



R E C H T S L E I T F A D E N

MIETEN UND WOHNEN IN POLEN



Odwiedź nasz profil na  /NieodpłatnaPomoc

Odwiedź naszą stronę



np.ms.gov.pl

Ministerstwo
Sprawiedliwości



NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA



pasieka
P.M.B.A.C.J.A.
EDUKACJA I WSPARCIE

INHALT

Rechtsquellen Einleitung

1. Wohnung mieten – Rechte und Pflichten des Mieters
2. Wie schreibt man einen sicheren Mietvertrag?
3. Räumung – wann ist sie legal und wie kann man sie verhindern?
4. Kauf einer Immobilie durch einen Ausländer
5. Wohngeld der Kommune – wer kann es beantragen?

Zusammenfassung



RECHTSQUELLEN

- Bürgerliches Gesetzbuch (Gesetzblatt 1964, Nr. 16, Pos. 93, in der geänderten Fassung)
- Gesetz zum Schutz der Mieterrechte, zu kommunalen Wohnungsressourcen und zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (Gesetzblatt von 2001, Nr. 71, Pos. 733, in der geänderten Fassung)
- Gesetz über Wohnungs- und Energiebeihilfen (Gesetzblatt 2001, Nr. 71, Pos. 734, in der geänderten Fassung)
- Gesetz über Sozialhilfe (Gesetzblatt 2004, Nr. 64, Pos. 593, in der geänderten Fassung)
- Ausländergesetz (Gesetzblatt von 2013, Pos. 1650, in der geänderten Fassung)
- Gesetz über den Erwerb von Immobilien durch Ausländer (Gesetzblatt 1920, Nr. 31, Pos. 178, in der geänderten Fassung)
- Gesetz – Baurecht und andere Durchführungsgesetze (Gesetzblatt 1994, Nr. 89, Pos. 414, in der geänderten Fassung)
- Verordnung des Ministerrats über Mindeststandards für Wohnraum

EINTRAG

Für viele Menschen ist die Anmietung einer Wohnung der erste Schritt ins Erwachsenenleben, ein Weg in die Unabhängigkeit oder eine vorübergehende Lösung in einer neuen Stadt oder einem neuen Land. Auch wenn es einfach erscheinen mag – Wohnung finden, Miete zahlen, einziehen – bringt das Mieten tatsächlich bestimmte Rechte und Pflichten mit sich, die es zu kennen gilt.

Unkenntnis der Vorschriften kann zu Missverständnissen, Konflikten mit dem Vermieter und im Extremfall sogar zur Räumung führen. Ein gut formulierter Vertrag und das Bewusstsein für Ihre Rechte können Sie hingegen vor vielen Problemen bewahren und für ein sicheres und entspanntes Mieterlebnis sorgen.

Dieser Leitfaden bietet praktische Informationen zum Abschluss eines Mietvertrags, zu den Erwartungen des Mieters, zum Verhalten im Konfliktfall und zu den Unterstützungsmöglichkeiten der Gemeinde und des Staates. Ob Student, Familie mit Kindern oder Ausländer – dieses Wissen ist hilfreich.

WOHNUNGSVERMIETUNG – RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS

Das Mieten einer Wohnung gehört für Tausende von Menschen in Polen – sowohl für Inländer als auch für Ausländer – zum Alltag. Ein Mietvertrag ist ein Vertrag zwischen dem Mieter (der Person, die die Immobilie bewohnt und bezahlt) und dem Vermieter (dem Eigentümer der Immobilie). Die Rechte und Pflichten beider Parteien werden im Wesentlichen durch das Bürgerliche Gesetzbuch geregelt.



Mieter haben das Recht auf ungestörte Nutzung der Wohnung – der Vermieter darf die Wohnung nicht ohne Ankündigung betreten, Ihre Privatsphäre nicht verletzen oder Sie ohne rechtlichen Grund zum Auszug zwingen. Sie haben außerdem ein Recht auf Informationen, beispielsweise über Mietänderungen oder geplante Renovierungsarbeiten am Gebäude.

