



Stadt Leipzig

All about Housing in Leipzig Rund ums Wohnen in Leipzig

**Guide for tenants with a migration background
Wegweiser für Mieterinnen und Mieter
mit Migrationshintergrund**

English - German

Englisch - Deutsch

All about Housing in Leipzig

Guide for tenants with a migration background

Imprint

The basis for this guide „All about Housing in Leipzig” was the Guide for Tenants with Migration Background of the housing property company “Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft” (LWB). The contents of the chapters have been revised and adapted to the altered legal regulations. The chapter “Important information for recipients of benefits according to the law on benefits for asylum seekers” has been included additionally.

Thanks for the kind support in reviewing the text to the Social Services and the School Administration Office of the City of Leipzig, the Direct Service Organisation, Waste Management Services Leipzig and to the Employment Agency of Leipzig.

This text provides basic information. We cannot guarantee that it is accurate and complete.

Publisher:

The City of Leipzig
General Services
Office of Representative for Foreigner Issues
Telefon: 0341 123-2690
Telefax: 0341 123-2695
E-Mail: referat-auslaenderbeauftragter@leipzig.de
Internet: <http://www.leipzig.de/migranten>

Editor: Alexander Sternin

Translation: Dieter Karg

Printed by: The City of Leipzig, General Services

Number of copies: 100

Deadline: 01/10/2008

Contents

Preface	5
1 Basics of leasing and housing	6
1.1 The tenancy contract as the basis of tenancy. The rent deposit.	6
1.2 General operating costs and costs for heating and water	7
1.3 Handing over the flat to the tenant	7
1.4 Cosmetic repairs and repairs of deficiencies	8
1.5 Modernisation and rent increase	8
1.6 Keeping of pets	8
1.7 Termination of the lease	9
1.8 House rules	9
2 Important information for recipients of unemployment benefit (ALG II) and social welfare (benefits for housing and heating)	10
2.1 Appropriate housing costs	10
2.2 Special regulations for individuals under 25 years of age	10
2.3 Cases when housing costs are not appropriate	11
2.4 New tenancy and related costs	11
2.5 Initial equipment of the flat	12
2.6 Additional claims and credit balance resulting from the bill of operating costs	13
2.7 Increase of advance payments for operating costs	14
2.8 Payment of rent to the landlord and declaration of assignment	14
3 Important information for recipients of benefits according to the law on benefits for asylum seekers	15
4 Housing benefits / Housing allowances for school and university students and trainees	17
4.1 Housing benefits	17
4.2 Housing allowances for recipients of education or training assistance	17
4.3 Housing benefits for school and university students and trainees	18
5 Tenant's rights and counselling and assistance in housing problems	19
5.1 Assistance in looking for a flat	19
5.2 Municipal accommodation advice for elderly and disabled persons	19
5.3 Social accommodation assistance	20

5.4	SEFA e. V.	20
5.5	Mieterverein Leipzig e. V.	21
5.6	Consumer advice centre (Verbraucherzentrale)	21
6	Further advice	22
6.1	Satellite dishes	22
6.2	Information on the duty to pay radio licence fees	22
6.3	Energy supplies	22
6.4	Separation of waste and depositing of bulky waste	23

Preface

The residential environment and the flat are important places of integration of immigrants. They have a crucial influence on the quality of life and on the impression of being welcome and feeling comfortable.

There are many questions around the subject of housing, partly complicated legal regulations and various areas of daily life linked to it. In particular when immigrants move to Leipzig – from abroad or from other locations in Germany – the choice of a flat and the inherent costs are one of the first and foremost issues to be dealt with. But also after moving in there are many occasions where questions can arise.

The guide „All about Housing in Leipzig” wants to provide assistance in this context. It gives hints to regulations, the rights and duties in the context of a tenancy and offers special information for tenants who receive assistance from the job centre (ARGE) or the social services, student grants (BAFÖG), training allowances or housing benefits. You can also find here addresses for counselling and assistance in problems of housing and tenant protection, as well as hints for the use of TV and radio sets and tips for saving energy and waste disposal.

This guide has also been published in Arabic/German, Russian/German and Vietnamese/German.

The brochure can also be downloaded from the homepage of the Office for the Integration of Immigrants:

<http://www.leipzig.de/migranten/>



Stojan Gugutschkow
Head of Office of Representative for Foreigner Issues

1 Basics of leasing and housing

1.1 The tenancy contract as the basis of tenancy. The rent deposit.

If you are looking for a flat, ads in newspapers (“Leipziger Volkszeitung” (LVZ), “Sachsen Sonntag” and others) and in windows of flats for rent can help you. The same applies to numerous internet sites (e.g.. www.vermietung-online.de, www.immonet.de, www.immowelt.de, www.immobilienscout24.de).

To rent a flat, a contract is signed between the landlord and the tenant, forming the basis of the lease. The lease can be either for a limited or an unlimited time.

The tenancy contract is an important document and obliges

- the landlord to hand the flat over to the tenant in a state fit for use,
- the tenant to pay the landlord the agreed rent regularly and timely and to keep the flat in a proper state.

The tenancy contract describes and sets out:

- place and size of the flat
- number and kind of rooms (also cellar)
- amount of basic rent
- amount of general costs and costs for heating and water

The tenancy contract also regulates:

- when rent must be paid (at the latest on the 3rd workday of the month)
- when and how the contract can be terminated and the flat be given back to the landlord
- cosmetic repairs and maintenance of the flat

The agreement on a **rent deposit** is usually an important element of the tenancy contract. The rent deposit is paid by the tenant as a security for potential claims of the landlord, e.g. compensation for damages, outstanding rent payments. The amount of the rent deposit must not exceed 3 rents without utilities and as a rule it amounts to 2 rents in Leipzig. The rent deposit must generally be paid in one sum at the beginning of the lease. If this should exceed your financial capacities, a payment in instalments is only possible on prior agreement with the landlord. The first instalment is to be paid at the beginning of the lease. The rent deposit is usually invested in a savings book of the tenant, which is pledged and handed out to the landlord. Before depositing the amount landlord and tenant sign the pledge agreement on a bank form. Please note: In the pledge agreement it should be stipulated that the bank informs the tenant if the landlord asks for the payment of the rent deposit. The savings book is blocked by the bank, i.e. the rent deposit is not at the tenant’s disposal until the landlord authorizes it by his signature on the corresponding bank form. The investment of a rent deposit can be subject to a charge. Please inquire about these fees at your bank or savings bank.

The rent deposit should be paid back completely and with interests to the tenant if he/she did not cause any damage during the term of the tenancy contract or was not behind schedule in his/her payments of the rent (including costs for utilities). Otherwise the landlord’s claims will be set off against the rent deposit and the rest will be paid back. For returning the rent deposit the landlord, as a

rule, has 3 to 6 months time (after the end of the contract) to check any claims against the tenant. If he asserts any claims resulting from the lease he must specify these, stating reason and amount. If the tenant does not agree to this statement or to his withholding the rent deposit and cannot reach an agreement with the landlord, the tenant can file a suit at the district court (Amtsgericht) of his/her place of residence.

To conclude a tenancy contract the following documents of the tenant are usually required:

- ID card or passport
- self-disclosure (filled-in questionnaire with particulars and statement about one's income)
- income statement (e.g. pay slips)
- confirmation of your current landlord that there are no rent arrears

1.2 General operating costs and costs for heating and water

The general operating costs and costs for heating and water are important parts of the tenancy contract and are shown in the tenancy contract as a lump sum to be paid monthly.

The general operating costs comprise in particular:

- costs of heating and warm water supply
- cold water and sewage costs and the rainwater draining
- property tax and building insurance
- costs of building and street cleaning
- costs of the caretaker
- costs for lighting the building or for the lift (if available)

The costs for heating, warm water and cold water depend on their consumption. That is why the meters for water and heating costs are read annually (usually in January) and the real costs are calculated on that basis.

The result of the calculation – credit balance or additional claims – is communicated to the tenant during the calendar year following the calculated year (i.e. by 31/12/2008 for the year 2007). If you do not agree to the statement of costs you have to object against it to the landlord within 4 weeks after receiving the bill.

1.3 Handing over the flat to the tenant

On the agreed day the flat is handed over to the tenant. On that occasion a hand-over report is filled out, containing a record of:

- the results of the reading of water and electricity meters and of the heat cost allocators
- which and how many keys were handed out to the tenant
- defects in the flat, if there are any

Please take a close look at your new flat. The hand-over report is signed by you as a tenant and by the building manager as the representative of the landlord. You receive a copy of it.

1.4 Cosmetic repairs and repairs of deficiencies

Cosmetic repairs are legally and contractually regulated works aimed at compensating the wear and tear of the flat due to its normal use.

Among the cosmetic repairs to be carried out by the tenants there are:

- wallpapering
- painting walls and ceilings, painting floors, interior doors and the inside of windows and of the front door

Especially in case of heavy wear and tear the tenants should carry out these repairs during the term of lease in certain intervals regulated in the contract, at their own cost and professionally.

Important! At the end of the term of lease the tenants **must** carry out all necessary repairs to compensate for considerable wear and tear or to fix the damage caused to the flat.

The tenants bear the costs of minor maintenance works (for removing damage to installations for electricity, water and gas, to heating equipment and to latches of doors and windows).

Deficiencies (like fungal infestation) should be reported to the landlord in written form, whenever possible. If the landlord is responsible for the deficiency and if it cannot be fixed at short notice, the tenant has the right to reduce the rent. Mould is a deficiency like any other. Yet it can also be due to wrong heating and airing on the part of the tenant. Mould formation does not entitle the tenant to cancel the contract without notice.

1.5 Modernisation and rent increase

The landlord is authorized to carry out modernization measures aimed at maintaining or improving the rented property, at saving energy or water etc. The tenant must accept such measures if they do not mean any social hardship to him, his family or members of his household. After the completion of the modernization measures the landlord is entitled to raise the rent to the extent regulated by law. The tenants have to be informed about that in advance in written form.

1.6 Keeping of pets

Keeping pets in a rented flat is regulated by agreement in the tenancy contract. The tenant cannot be prohibited to keep pets (also small pets). Yet he may be expressly forbidden to keep dogs and cats. In that case only small animals (e.g. ornamental fish, hamsters, mice, budgies) can be kept. An exception is the keeping of guide dogs by a blind tenant, which is always allowed. The tenancy contract can also stipulate that keeping pets is subject to consent by the landlord. If the tenancy agreement contains no regulation concerning pets, the tenant may have small animals without the landlord's consent, but for the bigger ones he needs his permission. If the animals disturb other tenants considerably (e.g. a dog barking all day), the permission can be withdrawn.

1.7 Termination of the lease

The tenancy contract can be cancelled by the **tenant contractually and in due time** – the notice must then have been received by the landlord at the latest on the third working day of a calendar month to terminate the contract by the end of the second month after that date.

Example: If a tenant wants to end his contract by 30 April 2009, he must hand in his notice to the landlord by 4 February 2009 (the 1st being a Sunday).

Important: Not the date of posting, but the date of receipt of the notice matters. We recommend to send the notice as a registered letter with advice of delivery (Einschreiben mit Rückschein) or to hand it over personally and to have the receipt confirmed on a copy.

The **landlord** is entitled to terminate the lease for important reasons *extraordinarily and with immediate effect*, especially if

- the tenant is at least two months behind in his payment of rent (the rent includes monthly advance payments of additional costs) or
- if the tenant uses the flat or behaves contrary to contract, thus seriously infringing on the rights of the landlord or disturbing his fellow tenants (e.g. causing damage to the flat, disturbing the peace by making noise)

The tenant's obligations on returning the flat: At the termination of the lease, at latest at the date of transfer, the tenant must clear the flat completely and restore its original state. Structural alterations carried out during the lease must be removed (e.g. dividing walls).

