

FAQs Mietfragen vom Einzug über Umzug bis Auszug



Leipzig als pulsierende Kulturstadt und beliebtes Ziel für Studierende, bietet eine lebendige Atmosphäre und vielfältige Möglichkeiten. Hier haben wir viele wichtige Informationen, Tipps und Antworten auf häufig gestellte Fragen rund um das Thema Mieten in Leipzig zusammengetragen.

Bitte beachte, dass es sich dabei nur um Hinweise handelt, einen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt unsere Zusammenstellung nicht.

ACHTUNG: Hier findest Du Tipps rund zur Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt. Wenn Du Informationen zu einem Wohnheimplatz suchst, klicke [hier](#).

Hinweis für internationale Studierende: Beachte, dass ein Nachweis des Wohnsitzes für den Aufenthalt in Deutschland unerlässlich ist. Bei Fragen oder Unsicherheiten wird empfohlen, die Sozialberatung in Anspruch zu nehmen.



Was ist der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Leipzig / Mietspiegelrechner?

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Leipzig bietet eine Übersicht über die üblichen Mieten für verschiedene Wohnungstypen in unterschiedlichen Stadtteilen. Er dient als Orientierungshilfe für Mietende und Vermietende bei der Festlegung angemessener Mietpreise. Der Mietspiegel beruht auf einer regelmäßigen Datenerhebung und ist ein wichtiges Instrument zur Vermeidung von überhöhten Mietforderungen. Interessierte können den Mietspiegel und den Mietspiegelrechner auf der offiziellen Webseite der Stadt Leipzig einsehen und nutzen:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/wohnen/mietspiegel/>



Was ist unter der Kappungsgrenze zu verstehen?

Die Kappungsgrenze im Mietrecht begrenzt die Höhe der zulässigen Mieterhöhung innerhalb eines bestimmten Zeitraums, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten. Sie soll Mietende vor übermäßigen Mietpreiserhöhungen schützen und die Wohnkosten stabilisieren. Gemäß § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) darf die Miete innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 Prozent erhöht werden, sofern keine niedrigere örtliche Kappungsgrenze gilt. Bis 31.12.2025 gilt eine Kappungsgrenze von 15% in Leipzig. Ausnahmen gelten u.a. für Modernisierungskosten und speziellen Wohnraum. Mietende sollten die Einhaltung prüfen und bei Fragen rechtlichen Rat einholen.



Was ist eine Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse ist ein gesetzliches Instrument, das die Mietpreise bei neuen Mietverträgen reguliert. Ihr Ziel ist es, zu verhindern, dass die Mieten bei neuen Verträgen ohne wesentliche Verbesserungen der Wohnung, wie etwa durch Modernisierung, stark ansteigen. Die Mietpreisbremse beschränkt die Erhöhung der neuen Kaltmiete auf höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mietpreisbremse ist bis zum 31.12.2025 in Kraft.



Was tun, wenn die Miete mal nicht pünktlich oder gar nicht gezahlt werden kann?

Wenn Du die Miete einmal nicht pünktlich oder gar nicht zahlen kannst, ist es wichtig sofort den Vermietenden zu kontaktieren. Dies kannst Du unverbindlich telefonisch tun. Jedoch empfehlen wir eine Mail zu schreiben, in der Du die Situation schriftlich erklärst (z.B. BAföG ist derzeit noch in Bearbeitung) und Lösungsvorschläge wie Teilzahlungen (biete an einen geringeren Betrag anzuzahlen) oder eine Stundung der Miete anbietest. Bei einem Mietausstand von 2 Monaten droht eine fristlose Kündigung. Vermeide deswegen unbedingt deine Miete nicht zu zahlen. Auch wenn Du über mehrere Monate nur einen Teil der Miete bezahlst, kann die fristlose Kündigung drohen. Besonders kritisch wird es, wenn Du Hauptmieter:in in einer Wohngemeinschaft bist und die Miete nicht zahlst – an dieser Stelle kann allen Mietglieder der WG gekündigt werden.

