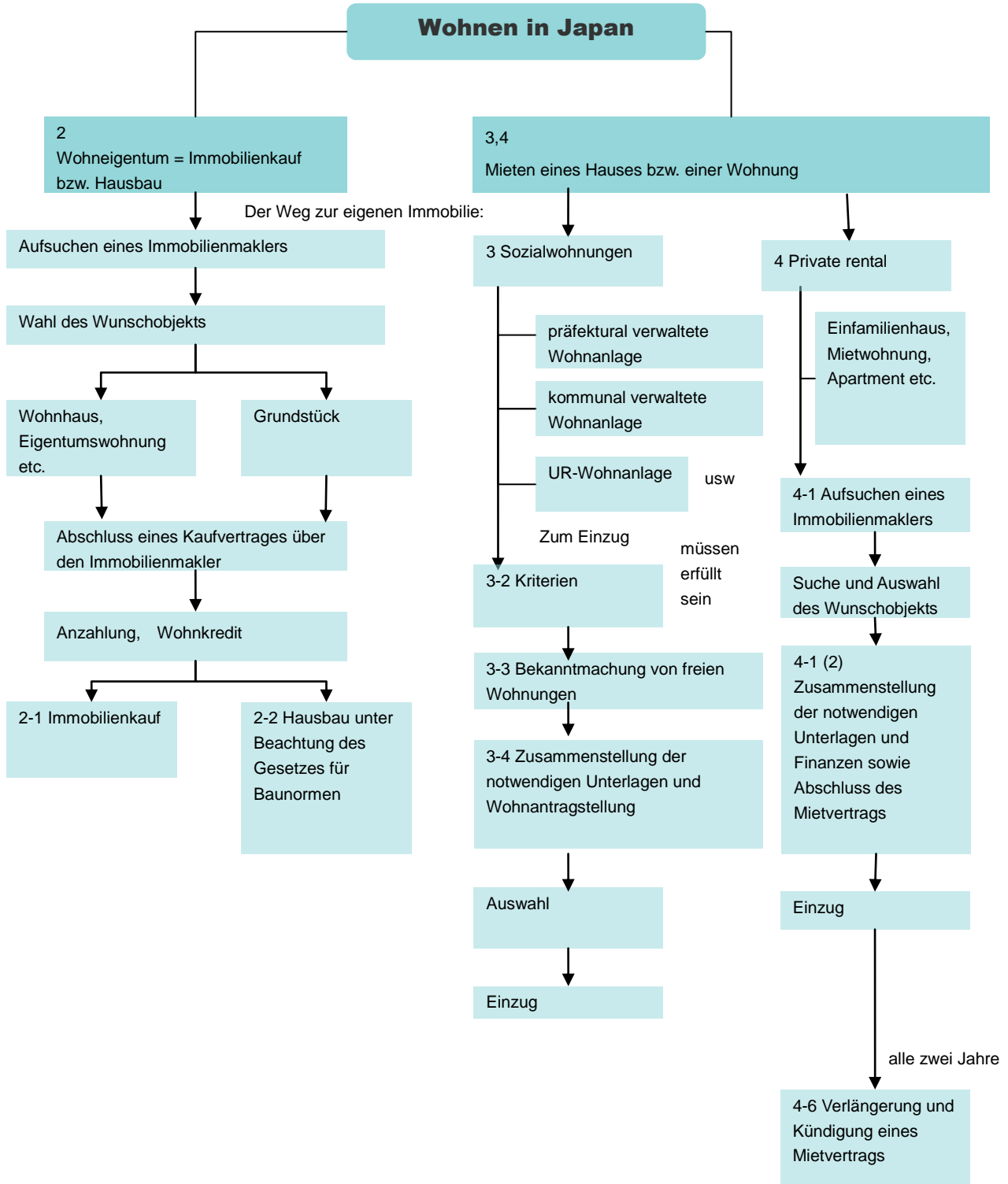


# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)



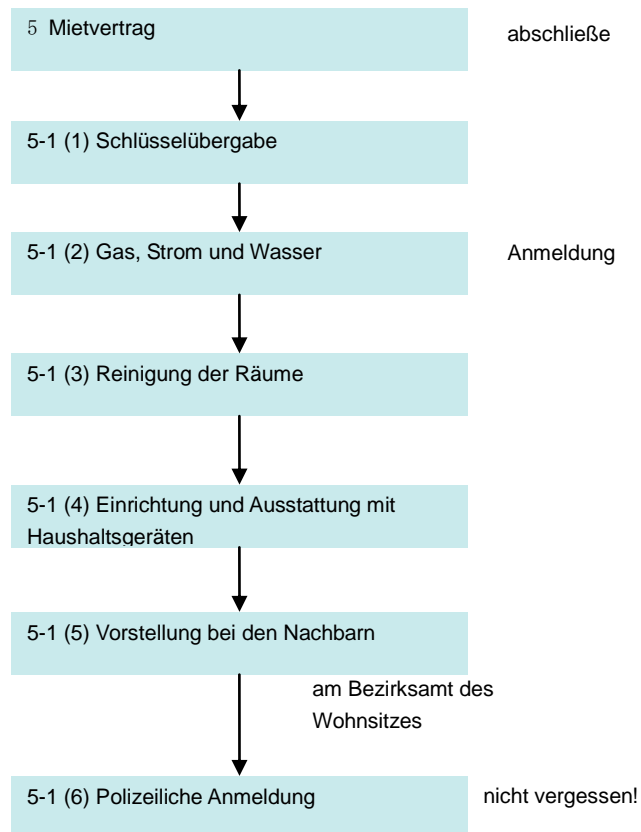
# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

### Der erste Einzug in eine Mietwohnung



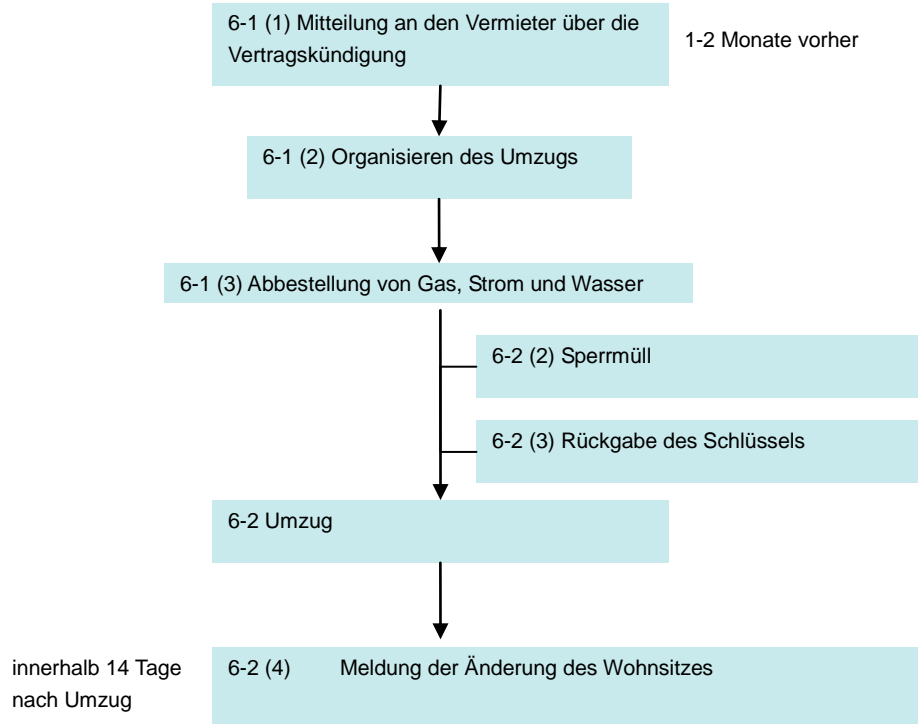
# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

### Bei Umzug und Auszug





Es gibt hauptsächlich drei Arten von Wohnungen in Japan: Wohneigentum (*mochi ie*), Sozialwohnungen (*kôteki jûtaku*) und private Mietwohnungen (*minkan no chintai jûtaku*). In diesem Abschnitt erfahren Sie mehr über die Besonderheiten der jeweiligen Arten von Wohnungen, die Größe und Aufteilung von Zimmern in Japan, wie Ober- und Untergeschosse angezeigt sind, über lokale Bürgerorganisationen und vieles mehr.

