

Endlich in die eigenen 4 Wände

.....
Eine Servicebroschüre der LWB für junge Mieter



Zuhause in Leipzig

lwb

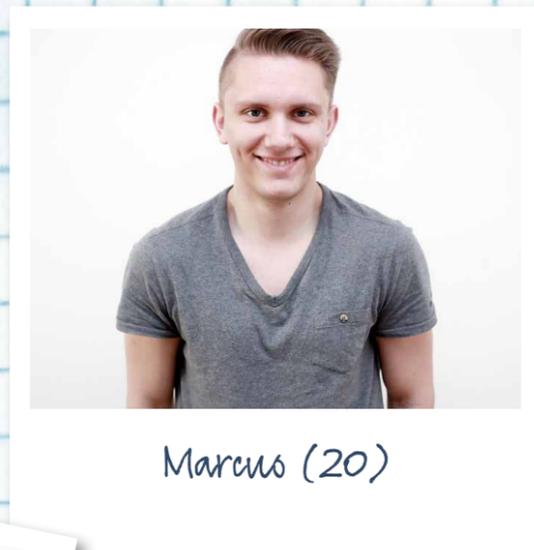
Willkommen Zuhause

Dein Zuhause ist Dir zu eng geworden. Du möchtest raus, willst unabhängig sein und allein entscheiden, wie und mit wem Du lebst. Du träumst von einer eigenen Wohnung? Egal ob alleine, als Paar oder in einer WG: Damit Dein Wohntraum nicht zum Albtraum wird, hat unsere „Beispiel-WG“ für Dich viele wichtige Tipps gesammelt, von A wie Ausgaben über B wie Bürokratie bis Z wie Zoff mit den Nachbarn. Wenn Du die Tabellen im Heft ausfüllst, kannst Du besser planen und den Umzug vorbereiten. Am Ende des Heftes findest Du viele Begriffe noch einmal ausführlich erklärt und dazu eine Menge nützlicher Links für Deine Recherche im Internet.

Viel Spaß mit Maria, Julia und Marcus!



Maria (20)



Marcus (20)



Julia (20)

Inhalt

Wer darf mieten?	04
Wieviel Geld brauche ich?	05
Die Wohnungssuche	08
Der Mietvertrag	09
Die Wohnungsübergabe und der Umzug	10
Die Mieterrechte und -pflichten	12
Alarm: Das Geld reicht doch nicht!	14
Der Auszug	16
Stichwortverzeichnis	17
Wohnschule für die Mieter von morgen	20
Hilfe, wenn es einmal schwierig wird	22
Kontakte, auch in eigener Sache	23



* Alle mit einem Sternchen markierten Begriffe findest Du im Stichwortverzeichnis ab Seite 17.

Wer darf mieten?

► Bis zum 18. Geburtstag:

Deine Eltern müssen für Dich anmieten und für alle vertraglichen Mieterpflichten haften.

► Ab dem 18. Geburtstag (Volljährigkeit):

Du kannst allein einen Mietvertrag* abschließen, sobald Du Geld verdienst oder als Student / Azubi BAföG* oder Berufsausbildungsbeihilfe (BAB)* erhältst. Wenn Du ALG II erhältst, gilt eine andere Regelung.

► Ab dem 25. Geburtstag:

Du kannst als ALG II-Empfänger ohne Einschränkung einen Mietvertrag abschließen.

► Wichtig!

ALG II-Empfänger unter 25 Jahren haben keinen Anspruch auf Kostenübernahme für eine eigene Wohnung (**Ausnahme:** schwerwiegende soziale oder zum Beispiel berufliche Gründe, die vom Jobcenter / der Agentur für Arbeit akzeptiert werden).



Wieviel Geld brauche ich?

Deine Ausgaben für die Warmmiete* – das ist die Grundmiete (Kaltmiete) + Heizkosten/Warmwasser + Kaltwasser + allgemeine Betriebskosten (Hausmeister, Müllabfuhr, Hausreinigung etc.) – sollten maximal ein Drittel Deiner Einnahmen ausmachen. Wir listen die wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen auf. Um einen Überblick zu erhalten, trägst Du Deine Beträge ein und rechnest sie zusammen.

Um zu sehen, ob Dein Geld reicht, ziehst Du die Summe der Ausgaben von Deinen gesamten Einnahmen ab. Am Monatsende sollte ein Betrag für unerwartete Kosten übrig bleiben.

AUSGABE PRO MONAT	BETRAG
Warmmiete	
Strom	
Lebenshaltungskosten (Essen, Trinken, ...)	
Kleidung / Handy / Genussmittel	
Internet / Rundfunkbeitrag*	
Versicherungen (Privathaftpflicht*, Hausrat*, ...)	
Tickets für öffentliche Verkehrsmittel	
Auto (Benzin, Versicherung, ...)	
Kredite (Raten)	
Kosten Ausbildung	
SUMME AUSGABEN	

EINNAHMEN PRO MONAT	BETRAG
Lohn / Gehalt	
Nebenjob	
BAB / BAföG	
Hilfe durch Eltern / Kindergeld*	
Wohngeld*	
ALG I, ALG II	
SUMME EINNAHMEN	
EINNAHMEN - AUSGABEN =	

Hier sollte ein Betrag für unerwartete Kosten übrig bleiben.





Für ALG II-Empfänger:

► Wichtig!