1.8 House rules

The house rules regulate the coexistence of all residents in a house. They apply to all of them and contain their rights and obligations. The house rules regulates the following aspects of living and leasing:

- noise (avoiding unnecessary disturbance, no noise during siesta time)
- security (locking of front doors and cellar doors, keeping escaping routes clear etc.)
- cleaning (cleaning of stairs and corridors according to cleaning plan, separation of waste)
- airing (recommendations for airing the flat)
- keeping pets (regulations about the purchase and keeping of pets)
- vehicles (regulations about the parking of vehicles etc.)

Please always observe the regulations in your house rules.

2 Important information for recipients of unemployment benefit (ALG II) and social welfare (benefits for housing and heating)

2.1 Appropriate housing costs

For recipients of ALG II, social welfare and of basic pensions or disability benefits the job centre (ARGE) Leipzig or the social services bear the expenses for housing and heating **on demand**, if these costs are *appropriate*. They are appropriate if they correspond to certain norms valid for Leipzig. You can find these current norms in the chart below.

number of persons	admissible size (m ²)	basic rent per m ²	heating costs per m ²	additional costs per m ²	total costs per m ²	costs of housing
1	45	3.85 €	0.95 €	1.37 €	6.17 €	277.65 €
2	60	3.85 €	0.95 €	1.37 €	6.17 €	370.20 €
3	75	3.85 €	0.95 €	1.37 €	6.17 €	462.75 €
4	85	3.85 €	0.95 €	1.37 €	6.17 €	524.45 €

The living space increases by 10 m² for each additional person in the household.

The costs for housing comprise the basic rent and the monthly payments for service charge and heating costs. If you apply for the assumption of these costs, please fill in the form „Kosten der Unterkunft und Heizung“ enclosed in the application for ALG II or answer the respective questions in the application for social welfare.

Costs of housing that exceed the above-mentioned limits can only be assumed in well-founded cases and for a period up to 6 months upon prior explicit agreement by the job centre or the social services of Leipzig. Individuals with a degree of handicap (GdB) above 80 and with the note “aG” (extreme mobility handicap) or “Bl” (blind) can claim 15 m² more living space.

2.2 Special regulations for individuals under 25 years of age

Unmarried persons who have not yet completed their 25th birthday belong to the community in need of welfare of their parents and can only claim benefits for their own flat in exceptional cases, if e.g.:

- the individual cannot stay in the flat of the parent(s) for serious social reasons (psychological problems, domestic violence, addiction etc.),
- a flat of their own is needed for integration onto the labour market (e.g. if the work or training place is not accessible from the former place of residence), or
- another reason of similar gravity applies.

The consent of the job centre to bear the lease costs must be applied for **before** moving house. You must state and substantiate the need for moving. Without prior consent neither rent nor costs for utilities will be borne.

2.3 Cases when housing costs are not appropriate

For various reasons housing costs can grow to be inappropriate during the existing lease. The most common reasons are an increased basic rent, fewer persons in need belonging to the household (when they have moved out or died) or increased monthly payments for additional costs (heating, warm water etc.). Reasons for that can be an increase in prices of energy or considerable additional claims for utilities that can also arise from an uneconomical use by the tenant (e.g. if windows are kept open with the heating not reduced to [*] position or if water is kept running unchecked for a long time).

The housing expenses including heating costs, even if they are inappropriate, are initially borne completely (as the case may be, as a loan), if the tenancy contract has already existed before. This can be done for a maximum period of 6 months.

If housing costs grow inappropriate, i.e. do no longer conform to the norms, you will be asked by the job centre or social services to lower the housing costs. This can be done by moving to a cheaper flat upon prior consent of the job centre or social services, by subleasing certain rooms of the flat or by more economical behaviour regarding additional costs depending on consumption.

You will be advised in written form that the housing expenses, from a certain date, will only be borne within the appropriate limits. You will be given the opportunity to put forward reasons opposing a reduction of costs and being likely to warrant a further assumption of the real costs.

Reducing housing costs by moving house may not be expected of a recipient of welfare assistance

- if he/she is seriously ill, in need of care or severely handicapped
- if the allowances are to be granted by the job centre only once or for a short term
- if the amount spent on moving, paying the deposit or acquiring a new flat exceed the saved rent for a time of 1 to 2 years.

A decision on that point can only be taken on an individual basis.

In well-founded cases the 6-month term can be extended, e.g. if no housing space within the limits of appropriateness can be found until that deadline. Yet in that case you have to give the job centre or the social services evidence about it.

2.4 New tenancy and related costs

Important! Before entering on a new tenancy contract you must imperatively present the housing offer to the job centre or the social services. If the rent and the costs for utilities conform to the norms laid down in the chart on page 10, the competent authority will send you a written agreement to assume the rent. Otherwise the agreement will be denied. This certificate is needed for concluding the contract.

If despite a rejection the tenant moves to the inappropriate flat, the costs for it will only be assumed to the extent of the appropriate costs. Neither will moving expenses or possible additional payments for the utilities be assumed.

Moving expenses: The assumption of costs related to moving, like rent deposit or moving expenses, must be claimed separately before signing the tenancy contract. This should be done in written form and be sufficiently substantiated. As a rule moving expenses and rent deposit will be borne if moving house is necessary or caused by the job centre or the social services and if the costs of the future flat are appropriate. As a rule moving is considered appropriate, among other things,

- if you start working outside Leipzig,
- if you have separated from your spouse or
- if there are massive dangers to your health or if the living conditions cause extreme hardship.

As a general rule, moving house is not necessary if a child in the community in need of welfare comes of age, if the flat is badly equipped or if there is just the wish to move to another residential area.

Moving expenses will be borne for renting a vehicle and for removal boxes. If you cannot carry out the act of moving on your own (e.g. because your health is impaired), you must present to the job centre or the social services at least 3 offers (estimates of the moving costs by removal companies). The expenses will then be borne according to the amount of the cheapest offer.

Rent deposit: The rent deposit can be granted to the landlord on demand – as a rule as a loan and in the form of a written declaration of commitment (equivalent to a guaranty) by the job centre or the social services towards the landlord. That means, if the tenant causes any damage in the flat, the job centre or the social services in Leipzig will pay for this damage to the extent of the rent deposit. The tenant is then bound to refund these expenses to the competent authority. The declaration of commitment by the office expires 6 months after the end of drawing welfare benefits – then the tenant has to pay the deposit him-/herself.

The other expenses due to looking for a new flat, like the so-called flat procurement costs (e.g. costs for phoning, buying papers, placing adverts of 50 € maximum), commissioning an estate agent only in well-founded exceptional cases, travel expenses to appointments or inspections of flats) and expenses for refurbishing the old flat can be borne or refunded on demand by the respective authority if moving house is considered necessary and if the job centre or the social services have agreed to assuming the costs **beforehand**.

Important: As the decision on the assumption of flat procurement costs is taken on an individual basis please inquire at the job centre or the social services beforehand.

2.5 Initial equipment of the flat

If you receive unemployment assistance (ALG II) or social welfare, you can claim subsidies for the initial equipment of the flat – an assistance to buy furniture and household appliances – at the job centre or the social services. This written and substantiated application should be joined by a list of furniture and household appliances you need.

2.6 Additional claims and credit balance resulting from the bill of operating costs

The factual expenses for housing, including operating and heating costs, are only ascertained and established with the annual bill of operating costs. If, according to that bill, you have to pay a supplement, you can claim the assumption of that supplement by the job centre or the social services. The application must be made immediately on receiving the bill of operating costs. A copy of it is to be enclosed. The assumption of additional claims of operating costs can also be claimed for no longer existing tenancies (if for example the annual bill of operating costs is sent after the ending the lease and after moving out), if at that time you still receive unemployment assistance (ALG II) or social welfare – that means you are still in need of assistance. A partly or complete assumption of additional claims of operating costs as an allowance or a loan is only possible if the costs are not caused by uneconomical consumption.

Important: Please mind using heating, warm water and cold water economically. Appropriate is a maximum annual consumption of 37 m³ of water per person (total of warm **and** cold water).

Tips for correct heating and airing

Expenses for heating and water are rising steadily. That is why an economical use of heating and water is essential and can avoid considerable financial burdens.

In order to avoid loss of warmth or mould formation please observe the following hints for heating and airing:

- Keep the rooms steadily and continuously at level 2 of the thermostat; the room temperature should not fall below 17-18 C°.
- Always keep thermostats and radiators free from furniture, long curtains or coverings placed in front of them so that the temperature control can work efficiently.
- Do not change the thermostat when you leave the flat just for a short time, only for a longer absence you can turn down the setting by one or two levels (but at least at [*] position). During the night you may lower the temperature by 3 degrees.
- Seal windows and doors with sealing band (available in building supplies stores), if they have joints.
- Close doors between rooms of different temperature.
- Permanent airing is taboo – don't leave windows slightly or tilted for a longer time.
- The best way of airing is an intensive and short-time "intermittent airing":
 - turn down radiator to position [*]
 - open windows wide for 5-10 minutes and create a through draught
 - then close windows again and turn up the radiator
- After taking a shower or bath or after cooking the room should be aired immediately so that the large amount of steam can be dissipated and cannot cause mould formation.

You can reduce warm water costs if, among other things, you don't do the dishes under running water, take a shower rather than a bath and turn off the water while soaping yourself, brushing your teeth or shaving.

Important! The credit from the annual bill of operating costs must **immediately** be presented to the job centre or the social services, as it counts as an income and must be taken into account for the calculation of your benefits. If you fail to do so, you may have considerable legal setbacks.

Important! Please mind that you must pay yourself the share of warm water costs from your regular benefits to the landlord. You can find the factual amount of warm water costs in the annual calculation of heating costs. As the definite amount of warm water costs is not known at first, the job centre or the social services withhold a monthly preliminary payment deducted from your regular benefit:

- 6.64 € for singles
- 5.98 € for any spouse (or partner in cohabitation)
- 5.31 € for any further person in the community having completed his/her 14th birthday
- 3.98 € for any further person in the community not having completed his/her 14th birthday

The annual sum of these monthly reductions will latter be set off against the factual warm water costs in the calculation of operating costs. If there are any arrears left, you must pay them yourself (e.g. if for a single the costs amount to 100 € and he/she has only paid 79.68 €, 20.32 € are left to pay).

2.7 Increase of advance payments for operating costs

In case of a large amount of additional claims the monthly advance payments for the following year can be raised by the landlord in order to avoid large additional claims in future. When energy costs have risen the advance payments can be raised too. The intention to do so must be communicated to the tenant in advance in written form. Should you receive such letters, please present them to the job centre or the social services and claim the assumption of risen tenancy costs.

2.8 Payment of rent to the landlord and declaration of assignment

A direct transfer of rent to the landlord is possible and will be carried out if you wish so and declare this to the job centre or the social services. That is a way to avoid rent arrears as far as possible. You can also place a standing order at your bank or savings bank to have your rent debited from your account and credited to your landlord at a fixed date. In doing so you must also consider the warm water “flat fees” (see 2.6).

3 Important information for recipients of benefits according to the law on benefits for asylum seekers

The law on benefits for asylum seekers distinguishes between 2 different forms of accommodation:

- accommodation in a hostel
- accommodation in private flats (decentralized accommodation)

The form of accommodation depends on the foreigner's *residence title* and on the *kind of entitlements to benefits* (according to § 2 or § 3 of the law on benefits for asylum seekers (AsylbLG)).

Foreigners who have applied for asylum and have received a residence title for asylum seekers (*Aufenthaltsgestattung*) are, according to § 53 of the law on asylum procedures (AsylVfG), obliged to live in a hostel.

The same applies to all other foreigners who belong to the group of people mentioned in § 1 AsylbLG, who receive benefits according to § 3 *para. 1 and 2 AsylbLG* and who are subject to the principle of allowances in kind.

The competent authority is obliged to supply the need for housing in kind (as housing in a hostel).

Financial allowances for housing are therefore expressly excluded.