Auf der anderen Seite haben Sie auch Pflichten. Zu den wichtigsten gehören die regelmäßige Zahlung der Miete und der Nebenkosten wie Strom, Wasser und Gas. Auch kleinere Reparaturen an der Wohnung, wie der Austausch einer Glühbirne, Batterie oder Dichtung, sind in Ihrem Verantwortungsbereich. Sie müssen die Räumlichkeiten bestimmungsgemäß nutzen und dürfen sie ohne Zustimmung des Vermieters nicht an Dritte untervermieten.

Wichtig zu wissen: Wenn Sie ausziehen möchten, müssen Sie den Vertrag gemäß den darin enthaltenen Bestimmungen kündigen – in der Regel mit einer Kündigungsfrist von einem Monat.

WIE SCHREIBT MAN EINEN SICHEREN MIETVERTRAG?

Ein Mietvertrag sollte immer schriftlich vorliegen – auch wenn Sie von einem Freund oder über eine Online-Anzeige mieten. Er ist bei Streitigkeiten, beispielsweise über Miete, Kautionsrückerstattung oder Auszugstermine, unerlässlich.

Ein sicherer Vertrag sollte Folgendes beinhalten:

- Daten beider Parteien (Vorname, Nachname, PESEL- oder Passnummer, Adresse),
- eine detaillierte Beschreibung der zu vermietenden Wohnung (Adresse, Lage, Anzahl der Zimmer),
- Miethöhe und Zahlungstermin (z.B. bis zum 10. eines jeden Monats),
- Informationen darüber, wer die Nebenkosten trägt (Mieter oder Eigentümer),
- Dauer des Mietvertrags (ob befristet, z. B. 12 Monate, oder unbefristet),
- die Höhe der Kaution (in der Regel in Höhe einer Monatsmiete),
- Kündigungsbedingungen (d. h. wie lange die Kündigungsfrist für die Kündigung des Vertrags beträgt).

Es lohnt sich außerdem, ein Übergabeprotokoll beizufügen – ein Dokument, das den Zustand der Wohnung beim Einzug beschreibt. Sie können Fotos der Wohnung beifügen. Dies ist sehr hilfreich, falls am Ende des Mietverhältnisses Fragen zur Rückzahlung der Kaution oder zu möglichen Schäden aufkommen.



Vermeiden Sie mündliche oder schriftliche Verträge sowie Situationen, in denen der Eigentümer den Vertrag nicht unterzeichnen möchte – dies ist riskant und kann einen Versuch darstellen, das Gesetz zu umgehen.

Räumung – Wann ist sie legal und wie kann man sie verhindern?

Eine Räumungsklage ist ein formeller Gerichtsbeschluss zur Räumung einer Immobilie, wenn ein Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt – in der Regel aufgrund längerer Nichtzahlung der Miete, Sachbeschädigung oder ungebührlichen Verhaltens. Ein Vermieter kann Sie nicht selbst räumen – er hat kein Recht, Ihre Sachen wegzuwerfen, die Schlösser auszutauschen oder die Versorgung zu unterbrechen. Nur ein Gericht kann einen Räumungsbefehl erlassen, und ein Gerichtsvollzieher vollstreckt ihn.

Wenn Ihnen eine Zwangsäumung droht, können Sie:

einen Antrag auf Sozialwohnung beim Gericht stellen (wenn Sie ein geringes Einkommen oder Kinder haben),

- bei der Gemeinde eine vorübergehende Ersatzunterkunft beantragen,
- eine Einigung mit dem Eigentümer erzielen und einen neuen Zeitplan für die Rückzahlung der Rückstände festlegen.



Im Winter (1. November bis 31. März) sind Zwangsäumungen ohne Bereitstellung einer Ersatzunterkunft verboten. Darüber hinaus sind ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, Schwangere und Familien mit Kindern besonders geschützt – sie dürfen nicht „auf die Straße“ geworfen werden.

Wenn Ihnen eine Zwangsäumung droht, ist es wichtig, sich so schnell wie möglich an einen Anwalt oder eine Organisation mit kostenloser Rechtsberatung zu wenden, um sich über Ihre Rechte und Möglichkeiten zu informieren. Denken Sie daran, dass eine Zwangsäumung ein fortlaufender Prozess ist – Sie haben Zeit, zu reagieren und Maßnahmen zu ergreifen, um Obdachlosigkeit zu vermeiden.

KAUF VON IMMOBILIEN DURCH EINEN AUSLÄNDER

Ausländer können in Polen legal Immobilien erwerben, die Bedingungen hängen jedoch von der Staatsbürgerschaft und der Art der Immobilie ab.