Wenn Du ALG II bekommst und noch nicht 25 Jahre alt bist, hast Du keinen Anspruch auf einen Mietzuschuss. Eine eigene Wohnung ist damit für Dich kaum erreichbar. Nur wenn es sehr schwerwiegende Gründe gibt, kann Dir das Jobcenter einen Mietzuschuss zahlen. Du brauchst dazu:

- ✓ eine Befürwortung des Umzugs vom Jugendamt
- ✓ eine Umzugsgenehmigung vom Jobcenter
- ✓ die schriftliche Bestätigung vom Jobcenter, dass das gefundene und Dir vorliegende Wohnungsangebot angemessen ist

Wurde Dir all dies genehmigt, kannst Du beim Jobcenter folgende Hilfen beantragen:

- ein Darlehen für die Kaution, das Du zurückzahlen musst
- Erstausrüstung der Wohnung
- Renovierungskosten
- Umzugskosten
- Kosten für Unterkunft* und Lebensunterhalt
- Abtretungserklärung* für Miete und Strom

Wenn Du nicht weißt, wie das funktioniert, wende Dich ans Jobcenter oder an Leipziger Jugendberatungsstellen. Weitere Infos findest Du hinten im Heft.

► Achtung!

Neben den laufenden Kosten, die monatlich anfallen und zu bezahlen sind, gibt es auch einmalige Ausgaben, die Du in Deiner Planung unbedingt berücksichtigen musst. Vor allem im Zusammenhang mit Deinem Umzug in eine eigene Wohnung kommen verschiedene kleinere und größere Anschaffungen auf Dich zu.



EINMALIGE AUSGABEN BEIM UMZUG	BETRAG
Mietkaution*	
Umzugskosten (Spedition, Malerarbeiten, ...)	
Möbel, Lampen ...	
Küchengeräte	
Hausrat (Töpfe, Geschirr, Handtücher, ...)	
SUMME AUSGABEN	

► Geschäft:

Deine Ausgaben sind durch Deine Einnahmen gedeckt und es bleibt noch ein wenig übrig für Notfälle? Dann kannst Du Dich auf die Suche nach einer passenden Wohnung machen.



Lasst Euch beraten, wofür Ihr Unterstützung bekommt.



Es gibt viele Hilfsmöglichkeiten - nicht nur im Netz.



Die Wohnungssuche

Wohnungen findest Du im Anzeigenteil von verschiedenen Zeitungen, im Internet (zum Beispiel www.lwb.de oder per LWB-App), auf Plakaten sowie Aushängen in und an Häusern.

Schau Dir mehrere Wohnungen an. Wäge genau ab, welche die richtige für Dich ist. Denke an die Kosten, aber auch an die Verkehrsanbindung und die umliegende Infrastruktur – vom Supermarkt bis zur Schule. Du musst Dir außerdem darüber im Klaren sein, ob Du allein, mit Deinem Partner oder in einer Wohngemeinschaft (WG) mit mehreren anderen Leuten leben willst.

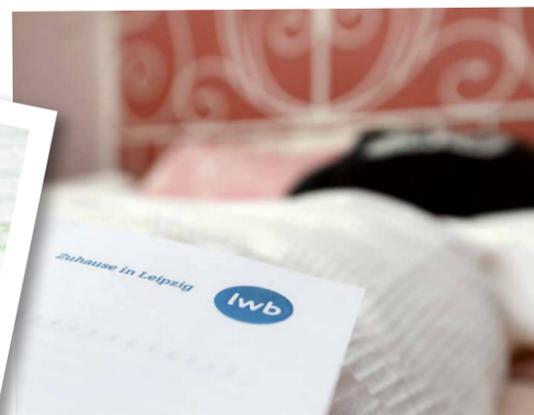
Wir haben einige Vor- und Nachteile aufgeschrieben.

MIT PARTNER/IN ODER WG	ALLEIN
VORTEILE	VORTEILE
Ihr teilt die Kosten.	Du kannst alles selbst entscheiden.
Du hast jemanden zum Reden.	Du hast Deine Ruhe.
Ihr könnt Euch gegenseitig helfen.	Du musst Dich nicht anpassen.
NACHTEILE	NACHTEILE
Ihr haftet gesamtschuldnerisch*.	Du musst alles selber bezahlen.
Es kann schnell zu Streit kommen, wenn Ihr nicht den gleichen Sinn für Ordnung oder für Ruhe habt.	Du musst alles selbst in Ordnung halten und managen.

Wäge ab, was Dir an Deinem eigenen Zuhause besonders wichtig ist.



Vergleiche alle Angebote genau, ...



... bevor Du einen Vertrag abschließt.



Der Mietvertrag

Der Mietvertrag regelt sowohl Deine Rechte als auch Deine Pflichten als Mieter einer Wohnung.

Er beschreibt den Mietgegenstand und die Zusammensetzung der Miete. Nimm Dir auf jeden Fall genügend Zeit, alles in Ruhe durchzulesen.

Lass Dich von niemandem unter Druck setzen und zu einem übereilten Vertragsabschluss hinreißen.

Da in dem Vertrag eine Menge Dinge drinstehen, die möglicherweise neu für Dich sind, geben wir Dir hier einen Überblick über die wichtigsten Inhalte.

Was gehört in einen Mietvertrag?

- ▶ Vertragsbeginn
- ▶ Beschreibung der Mietsache (Räume, Größe, Nutzung von Nebenräumen)
- ▶ Angaben zur Gesamtmiete, das heißt Grundmiete (Kaltmiete) plus Nebenkosten*
- ▶ Aufstellung aller Nebenkosten
- ▶ Art und Weise der Heizkostenberechnung
- ▶ wann und auf welches Konto die Miete zu zahlen ist
- ▶ Instandhaltung der Wohnung / Schönheitsreparaturen (wer ist für was verantwortlich)
- ▶ Kündigungsfrist
- ▶ Hausordnung*

Bei **Wohngemeinschaften** gibt es Unterschiede zu den „normalen“ Mietverträgen. Es gibt verschiedene Varianten: Bei der LWB kann zum Beispiel ein Mieter Haupt- und die anderen Untermieter* sein oder alle Mieter sind Hauptmieter*.

Wenn Du ein **Tier** in der Wohnung halten willst, besprich dies mit dem Vermieter.

Wird eine **Kaution** fällig, kläre die Zahlungsweise. Du hast die Möglichkeit, in maximal drei Raten zu zahlen.