## 1 Wohnung (*sumai*)

### 1-1 Japanische Wohnungen

#### (1) Wohneigentum (*mochi ie*)

Eine Immobilie, auf die man Eigentumsrecht hat, heißt auf Japanisch *mochi ie*. Darunter zählen Wohnhäuser (*ikko date*) und Eigentumswohnungen (*manshon*) in Häuserblocks. Um in Besitz einer Immobilie zu gelangen, sind diverse Formalitäten und Verträge notwendig. Auch beim Hausbau gibt es Regeln, die eingehalten werden müssen. Genauere Informationen finden Sie unter [2 Wohneigentum \(\*mochi ie\*\)](#).

#### (2) Sozialwohnungen (*kôteki jûtaku*)

Für einkommensschwächere Bürger gibt es Wohnungen, die von präfekturalen und kommunalen Hausverwaltungen, öffentlichen Unternehmen usw. zu geringen Mieten zur Verfügung gestellt werden. Hierunter zählen präfektural verwaltete Wohnanlagen, kommunal verwaltete Wohnanlagen, UR-Wohnanlagen usw. Einzugsberechtigt sind ausschließlich Personen, die bestimmte Einzugskriterien erfüllen. Mehr Informationen finden Sie unter [3 Sozialwohnung \(\*kôteki jûtaku\*\)](#).

#### (3) Private Mietwohnungen (*minkan no chintai jûtaku*)

Für private Mietwohnungen muss Miete gezahlt werden. Auf Japanisch gibt es diverse Bezeichnungen, wie *kashiya*, *apâto*, *manshon* usw. Die Miete muss monatlich (im Voraus) bezahlt werden. Neben der Miete können auch Nebenkosten anfallen wie Verwaltungskosten, Gemeinschaftskosten usw., die mit der Miete zusammen bezahlt werden. Konkretere Informationen finden Sie unter [4 Private Mietwohnung](#).

#### (4) Größe und Anordnung der Zimmer in japanischen Wohnungen

Die Größe einer Immobilie wird als Wohnfläche (*senyû menseki*) in Quadratmetern angegeben (m<sup>2</sup>) und umfasst neben den Zimmern die Toilette, das Bad, die Küche usw. Die Zimmergröße wird in Größe von Tatami-Matten angegeben. Das Zählwörter für Tatami-Matten heißt *jô* eine Tatami-Matte entspricht also 1 *jô*. Die Größe einer Tatami-Matte beträgt grundsätzlich 180cm x 90cm, was ca. 1,6 m<sup>2</sup> entspricht. Es gibt allerdings auch die so genannte Wohnblockgröße (*danchi saizu*) von 170cm x 85cm sowie eine Größe von 176cm x 88cm.

# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

■ [M Wohnung und Umzug](#)

Weiterhin werden Größe und Funktion der Zimmer in Ziffern und Buchstaben angegeben. Zimmer mit Tatami-Fußboden heißen auf Japanisch washitsu (Japanisches Zimmer), Zimmer mit Holzböden etc. yōshitsu (Westliches Zimmer).

Ein Beispiel:

2LDK, 2 separate Zimmer, 1 Mehrfunktionszimmer (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Küche)

2: Zimmeranzahl

L: Wohnzimmer (engl. "Living Room")

D: Esszimmer (engl: Dining Room)

LDK: Mehrfunktionszimmer, das als Wohnzimmer, Esszimmer und Küche nutzbar ist

DK: Mehrfunktionszimmer, das als Esszimmer und Küche nutzbar ist

### (5) Wie Ober- und Untergeschosse angezeigt werden

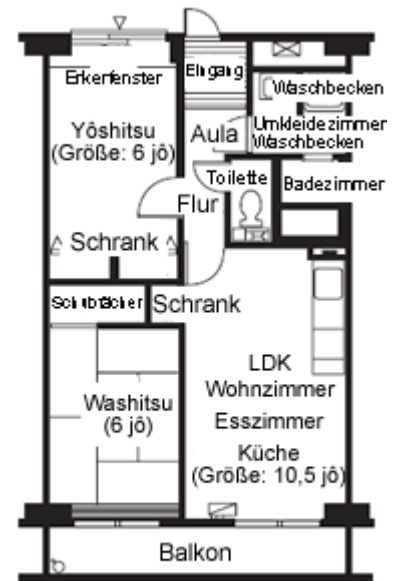
In Japan wird das Erdgeschoss als 1. Stock gezählt, es wird mit 1F bezeichnet. Das erste Untergeschoss wird mit B1 bezeichnet.

1F-5F: Erdgeschoss – 4. Stock

B2: 2. Untergeschoss

### (6) Nachbarschaftsvereinigung (*chōnaikai*) und Selbstverwaltungsrat (*jichikai*)

Grundsätzlich hat jede Gemeinde in Japan Bürgerorganisationen, die Nachbarschaftsvereinigung und Selbstverwaltungsrat genannt werden. Nachbarschaftsvereinigungen und Selbstverwaltungsräte führen Aktivitäten zum Austausch innerhalb der Nachbarschaft durch wie z.B. Verteilung von Rundschreiben (Informationsblätter, die vom Rathaus, dem Gesundheitszentrum und ähnlichen Einrichtungen für die Lokalbevölkerung herausgegeben werden, Verbrechensverhütung, Übungen für den Katastrophenfall, Feste usw. Die Aktivitäten werden aus Mitgliedsbeiträgen finanziert, auch anwohnende Ausländer können beitreten. Ihre Nachbarn können Ihnen sicher Auskunft geben.



\*Beispiel eines Grundrisses





## 2 Wohneigentum (*mochi ie*)

Wohneigentum bedeutet, dass man eine Immobilie käuflich oder durch Erbschaft erworben hat und keine Miete zahlt. Im Folgenden wird der Erwerb von Wohneigentum beschrieben und was beim Hausbau zu beachten ist.

### 2-1 Erwerb von Immobilien und Formalitäten

Immobilien werden in der Regel beim Immobilienmakler erworben. Nachdem Sie ein Objekt ausgewählt und sich zum Kauf entschieden haben, bekommen Sie die Details erläutert. Daraufhin wird der Immobilienkaufvertrag (*fudōsan baibai keiyaku*) abgeschlossen und eine Anzahlung gemacht. In den allermeisten Fällen wird ein Wohnungskredit (*jūtaku rōn*) beantragt. Hierauf werden die Formalitäten der Übergabe des Eigentumsrechts der Immobilie durchgeführt sowie Formalitäten betreffs der Immobiliensteuer. Da der Immobilienmakler fast alle Formalitäten stellvertretend für Sie gegen Bezahlung übernimmt, können Sie sich von ihm beraten lassen.