In individual cases there is the opportunity to claim decentralized housing if there are **health problems** making it impossible to live in a hostel. That application can be made at the social services, section Assistance to Migrants (Migrantenhilfe).

To decide on the application, a written assessment of the applicant's state of health by a specialized doctor is needed, to the effect that by decentralized housing the symptoms can be alleviated.

The tenancy offer must meet the recommendations in the medical officer's assessment and should not contradict the minimum requirements for housing in a hostel. *The price for the rent must not exceed the financial value of housing in a hostel.*

The recognition of *extraordinary problems for the foreigner* which might necessitate decentralized housing also lies with the authority providing the benefits. In the first instance it must be checked whether a different kind of housing can be found in another hostel of the city of Leipzig.

The final decision lies with the social services.

The tenant him-/herself concludes the tenancy contract after the social services has examined it and agreed to pay the expenses and after the applicant has signed an instruction about his/her duties to cooperate. That means that only the applicant signs a binding contract with the landlord. All rights and duties resulting from the contract lie with the tenant. The social services only pay for the housing costs.

Expenses for electricity are part of the monthly amount paid by the social services and are not refunded additionally. If the consumption exceeds that amount the tenant has to pay the extra sum.

Allowances for furniture and assumption of moving expenses are not stipulated in § 3 of the law on benefits for asylum seekers and cannot be granted.

These regulations do not concern those persons *who receive benefits according to § 2 AsylbLG*. The assumption of their expenses for housing is guided by the legal requirements of the Social Welfare Code (SGB XII). In this case the welfare authority pays an allowance for initial equipment of the flat on demand.

The responsible officers of the section Assistance to Migrants at the social services will give you further information on your individual case.

4 Housing benefits / Housing allowances for school and university students and trainees

4.1 Housing benefits

People with low incomes or low pensions not sufficient for paying the rent can claim housing benefits (a state subsidy). Persons receiving education or training assistance (BAföG and BAB) are excluded from housing benefits. They may claim housing benefits if they live with spouses or children not entitled to BAFöG and BAB even if these family members receive state benefits like unemployment assistance (ALG II) or basic pensions or disability benefits.

You can get and hand in a form for an application for housing benefits in any citizen centre (Bürgeramt). It will be forwarded to the competent authority:

*Stadt Leipzig, Sozialamt
Abteilung Wohngeld
Prager Straße 24 / 26
04103 Leipzig*

telephone: 0341 123-6501

where it will be dealt with. You have to join copies of income statements and of the tenancy contract. As dealing with the application may take some time, you should apply for housing benefits timely.

4.2 Housing allowances for recipients of education or training assistance

School students, trainees and university students cannot normally claim housing allowances by the job centre or the social services (exceptions are possible, e.g. during holiday semesters due to pregnancy or illness).

If you receive or can claim education or training assistance (BAföG or BAB) you can, in that context, also receive housing benefits, but only to a certain extent (see the following chart). These benefits depend on the kind of education and housing (the crucial point is whether students or trainees live with their parents or not).

	school students, living with their parents § 12 para.1 nr.2 BAföG	university students, living with their parents § 13 para.1 nr.1 und 2 BAFöG	school students, not living with their parents § 12 para.2.1 nr.1, 2 BAföG	university students, not living with their parents § 13 para.1 nr.1, 2 BAföG
amount of benefits	57.00 €	48.00 €	max. 129.00 €	max. 218.00 €

Recipients of education or training assistance cannot normally claim allowances for rent deposits and removal or procurement costs.

Competent authorities for education allowance in Leipzig:

*Studentenwerk Leipzig
Amt für Ausbildungsförderung
Goethestraße. 6
04109 Leipzig*

telephone: 0341 965-9710

*Stadt Leipzig
Schulverwaltungsamt
Amt für Ausbildungsförderung (für Schüler-BAFöG)
Demmeringstraße 32
04177 Leipzig*

telephone: 0341 123-1349

Competent authority for training assistance (BAB) in Leipzig:

*Agentur für Arbeit Leipzig
Georg-Schumann-Straße 171 - 175
04159 Leipzig*

4.3 Housing benefits for school and university students and trainees

School and university students and trainees who receive education or training assistance and cannot claim unemployment assistance (ALG II) may get a subsidy from the job centre to their uncovered costs for housing and heating (see p. 2.1). That depends on their income and on whether they live with their parents or not. The application form for these subsidies is available at the job centre: ARGE Leipzig, *Georg-Schumann-Straße 171 - 175*.

5 Tenant's rights and counselling and assistance in housing problems

In this paragraph you find helpful information about consultation offices and offers in Leipzig that you can use if you have problems related to housing.

5.1 Assistance in looking for a flat

In the social services, department Social Accommodation Assistance (Abteilung Soziale Wohnhilfen) you can get up-to-date information on the housing market of municipal, cooperative and private flat owners. These offers come with abundant notes about address, flat size, rent, furnishings and contact partners.

For a large part of these flats, before you rent them, you need a certificate of eligibility to public housing (Wohnberechtigungsschein). You can claim it during the consultation hours in the above-mentioned department or in any citizen centre.

If you need special assistance in looking for a flat, housing space can be arranged directly for you due to contracts of the city of Leipzig with the housing company "Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft".

Contact:

*Stadt Leipzig, Sozialamt, Abt. Soziale Wohnhilfen, SG Wohnberechtigung / Belegungsrechte
Prager Straße 26, entrance D, ground floor
04103 Leipzig*

*telephone: 0341 123-3997
e-mail: soziale.wohnhilfen@leipzig.de*

5.2 Municipal accommodation advice for elderly and disabled persons

The municipal counselling office for elderly and disabled persons offers the following services free of charge:

- counselling on how to adapt your flat to people who are disabled or need domestic care
- support in looking for housing suitable for old or disabled people and assisted living
- arrangement of supplementary assistance (like relocation assistance)

Contact:

*Stadthaus
Burgplatz 1
04109 Leipzig*

*telephone: 0341 123-4569
contact partners: Mrs. Hälbig, Mrs. Rietze*

5.3 Social accommodation assistance

In the section Care for the Homeless (Wohnungslosenhilfe) of the department Social Accommodation Assistance you receive support and if necessary financial assistance if you risk losing your flat due to rent arrears. On demand the social services can, on an individual basis, assume debts if that is the only way to avoid homelessness or similar distress. The debts are assumed as a loan that has to be paid back in appropriate instalments to the city of Leipzig.

On calling at the social services you should take your income statements, the tenancy contract and the notice of its cancellation or your ejection with you.

If you have already lost your flat or have particular social problems you can get personal support in the counselling office "Four Walls" (Vier Wände) of the department Social Accommodation Assistance.

Contact:

*Stadt Leipzig, Sozialamt, Abt. Soziale Wohnhilfen, SG Wohnungslosenhilfe
Prager Straße 26, entrance D, 6th floor
04103 Leipzig*

telephone: 0341 123-9139

e-Mail: soziale.wohnhilfen@leipzig.de

5.4 SEFA e. V.

"SEFA e. V." supports elderly people and others in need of assistance in the following way:

- concluding a tenancy contract, claiming housing benefits and certificates of eligibility to public housing
- writing letters, assistance in visiting authorities
- finding cost-saving removal firms
- counselling on assisted living in Leipzig

The members of the association can also help you move to a new flat: unscrewing furniture and putting it together again, pack and unpack removal boxes etc.

Contact:

*LUKA- Hof
Wittenberger Straße 5
04129 Leipzig*

telephone: 0341 564-8502

0341 561-09316

5.5 Mieterverein Leipzig e. V.

The tenant association "Mieterverein Leipzig e. V." offers its members (to become a member you have to pay an annual fee) multiple services, among other counselling

- on concluding / terminating a tenancy contract
- on refurbishments and cosmetic repairs or
- on checking bills of operating costs
- bei Prüfung von Betriebskostenabrechnungen u. a.

If you are interested you can get further information on the association on its homepage:
www.mieterverein-leipzig.de.

contact:

*Rosa-Luxemburg-Straße 19 / 21
04103 Leipzig*

telephone: 0341 213-1277 or 0341 213-1278

5.6 Consumer advice centre (Verbraucherzentrale)

The consumer advice centre also offers comprehensive assistance in its counselling centre in Leipzig on the following subjects:

- energy and checking electricity bills
- counselling on heat cost billings
- counselling on tenants' rights

If necessary, you can get counsel by a lawyer. Any counselling is subject to a charge. Further information on services, fees and opening hours can be found on the website of Verbraucherzentrale Sachsen: www.vzs.de

Contact:

*Beratungszentrum Leipzig
Brühl 34 - 38
04109 Leipzig*

telephone: 0341 261-0450

6 Further advice

6.1 Satellite dishes

Foreign tenants, in the context of their right to free information, are usually allowed to install a satellite dish. Yet this is only permitted if you are not able to catch programmes of your home country otherwise, if this does not impair the visual impression of the house and if it does not damage the façade. Before mounting a satellite dish you should ask for the landlord's permission.

6.2 Information on the duty to pay radio licence fees

In Germany there is a legal duty to pay radio and TV license fees, that means all radios and TV sets must be registered and paid for. Yet this does not automatically mean that you have to pay the fees in any case. The following people are on demand exempted from paying license fees:

- recipients of unemployment assistance (ALG II) and social welfare
- recipients of basic pensions or disability benefits and assistance to domestic care
- recipients of education or training assistance (BAFöG and BAB)
- holders of the severely handicapped pass with the note "RF" (e.g. blind or deaf people and those whose vision or hearing is impaired)
- recipients of benefits according to the law on benefits for asylum seekers

In your written application (available at the citizen centres) you should enclose evidence that you are entitled (notification of approval for the above-mentioned benefits or the severely handicapped pass) as a certified copy. The citizen centres also accept the applications of exemption from radio and TV license fees and send them to the TV license fee collecting agency (GEZ) in Cologne. The exemption starts with the month after the application was made and arrived at the GEZ (i.e. an exemption claimed in February starts in March). A retroactive exemption is not possible, even if the conditions for exemptions were fulfilled at an earlier time. As the exemption is only valid for a limited period, please claim a new one in time.

6.3 Energy supplies

After moving to the new flat you must register with the municipal utility (Stadtwerke Leipzig) or another energy supplier of your choice and sign a contract on the supply of electricity (and perhaps gas too). You can contact:

Stadtwerke Leipzig
Pfaffendorfer Straße 2
04105 Leipzig

telephone: 0341 121-3333

or other suppliers of your choice.

Tips for saving energy:

- Buy electric household appliances of type A.
- Use energy saving lamps.
- Take big power consumers like TV set or computer off the grid before going to sleep or during a longer absence.

6.4 Separation of waste and depositing of bulky waste

As an individual living in Leipzig you ought to use the different ways of waste disposal available to you. By separating waste correctly you can contribute to limiting additional charges and to using resources more considerately. Below you find some basic information about the separation of waste.

You can take your bulky waste (e.g. furniture, mattresses, floor coverings, bikes, pushchairs, household contents like lamps etc.) free of charge to recycling yards. To do so, you need a disposal permit card (sent to households at the end of every year) and you must hand in the corresponding amount of tokens on this permit. Further information about recycling yards and the disposal permit card are available at the "Abfall" (waste) hotline: *0341 6571-111*

In addition you can have up to 4 m³ of bulky waste per year collected from your premises by officials of the waste management services. This is subject to a charge of 21 € for the visit. If waste has to be taken out of your flat there is an additional fee of 20 €. You can arrange an appointment and inquire about modalities of collection under *0341 6571-400*. Detailed regulations about waste management can be found on the homepage of the waste management services under *www.stadtreinigung-leipzig.de*.