Achtung: Das Team der [Sozialberatung](#) berät dich gern zur individuellen Studienfinanzierung und kann auch prüfen ob noch ein Anspruch auf Unterstützungsleistungen besteht.



Abmahnung durch die Vermietung: Was ist das? Wann darf Vermietung abmahnen? Welche Konsequenzen drohen?

Eine Abmahnung durch den Vermietenden ist eine formale Mitteilung an den/die Mieter:in, dass diese:r gegen vertragliche Pflichten oder gesetzliche Vorschriften verstoßen hat und dass dieses Verhalten geändert werden muss. Sie dient als Warnung und letzte Chance, bevor weitere rechtliche Schritte eingeleitet werden können. Der/die Vermietende darf abmahnen, wenn der/die Mieter:in z.B. die Miete nicht zahlt, für Lärmbelästigung sorgt oder die Wohnung unbefugt untervermietet. Die Konsequenzen einer Abmahnung können zur Verhaltensänderung des Mieters oder der Mieterin führen, aber bei weiteren Verstößen auch zu einer Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermietenden. Mieter:innen sollten Abmahnungen ernst nehmen, die Ursachen klären und gegebenenfalls rechtlichen Rat einholen, um ihre Rechte zu sichern.

 **Haftpflicht- und Hausratversicherung: Wozu sind diese gut?**
Was decken sie in der Regel ab?

Versicherungstyp	Haftpflichtversicherung	Hausratversicherung
Zweck	Schutz vor finanziellen Folgen bei Schäden an Dritten oder deren Eigentum.	Schutz des persönlichen Eigentums in der Wohnung vor verschiedenen Risiken.
Abdeckung	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Personenschäden ✓ Sachschäden ✓ Vermögensschäden ✓ Mietsachschäden 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Feuer ✓ Wasser ✓ Einbruchdiebstahl ✓ Sturm und Hagel
Warum wichtig?	Bietet finanzielle Sicherheit und schützt vor Haftungsrisiken im Alltag.	Hilft, den Lebensstandard nach Schäden zu erhalten und Eigentum zu schützen.
Beispiel	Du verursachst einen Schaden an fremdem Eigentum oder verletzt jemanden unbeabsichtigt. Deine Versicherung übernimmt.	Ein Wasserrohrbruch beschädigt Möbel und Elektronik in deiner Wohnung. Die Versicherung deckt die Reparaturkosten.

 **Wie kann ich mich als Mieter:in im Streitfall absichern?**

- ✓ möglichst nachweisbare Schriftform in der Kommunikation mit Vermietung, bspw. Einwurf per Bot*in (die nicht Vertragspartei) mit Unterschrift auf Duplikat (kostenfrei), Postrückschein, Einwurfeinschreiben
- ✓ Wissen um Pflichten als Mieter*in, wie Mängelanzeige, Anzeige Untervermietung usw. damit Mieter*innen sich nicht angreifbar machen
- ✓ alle Unterlagen sortiert und für alle Bewohner*innen zugänglich aufbewahren
- ✓ Dokumentation von Mängeln, Vorkommnissen usw.
- ✓ Austausch mit Nachbar*innen
- ✓ Rechte als Mieter*in wahrnehmen, verteidigen und ggf. gerichtlich erstreiten (keine Angst i.d.R. geringe Streitwerte)
- ✓ Wissen: jeder gewonnene Streit hat Auswirkungen über den Einzelfall hinaus, jede abgewendete Mieterhöhung auf den Mietspiegel!
- ✓ Im Zweifel die [Rechtsberatung](#) des Studentenwerkes aufsuchen für eine Kurzberatung

➔ **Wie gehe ich vor, wenn ich einen Mangel oder Schaden in der Wohnung feststelle?**