Was benötige ich für die Anmietung?

Der Vermieter möchte natürlich wissen, ob die von Dir gemachten Angaben richtig sind und ob Du Dir die Miete für die ausgesuchte Wohnung leisten kannst. Um das zu belegen, musst Du ein gültiges Personaldokument (Ausweis oder Reisepass) vorlegen und Deine Einnahmen nachweisen. Letzteres kannst Du am besten mit einem Gehaltszettel tun.

Ist sich der Vermieter unsicher, ob Deine Einnahmen für die Miete ausreichen, kann er eine **Bürgschaft*** von Dir verlangen.

Wenn Dein Vermieter eine **Schufa-Auskunft*** von Dir haben will, dann heißt das: Er möchte Deine Zahlungsbereitschaft und Kreditwürdigkeit überprüfen.

Die Wohnungsübergabe & der Umzug

► Bei der Wohnungsübergabe

wird ein Übergabeprotokoll* erstellt. In ihm sind neben Zählerständen (Strom, Heizung, Wasser) auch Mängel an der Wohnung zu notieren. So kannst Du später nachweisen, dass Du sie nicht verursacht hast oder gleich Reparaturen vereinbaren. Protokolliert werden zudem Einzugsdatum und Anzahl der erhaltenen Schlüssel.

► Beim Umzug

musst Du viel organisieren und Formalien beachten. Bei Verträgen oder Bestellungen solltest Du auf jeden Fall Preise vergleichen oder mehrere Angebote einholen. Damit sparst Du. Vermeide Ratenzahlungen. Der Grund: Beim Kauf auf Raten nimmst Du einen Kredit auf und dann vielleicht einen weiteren ... So beginnt ein Teufelskreis, der oft in Überschuldung endet.



Gemeinsam geht's schneller und macht mehr Spaß.

Hier ist unsere Checkliste für die Um- und Einzugszeit: ↘

AUFGABEN VOR DEM UMZUG:	WO? WIE? WER HILFT?
Umzugstermin festlegen	
Helfer (am besten mit Auto) mobilisieren	
Kisten (mit Inhaltsbeschriftung) packen	
Werkzeug, Klebeband, Folie bereitlegen	
Einkaufsliste schreiben (z.B. Möbel, Hausrat, Küchenutensilien, Putzmittel etc.)	
Halteverbot vor Haus bestellen	

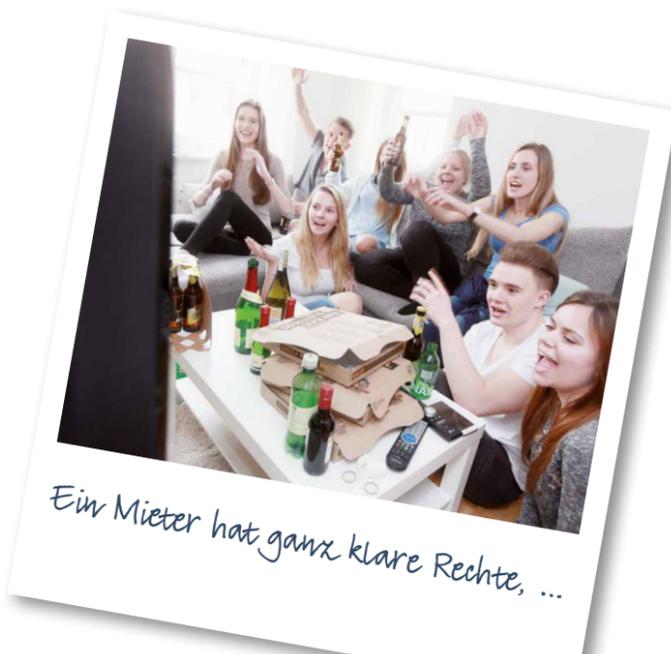
AUFGABEN NACH DEM UMZUG:	WO? WIE? WER HILFT?
Wohnsitz ummelden (Vermieterbescheinigung* beim Bürgeramt abgeben)	
neue Anschrift bekannt geben (Ämter, Ärzte, Freunde, ...)	
Rundfunkbeitrag, Internet, Telefon anmelden	
Stromversorgung klären	
Versicherungen abschließen (Hausrat und Haftpflicht)	
Mietzahlung (am besten per Dauerauftrag oder per Lasteneinzugsverfahren, damit Du keine vergisst, bei ALG II per Abtretung)	
Wenn Du in eine WG ziehst oder mit Partner zusammen lebst, solltet Ihr Euch einen Haushaltsplan erstellen, die Kostenaufteilung klären und ein Haushaltsbuch führen.	



RECHTE	PFLICHTEN
Wohnung gestalten und verschönern; beachte bitte, dass Du beim Auszug alles wieder herrichten musst	Kaution, Miete und Nebenkosten pünktlich zahlen
Haustier halten; Du musst aber Deinen Vermieter informieren / fragen	Ruhezeiten einhalten
Besucher empfangen und bis zu sechs Wochen beherbergen	Mängel beim Vermieter anzeigen
in der Nacht duschen und baden, aber mit Rücksicht auf andere Mieter	Wohnung richtig lüften und vernünftig heizen, das dient dem Schutz der Bausubstanz und Deinem Geldbeutel
Feste feiern, aber mit Rücksicht auf die Nachbarn	Reinigung des Treppenhauses, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist
Grillen erlaubt, wenn Du den Nachbarn nicht einräucherst (Tipp: nutze einen Elektrogrill)	Schönheitsreparaturen selbst erledigen; bei baulichen Veränderungen muss der Vermieter zustimmen

Die Mieterrechte und -pflichten

Die erste eigene Wohnung: Viele verbinden das mit dem Recht auf ein eigenständiges Leben, mit weniger häuslichen Zwängen, Pflichten und Vorschriften, mit Spaß und Freiheit. Damit liegst Du nicht falsch. Es ist jedoch nur die halbe Wahrheit, denn das eigenständige Leben besteht nicht nur aus Rechten, sondern auch aus Pflichten und Regeln. An diese musst Du Dich natürlich auch halten. Das gilt ebenso fürs Wohnen. Im Mietvertrag und in der Hausordnung findest Du wichtige Bestimmungen. Wir haben für Dich ein paar Beispiele für die Rechte und Pflichten eines Mieters aufgelistet.