Yellow bin	Blue bin	Organic waste bin	Residual waste (examples)	Glass container
<ul style="list-style-type: none"> ○ tinned food and beverage cans ○ aluminium trays, lids and foils ○ plastic bags ○ plastic bottles for cosmetics, detergents and washing-up liquids ○ cups of dairy products ○ plastic wrapping foils for fruit and vegetables ○ beverage and milk cartons ○ household objects made of metal or plastic (maximum size 30x30x30 cm) ○ toys made of metal or plastic (maximum size 30x30x30 cm) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ packaging made of paper or cardboard ○ newspapers ○ magazines ○ advertising leaflets and catalogues ○ books without cover <p>Everything must be thrown in dry and without food leftovers!</p>	<p>kitchen waste like:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ fruit peelings ○ vegetable leftovers ○ rotten fruit and vegetables, food leftovers ○ egg shells ○ coffee filters with contents ○ tea bags ○ kitchen paper ○ paper handkerchiefs ○ paper napkins <p>Small amounts of garden waste like:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ flowers ○ potted plants (without pot) ○ hedge cuttings ○ shrub cuttings 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ashes ○ lampshades etc. ○ satchels ○ coated paper ○ window glass ○ fireproof glass ○ curtains ○ crockery of china and stoneware ○ light bulbs ○ rubber ○ sanitary towels ○ litter ○ small household articles ○ small pet litter ○ leather ○ rags ○ not completely emptied packages ○ worn-out shoes ○ mirror glass ○ vacuum cleaner bags ○ wallpaper remnants ○ bags ○ bandages and dressing material ○ cotton buds ○ throw-away diapers ○ cigarette butts 	<p>only hollow glass like non-returnable bottles or jars to be thrown without scraps and separated according to colour into the containers for</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ brown glass, ○ white glass or ○ green glass <p>Return deposit bottles to the shops!</p>

For your notes:

Rund ums Wohnen in Leipzig

**Wegweiser für Mieterinnen und Mieter
mit Migrationshintergrund**

Impressum

Als Basis für den Wegweiser „Rund ums Wohnen in Leipzig“ diente der Wegweiser für Mieterinnen und Mieter mit Migrationshintergrund der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft. Die Kapitel wurden inhaltlich überarbeitet und den geänderten gesetzlichen Regelungen angepasst. Das Kapitel „Wichtige Informationen für Bezieher der Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ wurde zusätzlich aufgenommen.

Wir danken für die freundliche Unterstützung bei der Überarbeitung dem Sozialamt und dem Schulverwaltungsamt der Stadt Leipzig, dem Eigenbetrieb Stadtreinigung Leipzig und der Agentur für Arbeit Leipzig.

Die Angaben stellen eine Basisinformation dar. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

Herausgeberin:

Stadt Leipzig
Dezernat Allgemeine Verwaltung
Referat Ausländerbeauftragter
Telefon: 0341 123-2690
Telefax: 0341 123-2695
E-Mail: referat-auslaenderbeauftragter@leipzig.de
Internet: <http://www.leipzig.de/migranten>

Redaktion: Alexander Sternin

Übersetzung: Dieter Karg

Druck: Stadt Leipzig, Hauptamt

Auflage: 100

Redaktionsschluss: 1.10.2008

Inhaltsverzeichnis

Vorwort		5
1	Grundlagen des Mietens und Wohnens	6
1.1	Mietvertrag als Grundlage des Mietverhältnisses. Mietkaution	6
1.2	Allgemeine Betriebskosten und Kosten für Heizung und Wasser	7
1.3	Wohnungsübergabe an den Mieter	8
1.4	Schönheitsreparaturen und Mängelbeseitigung	8
1.5	Modernisierung und Mieterhöhung	8
1.6	Haustierhaltung	9
1.7	Beendigung des Mietverhältnisses	9
1.8	Hausordnung	10
2	Wichtige Informationen für ALG II - und Sozialhilfeempfänger (Leistungen für Unterkunft und Heizung)	11
2.1	Angemessene Unterkunftskosten (KDU)	11
2.2	Besondere Regelungen für Personen unter 25 Jahren	11
2.3	Wenn Unterkunftskosten nicht angemessen sind	12
2.4	Neuanmietung und verbundene Kosten	13
2.5	Erstausstattung der Wohnung	14
2.6	Nachforderung und Gutschrift aus der Betriebskostenabrechnung	14
2.7	Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen	15
2.8	Mietzahlung an den Vermieter und Abtretungserklärung	16
3	Wichtige Informationen für Bezieher der Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	17
4	Wohngeld / Leistungen für Unterkunft für Schüler, Auszubildende und Studenten	19
4.1	Wohngeld	19
4.2	Leistungen für Unterkunft für Empfänger von BAföG und Berufsausbildungsbeihilfe	19
4.3	Zuschuss zu den Unterkunftskosten für Schüler, Auszubildende und Studenten	20
5	Mieterschutz und Beratungs- und Hilfsangebote bei Wohnungsfragen	21
5.1	Unterstützung bei der Wohnungssuche	21
5.2	Städtische Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen	21

5.3	Soziale Wohnhilfen	22
5.4	SEFA e. V.	22
5.5	Mieterverein Leipzig e. V.	23
5.6	Verbraucherzentrale	23
6	Weitere Informationen	24
6.1	Satellitenschüssel	24
6.2	Information zur Rundfunkgebührenpflicht	24
6.3	Energieversorgung	24
6.4	Mülltrennung und Sperrmüllentsorgung	25

Vorwort

Das Wohnumfeld und die Wohnung sind ein wichtiger Ort, an dem Integration von Migrantinnen und Migranten stattfindet. Sie beeinflussen entscheidend die Lebensqualität, sowie das Gefühl, an einem Ort willkommen zu sein und sich wohl zu fühlen.

Um das Thema Wohnen gibt es viele Fragen, z. T. komplizierte Rechtsvorschriften und verschiedene damit verbundene Bereiche des täglichen Lebens. Insbesondere beim Zuzug von Migrantinnen und Migranten nach Leipzig - entweder direkt aus dem Ausland oder aus anderen Orten der Bundesrepublik - sind in der Regel die Wohnungswahl und die damit verbundenen Kosten eine der ersten und wichtigsten Fragen, die es zu klären gilt. Aber auch nach dem Einzug gibt es viele Anlässe, bei denen Fragen auftreten können.

Der Wegweiser „Rund ums Wohnen in Leipzig“ möchte hierbei eine Unterstützung bieten.

Er gibt Hinweise zu Vorschriften, Rechten und Pflichten im Rahmen eines Mietverhältnisses und bietet spezielle Informationen für Mieterinnen und Mieter, die Leistungen von der ARGE oder dem Sozialamt, BAföG, Berufsausbildungsbeihilfe oder Wohngeld beziehen.

Zu finden sind auch Adressen von Beratungs- und Hilfsangeboten bei Wohnungsfragen und Problemen beim Mieterschutz, sowie Hinweise zur Nutzung von Fernseh- und Rundfunkgeräten und Tipps zum Energiesparen und zur Müllentsorgung.

Der Wegweiser ist auch in Arabisch/Deutsch, Russisch/Deutsch und Vietnamesisch/Deutsch erschienen.

Die Broschüre kann auf der Homepage des Referates Ausländerbeauftragter <http://www.leipzig.de/migranten/> abgerufen werden.



Stojan Gugutschkow

Leiter des Referats Ausländerbeauftragter

1 Grundlagen des Mietens und Wohnens

1.1 Mietvertrag als Grundlage des Mietverhältnisses. Mietkaution

Wenn Sie auf der Wohnungssuche sind, können Ihnen die Zeitungsanzeigen (z. B. in der LVZ, Sachsen Sonntag u. a.) sowie in den Fenstern der zu vermietenden Wohnungen behilflich sein. Auch die zahlreichen Internetseiten stehen Ihnen dabei zur Verfügung (z. B. www.vermietung-online.de, www.immonet.de, www.immowelt.de, www.immobilienscout24.de u. a.).

Bei der Anmietung der Wohnung wird zwischen dem Vermieter und dem Mieter ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen, der das Mietverhältnis begründet. Das Mietverhältnis kann sowohl für bestimmte als auch für unbestimmte Zeit geschlossen werden.

Der Mietvertrag ist ein wichtiges Dokument und

- verpflichtet den Vermieter, dem Mieter die Wohnung im für den Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben,
- verpflichtet den Mieter, dem Vermieter die vereinbarte Miete regelmäßig und pünktlich zu zahlen und die Wohnung im ordentlichen Zustand zu halten.

Der Mietvertrag beschreibt und legt fest:

- Lage und Größe der Wohnung
- Anzahl und Art der Räume (auch Keller)
- Höhe der Grundmiete
- Höhe der allgemeinen Betriebskosten sowie Kosten für Heizung und Wasser

Der Mietvertrag regelt auch:

- wann Miete gezahlt werden muss (spätestens am 3. Werktag des Monats)
- wann und wie der Mietvertrag gekündigt und die Wohnung an den Vermieter zurückgegeben werden kann
- Schönheitsreparaturen bzw. Instandhaltung der Wohnung

Die Vereinbarung über eine **Mietkaution** ist in der Regel auch ein wichtiger Bestandteil des Mietvertrages. Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung des Mieters zur Absicherung potentieller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis, z. B. Schadensersatzansprüche, offene Mietzahlungen u. a. Die Höhe der Kautionsdarlehen darf den Betrag von 3 Kaltmieten nicht übersteigen und beträgt in Leipzig i. d. R. 2 Kaltmieten. Die Kautionsdarlehen soll zu Beginn des Mietverhältnisses grundsätzlich in voller Höhe hinterlegt werden. Sollten Sie dazu finanziell nicht in der Lage sein, ist eine Zahlung der Kautionsdarlehen in Raten nur nach vorheriger Vereinbarung mit dem Vermieter möglich. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Die Mietkaution wird in der Regel auf einem Sparbuch des Mieters angelegt, das an den Vermieter verpfändet und übergeben wird. Vor der Kautionsdarlehenshinterlegung wird vom Vermieter und vom Mieter die Verpfändungserklärung auf dem Bankformular unterschrieben. Bitte beachten Sie: In der Verpfändungserklärung soll geregelt werden, dass die Bank den Mieter benachrichtigt, wenn der Vermieter die Auszahlung der Kautionsdarlehen verlangt. Das Sparbuch wird von der Bank gesperrt, d. h. der Mieter kann über die Kautionsdarlehen nicht verfügen bis der Vermieter das Sparbuch durch seine Unterschrift auf dem entsprechenden Bankformular wieder freigibt. Das Anlegen der Mietkaution

on kann gebührenpflichtig sein. Bitte informieren Sie sich über die Gebührenhöhe bei der Bank bzw. bei der Sparkasse.

Die Mietkaution soll dem Mieter in voller Höhe und verzinst zurückgezahlt werden, wenn während der Dauer des Mietverhältnisses von ihm keine Schäden verursacht wurden und kein Mietrückstand (bzw. keine offene Forderung aus der Betriebskostenabrechnung) vorliegt. Ansonsten erfolgen eine Verrechnung der Zahlungsansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter mit der Mietkaution und ggf. nur eine anteilige Rückzahlung. Für die Rückgabe der Mietkaution hat der Vermieter i. d. R. 3 bis 6 Monate Zeit (nach Beendigung des Mietverhältnisses), um die Frage des Anspruchsbestehens gegenüber dem Mieter prüfen zu können. Wenn der Vermieter Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht, muss er eine Aufstellung der Ansprüche unter Angabe von Grund und Höhe erstellen. Wenn Sie mit dieser Aufstellung bzw. mit der Nicht-Rückzahlung der Kautions nicht einverstanden sind und sich mit dem Vermieter nicht einigen können, besteht die Möglichkeit, eine entsprechende Klage beim Amtsgericht Ihres Wohnorts zu erheben.

