermieter auch dich auf verkürztem Wege rauswerfen, wenn deine Gegenwart nicht länger zumutbar ist. Das erreichst du schon, wenn du zwei Monate in Folge keine Miete zahlst. Einen fristlosen Freiflug kannst du dir aber auch durch vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung und die Störung des Hausfriedens einhandeln. Was wir dir natürlich keineswegs raten, weil das meist noch weitere unangenehme Konsequenzen hat. Ein paar krassere Beispiele aus der deutschen Geschichte:

- ✎ über 100 Vögel in der Wohnung frei fliegen lassen
- ✎ schwunghaften Heroinhandel aufziehen
- ✎ einfach mal ein neues Fenster auf eigene Faust einbauen
- ✎ Vermieter oder andere Mieter schwer beleidigen und verprügeln
- ✎ Türen und andere Sachen vorsätzlich demolieren
- ✎ Strom klauen