Ein Mieter hat ganz klare Rechte, ...

Zoff mit den Nachbarn?

Missverständnisse und gegenseitige Rücksichtslosigkeit sind oft Grund für Streit mit den Nachbarn. Kümmere Dich um eine Lösung, damit daraus keine gerichtliche Auseinandersetzung entsteht. Du kannst Dich unter anderem an eine Schlichtungsstelle oder auch an Sozialarbeiter wenden. Wenn Du Mieter der LWB bist, erhältst Du auch Hilfe vom LWB-Sozialmanagement. Ist die Lage ganz und gar verfahren, hilft Dir die Ombudsfrau der LWB.



...aber auch Verpflichtungen, ...



... wie Rücksicht, Sauberkeit und Ordnung.



Alarm: Das Geld reicht doch nicht!

Wenn Du ehrlich gerechnet und obendrein sparsam gelebt hast, dürfte das eigentlich nicht vorkommen. Die Praxis sieht leider manchmal anders aus. Solltest Du Deine Miete einmal nicht zahlen können, darfst Du keinesfalls den Kopf in den Sand stecken. Nur so kannst Du das Schlimmste vermeiden. Setze Dich mit Deinem Vermieter in Verbindung und vereinbare zum Beispiel eine Ratenzahlung. Reagierst Du nicht, werden Deine Probleme größer. Wenn Du einen Monat keine Miete zahlst, fallen schon Mahngebühren an. Zahlst Du zwei Monate Deine Miete nicht, droht Dir bereits die fristlose Kündigung. Dann ist der Traum von der eigenen Wohnung zum Altraum geworden.

► Wichtig!

Wenn Du LWB-Mieter bist, wende Dich zuerst an Deinen Mieterbetreuer. Hilfe und Rat bieten Dir zudem die Sozialarbeiter Deines Vermieters, das Sozialamt (Abteilung Wohnhilfen), Jugendberatungsstellen und die Schuldnerberatung.

Geld knapp 

Sparsam zu sein ist nicht nur wichtig, wenn die Kasse leer ist. Besser ist es, wenn Du es gar nicht so weit kommen lässt. Wir haben für Dich ein paar Tipps gesammelt, die bares Geld wert sind:

Umzug / Wohnen

- mehrere Angebote einholen für Umzugsfirma, Telefon, Internet, Strom, Bankkonto etc.
- Renovieren / Tapezieren etc.: Freunde bitten, beim Material Angebote vergleichen

Einrichten

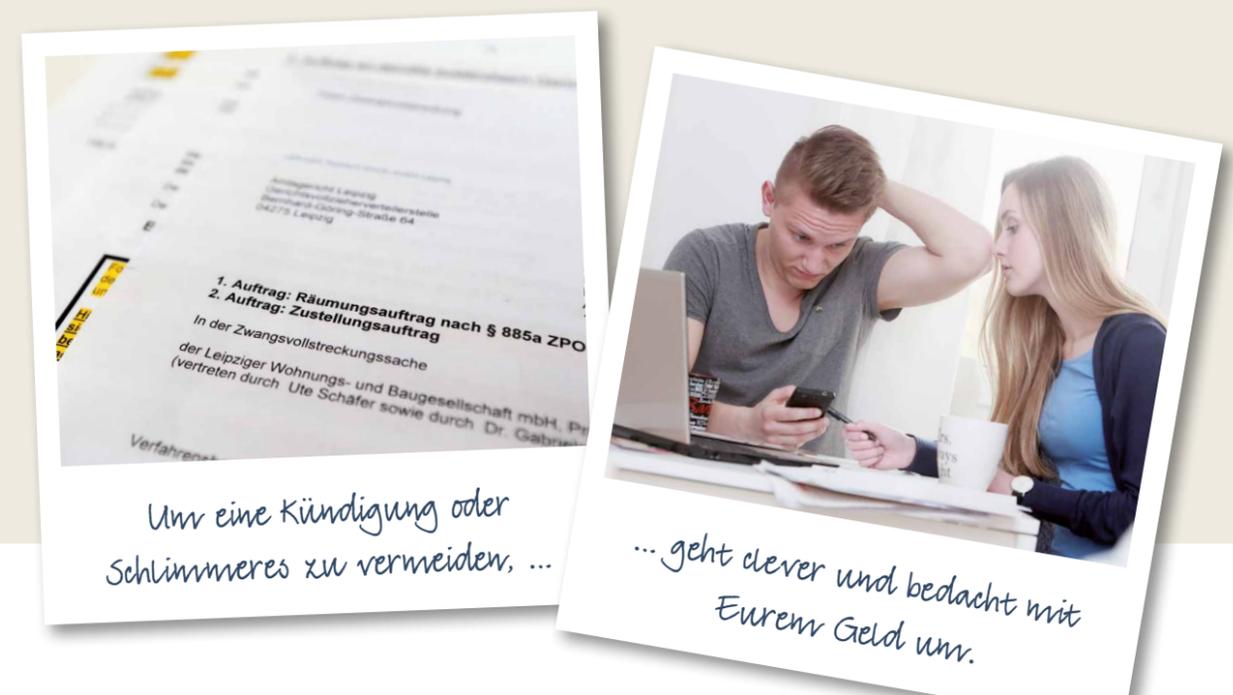
- Familie und Freunde fragen, welche Möbel und Wohnutensilien sie übrig haben; häufig lassen sich diese mit einfachen Mitteln aufpeppen
- Artikel auf Trödelmärkten, in Secondhandgeschäften, bei Haushaltsauflösungen, Versteigerungen, im Internet oder auf Tauschbörsen suchen