Für den Abschluss des Mietvertrags sind in der Regel folgende Unterlagen des Mieters erforderlich:

- Personalausweis bzw. Reisepass
- Selbstauskunft (ausgefüllter Fragebogen mit persönlichen Angaben und Angaben zum Einkommen)
- Einkommensnachweis (z. B. Lohnabrechnungen)
- Bestätigung Ihres aktuellen Vermieters, dass keine Mietschulden bestehen

1.2 Allgemeine Betriebskosten und Kosten für Heizung und Wasser

Die allgemeinen Betriebskosten sowie Kosten für Heizung und Wasser sind wichtige Bestandteile des Mietvertrages und werden als pauschalierte monatliche Vorauszahlungen im Mietvertrag ausgewiesen.

Zu den allgemeinen Betriebskosten gehören vor allem:

- Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Kaltwasser- und Abwasserkosten sowie das Niederschlagswasser
- Grundsteuer und Gebäudeversicherungen
- Kosten der Gebäude- und Straßenreinigung sowie Müllbeseitigung
- Kosten des Hausmeisters
- Kosten der Hausbeleuchtung, Aufzugskosten (wenn Aufzug vorhanden)

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser sind verbrauchsabhängig. Deshalb erfolgt jährlich (i. d. R. Anfang Januar) eine Ablesung der Wasserzähler und der Heizkostenverteiler sowie die Abrechnung der tatsächlichen Kosten.

Das Ergebnis der Abrechnung - Guthaben oder Nachforderung - wird dem Mieter während des laufenden Kalenderjahres für das abgerechnete Jahr mitgeteilt (z. B. spätestens am 31.12.2008 für das Jahr 2007). Wenn Sie mit der Abrechnung nicht einverstanden sind, reichen Sie Ihre Einwendungen dagegen innerhalb von 4 Wochen nach dem Erhalt der Abrechnung bei dem Vermieter ein.

1.3 Wohnungsübergabe an den Mieter

Am vereinbarten Tag erfolgt die Übergabe der Wohnung an den Mieter. Dabei wird ein sog. Übergabeprotokoll ausgefüllt, in dem festgehalten werden:

- Zählerstände der Wasser- und Stromzähler sowie Heizkostenverteiler
- Welche und wie viele Schlüssel an den Mieter übergeben werden
- Ggf. in der Wohnung vorhandene Mängel

Bitte schauen Sie sich Ihre Wohnung genau an. Das Übergabeprotokoll wird von Ihnen als Mieter und Mieterin und von dem Hausverwalter als Vertreter des Vermieters unterschrieben. Sie erhalten eine Durchschrift.

1.4 Schönheitsreparaturen und Mängelbeseitigung

Schönheitsreparaturen sind gesetzlich und vertraglich geregelte Arbeiten, die dazu dienen sollen, die Abnutzung der Wohnung aufgrund des normalen Gebrauchs auszugleichen.

Zu den Schönheitsreparaturen, die von den Mieterinnen und Mietern auszuführen sind, gehören u. a.:

- Tapezieren
- Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Innentüren sowie der Fenster und der Wohnungstür von innen

Die Mieterinnen und Mieter sollen während des Mietverhältnisses diese Reparaturen, insbesondere bei starker Abnutzung der Wohnung, in bestimmten, im Vertrag geregelten Zeitabständen, auf eigene Kosten und fachgerecht ausführen.

Wichtig! Bei Ende des Mietverhältnisses **müssen** die Mieterinnen und Mieter alle erforderlichen Reparaturen ausführen, um wesentliche Abnutzung bzw. Beschädigung der Wohnung auszugleichen oder beheben.

Die Mieterinnen und Mieter tragen die Kosten der kleinen Instandhaltungsleistungen (für die Beseitigung von Schäden an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas sowie an Heizeinrichtungen und an Fenster- und Türverschlüssen).

Die Mängel (z. B. Schimmelbefall) sollten dem Vermieter möglichst schriftlich angezeigt werden. Schäden sind vom Vermieter in angemessener Frist zu beseitigen. Wenn für den Mangel der Vermieter verantwortlich ist und dieser Mangel kurzfristig nicht zu beseitigen ist, hat der Mieter ein Recht auf Mietminderung. Schimmel ist ein Mangel wie jeder andere. Er kann aber auch durch falsches Heizungs- und Lüftungsverhalten des Mieters entstehen. Die Schimmelbildung berechtigt den Mieter nicht zur fristlosen Kündigung des Vertrages.

1.5 Modernisierung und Mieterhöhung

Der Vermieter ist berechtigt, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, die zur Erhaltung bzw. zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser u. a. dienen. Der Mieter muss solche Maßnahmen dulden, wenn sie für ihn, seine Familienmitglieder oder Haushaltsangehörige kei-

ne Härte bedeuten. Nach den abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen ist der Vermieter berechtigt, die Monatsmiete im gesetzlich geregelten Umfang zu erhöhen. Darüber werden die Mieterinnen und Mieter im Voraus schriftlich informiert.

1.6 Haustierhaltung

Die Tierhaltung in der Mietwohnung wird durch eine mietvertragliche Vereinbarung geregelt. Dem Mieter darf die Haltung von Haustieren (auch Kleintiere) nicht verboten werden. Allerdings kann ihm die Haltung von Hunden und Katzen ausdrücklich untersagt werden. In diesem Fall dürfen nur kleine Tiere (z.B. Zierfische, Hamster, Mäuse, Wellensittiche) gehalten werden. Ein Ausnahmefall ist die Haltung eines Blindenhundes von einem blinden Mieter oder einer blinden Mieterin, die immer gestattet ist. Im Mietvertrag kann auch vereinbart werden, dass die Tierhaltung der Zustimmung des Vermieters bedarf. Wenn im Mietvertrag hinsichtlich der Tierhaltung nichts vereinbart ist, darf der Mieter die Kleintiere auch ohne Erlaubnis des Vermieters anschaffen, für die größeren Tiere muss er eine Genehmigung einholen. Wenn die Tiere die anderen Mieterinnen und Mieter erheblich stören (z. B. der Hund bellt den ganzen Tag) kann die Tierhaltungsgenehmigung widerrufen werden.

1.7 Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis kann vom **Mieter** *ordentlich und fristgerecht* gekündigt werden – die Kündigung muss dann dem Vermieter spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats vorliegen.

Beispiel: Wenn Mieter z. B. zum 30. April 2009 seinen Mietvertrag kündigen will, muss er die Kündigung spätestens am 04. Februar 2009 dem Vermieter vorlegen.

Wichtig! Bei der Kündigung kommt es nicht auf das Datum der Absendung, sondern auf das Eingangsdatum an. Empfehlenswert ist, die Kündigung als Einschreiben mit Rückschein abzusenden oder persönlich abzugeben und sich die Abgabe auf einer Kopie bestätigen zu lassen.

Der **Vermieter** ist berechtigt, aus wichtigen Gründen das Mietverhältnis *außerordentlich fristlos* zu kündigen, vor allem wenn

- der Mieter mit der Mietzahlung in Verzug ist und die Höhe des Zahlungsrückstandes zwei Monatsmieten beträgt (die Monatsmiete schließt hier auch monatliche Nebenkostenvorauszahlungen ein) oder
- der Mieter die Wohnung nicht vertragsgemäß nutzt bzw. sich vertragswidrig verhält und dadurch Rechte des Vermieters bzw. das Zusammenleben der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner im erheblichen Maße gestört werden (z. B. Beschädigung der Wohnung, Ruhestörung durch Lärm u. a.).

Rückgabepflicht des Mieters: Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens zum Übergabetermin, muss der Mieter die Wohnung vollständig beräumen und ihren ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Bauliche Veränderungen, die im Laufe des Mietverhältnisses vorgenommen wurden, müssen entfernt werden (z. B. Zwischenwände u. a.).

1.8 Hausordnung

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohnerinnen und Mitbewohner des Hauses. Sie gilt für Sie alle und enthält Ihre Rechte und Pflichten. Die Hausordnung regelt folgende Aspekte des Wohnens und Mietens:

- Lärm (Vermeidung von unnötiger Lärmbelästigung, Lärmverbot in der Mittagsruhe)
- Sicherheit (Schließung der Haustüren, Kellereingänge, Freihaltung der Fluchtwege u. a.)
- Reinigung (Reinigung der Treppen und Flure nach dem Reinigungsplan, Mülltrennung)
- Lüften (Empfehlungen zum Lüften der Wohnung)
- Haustierhaltung (Regelungen zur Anschaffung und Haltung von Haustieren)
- Fahrzeuge (Regelungen des Abstellens der Fahrzeuge u. a.)

Bitte beachten Sie unbedingt die Regelungen Ihrer Hausordnung!

2 Wichtige Informationen für ALG II - und Sozialhilfeempfänger (Leistungen für Unterkunft und Heizung)

2.1 Angemessene Unterkunftskosten (KDU)

Für Bezieherinnen und Bezieher von ALG II, Sozialhilfe und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung übernimmt die ARGE Leipzig bzw. das Sozialamt **auf Antrag** Kosten der Unterkunft und Heizkosten, wenn diese Kosten *angemessen* sind. Sie sind angemessen, wenn sie bestimmten, in Leipzig geltenden Normen entsprechen. Diese aktuellen Normen können Sie der nachstehenden Tabelle entnehmen.

Anzahl Personen	zulässige m ²	Grundmiete je m ²	Heizkosten je m ²	Nebenkosten je m ²	Gesamtkosten je m ²	Kosten der Unterkunft
1	45	3,85 €	0,95 €	1,37 €	6,17 €	277,65 €
2	60	3,85 €	0,95 €	1,37 €	6,17 €	370,20 €
3	75	3,85 €	0,95 €	1,37 €	6,17 €	462,75 €
4	85	3,85 €	0,95 €	1,37 €	6,17 €	524,45 €

Die Wohnfläche erhöht sich um 10 m² bei jeder weiteren Person im Haushalt.

Zu den Kosten der Unterkunft zählen die Grundmiete und die monatlichen Zahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Wenn Sie die Übernahme dieser Kosten beantragen, füllen Sie bitte das dem Antrag auf ALG II beiliegende Zusatzblatt „Kosten der Unterkunft und Heizung“ aus oder beantworten Sie die entsprechenden Fragen im Antrag auf Sozialhilfe.

Die Kosten der Unterkunft, die die oben angegebenen Höchstgrenzen überschreiten, können nur in begründeten Fällen und längstens für 6 Monate mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung der ARGE Leipzig bzw. des Sozialamtes übernommen werden. Personen mit einem Grad der Behinderung (GdB) **über 80 und** dem Merkzeichen „**aG**“ (außergewöhnlich gehbehindert) oder „**Bl**“ (Blind) können max. 15 m² mehr Wohnfläche beanspruchen.

2.2 Besondere Regelungen für Personen unter 25 Jahren

Unverheiratete Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, gehören zur Bedarfsgemeinschaft ihrer Eltern und können nur in Ausnahmefällen Leistungen für eine eigene Wohnung erhalten, wenn z. B.

- der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht mehr in der Wohnung der Eltern oder eines Elternteils bleiben kann (bei psychischen Problemen, häuslicher Gewalt, Sucht u. a.),
- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist (z. B. wenn bei Arbeitsaufnahme das Erreichen der Arbeits- bzw. Ausbildungsstelle vom bisherigen Wohnort nicht möglich ist) oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Die Zusicherung der ARGE zur Übernahme der Mietkosten **muss vor** dem Umzug beantragt werden. Dabei muss die Erforderlichkeit des Umzuges begründet und nachgewiesen werden. Ohne Zusicherung werden weder Miete noch Betriebskosten übernommen.

2.3 Wenn Unterkunftskosten nicht angemessen sind

Aus verschiedenen Gründen können die Unterkunftskosten während des bestehenden Mietverhältnisses unangemessen werden. Die häufigsten Gründe dafür sind eine Erhöhung der Grundmiete durch den Vermieter, die Verringerung der Zahl der zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen (wegen Auszug bzw. Ableben) oder die Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen für Nebenkosten (Heizung, Warmwasser u. a.). Gründe dafür sind z. B. auch die Energiepreisssteigerung oder sehr hohe Nachforderungen aus den Nebenkosten, die auch durch einen unwirtschaftlichen Verbrauch des Mieters entstehen können (z. B. wenn bei geöffneten Fenstern die Heizung nicht auf Position [*] runtergedreht wird oder das Wasser lange Zeit unkontrolliert fließt).