Wenn Sie Bürger eines EU-Landes sind, können Sie ohne besondere Genehmigung eine Wohnung, eine Gewerbeimmobilie oder sogar ein Haus kaufen. Dies gilt auch für Bürger Norwegens, Islands, der Schweiz und Liechtensteins.

Wenn Sie jedoch ein Haus mit Grundstück oder landwirtschaftliche Nutzflächen kaufen möchten oder Staatsbürger eines Nicht-EU-Landes (z. B. Ukraine, Indien, Türkei) sind, benötigen Sie möglicherweise eine Genehmigung des Ministeriums für Innere Angelegenheiten und Verwaltung. Eine solche Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn der Ausländer:

- lebt seit vielen Jahren in Polen,
- besitzt eine unbefristete Aufenthaltserlaubnis und
- ist mit einem polnischen Staatsbürger verheiratet.



Der Kauf einer Immobilie erfordert eine notarielle Urkunde. Der Notar prüft die Unterlagen und trägt den Kaufvertrag in das Grundbuch ein. Zusätzlich fallen die PCC-Steuer (2 % des Immobilienwerts), Notar- und Gerichtskosten an.

Bevor Sie eine Wohnung kaufen, prüfen Sie:

- ob der Eigentümer das uneingeschränkte Verkaufsrecht hat,
- ob die Immobilie schuldenfrei ist (Miete, Hypothek),
- wie der Rechtsstatus des Grundbuchs aussieht.



WOHNUNGSBEIHILFE DER GEMEINDE – WER KANN EINEN BEANTRAGEN?

Nicht jeder hat die Möglichkeit, auf dem freien Markt eine Wohnung zu mieten oder zu kaufen. Menschen in finanziellen Schwierigkeiten können aus Mitteln der Gemeinde eine Wohnung beantragen. Die Gemeinde kann Folgendes gewähren:

- eine kommunale Wohnung – eine Wohnung mit niedrigerer Miete, die für einen längeren Zeitraum gewährt wird,
- Sozialwohnungen – für Menschen mit sehr geringem Einkommen, oft mit einem Räumungsurteil,
- vorübergehende Unterbringung – zum Beispiel für eine Person, die aus einem Zentrum oder Gefängnis entlassen wird oder Opfer von Gewalt ist.

Um eine solche Immobilie zu beantragen, müssen Sie die von der Gemeinde festgelegten Einkommenskriterien erfüllen. In der Regel sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- keine andere Wohnung zu haben,
- geringes Einkommen (z. B. unter 1.900 PLN pro Person in der Familie),
- schwierige Lebenssituation – zB Behinderung, Alleinerziehend, Krankheit.

Der Antrag ist bei der Gemeinde- oder Stadtverwaltung einzureichen. Dem Antrag sind Einkommensnachweise, eine Erklärung zur Vermögenslage sowie Nachweise über den Wohnsitz und den Gesundheitszustand beizufügen.

Die Wartezeit kann lang sein – von mehreren Monaten bis zu mehreren Jahren – aber in Ausnahmefällen (z. B. nach einem Brand, einer Zwangsräumung mit Kindern) kann die Gemeinde die Räumlichkeiten schneller zuteilen.



ZUSAMMENFASSUNG

Das polnische Wohnungsrecht gewährt Mietern viele Rechte, bringt aber auch Pflichten mit sich. Wenn Sie eine Immobilie mieten:

- Unterschreiben Sie immer einen schriftlichen Vertrag,
- Überweisungsbestätigungen aufbewahren und
- kümmern Sie sich um die Wohnung.

Eine Räumung kann ohne Gerichtsbeschluss nicht erfolgen – bei auftretenden Problemen haben Sie Anspruch auf Schutz und Beistand.

Ausländer können legal Wohnungen kaufen, müssen dafür aber manchmal eine behördliche Genehmigung einholen.

Menschen in finanziellen Schwierigkeiten können von kommunalen oder sozialen Wohnungen profitieren, die von den Gemeinden bereitgestellt werden.

Im Zweifelsfall lohnt es sich immer, einen Anwalt, die kommunale Mietervertretung oder eine Nichtregierungsorganisation, die bei Wohnungsfragen hilft, zu konsultieren.