Leben

- beim Einkauf: immer mit Einkaufszettel; Frischware kurz vor Ladenschluss im Supermarkt oder auf Wochenmarkt erwerben; zuerst in den unteren Regalreihen nach Waren suchen
- in der Wohnung: Licht nur dort anschalten, wo Du Dich aufhältst; Energiesparlampen nutzen; nie gleichzeitig lüften und heizen; lüften nur 5 bis 10 Minuten mit weit geöffnetem Fenster; achte darauf, dass die Wohnung nicht komplett auskühlt, wenn Du nicht zuhause bist – am besten stellst Du das Thermostat zwischen 1 und 2

Nebenjob

- vielleicht findest Du einen Nebenjob, um Dir Geld dazu zu verdienen; dabei lernt man auch neue Leute kennen und mitunter kann aus einem Nebenjob sogar der Traumjob werden



Um eine Kündigung oder Schlimmeres zu vermeiden, ...

... geht clever und bedacht mit Eurem Geld um.

Der Auszug

Mit Deiner ersten eigenen Wohnung bist Du selbstständig geworden. Inzwischen hast Du vielleicht eine kleine Familie, einen neuen Job in einem weiter entfernt liegenden Stadtteil oder Du willst statt in einer Wohngemeinschaft doch lieber alleine leben. Du planst Deinen Umzug. Dennoch gibt es auch hier wieder einiges zu bedenken, bevor Du die Kisten packen, die Tür abschließen und neu durchstarten kannst. Deine alte Wohnung musst Du so übergeben, wie es im Mietvertrag vereinbart ist.

Was Du beachten musst!

- ▶ Wenn Du umziehen möchtest, musst Du auch wieder ein bisschen Bürokratie bewältigen.
- ▶ Kündige Deinem Vermieter schriftlich erst dann, wenn Du eine neue Wohnung sicher hast. Beachte die Kündigungsfrist, die in Deinem Vertrag festgeschrieben ist. Sie beträgt in der Regel drei Monate.
- ▶ Erledige kleine Schönheitsreparaturen selbst. Übergib die Wohnung so, wie Du sie bekommen hast. In Deinem Mietvertrag bzw. Übergabeprotokoll steht drin, was das heißt.
- ▶ Lass Dir auch beim Auszug ein Übergabeprotokoll anfertigen und gib alle Schlüssel Deinem Vermieter.

Kaution: Das Geld bekommst Du meistens nicht gleich nach dem Auszug zurück. Die Kaution kann von Deinem Vermieter für noch offene Rechnungen (z.B. Nebenkosten) verwendet werden. Wenn Du die Wohnung nicht in vertragsgemäßem Zustand übergibst, kann Dir Dein Vermieter auch für die nötigen Arbeiten die Rückzahlung der Kautionssumme kürzen.



Die Wände musst Du vor dem Auszug wieder „neutralisieren“.



Kleine Schönheitsreparaturen kannst Du selbst erledigen.

Stichwortverzeichnis

Abtretungserklärung

Mit der Abtretungserklärung kannst Du beim Jobcenter die direkte Überweisung der Miete an den Vermieter regeln. Auch so lassen sich Mietschulden von vornherein verhindern.

BAB (Berufsausbildungsbeihilfe)

BAB bekommst Du, wenn Du eine berufliche Ausbildung absolvierst und Deine Ausbildungsstätte zu weit von Deinen Eltern entfernt liegt, so dass Du einen eigenen Haushalt führen musst. BAB kannst Du beim Jobcenter beantragen.

BAföG (Bundesausbildungsförderungsgesetz)

BAföG bekommst Du, wenn Du eine schulische Ausbildung, ein Studium oder einen Schulabschluss auf dem zweiten Bildungsweg absolvierst. In der Regel musst Du einen Teil des Geldes nach Beendigung der schulischen Ausbildung zurückzahlen. BAföG ist vom Einkommen der Eltern abhängig. Weitere Informationen erhältst Du beim Amt für Ausbildungsförderung der Stadt Leipzig unter Telefon 0341 123-1349.

Bürgschaft

Eine Bürgschaft kann nötig werden, wenn Du Azubi oder Student mit einem geringem Einkommen bist. Meist bürgen die Eltern der jungen Erwachsenen. Sie müssen dann zahlen, wenn Du Deine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht mehr erfüllen kannst. Das betrifft die Miete sowie Nebenkosten- oder Schadenersatzansprüche.

Gesamtschuldnerische Haftung

Mehrere Mieter ein und der selben Wohnung (z.B. in einer WG) sind sogenannte Gesamtschuldner; jeder dieser Mieter verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter, den Mietvertrag einzuhalten, in dem er beispielsweise pünktlich die Miete zahlt, Schönheitsreparaturen ausführt oder die Kaution leistet. Der Vermieter kann die gesamte Leistung von jedem Mieter in voller Höhe verlangen. Das heißt, das ein Mieter quasi solidarisch für den /

die anderen eintreten muss, wenn der beispielsweise keine Miete gezahlt oder einen an der Mietsache verursachten Schaden nicht behoben hat.

Hausordnung

Die Hausordnung ist in der Regel Bestandteil des Mietvertrages. Sie regelt das harmonische Zusammenleben der Hausbewohner und steckt die Regeln für die Benutzung von gemeinschaftlichen Räumen ab. Zur Hausordnung zählen zum Beispiel die Einhaltung von Ruhezeiten, Abfallsorgung, Streu- und Treppenhausreinigungspflichten, Regelung der Haustierhaltung sowie eine ausreichende Belüftung der Wohnräume. Verletzungen der Hausordnung können zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Hausratversicherung

Die Hausratversicherung ist eine Sachversicherung. Du benötigst sie, wenn Du eine eigene Wohnung hast. Sie bietet für die Einrichtungs-, Gebrauchs- und Verbrauchsgegenstände eines Haushaltes Versicherungsschutz gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruchsdiebstahl, Raub und Vandalismus. Üblich ist eine Versicherung zum Wiederbeschaffungswert. Hole verschiedene Angebote von Versicherern ein.