Die Kosten der Wohnung einschließlich der Heizkosten, auch wenn sie unangemessen sind, werden zunächst in tatsächlicher Höhe (ggf. darlehensweise) übernommen, wenn der Mietvertrag bereits besteht. Die Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten, wenn diese unangemessen sind, erfolgt in der Regel längstens für 6 Monate.

Wenn Kosten für Ihre Wohnung unangemessen werden, d. h. den Normen nicht mehr entsprechen, werden Sie von der ARGE bzw. vom Sozialamt aufgefordert, die Kosten der Unterkunft zu senken. Die Unterkunftskosten können z. B. gesenkt werden durch Wohnungswechsel in eine preisgünstigere Wohnung mit vorheriger Zustimmung der ARGE bzw. des Sozialamtes, Untervermietung einzelner Räume der Wohnung und sparsames Verhalten bei den verbrauchsabhängigen Nebenkosten.

Sie werden schriftlich darauf hingewiesen, dass die Unterkunftskosten ab dem bestimmten Zeitpunkt nur noch in angemessener Höhe übernommen werden können. Ihnen wird die Möglichkeit gegeben, die Gründe anzugeben, die der Kostensenkung Ihrer Meinung nach entgegenstehen und somit eine weitere Übernahme der **tatsächlichen** Kosten erforderlich machen könnten.

Die Senkung der Unterkunftskosten durch einen Umzug kann u. U. dem Empfänger der Sozialleistungen nicht zugemutet werden

- bei schwerer Krankheit, Pflegebedürftigkeit und Schwerbehinderung,
- wenn die Leistungen von der ARGE nur einmalig bzw. kurzfristig gewährt werden oder
- wenn anfallende Umzugs-, Kautions- und Wohnungsbeschaffungskosten die Mietersparnis für einen Zeitraum von 1 bis 2 Jahren übersteigen.

Die Entscheidung darüber kann nur im Einzelfall getroffen werden.

In begründeten Fällen kann die 6-monatige Frist verlängert werden, z. B. wenn kein Wohnraum unter der Angemessenheitsgrenze in dieser Frist zu finden ist. Sie müssen jedoch in diesem Fall der ARGE bzw. dem Sozialamt einen entsprechenden Nachweis darüber vorlegen.

2.4 Neuanmietung und verbundene Kosten

Wichtig! Vor dem Abschluss des neuen Mietvertrages müssen Sie unbedingt das Wohnungsangebot der ARGE bzw. dem Sozialamt vorlegen. Wenn die Miete und die Betriebskosten für Ihre künftige Wohnung den Normen in der Tabelle auf Seite 11 entsprechen, wird das zuständige Amt eine entsprechende schriftliche Zusicherung zur Übernahme der Miete erteilen. Anderenfalls wird die Zusicherung verweigert. Diese Bescheinigung ist für den Vertragsabschluss erforderlich.

Wenn trotz der Ablehnung der Umzug in die unangemessene Wohnung erfolgt, werden die Kosten für die neue Wohnung nur in Höhe der angemessenen Kosten übernommen. Auch erfolgt dann keine Übernahme der Umzugskosten oder eventueller Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung.

Umzugskosten: Die Übernahme der mit dem Umzug zusammen hängenden Kosten, wie Mietkaution, Umzugskosten u. a. muss auch **vor** dem Vertragsabschluss getrennt beantragt werden. Die Anträge sollen schriftlich gestellt und ausreichend begründet werden. In der Regel werden die Umzugskosten sowie die Mietkaution übernommen, wenn der Umzug erforderlich ist oder von der ARGE bzw. vom Sozialamt veranlasst wurde (s. oben) und die Kosten der zukünftigen Wohnung angemessen sind. In der Regel wird der Umzug als erforderlich anerkannt z. B.

- bei Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb von Leipzig,
- bei Trennung von Ehepartnern oder
- bei massiver gesundheitlicher Gefährdung oder wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse.

Grundsätzlich nicht erforderlich ist ein Umzug bei Erreichen der Volljährigkeit eines Kindes in der Bedarfsgemeinschaft, wegen schlechter Ausstattung der Wohnung oder wenn lediglich der Wunsch nach einer anderen Wohngegend besteht.

Die Umzugskosten werden für das Anmieten eines Fahrzeuges sowie für Umzugskartons übernommen. Wenn der Umzug nicht eigenständig durchgeführt werden kann (z. B. infolge gesundheitlicher Einschränkungen) müssen mindestens 3 Angebote (Umzugskostenvoranschläge von Umzugsfirmen) der ARGE bzw. dem Sozialamt vorgelegt werden. Die Kosten werden dann anhand des preisgünstigsten Angebots übernommen.

Mietkaution: Die Mietkaution kann dem Leistungsempfänger auf Antrag - in der Regel darlehensweise - in Form der schriftlichen Verpflichtungserklärung (die einer Bürgschaft entspricht) der ARGE Leipzig bzw. des Sozialamtes gegenüber dem Vermieter gewährt werden. D. h., wenn der Mieter in der Wohnung Schäden verursacht, kommt die ARGE bzw. das Sozialamt Leipzig für diese Schäden im Umfang der Kautionshöhe auf. Der Mieter wird dann verpflichtet, die entsprechenden Aufwendungen der zuständigen Behörde zu erstatten. Die erteilte Verpflichtungserklärung des zuständigen Amtes verfällt nach 6 Monaten ab der Beendigung des Leistungsbezuges und der Mieter muss die Kauti- on selbst zahlen.

Auch die anderen Aufwendungen, die Ihnen während der Wohnungssuche entstehen, wie die sog. Wohnungsbeschaffungskosten (z. B. Kosten für Telefonate, den Kauf von Zeitungen, das Aufgeben von Annoncen pauschal mit max. 50,00 €, die Beauftragung eines Maklers nur in begründeten Ausnahmefällen, Fahrtkosten für Gesprächs- und Besichtigungstermine) und Renovierungskosten für die alte Wohnung können vom zuständigen Träger auf Antrag erstattet bzw. übernommen werden, wenn der Umzug notwendig ist und die ARGE oder das Sozialamt einer Kostenübernahme **vorher** zugestimmt hat.

Wichtig! Da die Entscheidung über die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten im Einzelfall getroffen wird, fragen Sie bitte vorher in der ARGE bzw. dem Sozialamt nach.

2.5 Erstausrüstung der Wohnung

Wenn Sie ALG II oder Sozialhilfe beziehen oder ein niedriges Einkommen haben, können Sie Leistungen zur Erstausrüstung der Wohnung - eine Beihilfe zur Beschaffung von Möbeln und Haushaltsgeräten - bei der ARGE bzw. bei dem Sozialamt beantragen. Dem begründeten schriftlichen Antrag sollte die Auflistung der Möbelgegenstände und Haushaltsgeräte, die zu beschaffen sind, beigelegt werden.

2.6 Nachforderung und Gutschrift aus der Betriebskostenabrechnung

Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft, einschließlich der Betriebs- und Heizkosten, werden erst nach der jährlichen Betriebskostenabrechnung ermittelt und festgestellt. Wenn Sie laut Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung leisten müssen, können Sie die Übernahme dieser Nachzahlung bei der ARGE Leipzig bzw. bei dem Sozialamt beantragen. Der formlose Antrag muss unverzüglich nach dem Erhalt der Betriebskostenabrechnung gestellt werden. Diesem ist eine Kopie der vollständigen Jahresabrechnung beizulegen. Auch für die nicht mehr bestehenden Mietverhältnisse (wenn z. B. die Jahresbetriebskostenabrechnung nach der Kündigung des Mietvertrages und dem Auszug zugestellt wird) kann die Übernahme der Betriebskostennachforderung beantragt werden, wenn zu diesem Zeitpunkt noch Leistungen des ALG II bzw. Sozialhilfe bezogen werden. Es muss daher noch Hilfebedürftigkeit vorliegen. Eine Betriebskostennachforderung wird nur ganz oder teilweise als Beihilfe oder Darlehen übernommen, wenn die Kosten nicht durch unwirtschaftliches Verbrauchsverhalten verursacht worden sind.

Wichtig! Achten Sie bei den Heizkosten, Warmwasserkosten und Kaltwasserkosten auf einen sparsamen Verbrauch. Angemessen sind maximal nur 37 m³ Wasserverbrauch (Gesamtverbrauch des Kalt- **und** Warmwassers) pro Person im Jahr.

Tipps zum richtigen Heizen und Lüften

Die Heiz- und Wasserkosten steigen heutzutage kontinuierlich. Deshalb ist der wirtschaftliche Umgang mit Heizung und Wasser sehr wichtig und kann eine große finanzielle Belastung verhindern. Um Wärmeverlust und Schimmelbildung zu vermeiden, beachten Sie beim Heizen und Lüften Ihrer Wohnung folgendes:

- Räume ständig, kontinuierlich und mindestens auf Stufe 2 der Thermostatventile beheizen; die Raumtemperatur darf nicht weniger als 17-18 C° sein
- Heizungsventile und Heizkörper immer frei halten von vorgestellten Möbeln, langen Vorhängen oder Verkleidungen, damit die Temperaturregelung richtig funktioniert
- Einstellung des Thermostatventils bei kurzem Verlassen der Wohnung nicht ändern, nur bei längeren Abwesenheiten soll die Einstellung um ein oder zwei Stufen niedriger gewählt werden (mindestens aber auf [*] Position). In der Nacht kann die Raumtemperatur um 3 Grad gesenkt werden
- Fenster und Türen mit Dichtungsgummis abdichten, wenn sie Fugen haben. Die Dichtungsgummis sind in Baumärkten erhältlich

- Türen zwischen den Räumen mit unterschiedlicher Temperatur geschlossen halten
- Dauerlüften ist tabu - Fenster nicht auf Dauer spaltbreit geöffnet oder angekippt lassen
- Beste Lüftungsart - intensive und kurzzeitige „Stoßlüftung“:
 - Heizung auf die Position [*] runterdrehen
 - Fenster für 5-10 Minuten weit öffnen und am besten Durchzug machen
 - danach Fenster wieder schließen und Heizung hochdrehen
- Nach dem Duschen, Baden oder Kochen die entsprechenden Räume sofort entlüften, damit die entstandenen größeren Dampfmengen abgeführt werden können und keine Schimmelbildung verursachen.

Die Warmwasserkosten können Sie u. a. dadurch senken, indem Sie nicht unter fließendem Wasser Geschirr spülen, Sie mehr duschen als baden und Wasser während des Einseifens, Zähneputzens oder Rasierens abdrehen.

Wichtig! Die Gutschrift aus der Jahresbetriebskostenabrechnung **muss unverzüglich** der ARGE bzw. dem Sozialamt Leipzig vorgelegt werden, da sie als Einkommen gilt und daher bei der Leistungsgewährung zu berücksichtigen ist. Die Nichtmitteilung kann für Sie erhebliche rechtliche Nachteile haben.

Wichtig! Bitte beachten Sie, dass Sie den Anteil für die Wasserkosten vollständig selbst von Ihrer Regelleistung an den Vermieter zahlen müssen. Die tatsächliche Höhe der Warmwasserkosten entnehmen Sie bitte der jährlichen Heizkostenabrechnung. Da die endgültige Höhe der Warmwasserkosten anfangs noch nicht bekannt ist, wird von der ARGE bzw. dem Sozialamt monatlich ein pauschaler Abschlag von der Regelleistung einbehalten:

6,64 €	für Alleinstehende
5,98 €	für jeden jeweiligen Ehepartner oder jede jeweilige Ehepartnerin (bzw. Partner und Partnerin in Lebensgemeinschaft)
5,31 €	für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft ab Vollendung des 14 Lebensjahres
3,98 €	für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft bis Vollendung des 14 Lebensjahres

Die Jahressumme dieser monatlichen Abschläge wird später mit den tatsächlichen Warmwasserkosten der Betriebskostenabrechnung verrechnet. Der dann eventuell noch offene Betrag muss von Ihnen selbst gezahlt werden (wenn z. B. bei einem alleinstehenden Hilfeempfänger sich die Warmwasserkosten im Jahr 2008 auf 100,00 € belaufen und er nur 79,68 € gezahlt hat, hat er noch 20,32 € nachzuzahlen).