### 2-2 Hinweise zum Hausbau

Die Planung und Ausführung der Errichtung eines Gebäudes müssen in Japan unter Beachtung des Gesetzes für Baunormen (*kenchiku kijunhō*) erfolgen. In Relation zum Grundstück gibt es Einschränkungen in Größe und Höhe des Gebäudes, und vor Baubeginn muss eine Baubewilligung der Bezirksbehörde vorliegen. Genauere Informationen erhalten Sie vom Zuständigen der Bauaufsichtsbehörde (*kinchiku shidōka*) Ihrer Bezirksbehörde.



### 3 Sozialwohnungen (*kôteki jûtaku*)

Wohnungen, die durch kommunale Hausverwaltungen und öffentliche Unternehmen zur Verfügung gestellt werden, heißen Sozialwohnungen. In diesem Abschnitt finden Sie Erläuterungen zu Arten von Sozialwohnungen, Einzugskriterien, Bekanntmachung von freien Wohnungen, Wohnantragstellung usw.

#### 3-1 Arten von Sozialwohnungen

Sozialwohnungen werden durch kommunale Hausverwaltungen und öffentliche Unternehmen zur Verfügung gestellt. Zu den kommunalen Hausverwaltungen zählen präfektural und kommunal verwaltete Wohnanlagen, zu den Wohnanlagen von öffentlichen Unternehmen zählen u.a. die so genannten UR-Wohnanlagen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft UR Toshikiko.

#### 3-2 Einzugskriterien

Für alle Sozialwohnungen gibt es fest definierte Einzugskriterien, so z.B. muss die polizeiliche Anmeldung durchgeführt worden sein, oder die Person muss in Besitz eines bestimmten Aufenthaltstitels sein, z.B. Diplomat (*gaikô*). Es gibt Einkommensstandards. Nähere Informationen erhalten Sie bei der Gemeinde, welche die Sozialwohnungen verwaltet und bei UR Toshikiko.

#### 3-3 Bekanntmachung von freien Wohnungen

Freie Sozialwohnungen werden in regelmäßigen Abständen oder nach Bedarf bekannt gegeben. Präfektural verwaltete Wohnanlagen geben Freistände viermal pro Jahr bekannt (Januar, April, Juli, Oktober), in der Lokalbehörde liegen Informationen zu freien Wohnungen (*boshû annai*) aus.

Informationen zu freien Wohnungen von kommunalen Sozialwohnanlagen findet man im lokalen Informationsblatt. Dieses liegt aus in der Bezirksbehörde, am Bahnhof usw., und wird verteilt durch Nachbarschaftsvereinigungen und Selbstverwaltungsräte.

Mietwohnungen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft UR Toshikiko finden Sie auf der Homepage des Unternehmens. Hier können Sie Ihr Wunschobjekt aussuchen und sich bewerben.

# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

### 3-4 Wohnantragstellung

Stellen Sie sicher, dass Sie die Einzugskriterien erfüllen, legen Sie dem Einzugsantragsformular die erforderlichen Unterlagen bei, und lassen Sie dies dem zuständigen Verantwortlichen der betreffenden Sozialwohnungen zukommen.

Aufgrund der großen Zahl von Bewerbern werden Sozialwohnungen über ein Losverfahren vergeben.

Die Miete wird bestimmt nach Höhe des Einkommens. Neben der Miete entstehen weiterhin Gemeinschaftskosten, Parkgebühren und andere Kosten.

notwendige Unterlagen	einzureichende Stelle	wann	Anmerkungen
<b>1 Einzugsantragsformular (nyūkyo mōshikomisho)</b> <b>2 Auszüge aus den Melderegistern aller umziehender Personen usw.</b> <b>3 Einkommensbescheinigung etc.</b> <b>4 Weitere Unterlagen je nach Bedarf und Anforderungen</b>	zuständige Verantwortliche der betreffenden Sozialwohnungen	kommunale Wohnanlagen, UR-Mietwohnungen regelmäßig oder nach Bedarf präfektureale Wohnanlagen generell viermal pro Jahr (Januar, April, Juli, Oktober)	Nähere Informationen erhalten Sie bei der Behörde, welche die Sozialwohnungen verwaltet und bei UR Toshikiko.





### 4 Private Mietwohnungen

Wenn man eine private Mietwohnung mieten möchte, muss man einen Immobilienmakler (*fudōsanya*) aufsuchen. Man sollte sich über seine Wunschvorstellungen vorher im Klaren sein. In vielen Fällen ist zum Vertragsabschluss ein Geldbetrag vom ca. 5-6 fachen der Monatsmiete zu zahlen.

#### 4-1 Wie man eine Wohnung / ein Haus sucht und mietet

##### (1) Wie man sucht

Suchen Sie einen Immobilienmakler (ein Unternehmen zur Vermittlung von Mietshäusern und Wohnungen) in Ihrer Wunschwohngegend auf. Hier werden Ihnen passende Objekte entsprechend Ihren Wunschvorstellungen bezüglich Miete, Größe, Bahnhofsnähe usw. vorgestellt.

Sie können sich zunächst einmal Angaben zu diversen Objekten im Schaufenster anschauen, auch in Zeitschriften und im Internet finden Sie Informationen wie den Mietspiegel Ihrer Wunschwohngegend sowie den konkreten Preis von Objekten. Austauschstudenten können auch das Studentenwerk ihrer Universität nutzen.

##### (2) Wie man mietet

Um ein Miethaus bzw. eine Wohnung zu mieten, schließt man einen Vertrag ab. Das ist der Mietvertrag (*chintai keiyaku*), die Vertragslaufzeit ist in der Regel zwei Jahre lang.

Zur Schließung des Vertrages werden folgende Geldbeträge und Unterlagen benötigt.