Wenn Du einen Mangel oder Schaden in deiner Wohnung feststellst, solltest Du folgende Schritte unternehmen: Zuerst den Schaden genau prüfen und dokumentieren, dann den Vermietenden schriftlich informieren und ihn/sie eine angemessene Frist zur Beseitigung setzen. In dringenden Fällen wie einem Wasserrohrbruch kannst du einen Notdienst rufen und den Vermietenden sofort benachrichtigen. Wenn der Vermietende nicht reagiert, kannst du die Miete unter bestimmten Bedingungen mindern und bei schwerwiegender Nichterfüllung weitere rechtliche Schritte, wie die Selbstvornahme oder eine Klage auf Mängelbeseitigung, erwägen. Eine Mietminderung sollte umgehend und zeitnah schriftlich erfolgen, idealerweise mit einer Eingangsbestätigung, durch Einwurf oder per Einschreiben. Es wird empfohlen, sich für eine Mietminderung [rechtlich beraten](#) zu lassen und eine Mitgliedschaft in einem Mieterschutzverein in Erwägung zu ziehen.

➔ **Was sollte ich tun, wenn es Probleme mit dem/der Vermieter:in gibt?**

Falls Probleme mit dem/der Vermieter:in auftreten, ist eine strukturierte Vorgehensweise entscheidend. Zuerst sollte das Problem sorgfältig identifiziert und dokumentiert werden. Im nächsten Schritt empfiehlt es sich, direkt mit dem/der Vermieter:in zu kommunizieren, entweder persönlich oder schriftlich. Sollte dies nicht zum gewünschten Ergebnis führen, kann es ratsam sein, rechtlichen Rat einzuholen, beispielsweise von einem Mieterverein oder einer Anwält:in. Dies kann dazu beitragen, weiterführende Schritte wie eine Mietminderung oder rechtliche Schritte vorzubereiten. Ziel ist es, eine einvernehmliche Lösung zu finden und mögliche rechtliche Konflikte zu vermeiden.

➔ **Wann kann eine Mieterhöhung erfolgen?**

Eine Mieterhöhung kann aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, einer Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete oder einer Indexmiete erfolgen. Der Vermietende muss die Erhöhung schriftlich mit der neuen Miete und Begründung mindestens drei Monate im Voraus ankündigen. Der/die Mieter:in hat dann zwei Monate Zeit, um schriftlich zu widersprechen, falls er/sie die Erhöhung nicht akzeptiert. Es ist empfehlenswert, bei Unklarheiten rechtlichen Rat bei einem Mieterverein oder Anwalt einzuholen.

➔ **Wie lange darf ein:e Vermieter:in die Kautions nach dem Auszug einbehalten, welche rechtlichen Fristen gelten?**

Es gibt keine gesetzlich festgelegte Frist für den Einbehalt der Kautions durch den Vermietenden. Üblicherweise liegt die Frist jedoch zwischen 3 und 6 Monaten. Sollten keine Mängel vorliegen, kann die Kautions nach Ablauf dieser Zeit zurückgefordert werden. Bei Mängeln kann der Vermietende die Kautions entsprechend verrechnen. Ansprüche auf Rückzahlung der Kautions verjähren in der Regel nach 3 Jahren, wobei diese Frist zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres endet.

Wie sollte man mit einer Nebkostennachzahlung umgehen, wenn WG-Mitglieder bereits ausgezogen sind?

Bei Mieter:innenwechseln sollte vertraglich festgelegt werden, dass der Nachmietende das Mietverhältnis übernimmt, einschließlich der Abgeltung von Nachzahlungsansprüchen. Dies sollte im Voraus festgelegt werden, um klare Regelungen zwischen Nachmietenden und Vormietenden zu schaffen. So wird sichergestellt, dass alle Parteien wissen, wie mit eventuellen Nebkostennachzahlungen umzugehen ist.

Einzug und Umzug

Wie läuft die Wohnungsübergabe ab und wer sollte dabei sein?

