

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Deutschland gibt es für Mieter bestimmte Verhaltensweisen und Regeln, an die sich jeder halten muss. In diesem Mietleitfaden werden Hinweise und Erklärungen gegeben, um einen Überblick zu bekommen.

Sollten Sie Hilfe und Unterstützung zu diesem Thema suchen, finden Sie auf der letzten Seite dieses Leitfadens eine Übersicht, in der Adressen für Ansprechpartner bzw. Beratungsstellen benannt sind.

1. Mietvertrag und Übergabeprotokolle

Mietvertrag und Übergabeprotokolle sind wichtige Dokumente, weil hier Rechte und Pflichten im Rahmen des Mietverhältnisses geregelt sind. Im Übergabeprotokoll werden u. a. auch der Zustand der Wohnung und die Zählerstände von Strom, Kalt-/Warmwasser und Heizung festgehalten. Das ist wichtig für die spätere Betriebskostenabrechnung.

Bei der Wohnungsübergabe erhalten Sie das Übergabeprotokoll durch den Vermieter. Prüfen Sie dieses Übergabeprotokoll auf Richtigkeit!

Bitte heben Sie das Übergabeprotokoll und den Mietvertrag gut auf, um jederzeit Ihre Rechte und Pflichten prüfen zu können!

Sollten Sie eine Wohnung mit Genossenschaftsanteilen oder einer Kautionsanmietung wollen, ist diese Zahlung Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages.

Bei Empfang von Sozialleistungen durch das Sozial- und Wohnungsamt oder das Jobcenter können Sie in der jeweiligen Behörde einen Antrag auf Übernahme der Genossenschaftsanteile oder der Kautions stellen. Die Bewilligung dieser Leistung kann als Darlehen erfolgen, d. h. der Geldbetrag muss an das Amt zurückgezahlt werden.



2. Ummelden bzw. Adressänderungen

Beachten Sie die gesetzliche Verpflichtung, dass Sie jeden Umzug und jede Adressänderung in verschiedenen Behörden melden müssen. Damit wird auch sichergestellt, dass Sie erreichbar sind und wichtige Unterlagen in die neue Wohnung zugestellt bekommen.

Sollten Sie sich im Einwohnermeldeamt bzw. in einem der Bürgerbüros nicht innerhalb von 2 Wochen angemeldet haben, werden Sie gemäß § 19 Bundesmeldegesetz mit einer Geldstrafe rechnen müssen.

Von Ihrem Vermieter erhalten Sie eine **Wohnungsgeberbescheinigung**, die Sie dem Einwohnermeldeamt vorlegen müssen. Sie erhalten einen Termin im Bürgerbüro über www.magdeburg.de.

2.1. Ummeldung bei den Behörden

Die Behörden, von denen Sie ggf. Leistungen erhalten, sind von Ihnen zu informieren. Dazu gehören z. B.:

- Bürgerbüros zur Änderung der Anschrift in Ihrem Ausweis bzw. Ihren Kfz-Papieren
- Sozial- und Wohnungsamt
- Jugendamt
- Jobcenter
- Finanzamt

2.2. Ummeldung bei anderen Institutionen

Die neue Adresse sollten Sie jedem, mit dem Sie im geschäftlichen oder im gesellschaftlichen Kontakt stehen, mitteilen. Dies gilt insbesondere für:

- Geldinstitut (Sparkasse, Postbank, Volksbank o. a.). Sollte sich in der Nähe Ihrer neuen Wohnung ein anderes Geldinstitut befinden, besteht auch die Möglichkeit, einen Umzug Ihrer Konten in diese Filiale zu beantragen.
- Kindergarten und Schulen Ihrer Kinder
- Arbeitgeber
- Rechtsanwalt
- Organisationen, Unternehmen und Institutionen, bei denen eine vertragliche Zahlungspflicht besteht
- Vereine
- Versicherungsunternehmen, wie z. B. Krankenkasse, Haftpflichtversicherung, Kfz-Versicherung

2.3. Ummeldung sonstiger laufender Verträge

Haben Sie in Ihrer Wohnung Telefon- oder Internetverträge, müssen Sie beim entsprechenden Anbieter die neue Adresse mitteilen.