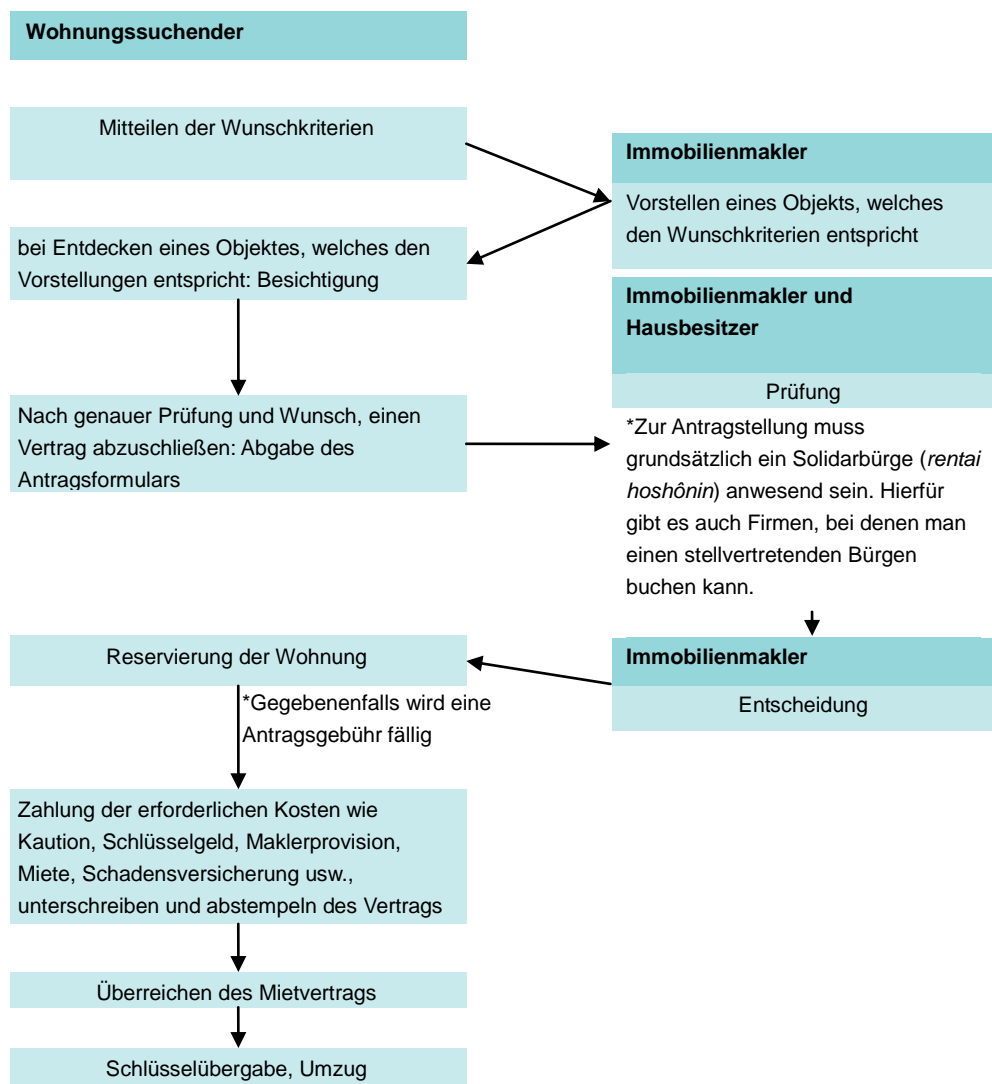
erforderliche Unterlagen zum Vertragsabschluss	erforderlicher Geldbetrag zum Vertragsabschluss
<b>1 Auszüge aus den Melderegistern aller umziehender Personen usw.</b> <b>2 Einkommensbescheinigung (shotoku shōmeisho)</b> <b>3 Solidarbürge (rentai hoshōnin) (siehe <a href="#">7 Wichtige Begriffe bezüglich Wohnen in Japan</a>) oder schriftliches Gelübde (seiyakusho)</b> <b>4 Namensstempel-Registrierungsbescheinigung (inkan [tōroku] shōmeisho)</b> <b>usw.</b>	1 Miete des aktuellen und des Folgemonats 2 Kautions (shikikin) (siehe <a href="#">7 Wichtige Begriffe bezüglich Wohnen in Japan</a> ) 3 Schlüsselgeld (reikin) (siehe <a href="#">7 Wichtige Begriffe bezüglich Wohnen in Japan</a> ) 4 Maklerprovision (chūkairyō) (siehe <a href="#">7 Wichtige Begriffe bezüglich Wohnen in Japan</a> ) Addiert ergeben diese Einzelposten einen erforderlichen Betrag vom 5-6 fachen der Monatsmiete.



### 4 Private Mietwohnungen

#### 4-2 Mieten einer Wohnung

##### (1) Ablauf bis zum Einzug in eine Wohnung



# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

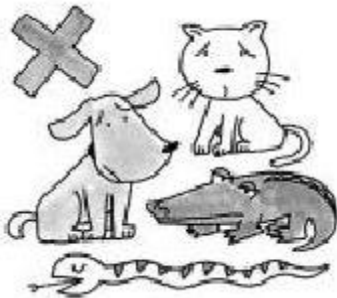
### (2) Was Sie bei der Wohnungssuche beachten sollten

#### • Verkehrsanbindung

Bei der Angabe der Entfernung vom Wohnobjekt bis zum nächsten öffentlichen Verkehrsmittel entspricht 1 Minute Fußweg 80 Meter; die Anzeigeform ist „... Minuten bis zum nächsten Bahnhof“ oder ähnlich. 80 Meter pro Minute zu Fuß zurückzulegen entspricht einer Geschwindigkeit von 4,8 km/h; Steigungen, Treppen, Wartezeiten an Ampeln etc. sind nicht mit einberechnet. Es ist empfehlenswert, vor Vertragsabschluss einmal den Weg von der Wohnung bis zum Bahnhof abzulaufen.

#### • Haustiere

Die meisten Hausbesitzer verbieten das Halten von Haustieren. Wenn Sie ein Haustier halten möchten, machen Sie dies vor Vertragsabschluss beim Immobilienmakler klar verständlich.



#### • Änderung und Umgestaltung der Wohnung

Ohne die Einwilligung des Vermieters dürfen keine Änderungen oder Umgestaltungen an der Wohnung durchgeführt werden. Es dürfen keine Personen in der Wohnung aufgenommen werden, die nicht zur Familie gehören, ebenso ist eine Untervermietung eines Teils oder der gesamten Wohnung nicht gestattet.



Nägel in die Wand schlagen, streichen



Untervermietung an Dritte



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

### • Ausstattung der Wohnung

Wie im Folgenden dargestellt gibt es in japanischen Mietwohnungen Dinge, die schon vorhanden sind, und Dinge, um die sich der neue Mieter selbst kümmern muss.

- vorhanden: Anschlüsse für Strom, Gas und Wasser
- nicht vorhanden: Beleuchtung, Gasherd, Ofen, Möbeln usw.

Bei Einzug müssen diese Dinge selbst beschafft werden.

### (3) Tipps zur effektiven Wohnungssuche

Im Zusammenhang mit Mietwohnungen können diverse Probleme auftreten, wofür Sie hier einige nützliche Tipps finden. Weitere Hinweise bekommen Sie u.a. von der örtlichen Gesellschaft für Internationalen Austausch (*kokusai kōryū kyōkai*).

Sie sprechen kein Japanisch: Nehmen Sie einen japanisch sprechenden Bekannten mit. Wenn Sie immerhin auf Japanisch grüßen, hinterlassen Sie mit Sicherheit einen guten Eindruck.

Keine Vermietung an Ausländer: Für eine effektive Suche, lassen Sie sich durch einen Bekannten persönlich vorstellen oder suchen Sie im Internet nach einem geeigneten Immobilienmakler.

Sie haben keinen Bürgen: Buchen Sie einen stellvertretenden Bürgen von einer Firma. Nähere Informationen erhalten Sie beim Immobilienmakler.

# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

### 4 Private Mietwohnungen

#### 4-3 Beim Immobilienmakler (*fudōsanya*)

Im Normalfall müssen Sie beim Immobilienmakler folgende Angaben machen.

<b>1. Name</b>	( )
<b>2. Beruf</b>	( )
<b>3. Anstellungsform</b>	Festangestellter                      vertraglich Angestellter                      Teilzeit Student                                      – Wird ein Stipendium bezogen?...ja    nein
<b>4. voraussichtliche Mitbewohner:</b>	(...) Personen Familienangehörige    Freunde                      sonstige Personen
<b>5. festes Einkommen</b>	
<b>Vertragsunterzeichner</b>	Gehalt                      Unterstützung    sonstiges pro Monat:                      weniger als 100 Tausend Yen; 100 – 150 Tausend Yen; 150 – 200 Tausend Yen 200 – 250 Tausend Yen; 250 – 300 Tausend Yen; mehr als 300 Tausend Yen
<b>voraussichtliche Mitbewohner</b>	Gehalt                      Unterstützung    sonstiges pro Monat:                      -weniger als 100 Tausend Yen; 100 – 150 Tausend Yen; 150 – 200 Tausend Yen 200 – 250 Tausend Yen; 250 – 300 Tausend Yen; mehr als 300 Tausend Yen
<b>6. Japanische Sprachkompetenz</b>	
<b>Sprechen</b>	ja                                      einfache Alltagssprache nein
<b>Lesen</b>	ja                                      einfaches Japanisch nur Hiragana                      nein
<b>7. Solidarbürge</b>	vorhanden                      – Beziehung zum Vertragsunterzeichner (...) nicht vorhanden                      – Soll ein stellvertretender Bürge einer Firma gebucht werden? ja    nein
<b>8. Kontaktperson im Notfall (nicht der Vertragsunterzeichner)</b>	(...)
<b>9. Identitätsnachweis</b>	Reisepass                      Residence Card / Sonderaufenthaltsausweis sonstiges Dokument (...)
<b>10. Rückkehr ins Heimatland</b>	geplant; Jahr: (...) nicht geplant nicht sicher
<b>11. Warum suchen Sie eine Wohnung?</b>	(...)



# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

[M Wohnung und Umzug](#)

### 4-4 Checkliste für Wunschobjekte

Sie sollten sich vor der Suche über Ihre Wunschvorstellungen genau im Klaren sein.

#### Ausstattungsmerkmale Ihres Wunschobjekts

<b>1. Miete</b>	(...) Yen bis (...) Yen
<b>2. Wunschgegend</b>	(1) nächster Bahnhof: ( <i>Bahnhofsname</i> ) (2) Entfernung zum Bahnhof: (...) Minuten Fußweg
<b>3. Gebäudeart</b>	<input type="checkbox"/> Apartment <input type="checkbox"/> Wohnung <input type="checkbox"/> Haus
<b>4. Etage</b>	(...) Etage
<b>5. Zimmeranordnung</b> <b>(1) Zimmeranzahl</b> <b>(2) Küche</b>  <b>(3) Zimmerart</b>	(...) Zimmer <input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> DK <input type="checkbox"/> LDK *K: Küche; DK: Wohnküche; LKD: Mehrfunktionszimmer (Wohnzimmer, Küche, Esszimmer) <input type="checkbox"/> Yôshitsu (ohne <input type="checkbox"/> Washitsu (mit Tatami-Matten) Tatami-Matten) <input type="checkbox"/> egal
<b>6. Toilette</b>	<input type="checkbox"/> westlich (Sitztoilette) <input type="checkbox"/> japanisch (Hocktoilette) <input type="checkbox"/> eigene Toilette <input type="checkbox"/> Gemeinschaftstoilette OK
<b>7. Bad</b>	<input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> egal
<b>8. Klimaanlage</b>	<input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne
<b>9. Zimmerausrichtung</b>	<input type="checkbox"/> Süden <input type="checkbox"/> Süd-Ost <input type="checkbox"/> außer Norden <input type="checkbox"/> egal
<b>10. Umgebung</b>	<input type="checkbox"/> öffentliche Badeanstalt <input type="checkbox"/> Waschsalon <input type="checkbox"/> Schule <input type="checkbox"/> Sonstiges (...)
<b>11. Wunscheinzugsdatum</b>	ab (Monat / Jahr)





### 4 Private Mitwohnungen

#### 4-5 Beim Mietvertrag zu beachten

Der Mietvertrag ist eine Übereinkunft zwischen Vermieter und Mieter, in welcher Rechte und Pflichten beider Seiten deutlich festgesetzt werden. Eine Vertragsunterschrift bedeutet die Zustimmung zu den einzelnen Vertragspunkten sowie deren strikte Einhaltung. Lesen Sie sich den Vertragstext gut durch, und lassen Sie sich den Inhalt ausführlich erläutern. Unterschreiben Sie erst, wenn Sie alle Inhaltspunkte verstanden haben. Um Probleme zu vermeiden, sollten Sie auf jeden Fall die folgenden Punkte berücksichtigen.

<b>Miete, Verwaltungskosten</b>	Höhe und Fälligkeitstag, Zahlweise usw.
<b>nicht genehmigt</b>	Haustierhaltung usw.
<b>Möglichkeit einer Vertragsverlängerung</b>	Normalerweise beträgt die Vertragslaufzeit zwei Jahre. Wenn der Vertrag nach Ablauf von zwei Jahren verlängert wird kann es vorkommen, dass sowohl Hausbesitzer als auch Immobilienmakler Verlängerungsgebühren verlangen.
<b>Bedingungen zur Vertragsbeendigung</b>	Nach Kündigung des Vertrages kann es vorkommen, dass die Kautions nicht zurückgezahlt wird oder dass von Ihnen verlangt wird, eine teure Reinigungsfirma zu engagieren. Vor Vertragsabschluss sollten Sie klar vereinbaren, welche Kosten auf Sie nach Vertragsbeendigung zukommen.



## 4 Private Mietwohnungen

### 4-6 Verlängerung und Kündigung eines Mietvertrags

In Japan werden Mietverträge von Mietwohnungen alle zwei Jahre verlängert, was sich Verlängerung des Mietvertrags (*keiyaku no kôshin*) nennt. Soll der Vertrag weiterhin bestehen bleiben, muss ein entsprechender Antrag zusammen mit der Vertragsverlängerungsgebühr beim Immobilienmakler eingereicht werden.

Auch bei einer Kündigung des Vertrages aufgrund einer Heimkehr ins Heimatland oder Umzug müssen der Immobilienmakler und der Vermieter spätestens 1-2 Monate vorher benachrichtigt werden.

#### (1) Verlängerung des Mietvertrags (Formalitäten)

Wünschen Sie eine Vertragsverlängerung, müssen Sie dies sowohl dem Immobilienmakler als auch dem Vermieter mitteilen. Mit der Verlängerung kommt es oft zu einer Mieterhöhung, und an den Vermieter ist oft eine Verlängerungsgebühr in Höhe einer neuen Monatsmiete zu zahlen. Auch der Immobilienmakler kann eine Gebühr fordern.

In den meisten Fällen wird der alte Vertrag mit dem gleichen Wortlaut übernommen. Vor Vertragsablauf inquiriert der Immobilienmakler oft beim Mieter, ob dieser den Mietvertrag verlängern möchte. Manchmal gibt es keine Mietsteigerung, auch Verlängerungsgebühren werden manchmal nicht verlangt.

#### (2) Bei Beendigung des Mietvertrags (Kündigungsschreiben)

Wenn Sie den Vertrag beenden möchten, teilen Sie dies dem Vermieter entweder über den Immobilienmakler oder direkt mit. Die Mitteilung sollte so früh wie möglich und den Vertragsbedingungen gemäß erfolgen, spätestens jedoch 1-2 Monate im Voraus.

Sollte der Vermieter erst nach oder kurz vor Auszug benachrichtigt werden, müssen Sie damit rechnen, dass er die Kautions einbehält. Senden Sie das Kündigungsschreiben so früh wie möglich.





### 5 Einzug

Nachdem Sie sich für eine Wohnung (ein Zimmer) entschieden und den Mietvertrag unterschrieben haben, beginnen die Wohnvorbereitungen. Nun muss das Haus (Zimmer) gereinigt werden, Strom, Gas und Wasser müssen beantragt, die polizeiliche Anmeldung bzw. die Meldung der Adressänderung muss durchgeführt werden usw. Einrichtungsgegenstände müssen besorgt werden. Nach dem Einzug sollten Sie sich auch Ihren neuen Nachbarn vorstellen.