2.7 Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen

Bei besonders hoher Nachforderung können die monatlichen Vorauszahlungen für das nächste Jahr vom Vermieter angepasst bzw. erhöht werden, damit sehr hohe Nachforderungen in Zukunft vermieden werden. Auch bei eintretender Energiepreissteyerung können u. U. die Vorauszahlungen seitens des Vermieters erhöht werden. Die beabsichtigte Erhöhung der Vorauszahlungen wird dem Mieter im Voraus schriftlich mitgeteilt. Sollten Sie das entsprechende Schreiben bekommen, legen Sie bitte dieses der ARGE bzw. dem Sozialamt vor und beantragen Sie die Übernahme erhöhter Mietkosten.

2.8 Mietzahlung an den Vermieter und Abtretungserklärung

Eine direkte Überweisung der Miete an den Vermieter ist möglich und erfolgt, wenn Sie dies wünschen und auch schriftlich bei der ARGE bzw. dem Sozialamt erklären. Dadurch können Mietschulden soweit wie möglich verhindert werden. Sie können bei Ihrer Hausbank bzw. der Sparkasse einen sog. Dauerauftrag einrichten, damit Ihre monatliche Miete automatisch zum bestimmten Tag von Ihrem Konto abgebucht und an den Vermieter überwiesen wird. Dabei muss auch die von Ihnen selbst zu zahlende „Warmwasserpauschale“ mitberücksichtigt werden (s. Punkt 2.6).

3 Wichtige Informationen für Bezieher der Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Das Asylbewerberleistungsgesetz unterscheidet zwischen 2 unterschiedlichen Unterbringungsformen:

- Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft
- Unterbringung im privaten Wohnraum (dezentrale Unterbringung)

Die Form der Unterbringung richtet sich nach dem *Aufenthaltsstitel* des Ausländers sowie nach der *Art der Leistungsberechtigung* (gemäß § 2 bzw. § 3 AsylbLG).

Ausländerinnen und Ausländer, die einen Asylantrag gestellt haben und denen aufgrund dessen eine *Aufenthaltsgestattung* erteilt wurde, sind gemäß § 53 AsylVfG verpflichtet für die Dauer des Asylverfahrens in einer Gemeinschaftsunterbringung zu wohnen.

Das Gleiche gilt für alle anderen Ausländerinnen und Ausländer des Personenkreises nach § 1 AsylbLG, die nach § 3 Absatz 1 und 2 AsylbLG leistungsberechtigt sind und somit dem Sachleistungsprinzip unterliegen.

Die zuständige Leistungsbehörde ist verpflichtet, den notwendigen Bedarf an Unterkunft in Form von Sachleistungen (Gemeinschaftsunterkunft) zu gewähren. **Geldleistungen für eine Unterkunft sind demnach grundsätzlich zwingend ausgeschlossen.**

Im Einzelfall besteht die Möglichkeit, **bei Vorliegen gesundheitlicher Probleme**, die eine Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft unmöglich machen, einen Antrag auf dezentrale Unterbringung im Sachgebiet Migrantenhilfe zu stellen.

Zur Bewertung des Antrages ist eine schriftliche Einschätzung des gesundheitlichen Zustandes des Antragstellers durch einen Facharzt erforderlich, aus der hervor geht, dass durch eine dezentrale Unterbringung das bestehende Krankheitsbild positiv beeinflusst werden kann.

Das vorzulegende Mietangebot muss den Empfehlungen des amtsärztlichen Gutachtens gerecht werden und sollte den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanforderungen für eine Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft nicht widersprechen. *Die Höhe der Gesamtmiete darf den finanziellen Wert für eine Wohnheimunterbringung nicht übersteigen.*

Die Anerkennung *außergewöhnlicher Probleme des Ausländers*, die eine dezentrale Unterbringung begründen könnten, unterliegt ebenfalls der Entscheidung der Leistungsbehörde im Einzelfall. Dabei ist im Vorfeld zu prüfen, ob im Wohnheim selbst bzw. in einem anderen Wohnheim der Stadt Leipzig eine andere Möglichkeit der Unterbringung gefunden werden kann.

Die endgültige Entscheidung obliegt dem Sozialamt.

Der Abschluss des Mietvertrages erfolgt nach Prüfung durch das Sachgebiet Migrantenhilfe und nach Unterzeichnung der Belehrung über die Mitwirkungspflichten des Antragstellers, bei Übernahme der Unterkunftskosten für dezentralen Wohnraum durch das Sozialamt, von dem Mieter persönlich. Somit geht ausschließlich der Antragsteller eine vertragliche Bindung mit dem Vermieter ein. Alle aus dem

Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten gehen allein auf den Mieter über. Das Sozialamt kommt lediglich für die monatlich anfallenden angemessenen Kosten der Unterkunft auf.

Ausgaben für Elektroenergie sind Bestandteil des monatlich durch das Sozialamt ausgezahlten Betrages für Gebrauchs- und Verbrauchsgüter und werden nicht extra erstattet. Ein entstehender Mehrbedarf ist von dem Mieter selbst zu übernehmen.

Beihilfen für Einrichtungsgegenstände sowie die Übernahme der Kosten für den erforderlichen Umzug sind im Asylbewerberleistungsgesetz gemäß § 3 nicht vorgesehen und können nicht gewährt werden.

Diese Festlegungen betreffen **nicht** *den Personenkreis der Leistungsberechtigten nach § 2 AsylbLG*. Die Übernahme der monatlich anfallenden Kosten der Unterkunft richtet sich hier nach den gesetzlichen Vorgaben des SGB XII. In diesen Fällen gewährt die Leistungsbehörde zusätzlich auf Antrag eine dem notwendigen Bedarf entsprechende Beihilfe für die Erstausrüstung der Wohnung.

Weitere Auskünfte zum Einzelfall erhalten Sie im Sachgebiet Migrantenhilfe bei den für Sie zuständigen Sachbearbeitern.

4 Wohngeld / Leistungen für Unterkunft für Schüler, Auszubildende und Studenten

4.1 Wohngeld

Personen, die ein geringfügiges Einkommen erzielen oder eine geringe Rente beziehen, die für die Bezahlung der Unterkunftskosten nicht ausreichen, können Wohngeld (einen staatlichen Mietzuschuss) beantragen. Die Bezieherinnen und Bezieher von BAföG - und BAB - Leistungen sind grundsätzlich vom Wohngeld-Anspruch ausgeschlossen. Sie können u. U. ein Wohngeld beanspruchen, wenn sie zusammen mit Ehegatten oder Kindern wohnen, denen selbst keine Leistungen nach BAföG oder BAB zustehen, auch wenn diese Familienangehörigen staatliche Sozialleistungen, wie ALG II bzw. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen.

Den entsprechenden Antrag auf Wohngeld können Sie in jedem Bürgeramt bekommen und abgeben. Dieser wird an die zuständige Stelle

*Stadt Leipzig, Sozialamt
Abteilung Wohngeld
Prager Straße 24 / 26
04103 Leipzig*

Telefon: 0341 123-6501

weitergeleitet und dort bearbeitet. Dem Antrag sind u. a. Kopien des Einkommensnachweises und des Mietvertrages beizufügen. Da die Antragsbearbeitung eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen kann, sollte der Wohngeldantrag rechtzeitig gestellt werden.

4.2 Leistungen für Unterkunft für Empfänger von BAföG und Berufsausbildungsbeihilfe

Schülerinnen und Schüler, Auszubildende sowie Studentinnen und Studenten können i. d. R. keine Leistungen für Unterkunft von der ARGE bzw. vom Sozialamt erhalten (Ausnahmen sind möglich, z. B. während des Urlaubssemesters wegen Schwangerschaft oder Krankheit).

Wenn Sie Ausbildungsförderung (BAföG - Leistungen) bzw. Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) beziehen bzw. darauf Anspruch haben, können Ihnen im Rahmen dieser Förderung auch die Leistungen für Unterkunft bewilligt werden, allerdings nur in bestimmter Höhe (s. nachstehende Tabelle). Diese Leistungen sind von der Art der Ausbildung und der Unterbringung (hier ist entscheidend, ob Schülerinnen, Schüler und Studierende bei den Eltern wohnen oder nicht) abhängig.

	Schüler, bei den Eltern wohnend § 12 Abs.1 Nr.2 BAföG	Studierende, bei den Eltern wohnend § 13 Abs.1 Nr.1 und 2 BAföG	Schüler, nicht bei den Eltern wohnend § 12 Abs.2 S.1 Nr.1, 2 BAföG	Studierende, nicht bei den Eltern wohnend § 13 Abs.1 Nr.1, 2 BAföG
Leistungshöhe	57,00 €	48,00 €	max. 129,00 €	max. 218,00 €

Für Empfängerinnen und Empfänger der Bundesausbildungsförderung bzw. der Berufsausbildungsbeihilfe können i. d. R. keine Mietkaution, Umzugs- oder Beschaffungskosten übernommen werden.

Zuständige Ämter für Bundesausbildungsförderung in Leipzig:

*Studentenwerk Leipzig
Amt für Ausbildungsförderung
Goethestraße. 6
04109 Leipzig*

Telefon: 0341 965-9710

*Stadt Leipzig
Schulverwaltungsamt
Amt für Ausbildungsförderung (für Schüler-BaföG)
Demmeringstraße 32
04177 Leipzig*

Telefon: 0341 123-1349

Zuständige Stelle für Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) in Leipzig:

*Agentur für Arbeit Leipzig
Georg-Schumann-Straße 171 - 175
04159 Leipzig*

4.3 Zuschuss zu den Unterkunftskosten für Schüler, Auszubildende und Studenten

Schülerinnen und Schüler, Auszubildende sowie Studentinnen und Studenten, die Ausbildungsförderung oder Berufsausbildungsbeihilfe beziehen und keinen ALG II – Anspruch haben, können u. U. von der ARGE einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (s. Punkt 2.1) erhalten. Dabei sind ihre Einkommensverhältnisse relevant und der Umstand, ob die Antragstellerinnen und Antragsteller mit ihren Eltern zusammen wohnen oder nicht. Das entsprechende Antragsformular ist bei der ARGE Leipzig in der *Georg-Schumann-Straße. 171 - 175* erhältlich.

5 Mieterschutz und Beratungs- und Hilfsangebote bei Wohnungsfragen

In diesem Abschnitt finden Sie hilfreiche Informationen zu den Beratungsstellen und Angeboten in Leipzig, die Sie bei wohnbezogenen Problemen in Anspruch nehmen können.

5.1 Unterstützung bei der Wohnungssuche

Im Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen können Sie sich stadtweit über aktuelle preiswerte Wohnungsangebote von kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungseigentümern informieren. Zu diesen Angeboten werden Ihnen umfangreiche Hinweise zu Adresse, Wohnungsgröße, Mietpreis, Ausstattung und Ansprechpartner oder Ansprechpartnerinnen gegeben.

Für einen großen Teil dieser Wohnungen wird vor Mietvertragsabschluss ein Wohnberechtigungsschein benötigt. Den Wohnberechtigungsschein können Sie während der Sprechzeiten im Sachgebiet oder in allen Bürgerämtern der Stadt beantragen.

Wenn Sie eine besondere Unterstützung bei der Wohnungssuche benötigen, kann für Sie im Rahmen von Verträgen der Stadt Leipzig mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft Wohnraum direkt vermittelt werden.