Hauptmieter

Ein Hauptmieter ist der Bewohner einer Wohngemeinschaft, der den Mietvertrag mit dem Vermieter abschließt. Die restlichen Bewohner schließen mit dem Hauptmieter einen Untermietvertrag ab. Basis hierfür ist eine grundsätzliche Genehmigung durch den Vermieter. Als Hauptmieter trägst Du allein Verantwortung für alle Pflichten aus dem Mietvertrag.

Kindergeld

Das Kindergeld steht grundsätzlich Deinen Eltern zu, soll aber den Kindern zugutekommen. Es wird bis zur Beendigung einer Ausbildung oder eines Studiums gezahlt, maximal aber bis zur Beendigung

des 25. Lebensjahres. Wenn Du keine Arbeit / Ausbildung / Studium hast, steht Deinen Eltern Kindergeld nur bis zur Beendigung Deines 21. Lebensjahres zu. Ansprechpartner für Fragen etc. ist die Familienkasse in Leipzig, Telefon 0800 455530 (kostenlos).

Kosten der Unterkunft (KdU)

Kosten der Unterkunft oder KdU sind eine Unterstützungsleistung, die die tatsächlichen Kosten für Kaltmiete und Heizung, soweit sie angemessen sind, umfasst. Die Kriterien hierfür werden von der Kommune festgelegt. Die Kosten werden monatlich zusätzlich zum Regelsatz gezahlt. Ansprechpartner hierfür ist das Jobcenter.

Miete (Kaltmiete, Warmmiete, Nebenkosten)

Mit der Kaltmiete (auch Nettomiete oder Grundmiete) ist der Teil der Miete gemeint, der allein die Raumnutzung abdeckt. Im Mietvertrag wird neben der Kaltmiete ein weiterer Betrag vereinbart, der monatlich für Nebenkosten (auch Betriebskosten) voranzuzahlen ist. Was zu den Nebenkosten gehört, wird gesondert im Mietvertrag aufgeführt (z.B. Müllabfuhr, Wasser warm und kalt, Erdgas, Abwasser, Heizung, Kabelanschluss, Flurbeleuchtung, Feuerversicherung). Die Summe aus Kaltmiete und Nebenkostenvorauszahlung wird umgangssprachlich als Warmmiete (auch Bruttomiete) bezeichnet. Es kann auch weitere regelmäßige Kosten geben (Strom oder Telefon), die nicht in der Nebenkostenvorauszahlung an den Vermieter enthalten sind, sondern direkt vom Mieter an den Strom- oder Telefonanbieter gezahlt werden.

Mietkaution

Die (Miet-)Kautions dient Vermietern als Sicherheit. Sie beträgt oft zwei bis drei Kaltmieten und wird in der Regel bei der Anmietung fällig. Der Kautionsbetrag ist vom Vermieter bei einem Kreditinstitut anzulegen. Hat der Vermieter nach Vertragsbeendigung keine Ansprüche mehr an Dich

(z.B. Miete oder zu erledigende Schönheitsreparaturen), gibt es die Kautions plus Zinsen zurück.

Mietvertrag

Der Mietvertrag ist die vertragliche Grundlage für das Anmieten einer Wohnung. Der Vermieter überlässt dem Mieter die Wohnung zum Gebrauch. Im Gegenzug schuldet ihm der Mieter ein Entgelt in Form der Miete.

Nebenkosten(-abrechnung)

Die Nebenkostenabrechnung dient dem Vermieter dazu, die im Laufe eines Abrechnungszeitraumes auf das Mietobjekt entfallenden Rechnungen und Gebühren zu bezahlen. Nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes (in der Regel ist das ein Kalenderjahr) wird vom Vermieter eine Nebenkostenabrechnung erstellt. Darin werden die bereits gezahlten Beträge den tatsächlich angefallenen Kosten gegenübergestellt. Hast Du zu viel gezahlt, erhältst Du eine Rückzahlung. Sind die tatsächlichen Kosten höher, musst Du nachzahlen. Achtung: Für den Fall, dass Dein Mietvertrag eine Klausel enthält, wonach Du für die Nebenkosten eine monatliche pauschale Zahlung zu leisten hast, kann der Vermieter die im vergangenen Jahr tatsächlich angefallenen Nebenkosten nicht abrechnen – dass heißt, Du musst weder nachzahlen noch erhältst Du im Falle eines sparsamen Verbrauchs eine Rückzahlung.

Privathaftpflichtversicherung

Die Privathaftpflichtversicherung ist ratsam, damit Du im Falle von Schadenersatzansprüchen, die gegen Dich gerichtet sind, abgesichert bist.

Rundfunkbeitrag (Stand: 2016)

Der Rundfunkbeitrag ist für jede Wohnung zu zahlen – unabhängig von der Anzahl der Bewohner, Fernseher, Radios etc. Der reguläre Rundfunkbeitrag kostet 17,50 Euro pro Monat. Menschen mit Behinderung zahlen monatlich 5,83 Euro. Sozial Schwache können auf Antrag von der

Beitragszahlung befreit werden. Anmelden oder Deine Daten ändern kannst du unter www.rundfunkbeitrag.de.

Schufa(-Auskunft)

Schufa ist die Abkürzung für Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung. Dein Vermieter kann bei der Schufa Deine Solvenz, also Deine Zahlungsfähigkeit, überprüfen.