#### 5-1 Ersteinzug

##### (1) Schlüsselübergabe

Beim Abschluss des Mietvertrags für die Wohnung (das Zimmer) bekommen Sie den Schlüssel der Wohnung (des Zimmers) ausgehändigt. Dieser Schlüssel muss bei Vertragsbeendigung wieder abgegeben werden, Sie sollten also zusehen, dass Sie ihn nicht verlieren. Bei Verlust kontaktieren Sie sofort den Vermieter oder den Immobilienmakler, vor allem aus Sicherheitsgründen zur Vorbeugung von Einbrüchen.

##### (2) Anmeldung von Gas, Strom und Wasser

Strom, Gas und Wasser sind lebensnotwendig. Die Anmeldung sollte noch vor dem Einzug geschehen. Die Formalitäten variieren zwar regional ein wenig, laufen aber im Großen und Ganzen folgendermaßen ab.

	Strom	Gas	Wasser
<b>Wann?</b>	nach Schlüsselübernahme, vor Wohnbeginn	nach Schlüsselübernahme, vor Wohnbeginn	nach Schlüsselübernahme, vor Wohnbeginn
<b>Wohin?</b>	örtliches Elektrizitätswerk	örtliches Gaswerk	Wasseramt der Bezirksbehörde etc.
<b>Was ist zu tun?</b>	Wenn der Schalter im Sicherungskasten umgelegt wird, fließt Strom. Am Leistungsschalter finden Sie eine Postkarte. Schreiben Sie hierauf Ihren Namen, Adresse, Datum der Erstbenutzung usw., und schicken Sie dies mit der Post ab. Wenn Sie keine Postkarte vorfinden, melden Sie sich bitte direkt beim Elektrizitätswerk.	Melden Sie sich telefonisch beim Gaswerk, und teilen Sie das Datum mit, ab wann Sie Gas benutzen möchten. Ein Angestellter des Gaswerks wird Ihnen am vereinbarten Tag den Gashahn aufdrehen.	Kontaktieren Sie das Wasseramt Ihrer Bezirksbehörde, und der Kundendienst wird Ihnen zum gewünschten Termin die Leitung öffnen. Manchmal können Sie dies auch selbst tun. In diesem Fall sollten Sie eine Postkarte vorfinden die Sie mit Namen, Adresse und Tag der Erstbenutzung usw. ausfüllen und absenden.

# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

	Strom	Gas	Wasser
Anmerkungen		Da in den meisten Mietwohnungen kein für das Kochen notwendiger Gasherd vorhanden ist, sollte ein solcher bis zum Tag der Öffnung des Gashahns besorgt werden.	Fragen Sie den Immobilienhändler oder den Hausbesitzer bei der Vorbesichtigung bzw. bei Vertragsabschluss, ob Sie bei Einzug sofort das Wasser nutzen können.

### (3) Reinigung der Räume

Die neu zu beziehende Wohnung (das Zimmer) sollte im Großen und Ganzen in gepflegtem Zustand sein, aber um mit einem guten Gefühl einziehen zu können, sollten Sie vor Einzug noch einmal alles gründlich durchputzen. Auch für die Reinigung sollten Sie vor Einzug Strom, Gas und Wasser anmelden.

### (4) Einrichtung und Ausstattung mit Haushaltsgeräten

Im Normalfall sind japanische Mietwohnungen nicht mit Möbeln, Vorhängen und dergleichen ausgestattet. Die zum Wohnen notwendigen Möbel, Elektrogeräte, Bett, Küchengeräte, Bad- und Toilettenutensilien müssen Sie selbst besorgen.

### (5) Vorstellen bei den Nachbarn

In Japan ist es gebräuchlich, dass der neu Eingezogene sich bei seinen Nachbarn vorstellt. Auch für Ihre Nachbarn ist es wichtig, Sie einmal gesehen zu haben, und so haben Sie die Möglichkeit, Neuigkeiten aus der Gegend zu erfahren. Stellen Sie sich mit Ihrem Namen vor und sagen Sie kurz, was sie machen.

### (6) Polizeiliche Anmeldung, Meldung der Adressänderung

Melden Sie sich bei der Bezirksbehörde Ihres Wohnsitzes an. Genauere Informationen finden Sie unter. [A Das neue Aufenthaltsregistrierungssystem und das neue Meldesystem für Ausländer, 4-1 Änderungen der Adresse.](#)





### 5 Einzug

#### 5-2 Regeln im täglichen Leben

##### (1) Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist in allen Gegenden (Gemeinden) unterschiedlich. Gleich ist nur, dass der Müll sortiert wird und jede Sorte Müll an einem bestimmten Wochentag abgeholt wird. In manchen Fällen ist die Abholung von Sperrmüll (sodai gomi) oder problematischem Müll kostenpflichtig oder gar nicht möglich. Über die folgenden Punkte sollten Sie sich im Voraus vom Immobilienmakler, Ihren Nachbarn oder von der Bezirksbehörde aufklären lassen. Eine aktive Teilnahme an Müllreduzierung, Recycling und Wiederverwendung gehört in Japan dazu (siehe [O Sonstige Alltagsbereiche 2-2 Regeln und Verhaltensweisen im Alltag: Müll](#)).

##### **[Worüber Sie Bescheid wissen sollten]**

Trennung nach brennbarem und nichtbrennbarem Müll

Trennung nach recyclebaren Rohstoffen (Flaschen, Dosen, Plastikflaschen, Zeitungen usw.)

Ort der Müllabholung

Wochentag und Uhrzeit der Abholung der einzelnen Müllsorten

Entsorgung von Sperrmüll

ob spezielle Müllsäcke vorgesehen sind

usw.

# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

### [Beispiel der Mülltrennung]



#### brennbarer Müll

Speiseabfälle aus der Küche, Papier, Holzspäne, Kleidung (in manchen Gemeinden werden einige dieser Stoffe als recyclebare Rohstoffe separat getrennt)

#### nichtbrennbarer Müll

Metall, Glas, Keramik, kleine Haushaltsgeräte, Plastik, Gummiprodukte usw.  
\* In manchen Gemeinden zählt Plastik zu brennbarem Müll.

#### recyclebare Rohstoffe

Dosen, Flaschen, Plastikflaschen, Papierverpackungen, Zeitungspapier und anderer Müll werden in manchen Gegenden als recyclebare Rohstoffe gesondert gesammelt.

#### Sper Müll

Haushaltsmüll, der im Allgemeinen größer als 30cm ist wie z.B. Möbel, Betten, Elektrogeräte (ohne Klimaanlage, Fernseher, Kühlschränke, Waschmaschinen), Fahrräder usw.

#### \* Anmerkungen

- es gibt unterschiedliche Bezeichnungen für "brennbarer Müll" und "nichtbrennbarer Müll", z.B.: "kanen gomi / funen gomi", "moeru gomi / moenai gomi", "moyaseru gomi / moyasenai gomi".
- Müll, der beim Verbrennen giftige Gase oder sehr hohe Temperaturen, die der Müllverbrennungsanlage schaden könnten, erzeugt, wurde herkömmlicherweise als nichtbrennbar eingestuft. In jüngster Zeit allerdings ändern sich die Richtlinien in vielen Gegenden. Bitte informieren Sie sich.
- Je nach Sortiersystem oder lokalen Regelungen kann es vorkommen, dass Müll, der eigentlich brennt, in den nichtbrennbaren Müll kommt.