Die Wohnungsübergabe ist ein zentraler Schritt beim Ein- oder Auszug aus einer Mietwohnung, der sorgfältig durchgeführt werden sollte. Dabei treffen sich Mieter:in und Vermieter:in, um den Zustand der Wohnung zu prüfen und ein Übergabeprotokoll anzufertigen. Wichtig ist, dass beide Parteien den Termin schriftlich vereinbaren und sich gut vorbereiten, indem sie relevante Unterlagen mitbringen. Während der Besichtigung werden alle Mängel und Schäden, einschließlich Fenster, Türen, Fußböden und jeder noch so kleine Mangel, im Protokoll festgehalten, das am Ende von beiden Seiten unterzeichnet wird. Es ist entscheidend, alles ins Übergabeprotokoll aufzunehmen, da nachträgliche Schadensmeldungen nicht berücksichtigt werden können.

Was ist ein Übergabeprotokoll?

Ein Übergabeprotokoll ist ein schriftliches Dokument, das bei der Wohnungsübergabe zwischen Mieter:in und Vermieter:in erstellt wird. Es dient dazu, den Zustand der Wohnung festzuhalten und mögliche Mängel zu dokumentieren. Im Protokoll werden typischerweise Zählerstände, Schlüsselübergabe, vorhandene Einrichtungen sowie der Zustand von Böden, Wänden und Sanitäreinrichtungen vermerkt. Es ist wichtig, dass Mieter:in und Vermieter:in das Protokoll gemeinsam durchgehen, Unstimmigkeiten klären und beide Parteien das Dokument am Ende unterzeichnen, um Missverständnisse bei der Rückgabe der Wohnung zu vermeiden. Beachte, dass Du keine Mängel nachmelden kannst. Lasse dir das ausgefüllte Übergabeprotokoll direkt per Mail oder ausgedruckt aushändigen!

Was ist eine Kautions?

Eine Kautions ist eine Geldsumme, die Mieter:innen beim Abschluss eines Mietvertrags an den Vermietenden zahlen müssen. Sie dient dem Vermietenden als Sicherheit für etwaige Ansprüche, die aus dem Mietverhältnis entstehen könnten, wie zum Beispiel ausstehende Mietzahlungen oder Schäden an der Wohnung. Die Kautions wird üblicherweise auf einem gesonderten Kautionskonto angelegt und nach Beendigung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung eventueller Forderungen des Vermietenden zurückgezahlt oder verrechnet.

Welche Formalitäten muss ich bei einem Umzug beachten (z.B. Ummeldung, Rundfunkbeitrag)?

Beim Umzug sind mehrere Formalitäten zu beachten, um alle Änderungen korrekt zu registrieren. Du musst dich innerhalb von zwei Wochen beim Einwohnermeldeamt anmelden und benötigst dazu deinen Personalausweis sowie eine Wohnungsgeberbestätigung. Zusätzlich musst Du den Rundfunkbeitrag anmelden, Adressänderungen bei wichtigen Stellen wie Banken und Versicherungen mitteilen und rechtzeitig die Versorgungsverträge für Strom, Telefon und Internet regeln. Falls Du ein Auto besitzt, muss dieses ebenfalls umgemeldet werden, normalerweise bei der Kfz-Zulassungsstelle oder dem Bürgerbüro.

Wo und wie melde ich meinen neuen Wohnsitz an?

Die Anmeldung deines neuen Wohnsitzes in Deutschland erfolgt beim örtlichen Bürgeramt oder Einwohnermeldeamt, auch bekannt als Meldebehörde oder Bürgerbüro. Du musst persönlich erscheinen und benötigst deinen Personalausweis oder Reisepass sowie eine Wohnungsgeberbestätigung vom Vermieter. Nach dem Ausfüllen eines Meldeformulars und der Vorlage aller erforderlichen Unterlagen wird deine Anmeldung bearbeitet. Die Frist dafür beträgt gesetzlich 14 Tage nach Einzug. Diese Anmeldung ist wichtig für behördliche Angelegenheiten wie die Beantragung von Ausweisdokumenten oder Steuerfragen.

Wie melde ich Strom und Internet in meiner neuen Wohnung an?