Kontakt:

*Stadt Leipzig, Sozialamt, Abt. Soziale Wohnhilfen, SG Wohnberechtigung / Belegungsrechte
Prager Straße 26, Eingang D, Erdgeschoss
04103 Leipzig*

Telefon: 0341 123-3997

E-Mail: soziale.wohnhilfen@leipzig.de

5.2 Städtische Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen

Die städtische Wohnberatungsstelle für ältere und behinderte Menschen bietet kostenlos folgende Leistungen an:

- Beratung zu Wohnungsanpassungsmaßnahmen bei Behinderung und häuslicher Pflege
- Unterstützung bei der Suche nach alters-, behindertengerechtem und betreutem Wohnen
- Vermittlung von begleitenden Hilfsangeboten (z. B. Umzugshilfe u. a.)

Kontakt:

*Stadthaus
Burgplatz 1
Telefon: 04109 Leipzig*

0341 123-4569

Ansprechpartnerinnen: Frau Hälbig, Frau Rietze

5.3 Soziale Wohnhilfen

Im Sachgebiet Wohnungslosenhilfe der Abteilung Soziale Wohnhilfen erhalten Sie Unterstützung und ggf. finanzielle Hilfe, wenn Ihnen auf Grund von Mietzahlungsrückständen Wohnungslosigkeit droht. Das Sozialamt kann nach Einzelfallprüfung auf Antrag Schulden übernehmen, wenn nur damit Wohnungslosigkeit oder vergleichbare Notlagen abgewendet werden können. Die Übernahme von Schulden erfolgt darlehensweise. Das Darlehen ist in angemessenen Raten an die Stadt Leipzig zurück zu zahlen.

Bei Vorsprache im Sozialamt sollten sie Ihre Einkommensnachweise, den Mietvertrag und die Kündigung der Wohnung durch den Vermieter oder die Räumungsklage mitbringen.

Persönliche Hilfe erhalten Sie im Falle bereits eingetretener Wohnungslosigkeit oder besonderer sozialer Schwierigkeiten in der Beratungsstelle für Wohnungslose "Vier Wände" der Abteilung Soziale Wohnhilfen.

Kontakt:

*Stadt Leipzig, Sozialamt, Abt. Soziale Wohnhilfen, SG Wohnungslosenhilfe
Prager Straße 26, Eingang D, 6. Etage
04103 Leipzig*

Telefon: 0341 123-9139

E-Mail: soziale.wohnhilfen@leipzig.de

5.4 SEFA e. V.

Der SEFA e. V. unterstützt ältere Menschen und andere Hilfebedürftige in folgenden Fragen:

- Abschluss des Mietvertrages, Beantragung des Wohngeldes und des Wohnberechtigungsscheines
- Erledigung des Schriftverkehrs, Begleitung bei Behördengängen
- Vermittlung von kostengünstigen Umzugsfirmen
- Beratung zu Betreutem Wohnen in Leipzig

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Vereins können Ihnen auch beim Umzug in die neue Wohnung helfen: Möbel auseinander nehmen und wieder zusammen montieren; Umzugskartons ein- und auspacken u. a.

Kontakt:

*LUKA- Hof
Wittenberger Straße 5
04129 Leipzig*

Telefon: 0341 564-8502

0341 561-09316

5.5 Mieterverein Leipzig e. V.

Auch der Mieterverein Leipzig e. V. bietet seinen Mitgliedern (für die Mitgliedschaft ist eine Zahlung der Jahresmitgliedsgebühr erforderlich) vielfältige wohnbezogene Leistungen, u. a. Beratung

- bei Abschluss / Kündigung eines Mietvertrages,
- bei Modernisierungen und Schönheitsreparaturen oder
- bei Prüfung von Betriebskostenabrechnungen u. a.

Bei Interesse können Sie nähere Information zum Mieterverein auf seiner Homepage unter: www.mieterverein-leipzig.de finden.

Kontakt:

*Rosa-Luxemburg-Straße 19 / 21
04103 Leipzig*

Telefon: 0341 213-1277 oder 0341 213-1278

5.6 Verbraucherzentrale

Auch die Verbraucherzentrale Sachsen - Beratungszentrum in Leipzig - bietet eine umfassende Hilfe in folgenden Fragen:

- Energie und Überprüfung der Stromabrechnungen
- Beratung zur Heizkostenabrechnung
- Mietrechtsberatung

Bei Bedarf kann man sich vom Rechtsanwalt beraten lassen. Alle Beratungsangebote der Verbraucherzentrale Sachsen sind kostenpflichtig. Nähere Informationen über Leistungen, Entgelte und Öffnungszeiten der Beratungsstelle in Leipzig finden Sie auf der Webseite der Verbraucherzentrale Sachsen: www.vzs.de

Kontakt:

*Beratungszentrum Leipzig
Brühl 34 - 38
04109 Leipzig*

Telefon: 0341 261-0450

6 Weitere Informationen

6.1 Satellitenschüssel

Für Mieterinnen und Mieter mit ausländischer Staatsangehörigkeit besteht grundsätzlich im Rahmen des Rechts auf Informationsfreiheit die Möglichkeit, eine Satellitenschüssel anzubringen. Dies ist nur erlaubt, wenn der Empfang von Sendungen aus dem Herkunftsland auf andere Weise nicht möglich ist, der optischen Ansicht des Hauses nicht geschadet und die Fassade nicht beschädigt wird. Vor dem Anbringen einer Satellitenschüssel sollten Sie die schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen.

6.2 Information zur Rundfunkgebührenpflicht

Kraft Gesetzes besteht in Deutschland eine Rundfunkgebührenpflicht, daher sind grundsätzlich alle Rundfunk- und Fernsehgeräte anmelde- und gebührenpflichtig. Das heißt aber nicht automatisch, dass Sie diese Rundfunkgebühr in jedem Fall zahlen müssen. Folgender Personenkreis wird u. a. auf Antrag von der Rundfunkgebührenpflicht befreit:

- Empfänger von ALG II und Sozialgeld
- Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zur Pflege
- Empfänger der BAföG - Leistungen und Berufsausbildungsbeihilfe
- Inhaber des Schwerbehindertenausweises mit Merkzeichen „RF“ (u. a. blinde, gehörlose, sehbehinderte und hörgeschädigte Personen).
- Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Dem schriftlichen Antrag (erhältlich in den Bürgerämtern) sind entsprechende Nachweise (Bewilligungsbescheid für die o. g. Sozialleistungen bzw. einen Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen RF) in beglaubigten Kopien beizulegen. Die Bürgerämter nehmen auch die Anträge auf Befreiung von der Rundfunkgebührenpflicht entgegen und schicken sie an die GEZ in Köln. Die Befreiung beginnt im Folgemonat, in dem der Antrag gestellt wurde und der Vordruck bei der GEZ eingegangen ist (z. B. ein im Februar gestellter Antrag gilt ab März). Eine rückwirkende Befreiung ist nicht zulässig, auch wenn die Befreiungsvoraussetzungen bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorgelegen haben. Da die Befreiung immer nur befristet gewährt wird, stellen Sie rechtzeitig einen erneuten Antrag.

6.3 Energieversorgung

Nach dem Einzug in die neue Wohnung müssen Sie sich bei den Stadtwerken Leipzig bzw. **anderen Energieanbietern** Ihrer Wahl anmelden und einen Versorgungsvertrag für Strom (ggf. auch für Gasversorgung) abschließen.

Dazu kontaktieren Sie bitte die Stadtwerke Leipzig

*Pfaffendorfer Straße 2
04105 Leipzig*

Telefon: 0341 121-3333

oder andere Anbieter Ihrer Wahl.

Tipps zum Energiesparen

- Haushaltselektrogeräte von A-Klasse beschaffen
- Energiesparlampen einsetzen
- Große Verbraucher, wie z. B. Fernseher oder Computer vor dem Schlafengehen oder längerer Abwesenheit vom Netz trennen.

6.4 Mülltrennung und Sperrmüllentsorgung

Als Bürgerinnen und Bürger der Stadt Leipzig sollten Sie die unterschiedlichen Entsorgungswege, die Ihnen zur Verfügung stehen, auf jeden Fall nutzen. Mit Ihrer richtigen Mülltrennung können Sie zur Begrenzung der Nebenkosten sowie zum schonenden Umgang mit Ressourcen beitragen. Im Folgenden finden Sie grundsätzliche Informationen zur Mülltrennung.

Ihren Sperrmüll (z. B. Möbel, Matratzen, Fußbodenbeläge, Fahrräder, Kinderwagen, Hausrat wie Lampen u. Ä.) können Sie kostenlos auf den Wertstoffhöfen abgeben. Dafür benötigen Sie die Berechtigungskarte und müssen die entsprechende Anzahl Mengengebühren entrichten. Nähere Informationen über Wertstoffhöfe und Berechtigungskarte können Sie am Bürgertelefon „Abfall“ erhalten:
0341 6571-111

Außerdem können Sie Sperrmüll in einer Menge bis zu 4 m³ pro Jahr durch Mitarbeiter der Stadtreinigung vom Grundstück abholen lassen. Die Abholung ist kostenpflichtig (21 € für die Anfahrt). Bei Transport aus der Wohnung werden zusätzlich 20 € fällig. Den Termin und die Abholmodalitäten können Sie unter *0341 6571-400* klären. Ausführlich sind alle Regelungen zur Abfallwirtschaft auf der Homepage der Stadtreinigung unter *www.stadtreinigung-leipzig.de* beschrieben.

Gelbe Tonne	Blaue Tonne	Bio-Tonne	Restmüll (Beispiele)	Glascontainer
<ul style="list-style-type: none"> ○ Konserven- und Getränkedosen ○ Aluschalen, Aludeckel, Alufolien ○ Kunststofftüten ○ Kunststoffflaschen von Körperpflege-, Spül- und Waschmitteln ○ Becher von Milchprodukten ○ Verpackungen für Obst und Gemüse aus Kunststoff ○ Getränke- und Milchkartons ○ Haushaltsgegenstände aus Metall oder Kunststoff (maximale Größe 30x30x30 cm) ○ Spielzeug aus Metall oder Kunststoff (maximale Größe 30x30x30 cm) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verpackungen aus Papier und Pappe ○ Zeitungen ○ Zeitschriften ○ Werbeprospekte und Kataloge ○ Bücher ohne Einband <p>Alles muss trocken und ohne Anhaftungen von Lebensmitteln eingeworfen werden!</p>	<p>Küchenabfälle wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Obstschalen ○ Gemüsereste ○ verdorbenes Obst und Gemüse, Essensreste ○ Eierschalen ○ Kaffeesatz mit Papierfiltertüten ○ Teebeutel ○ Küchenkrepp ○ Papiertaschentücher ○ Papierservietten <p>Kleine Mengen Gartenabfälle wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Blumen ○ Topfpflanzen (ohne Topf) ○ Heckenschnitt ○ Strauchschnitt 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Asche ○ Lampenschirme u. Ä. ○ Schulranzen ○ beschichtetes Papier ○ Fensterglas ○ Feuerfestes Glas ○ Gardinen ○ Geschirr aus Porzellan und Steingut ○ Glühlampen ○ Gummi ○ Hygieneartikel ○ Kehricht ○ kleiner Hausrat ○ Kleintierstreu ○ Leder ○ Lumpen ○ nicht restentleerte Verpackungen ○ abgetragene Schuhe ○ Spiegelglas ○ Staubsaugerbeutelinhalt ○ Tapetenreste ○ Taschen ○ Verbandsmaterial ○ Wattestäbchen ○ Wegwerfwindeln ○ Zigarettenkippen 	<p>Nur Hohlglas wie Einwegflaschen und Konservengläser ohne Verunreinigungen und getrennt nach Farbe in die Behälter für</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Braunglas, ○ Weißglas oder ○ Grünglas <p>einwerfen!</p> <p>Pfandflaschen in den Handel zurückbringen!</p>

For your notes:
Für Ihre Notizen