2.4. Nachsendeauftrag bei der Post

Sie können in jeder Filiale der deutschen Post oder online einen Nachsendeauftrag stellen. Briefe von Absendern, die Ihre neue Adresse noch nicht erhalten haben, werden von der deutschen Post automatisch an Sie weitergeleitet.

Der Nachsendeauftrag ist nicht kostenlos. Die Kosten betragen für einen sechsmonatigen Nachsendeauftrag 19,90 €, für einen zwölfmonatigen Auftrag 26,90 €.

Hier gelangen Sie zum Onlineantrag für den Nachsendeauftrag:

www.nachsenden.info

3. Anmeldung

3.1. Stromgesellschaft

Melden Sie sich bei einem Stromanbieter an. Für die Anmeldung benötigen Sie die Zählerstände, die auf dem Übergabeprotokoll durch den Vermieter vermerkt worden sind. Einige Vermieter, wie z. B. die WOBAU Magdeburg mbH, übernehmen diese Anmeldung für Sie.

3.2. ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice

Wenn Sie ein Radio, einen Fernseher und/oder einen internetfähigen PC oder ein Handy besitzen, müssen Sie sich beim Beitragsservice anmelden und Gebühren bezahlen. Sollten Sie Leistungen vom Jobcenter, vom Sozial- und Wohnungsamt (Grundsicherung, Sozialhilfe nach AsylbLG), BAföG-Leistungen, SGB-III-Leistungen, BAB (Berufsausbildungsbeihilfe) bekommen, werden keine Gebühren erhoben, aber Sie müssen sich trotzdem bei der Beitragsstelle anmelden. Anträge zur Anmeldung bekommen Sie in den Bürgerbüros. Die Befreiung von den Gebühren bekommen Sie zusammen mit dem Bewilligungsbescheid vom Jobcenter oder von dem Sozial- und Wohnungsamt.

Nähere Informationen erhalten Sie unter **www.rundfunkbeitrag.de**

3.3. Internet und Fernsehen

Für einen Fernseh- und Internetanschluss schließen Sie einen gesonderten und kostenpflichtigen Vertrag mit dem jeweiligen Anbieter ab. Durch den Vertrag entstehen Kosten, die selber zu tragen sind. Wenn Sie den Vertrag beenden möchten, ist eine Kündigungsfrist einzuhalten.

3.4. Hausratversicherung / Haftpflichtversicherung

Eine Hausratversicherung ist wichtig, da das Inventar der Wohnung geschützt ist, also für Einrichtungs-, Gebrauchs- und Verbrauchsgegenstände des Haushaltes.

Somit besteht ein Versicherungsschutz für Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruchdiebstahl, Raub und Vandalismus. Sollte ein Schadensfall eintreten und kein Versicherungsschutz vorliegen, müssen Sie die Kosten selber tragen!

Eine Privathaftpflichtversicherung sollten Sie ebenfalls unbedingt abschließen.

Damit sind die Haftpflichtrisiken als Privatperson aus den Situationen des täglichen Lebens abgedeckt.

Zu beachten ist: Wer einen Schaden verursacht, haftet dafür in voller Höhe!

Wichtig!

Wenn Sie eine Versicherung abschließen, denken Sie daran, dass Versicherungen Laufzeiten und Kündigungsfristen haben.

4. Probleme mit der Wohnung

Beim Auftreten von Problemen in der Wohnung oder im Hausflur, ob bei auftretenden Mängeln oder Schäden, wenden Sie sich bitte an den Vermieter und bitten Sie ihn um Hilfe und Unterstützung. Die Kontaktdaten des Vermieters finden Sie in den Mietvertragsunterlagen. Bei besonderen Problemen, wie z. B. einem Wasserrohrbruch, ist in der Regel der Vermieter/ Notdienst zu verständigen. Für solche Notfälle hängen in vielen Hauseingängen entsprechende Rufnummern aus.