Übergabeprotokoll

Ein Übergabeprotokoll ist ein Protokoll, das bei Beginn bzw. Beendigung des Mietverhältnisses erstellt wird. Festgehalten wird der Zustand der Wohnung (Anzahl übergebener Schlüssel, Zählerstände, Zustand Türen, Fliesen, Fenster etc. – gegebenenfalls auch Inventar oder Einrichtungsgegenstände), um eventuell anschließende Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Wichtig: Das Übergabeprotokoll muss von beiden Parteien unterzeichnet werden, da andernfalls der Rechtsanspruch auf Gültigkeit des Protokolls erlischt und es so unter anderem zu einer (teilweisen) Einbehaltung der Kautions kommen kann.

Untermieter

Untermieter ist eine Person, die eine Wohnung nutzt, welche von einer anderen Person angemietet ist. Er hat keinen Anspruch auf die Wohnung und der Hauptmieter haftet für eventuell auftretende Schäden, die der Untermieter verursacht.

Vermieterbescheinigung

Die Vermieterbescheinigung bestätigt den Einzug in eine neue Wohnung bzw. den Auszug aus Deiner ehemaligen Wohnung. Du musst sie beim Bürgeramt vorlegen, um Dich umzumelden.

Wohngeld

Wohngeld kannst Du beantragen, wenn Du keine vorrangige Leistung wie ALG beziehst und wenn Du weder BAföG-Leistungen noch BAB bekommst. Vordrucke für die Antragstellung können bei den Bürgerämtern der Stadt Leipzig oder der Abteilung Wohngeld des Sozialamtes im Technischen Rathaus in der Prager Straße 118-136 persönlich abgeholt oder online abgerufen werden.

Rechtlicher Hinweis

Für die Richtigkeit der Angaben in dieser Broschüre übernimmt die LWB keine Garantie. Zudem handelt es sich nicht um eine Rechtsberatung.



Nimm Dir Zeit für das Stichwortverzeichnis.



Wohnschule für die Mieter von morgen

Wohnen ist erlernbar: Davon sind die Initiatoren der Wohnschule der LWB überzeugt. Unterstützt von Fachleuten haben die Auszubildenden des kommunalen Unternehmens deshalb einen Lehrplan für die einmalige Schule entwickelt und getestet. Im August 2015 begann der reguläre Unterricht in Leipzig. Binnen eines Schuljahres haben rund 400 junge Leute das kleine ABC des Wohnens in halb- oder eintägigen Workshops von den LWB-Azubis gelernt. Inzwischen besitzt die Schule, die zunächst durch Bildungseinrichtungen getourt ist, eine feste Adresse in der Bornaischen Straße 96. Die Workshops sind kostenfrei und vermietenunabhängig.

Was ist die Wohnschule?

- ▶ Die Wohnschule der LWB geht auf ein Azubi-Projekt im Jahr 2013 zurück. Weil junge Mieter oft in die Schuldenfalle geraten und schlimmstenfalls von Zwangsräumungen betroffen sind, wurde nach Auswegen aus der Misere gesucht. So entstand die Wohnschulidee.
- ▶ Die angehenden Immobilienkaufleute haben mit dem Sozialmanagement und der Unternehmenskommunikation der LWB Lehrpläne und -materialien entwickelt. Partner aus dem Bereich der Jugendsozialarbeit wurden einbezogen. Die LWB arbeitet mit dem Jugendhaus Leipzig e.V. zusammen.
- ▶ Für die Schüler sind die Workshops kostenfrei. Die LWB finanziert nicht nur die Wohnschule. Sie unterstützt auch seit Jahren ein Wohnprojekt für junge Menschen, das vom Jugendhaus-Verein getragen wird.

Wer lernt hier?

- ▶ In die Wohnschule sind junge Leute ab 17 Jahren eingeladen. Bislang können sich nur Klassen oder Schulen anmelden. Ab 2017 sind auch Termine für Einzelinteressenten und LWB-Mieter geplant.

- ▶ Sowohl Gymnasiasten als auch Berufsschüler trainieren hier das Wohnen. Wichtig ist, dass die Teilnehmer die erste eigene Wohnung planen oder schon bezogen haben. Das Thema muss für alle aktuell sein.

Was steht auf dem Lehrplan?

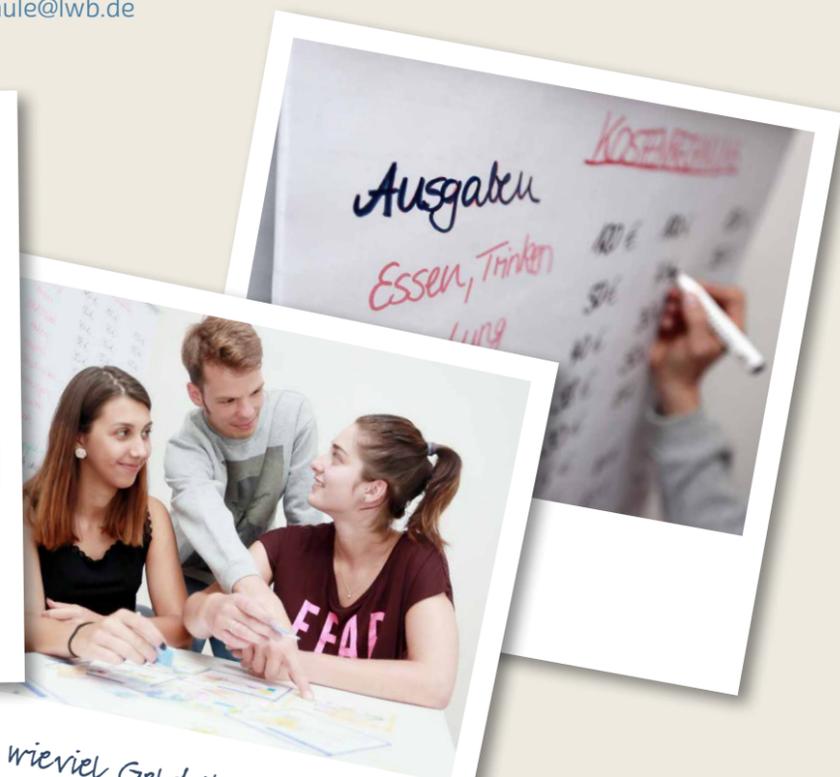
- ▶ Sowohl theoretische als auch praktische Übungen sind vorgesehen. Der Workshop kann einen halben oder ganzen Unterrichtstag dauern.
- ▶ Im Theorieteil werden Grundlagen des Mietrechts vermittelt. Außerdem steht die Verwaltung des eigenen Budgets auf dem Lehrplan. Es gibt Tipps für ein friedliches und freundliches Miteinander, Hinweise auf Stolper- und Kostenfallen.
- ▶ Die Wohnschule kann um einen praktischen Teil ergänzt werden. Dabei findet eine Wohnungsbesichtigung statt. Hier es geht dann um wichtige Fragen bei der Übernahme der Wohnung und Servicetipps für (angehende) Mieter.