### (2) Benutzung der Küche

Die Küche sollte sauber gehalten werden. Spülen Sie keine Abfälle oder Öl im Abfluss des Spülbeckens herunter. Abfälle können zu Verstopfungen des Abflussrohrs führen, Öl verschmutzt Flüsse und das Meer. Öl sollte möglichst in Zeitungspapier getränkt und in den brennbaren Müll gegeben werden.

### (3) Achtung Alltagslärm

Lärmbelästigungen sind oft Ursachen von Streitigkeiten in der Nachbarschaft. Die Einhaltung der Nachtruhe



# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan

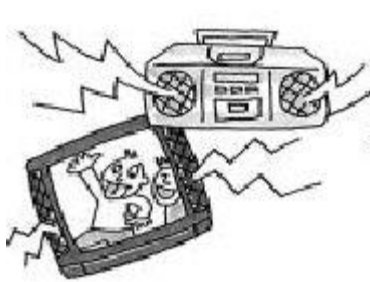


## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

durch Vermeidung von lauten Geräuschen ist etwas Selbstverständliches. Fernseher und Lautsprecher, Musikinstrumente, laute Gespräche, Geräusche von Staubsauger und Waschmaschine, Dusche und Toilettenspülung, Türöffnen und –schließen können Ursachen für Lärmentstehung sein. Denken Sie bitte an Ihre Mitmenschen, und achten Sie auf laute Alltagsgeräusche.

### mögliche Lärmbelästigung



Geräusche von TV, Radio, Lautsprechern    Geräusche von Staubsauger und Waschmaschine



geräuschvolle Unterhaltungen

Öffnen und Schließen von Türen

### (4) Benutzung von Bad und Toilette

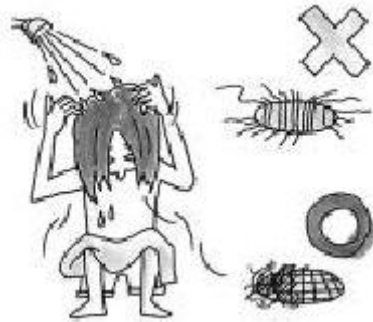
Wenn der Abfluss der Badewanne oder der Toilette verstopft, kann es zu folgeschweren Wasserübertritten kommen. Bei Wasserschäden an der Wohnung im unteren Stockwerk muss der Verursacher für die Schäden aufkommen (*benshō*). Achten Sie darauf, dass keine Haare in den Abfluss gelangen, und spülen Sie nur (wasserlösliches) Toilettenpapier die Toilette hinunter (Papiertücher (nicht wasserlöslich) und Binden gehören nicht in die Toilette).

# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)



Toilettenpapier



Papiertücher

Bei verstopftem Toilettenabflussrohr läuft Wasser über. Spülen Sie nur Toilettenpapier hinunter.

### (5) Balkonbenutzung

Soll ein Balkon im Notfall als Notausgang dienen, darf der Fluchtweg nicht verstellt werden. Ebenso kann der Nebenkloster als Fluchttort dienen, in diesem Fall sollte die angrenzende Wand nicht zugestellt werden. Wenn Sie den Balkon zum Trocknen von Bettzeug nutzen oder wenn Sie Topfpflanzen oder ähnliches haben, bitte achten Sie darauf, dass nichts hinunterfällt.



achten Sie darauf, dass kein Bettzeug oder Topfpflanzen hinunterfallen

### (6) Benutzung von Gemeinschaftsraum

In Apartmenthäusern gelten alle Flure und Treppen außerhalb der eigenen Wohnung als Gemeinschaftsraum. Da diese Bereiche bei Erdbeben, Bränden u.ä. als Fluchtwege dienen, dürfen hier keine persönlichen Gegenstände abgestellt werden.

### (7) Benutzung von Fahrradstellplätzen und Parkplätzen

In Apartmenthäusern werden Fahrräder in den dafür vorgesehenen Abstellbereichen ordentlich aufgereiht nebeneinander abgestellt.

Für Autos (Kraftfahrzeuge) muss ein Parkplatz gemietet werden, sie dürfen nicht einfach auf der Straße abgestellt werden. Parkplätze sind kostenpflichtig, die Parkplatzmiete muss monatlich bezahlt werden. Stellen Sie Ihr Auto nur auf dem von Ihnen gemieteten Parkplatz ab, auch wenn andere Plätze frei sind.





## 6 Umzug und Auszug

Wenn Sie in eine neue Wohnung einziehen, bei Umzug und Auszug, teilen Sie dem Vermieter den Auszugstermin mit, sobald dieser feststeht. Im Normalfall werden Umzüge mit Hilfe einer Umzugsfirma durchgeführt. Vergessen Sie nicht, Strom, Gas usw. abzubestellen, und übergeben Sie das geräumte Zimmer in sauberem Zustand. Lassen Sie keinen Müll im Zimmer zurück.

### 6-1 Umzugsvorbereitung

#### (1) Mitteilung an den Vermieter

Teilen Sie dem Vermieter innerhalb der im Mietvertrag festgeschriebenen Kündigungsfrist mit, dass Sie ausziehen wollen.

#### (2) Erwägung einer Umzugsmethode

In Japan gibt es viele Umzugsunternehmen. Neben spezialisierten Umzugsfirmen können auch Transportfirmen Umzüge übernehmen. Der Preis ergibt sich je nach Transportmenge und Entfernung sowie nach Serviceleistungen. Vergleichen Sie das Preis- und Serviceangebot mehrerer Unternehmen, und entscheiden Sie sich für eine Firma, die Ihren Wünschen entspricht. Sie können z.B. mit Hilfe des Internets die Kosten überschlagen.

Natürlich können Sie sich auch von einem Bekannten ein Auto leihen oder ein Mietauto nehmen, und selbst den Umzug machen.

#### (3) Abbestellung von Strom, Gas und Wasser

Die Abbestellung sollte 2-3 Tage vor Auszug geschehen.

	Strom	Gas	Wasser
<b>Wann?</b>	2-3 Tage vor Auszug	2-3 Tage vor Auszug	2-3 Tage vor Auszug
<b>Wohin?</b>	Melden Sie sich beim nächsten Elektrizitätswerk.	Melden Sie sich beim nächsten Gaswerk.	Melden Sie sich beim Wasseramt der Bezirksbehörde Ihres Wohnortes oder beim nächsten Wasserwerk
<b>Was ist zu tun?</b>	Am Auszugstag kommt ein Angestellter des Elektrizitätswerks, stellt den Strom ab und macht die Stromabrechnung bis zu diesem Tag.	Am Auszugstag kommt ein Angestellter des Gaswerks, stellt das Gas ab und macht die Gasabrechnung bis zu diesem Tag.	Am Auszugstag kommt ein Angestellter des Wasserwerks, stellt das Wasser ab und macht die Wasserabrechnung bis zu diesem Tag.





## 6 Umzug und Auszug

### 6-2 Umzug

#### (1) Ausräumen der Wohnung

Die Wohnung wird komplett ausgeräumt und gründlich gereinigt. Bitte keinen Müll hinterlassen!

#### (2) Sperrmüll

Bei einer einmaligen großen Menge von Sperrmüll wie alte Möbel etc. wenden Sie sich an die Bezirksbehörde und fragen Sie nach Entsorgungsmöglichkeiten.

#### (3) Rückgabe des Schlüssels

Nach Rückgabe des Schlüssels erfolgt die Abrechnung der Kautions. Die Wohnung sollte gemäß dem Originalzustand, wie in den Vertragsvereinbarungen beschrieben, dem Hausbesitzer und dem Immobilienmakler übergeben werden.