Strom: Damit Du ab dem Einzug Strom hast, existiert ein Grundvertrag mit den Stadtwerken. Dies ist nicht unbedingt der günstigste Stromanbieter bzw. Tarif. Es lohnt sich Anbieter zu vergleichen. Für die Anmeldung benötigst Du in der Regel deine neue Adresse sowie gegebenenfalls Zählernummern, die Du vom Vermietenden bekommst.

Internet: Ist häufig nicht vorhanden. Du musst einen Vertrag bei einem Internetanbieter abschließen, der in deinem neuen Wohngebiet verfügbar ist und auch hier lohnt sich ein Vergleich. Dabei solltest Du die Verfügbarkeit prüfen und die benötigte Bandbreite wählen. Beide Anmeldungen sollten rechtzeitig vor dem Einzug erfolgen, da es einige Zeit dauern kann bis der Anschluss freigeschaltet wird.

Tipps zum Einzug und Umzug

Wenn Du ein Auto für deinen Umzug brauchst, bietet das Studentenwerk oft günstige Leihmöglichkeiten an. Nutze auch eine Geschirrbörse, um Kosten zu sparen und Ressourcen zu schonen. IKEA ist gut angebunden und bietet praktische Lösungen für Möbel und Einrichtungsgegenstände. Besuche einen Umsonstladen in deiner Nähe für kostenlose oder preiswerte Möbel und Haushaltsgegenstände oder nutze Kleinanzeigen. Schau auch bei günstigen Einrichtungsketten vorbei, um dein neues Zuhause kostengünstig einzurichten.

Auszug

Wie funktioniert die Kündigung eines Mietvertrages und welche Fristen sind zu beachten?

Die Kündigung eines Mietvertrages muss schriftlich erfolgen und beachtet bestimmte Fristen und Modalitäten. In Deutschland beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist in der Regel drei Monate zum Monatsende oder zum Ende der vereinbarten Mietzeit. Bei Staffelmietverträgen können abweichende Fristen gelten, die im Vertrag festgelegt sind. Nach Einreichung der Kündigung sollte man eine schriftliche Bestätigung vom Vermietenden über den Erhalt einholen.

Muss ich während der Kündigungsfrist weiterhin Miete zahlen, auch wenn ich früher ausziehe?

Ja, während der Kündigungsfrist bist Du verpflichtet, die Miete weiterhin zu zahlen, auch wenn Du vorzeitig ausziehst. Die Kündigungsfrist regelt den Zeitraum, währenddessen das Mietverhältnis fortbesteht, nachdem Du die Kündigung eingereicht hast. Auch wenn Du die Wohnung vor Ablauf der Frist verlässt, bleibt deine Mietzahlungspflicht bestehen, es sei denn, es wurde eine einvernehmliche Regelung mit dem Vermietenden getroffen oder ein:e Nachmieter:in wurde akzeptiert und übernimmt das Mietverhältnis.

Wie organisiere ich eine Nachmieter:innensuche, wenn ich vorzeitig ausziehen möchte?

Um ein:e:n Nachmieter:in zu finden und vorzeitig aus deiner Wohnung auszuziehen, solltest Du zuerst mit deinem Vermietenden sprechen, um sein/ihr Einverständnis zu erhalten. Anschließend kannst Du eine Anzeige mit den Details der Wohnung schalten, potenzielle Interessent:innen besichtigen lassen und ihre Bonität prüfen. Nachdem ein:e geeignete:r Nachmieter:in gefunden wurde, stellst du ihn/sie dem Vermietenden vor und regelst die Übergabe vertraglich. Beachte, dass der Vermietende den/die vorgeschlagene:n Nachmieter:in nicht akzeptieren muss, beispielsweise aus Gründen des Hausfriedens oder anderer berechtigter Interessen.

Welche Renovierungsarbeiten oder Reinigungen muss der/die Vormieter:in vor dem Auszug durchführen?