Wer ist Ansprechpartner?

- ▶ Ansprechpartner sind der Jugendhaus Leipzig e.V. und die LWB.
 0341 30690769,  wohnschule@lwb.de



In kleinen Teams überlegt und berechnet Ihr, ...



... wieviel Geld Ihr monatlich wofür benötigt.



Wenn es einmal schwierig wird ...

... kann das ganz verschiedene Gründe haben. Fakt ist, dass es für (fast) alle Probleme eine Lösung gibt. Ihr müsst Euch nur melden. Keinesfalls dürft Ihr den Kopf in den Sand stecken.

Beim Jugendhaus Leipzig e.V., bei der Jugendberatungsstelle „jUkON“, findet Ihr Hilfe und bekommt nützliche Informationen.

Meldet Euch, wenn Ihr ...

- ▶ Wohnprobleme habt oder von Wohnungslosigkeit bedroht bzw. betroffen seid
- ▶ Schwierigkeiten in der Schule, bei der Ausbildung oder auf Arbeit habt
- ▶ eine Lehrstelle oder einen Job sucht
- ▶ Konflikte mit der Familie oder zum Beispiel mit Freunden habt
- ▶ Geldsorgen oder Schulden habt
- ▶ Probleme mit Gewalt oder Straffälligkeit befürchtet
- ▶ persönliche Notlagen, Konflikte und Krisen bewältigen müsst



Für (fast) jedes Problem gibt es eine Lösung. Lasst Euch helfen.

jUkON

Windmühlenstraße 41
(Eingang Liebig-Apotheke)

☎ 0341 99857555
🌐 www.jugendhaus-leipzig.de

Öffnungszeiten:

Montag	10 - 16 Uhr
Dienstag	12 - 18 Uhr
Mittwoch	10 - 15 Uhr
Donnerstag	10 - 15 Uhr
Freitag	nach Vereinbarung



In eigener Sache

Du suchst eine Wohnung bei der LWB oder bist dort bereits Mieter?

Unter der Telefonnummer 0341 9922-0 wird Dir bei allen Fragen geholfen. Lass Dich verbinden!

Bei der Wohnungssuche beraten Dich die **Vermieter** der LWB – gerne auch im Video-Chat unter www.lwb.de oder Ihr nutzt die Vermietungs-App, die es dort zum Download gibt.

Das Team des **Sozialmanagements** hilft LWB-Mietern in sozialen Notlagen. Die **LWB-Ombudsfrau** Karin Zschockelt-Holbe schlichtet Mieterstreitigkeiten. Wenn Du Konflikte mit Deinen Mitmietern lösen möchtest, schreibst Du ihr am besten eine E-Mail an Karin.Zschockelt-Holbe@lwb.de.

Die **Wohnschule** der LWB in der Bornaischen Straße 96 erreichst Du telefonisch unter 0341 30690769 und per E-Mail an wohnschule@lwb.de.

Weitere hilfreiche Kontakte

- ▶ **Amt für Jugend, Familie und Bildung der Stadt Leipzig**
Naumburger Straße 26, 04229 Leipzig
☎ 0341 123-0, 🌐 www.leipzig.de/jugend-familie-und-soziales
- ▶ **Sozialamt der Stadt Leipzig**
Stadthaus, Burgplatz 1, 04109 Leipzig
☎ 0341 123-0, 🌐 www.leipzig.de/sozialamt
- ▶ **Agentur für Arbeit**
Georg-Schumann-Straße 150, 04159 Leipzig
☎ 0800 4555500, 🌐 www.arbeitsagentur.de
Jobcenter Leipzig
☎ 0341 913-10705, 🌐 www.jobboerse.arbeitsagentur.de
- ▶ **Sozialamt der Stadt Leipzig, Abteilung Wohngeld**
Technisches Rathaus, Prager Straße 118-136, 04317 Leipzig
☎ 0341 123-6501/6505, 🌐 www.leipzig.de/wohngeld
- ▶ **Schuldnerberatung – eine Auswahl:**
Verbraucherzentrale Sachsen e.V.,
Katharinenstraße 17, 04109 Leipzig
☎ 0341 6962929, 🌐 www.verbraucherzentrale-sachsen.de
Caritasverband Leipzig e.V.,
Elsterstraße 15, 04109 Leipzig
☎ 0341 96361-715, 🌐 www.caritas-leipzig.de

Impressum

Herausgeber:
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)
Wintergartenstraße 4, 04103 Leipzig
Telefon 0341 9922-0

Redaktion:
LWB Unternehmenskommunikation

Layout:
zilles grafik.design.konzepte.

Bildnachweis:
Anja Jungnickel

© LWB, 2016

Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH
Wintergartenstraße 4
04103 Leipzig

Telefon 0341 9922-0
www.lwb.de