

Wichtige Tipps für einen Mietvertragsabschluss auf dem privaten Wohnungsmarkt:

1. **Überblick verschaffen:** Machen Sie sich mit Mannheim vertraut. Informieren Sie sich über die verschiedenen Stadtteile, Vororte und Nachbarstädte. Achten Sie hierbei auch auf die Anbindung der öffentlichen Verkehrsmittel, denn mit dem Semesterticket können Sie diese im gesamten Rhein-Neckar-Gebiet nutzen.
2. **Vergleichen:** Schlagen Sie nicht beim erstbesten Angebot zu, sondern vergleichen Sie die Mietkosten. Lage, Alter des Gebäudes, Größe der Wohnung/ des Zimmers etc. all diese Faktoren haben einen großen Einfluss auf den Mietpreis.
3. **Kaltmiete vs. Warmmiete:** In Deutschland unterscheidet man zwischen Kalt- und Warmmiete. Eine vermeintlich günstige Wohnung kann sich schnell als teuer entpuppen, wenn im Angebot erstmal nur die Kaltmiete angegeben wird. Was ist der genaue Unterschied?
Kaltmiete: beschränkt sich auf die Raumnutzung. Es sind keinerlei Nebenkosten, z.B. Heizung enthalten. Diese werden zusätzlich als Nebenkosten berechnet.
Warmmiete: enthält die Kaltmiete inklusive Nebenkosten, z.B. Heizung, Wasser, Müllabfuhr etc. Bitte beachten Sie: die Warmmiete enthält keinen Strom, Internet bzw. Telefon, Kabelanschluss oder GEZ.
4. **Nebenkosten:** Die Nebenkosten werden oftmals als Pauschale angegeben. Vergleichen Sie ähnliche Angebote auch an dieser Stelle, damit Sie bei der Jahresabrechnung keine böse Überraschung erleben und eine große Nebenkostennachzahlung ansteht.
5. **Mietzeitraum:** Achten Sie unbedingt auf den Mietzeitraum. Manche Vermieter machen nur Jahres- oder Zweijahresverträge (Zeitverträge). Bei Zeitverträgen, die zum Beispiel für ein Jahr abgeschlossen wurden, ist eine Kündigung nach der Hälfte der Zeit sehr schwierig bzw. mit hohen Kosten verbunden.
6. **Kündigungsfrist:** Die Kündigungsfrist beträgt in der Regel 3 Monate (Ausnahme: Zeitverträge).
Die Kündigung muss schriftlich spätestens am 3. Werktag eines Monats beim Vermieter eingehen. Samstage gelten hier als Werktage.
7. **Mündliche Absprachen:** Von mündlichen Absprachen ist generell abzuraten. Halten Sie alle wichtigen Vereinbarungen immer vertraglich fest.
8. **Gründliches Lesen des Mietvertrags:** Lesen Sie den Mietvertrag, den Sie von Ihrem zukünftigen Vermieter erhalten, haben immer in Ruhe und ausführlich durch. Sie müssen genau wissen, was finanziell und rechtlich auf Sie zukommt. Fragen Sie nach einer englischen Version des Mietvertrages und verlassen Sie sich nicht auf Übersetzungsmaschinen aus dem Internet. Achten Sie immer darauf, dass der vollständige Name und die Adresse des Vermieters angegeben sind.
9. **Welche Klauseln sollte man beim Mietvertrag besonders beachten:**
Nebenkostenvorauszahlung/-pauschale: diese darf nicht zu niedrig angesetzt sein. Hierfür gilt die folgende Faustregel: Betriebskosten (= Wassergeld etc.) mind. €1,50 pro qm Wohnfläche, Heizkosten €0,85 pro qm.
Fahrstuhl: Wenn Sie im Erdgeschoss wohnen und somit den Fahrstuhl nicht nutzen, achten Sie darauf, dass dieser nicht Teil der Nebenkosten ist.
Eigenbeteiligung bei Reparaturen: bitte prüfen Sie genau die Höhe der Eigenbeteiligung.

Mietzeitraum: Überprüfen Sie immer den Mietzeitraum.

Kündigungsfrist: Überprüfen Sie immer die Kündigungsfrist.

10. **Untermietverträge**: Auch bei einer Zwischen-/ Untermiete gilt: Machen Sie immer einen Vertrag und lesen Sie die einzelnen Vertragspunkte gründlich durch.
11. **Kaution**: 2-3 Kaltmieten sind als Kaution in Deutschland üblich.
12. **Unterschrift**: Lassen Sie sich immer einen unterschriebenen Mietvertrag des Vermieters schicken – nur mit der Unterschrift des Vermieters und Ihrer Unterschrift ist der Vertrag rechtsgültig.
13. **Miet-/ Kautionszahlung**: Überweisen Sie erst Geld an den Vermieter, wenn Sie einen rechtskräftigen Vertrag haben. Sie schützen sich dadurch vor Betrügern.
14. **Übergabeprotokoll**: Beim Einzug sollten Sie immer auf ein Übergabeprotokoll (auch: Mängelprotokoll genannt) bestehen. Hiermit verhindern Sie, dass der Vermieter nach Auszug Renovierungsarbeiten auf Ihre Kosten vornimmt. Am besten protokollieren Sie dies auch mit Fotos.
15. **Ende des Mietverhältnisses/ Übergabeprotokoll**: Nach fristgerechter Kündigung wird normalerweise ein Auszugstermin vereinbart. Auch hier empfehlen wir ein Übergabeprotokoll anzufertigen. Die Wohnung ist mit der Unterschrift des Übergabeprotokolls sachgemäß übergeben worden und der Vermieter ist verpflichtet die Kaution zu erstatten.
16. **Kautionserstattung**: Machen Sie einen Termin mit dem Vermieter aus, wann die Kaution auf Ihrem Konto eingehen soll.