5. Bauliche Veränderungen, Ein- und Umbauten in der Wohnung

Möchten Sie in Ihrer Wohnung bauliche Veränderungen, wie Einbauten oder Umbauten (z. B. das Verlegen von Laminat oder Fliesenarbeiten) vornehmen, müssen Sie diese vorher dem Vermieter mitteilen und seine Einwilligung einholen.

Es gibt bei der Ausführung Auflagen zur Qualität der Arbeiten, die zu beachten sind.

Auch werden Vereinbarungen getroffen, ob und welche Maßnahmen bei Auszug von Ihnen wieder rückgängig zu machen sind.

6. Umzug

Beachten Sie bitte die **Kündigungsfrist** für die Wohnung, **die in der Regel drei Monate beträgt**, sowie die der Strom, Telefon-, Fernseh- und Internetanbieter.

Die Fristen finden Sie in den jeweiligen Verträgen.

Wenn Sie Leistungen zum Lebensunterhalt vom Jobcenter oder dem Sozial- und Wohnungsamt erhalten, müssen Sie das **Mietangebot vor dem Vertragsabschluss im Amt vorlegen**, damit es auf Angemessenheit geprüft werden kann. Dann können Sie die Kostenübernahme für Miete und Umzug sowie eine Zuzahlung für eine Erstausrüstung beantragen.

Wenn Sie noch keinen dauerhaften Aufenthaltstitel besitzen, ggf. eine **DULDUNG oder eine Aufenthaltsgestattung** haben, ist eine schriftliche Zustimmung zum Umzug von der Ausländerbehörde und vom Sozial- und Wohnungsamt notwendig.

Die Zustimmung erhalten Sie auf Antrag.

Achtung:

Haben Sie einen Mietvertrag ohne Zustimmung abgeschlossen, kann es zur Ablehnung der Kostenübernahme für den Umzug und die Miete kommen.

7. Hausordnung

Bitte beachten Sie die Hausordnung. In Deutschland wird sehr auf die Einhaltung bestimmter Regeln beim Zusammenleben zwischen Ihnen und Ihren Nachbarn geachtet.

Zusammen mit dem Mietvertrag erhalten Sie eine Hausordnung, in der verschiedene Regeln festgehalten sind.

a) Vermeiden Sie Lärm!



- Fernseher und Radio sind zu jeder Zeit nur auf Zimmerlautstärke zu stellen.



- Es sind keine geräuschvollen Arbeiten in der Wohnung (z. B. Staubsaugen, Hämmern oder Musizieren) während der täglichen Ruhezeiten von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr auszuführen.

- An Sonn- und Feiertagen sollten keine geräuschvollen Arbeiten stattfinden.

- Bei Feiern oder Zusammentreffen mehrerer Besucher, die länger als 22.00 Uhr dauern, müssen die anderen Hausbewohner vorher informiert und um ihre Zustimmung gebeten werden.

b) Halten Sie Ordnung und Sauberkeit!

Von jedem Mieter ist darauf zu achten, dass Hausflur, Keller und gegebenenfalls Dachboden, Garagen- und Stellplätze sauber gehalten werden.

In manchen Wohnhäusern wird die Reinigung von einer Firma übernommen. Die dafür entstehenden Kosten werden über die Betriebskosten auf alle Mieter des Hauses verteilt.

Sollten die Mieter im Haus für die Reinigung verantwortlich sein, gibt es einen vom Vermieter festgelegten Reinigungsplan, nach dem Sie sich erkundigen sollten.

In Deutschland spielt **Recycling** eine sehr große Rolle. Es schont die Umwelt und verringert die Kosten der Müllentsorgung.

Entsorgung Hausmüll:

Der Hausmüll ist vollständig in die dafür vorgesehenen Mülltonnen zu entleeren. Dabei ist die Mülltrennung zu beachten:



- **schwarze** Tonne für Restmüll
- **gelbe** Tonne für Plastik und Verpackungen
- **braune** Tonne für Biomüll
- **blaue** Tonne für Pappe und Papier

Die Deckel der Müllcontainer sind immer zu schließen, um Geruchsbelästigung zu vermeiden.