\* Bei Räumung (Auszug) einer Wohnung besteht die Norm, den Originalzustand wieder herzustellen. Was der Originalzustand konkret bedeutet, variiert je nach Immobilienmakler und Mietvertrag. Da dies leicht zu Unstimmigkeiten führen kann, sollten Sie sich bei Vertragsabschluss genau informieren, inwieweit Sie für die Wiederherstellung des Originalzustandes verantwortlich sind. Demzufolge sollten Sie bei Übernahme der Wohnung den Originalzustand eindringlich inspizieren.

In manchen Fällen ist es ratsam, Fotos von den Zimmern zu machen. Die Kosten der Wiederherstellung in den Originalzustand werden von der Kautions abgezogen. Sie bekommen den Restbetrag bei Verlassen der Wohnung (bei Vertragsbeendigung).

#### (4) Wechsel des Wohnorts

Bei einem Umzug dürfen die im Folgenden aufgeführten Formalitäten nicht vergessen werden.



# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

### Übersicht von Verfahren bei Umzug

	Ablauf
<b>Adressänderung</b>	Begeben Sie sich innerhalb von 14 Tagen nach dem Umzug zur Bezirksbehörde des neuen Wohnorts. Für die Registrierung Ihrer neuen Adresse benötigen Sie Ihre Residence Card usw. Bei Umzug in eine andere Ortschaft (Wegzug), lassen Sie sich am Rathaus Ihres alten Wohnsitzes innerhalb 14 Tagen vor dem Umzug bis zum Umzug eine „Wegzugsbescheinigung ( <i>tenshutsu shômeisho</i> )“ ausstellen. Diese reichen Sie dann innerhalb von 14 Tagen nach dem Umzug am Rathaus des neuen Wohnorts ein, wenn Sie Ihre Adressänderungsmeldung machen.
<b>Staatliche Kranken- und Rentenversicherung</b>	Wenn Sie in eine andere Gemeinde umziehen ( <i>tenshutsu</i> ), müssen Sie Ihre neue Adresse an Ihrer neuen Bezirksbehörde melden. Bei dieser Gelegenheit können Sie auch gleich mitteilen, ob Sie Mitglied in der Staatlichen oder in der Betrieblichen Krankenkasse sind.
<b>Führerschein</b>	Gehen Sie zum nächsten Polizeirevier und machen Sie die Meldung der Adressänderung ( <i>jusho henkô todoke</i> ).
<b>Telefon</b>	Teilen Sie Ihrem Handy-Netzbetreiber Ihre Adressänderung mit. Für Festnetztelefon von NTT wählen Sie 116 und bitten Sie um Neuinstallation des Telefonanschlusses in Ihrer neuen Wohnung.
<b>Finanzinstitut</b>	Melden Sie Ihre Adressänderung. Einzelheiten erfahren Sie bei Ihrem Kreditinstitut.
<b>Post</b>	Melden Sie die Adressänderung an Ihrem alten Postamt. Postsendungen werden somit ein Jahr lang an Ihre neue Adresse weitergeleitet.

\* In Japan gibt es zwei offiziell behördliche Bezeichnungen für Umzug: Wenn Sie innerhalb der Gemeinde umziehen heißt dies „tenkyo“, einen Umzug in eine andere Gemeinde nennt man „tenshutsu“.





### 7 Wichtige Begriffe bezüglich Wohnen in Japan

#### **Immobilienmakler (*fudōsanya*)**

Unternehmen tätig im Bereich des Immobilienhandels und der Vermittlung von privaten Mietwohnungen.

#### **Miete (*yachin*)**

Monatlicher Mietbetrag der gemieteten Wohnung. Monatlich wird die Miete des Folgemonats bezahlt. Aus diesem Grund sind bei Einzug mit der Miete des aktuellen und des Folgemonats zwei Mieten gleichzeitig zu zahlen. Im Normalfall wird die Miete per Bankeinzug vom Konto abgeboben. Banküberweisung und andere Zahlungsmethoden sind ebenfalls üblich.

#### **Verwaltungskosten (*kanri hi*) und Gemeinschaftskosten (*kyōeki hi*)**

Kosten für von allen Mietern gemeinschaftlich genutzten Raum (z.B. Treppen und Flure) und für Verwaltung des Gebäudes, Strom- und Reinigungskosten usw. Verwaltungs- und Gemeinschaftskosten sind nicht in der Miete enthalten und werden extra gezahlt.

#### **Kautio (*shikikin*)**

Geldbetrag in Höhe von 1-3 Monatsmieten, den der Mieter bei Vertragsabschluss dem Vermieter (dem Besitzer des Hauses) überlässt. Die Kautio wird benutzt, wenn der neu eingezogene Mieter in Zahlungsrückstände gerät oder für Reparaturkosten, wenn die gemietete Wohnung beschädigt oder verschmutzt wird. Falls etwas übrig ist, bekommt der Mieter den Restbetrag bei Auszug zurück.

#### **Schlüsselgeld (*reikin*)**

Geldbetrag, der dem Hausbesitzer nach Vertragsabschluss als „Dankeschön“ überreicht wird. Die Höhe beträgt normalerweise 1-2 Monatsmieten. Diesen Betrag bekommt man nicht zurück.

#### **Vermittlungsprovision (*chūkai tesūryō*)**

Aufwandsentschädigung für den Immobilienmakler, der die Wohnung vermittelt hat. Im Normalfall ein Betrag in Höhe von einer Monatsmiete.

#### **Schadensversicherungsbeitrag (*songai hokenryō*)**

Dieser Betrag muss gezahlt werden, wenn bei Vertragsabschluss der Eintritt in eine Schadensversicherung für Hausrat etc. verlangt wird. Je nach Versicherungstyp werden Brände, Wasserschäden usw. abgedeckt.

# Notwendige Informationen zum Aufenthalt in Japan



## M Wohnung (*sumai*) und Umzug (*hikkoshi*)

▣ [M Wohnung und Umzug](#)

### **Gebühr für die Verlängerung des Mietvertrags (*keiyaku kôshinryô*)**

Die Laufdauer eines Wohnungsmietvertrages ist im Normalfall zwei Jahre. Wenn der Vertrag nach zwei Jahren verlängert wird kann es vorkommen, dass der Vermieter eine Aktualisierungsgebühr in Höhe von einer Monatsmiete verlangt.

### **Solidarbürge (*rentai hoshônin*)**

Falls der Mieter seine Miete nicht mehr zahlen kann, übernimmt stattdessen der Solidarbürge die Verantwortung. In den meisten Fällen muss er bei der Vertragsunterzeichnung anwesend sein. Sollte kein Solidarbürge vorhanden sein gibt es Firmen, bei denen man stellvertretende Bürgen buchen kann (*hoshônin daikô gaisha*).

### **Nachbarschaftsvereinigung (*chônaiikai*) und Selbstverwaltungsrat (*jichikai*)**

Bürgervereinigungen von Bewohnern einer Nachbarschaft. Sie führen Aktivitäten zum Austausch innerhalb der Nachbarschaft durch wie z.B. Verteilung von Rundschreiben, Übungen für den Katastrophenfall, Feste usw. Oft gibt es eine Mitgliedsgebühr in Höhe von ca. 300 Yen pro Monat.

### **Mitbewohner (*dôkyo sha*)**

Bei Vertragsabschluss müssen alle Personen, die in der gemieteten Wohnung wohnen sollen, dem Vermieter gemeldet werden. Wohnen unangemeldete Personen in der Wohnung, kann dies eine Zwangsräumung zur Folge haben.