Bitte beachten Sie: Es handelt sich hierbei nur um eine Hilfestellung. Bei privat geschlossenen Verträgen hat das Akademische Auslandsamt keinerlei Handlungsspielraum. Das Akademische Auslandsamt gibt an dieser Stelle nur Anregungen auf was Sie achten sollten. Eventuelle Streitigkeiten sind allein zwischen Vermieter und Mieter zu klären.

Stadtplan Mannheim: <https://www.mannheim.de/amtlicher-stadtplan-mannheim>

VRN Wabenplan: <http://www.vrn.de/vrn/tickets/tarifsystem/wabenplan/>

Helpful advice for completion of a rental agreement on the private market:

1. **Get an overview:** Before you start to search for a room on the private market, please familiarize yourself with the city of Mannheim. Find out about the different city parts, suburbs and other cities close to Mannheim. Please also get to know the public transportation system to get a feeling for distances within the city. The semester ticket is valid all over the Rhein-Neckar region.
2. **Compare:** Do not rent the first offer you find! You have to compare different offers to get a feeling for the process on the private market. The location, the year of construction of the building, the size of the apartment/ room are important factors which affect the rent.
3. **Rent exclusive of heating costs vs. rent including heat:** In Germany we distinguish between rent exclusive of heating costs (Kaltmiete) and rent including heat (Warmmiete). Therefore an apartment seems to be cheap at first sight but actually it is only the Kaltmiete. But what is the difference?
Kaltmiete (rent exclusive heating costs): is limited to the use of the apartment/ room. Therefore no additional costs, e.g. water and heating are included and this will be charged separately.
Warmmiete (rent including heat): is composed of Kaltmiete and additional costs, e.g. water, heating and refuse collection charge. Please note: electricity, internet connection and cable TV are not always part of the additional costs.
4. **Additional costs:** are pitched as a lump sum. Therefore please compare similar offers to make sure that the landlord did not pitch the lump sum too low. Otherwise you will have an unpleasant surprise: back-payment of additional costs.
5. **Rental period:** Please check the rental period. Some landlords only make contracts for one or two years (fixed term contract). If you agree to a fixed term contract (e.g. runs for one year), you will have problems to cancel it after half of the time.
6. **Cancellation period:** Normally, the cancellation period amounts to three months (excluding fixed term contracts). The cancellation must be handed in to the landlord by letter on the third working day of the month at the latest. Saturdays count as working days in this case.
7. **Oral agreement:** in general, we advise against oral agreements. All important arrangements should be put down on paper.
8. **Read your contract carefully:** Please read the contract carefully. You have to know what you will expect financially and legally. Ask your future landlord to send you an English version of the contract and do not rely on translation services from the internet. Please check that the full name and the address of the future landlord are included in the contract!
9. **Which terms of the contract you should check carefully:**
additional costs: the additional costs should not be too low. The following rule of thumb applies here: running costs (= water etc.) at least €1.50 per square meter living space, heating costs €0.85 per square meter living space.
elevator: If you live on the first floor and therefore do not use the elevator, please make sure that running costs for it are not part of your additional costs.
own funds for repairs: please check the amount of your own funds.
rental period: please check the rental period (fixed term contracts).
cancellation period: please check the cancellation period.
10. **Sublease:** always make a contract if you “only” sublet a room.
11. **Deposit:** 2-3 rents excluding heat (Kaltmiete) are usual in Germany.

12. **Signature:** always insist to receive a signed contract by the landlord before you sign it. The contract is only legally binding if both parties have signed it.
13. **Payment of rent and deposit:** Do only transfer money to your future landlord if you received a signed and therefore legally binding contract!!! This rule protects you against fraud.
14. **Certificate of delivery (day of your move-in):** In order to make sure that your landlord cannot renovate the apartment after your move out with your deposit, please make a certificate of delivery which must be signed by both parties. We also recommend to take photos.
15. **End of your rental contract (day of your move-out):** In order to get your deposit back as soon as possible, please also make a certificate of delivery which must be signed by both parties. This certificate confirms that everything is okay and therefore there is no need to keep the deposit.
16. **Return of your deposit:** Please make an appointment with your landlord regarding when you can expect the deposit on your account.

Please note: These are only tips for your search on the private market and the rental contract. The International Office does not hold liability for contracts made on the private market. Any disputes have to be resolved solely between landlord and tenant.

City map of Mannheim: <https://www.mannheim.de/amtlicher-stadtplan-mannheim>

Public transportation map: <http://www.vrn.de/vrn/tickets/tarifsystem/wabenplan/>