Der/die Vormieter:in muss vor dem Auszug je nach Vereinbarungen im Mietvertrag bestimmte Renovierungsarbeiten und Reinigungen durchführen. Üblicherweise umfasst dies das Streichen in neutralen Farben, das Ausbessern von Dübellöchern sowie eine gründliche Reinigung der Wohnung einschließlich Böden, Fenster, Küche und Sanitäranlagen. Ausnahmen können gelten, wenn der Vermietende Renovierungen übernimmt oder die Wohnung bereits renoviert übernommen wurde. Wichtig ist ein detailliertes Übergabeprotokoll, um den Zustand der Wohnung festzuhalten und eventuelle offene Punkte zu klären.

Vereinbare am besten einen Vorübergabetermin, um etwaige Mängel während der Laufzeit deines Mietvertrags zu beseitigen.

Welche Rechte habe ich, wenn der/die Vermieter:in nach meinem Auszug Mängel feststellt, die nicht im Übergabeprotokoll vermerkt wurden?

Wenn der Vermietende nach dem Auszug Mängel feststellt, die im Übergabeprotokoll nicht vermerkt waren, ist es wichtig, sachlich zu bleiben und rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Die [Studentische Rechtsberatung](#) kann dabei helfen, die rechtlichen Konsequenzen zu klären und geeignete Schritte zu empfehlen, um mögliche Ansprüche oder Forderungen seitens des Vermietenden zu bewerten und zu adressieren. Bei Unstimmigkeiten solltest Du schriftlich vermerken, dass die festgestellten Mängel nicht anerkannt oder bestritten werden.

Wie kann ich sicherstellen, dass alle Verträge ordnungsgemäß gekündigt oder umgemeldet wurden?

Um sicherzustellen, dass alle Verträge für Strom, Internet und andere Dienstleistungen ordnungsgemäß gekündigt oder umgemeldet wurden, solltest Du folgende Schritte durchführen: Erstelle eine Liste aller genutzten Verträge, beachte die Kündigungsfristen (1-3 Monate vor Auszug), kündige schriftlich per Brief oder per E-Mail mit allen erforderlichen Details, Sorge für die Ummeldung bei Bedarf, bewahre alle Bestätigungen auf, überprüfe den Status nach einigen Wochen und kläre eventuelle Unsicherheiten direkt mit den Anbietern.

Wie lange sind die Kündigungsfristen für Vermietende?

Die Kündigungsfristen für Vermietende variieren je nach Dauer des Mietverhältnisses. Bei einer Mietdauer von bis zu 5 Jahren beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate. Wenn das Mietverhältnis zwischen 6 und 8 Jahren bestanden hat, verlängert sich die Frist auf 6 Monate. Ab einer Mietdauer von 9 Jahren beträgt die Kündigungsfrist 9 Monate

Beratungsangebot

Kontakt

Studentenwerk Leipzig – Sozialberatung

Center for Social Services, Gutenbergplatz 4, 4.OG

Studenten Service Zentrum, Goethestraße 3-5, EG

Studentisches Familienzentrum (StuFaz), Nürnberger Str. 42, EG

✉ raumteiler@studentenwerk-leipzig.de

🌐 www.studentenwerk-leipzig.de/beratung-soziales/sozialberatung

Ihre Vorteile

- ✓ ausführliche Beratung zur individuellen Situation
- ✓ Unterstützung bei Entscheidungsfindung
- ✓ kostenfreies Beratungsangebot
- ✓ anonyme Beratung auf Wunsch
- ✓ Wir unterliegen der Schweigepflicht.

Hier findest Du weitere Beratungsangebote zum Thema Wohnen:

Rechtsberatung für Studierende finanziert durch Semesterbeiträge und Landesmittel

SAMMLER & MÜLLER Rechtsanwaltskanzlei

Grassistraße 27

04107 Leipzig

Telefon: +49 341 14 99 884

<https://www.studentenwerk-leipzig.de/beratung-soziales/rechtsberatung/>

Außerdem kannst Du dich an folgende Stellen wenden:

- Mieterverein
- Sozialberatung
- Verbraucherschutzzentrale
- Betriebskostenhilfverein

Achtung: Eine Beratung bei einem externen Anwalt ist sehr teuer.