Vermeiden Sie die Verstopfung der Abwasserleitung und der Toilette!



Achtung!

Speisereste, Textilien und Hygieneartikel gehören nicht in die Toilette!

Entsorgung Sperrmüll:

Für die Entsorgung von defekten oder nicht mehr benötigten Möbeln muss ein gesonderter Antrag bei dem städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg gestellt werden.

Sie können für Ihre Wohnung zweimal im Jahr bis zu 2 m³ oder einmal im Jahr bis zu 4 m³ Sperrmüll gebührenfrei abholen lassen. Von der Anmeldung bis zur Abholung des Sperrmülls planen Sie etwa 4 Wochen ein.

Die Möbel dürfen erst zum Abholtermin auf die Straße gestellt werden! Anträge finden Sie unter:

www.magdeburg.de/Leben-in-Magdeburg/Umwelt/Abfall

c) Sorgen Sie für Sicherheit!



- Stellen Sie nichts im Treppenhaus ab, um Flucht- und Rettungswege frei zu halten. Andernfalls gefährden Sie im Notfall (bspw. bei Feuer) Ihr Leben und das Leben der anderen Hausbewohner.



- Die Haustüren sind generell geschlossen zu halten, um Unbefugten keinen Zutritt zu verschaffen.



- Um die Brandgefahr zu vermeiden, ist das Grillen auf dem Balkon und im Hof verboten.



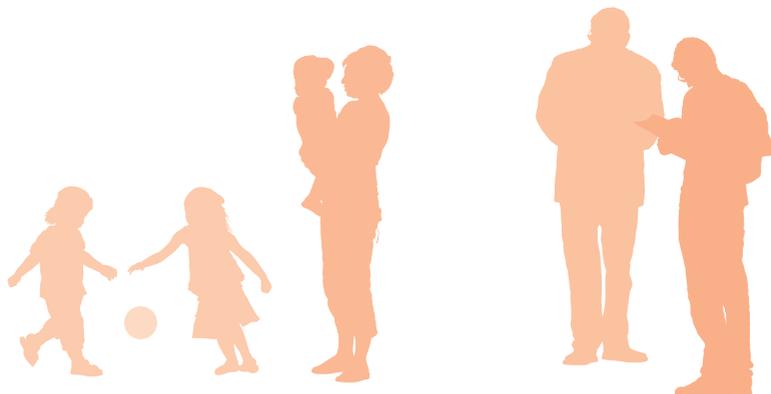
- Das Rauchen ist in allgemein zugänglichen Räumen, wie z. B. Treppenhaus, Keller oder Dachboden, nicht erlaubt.

d) Rundfunk- und Fernsehantennen

Wenn Sie die Fernsehsender Ihrer Heimat über Satellit empfangen möchten, benötigen Sie für das Anbringen einer Satellitenschüssel am Haus eine schriftliche Genehmigung des Vermieters. Die Zustimmung des Vermieters ist ggf. an eine Auflage gebunden, wo und in welcher Weise Sie einen Satellitenempfänger aufstellen dürfen.

e) Tierhaltung

Haustiere (wie Hunde, Katzen oder exotische Tiere) dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters gehalten werden.



8. Energiekosten

Mit Energie sollten Sie sehr sparsam umgehen, um Kosten zu sparen und die Umwelt zu schonen. Für den Verbrauch von Strom, Wasser und Wärme müssen Sie entsprechend Ihres individuellen Verbrauches aufkommen.

a) Heizen und Lüften



- Lüften Sie mehrfach am Tag! Dabei sind die Fenster komplett zu öffnen und die Heizung während des Lüftungsvorgangs auf Frostschutz (Sternchen) zu stellen. Vermeiden Sie dauerhaft angekippte Fenster, da sich Schimmel bilden kann.
- Jedes Zimmer in der Wohnung sollte gleichmäßig beheizt werden. Auch in Zimmern, die nicht sehr häufig benutzt werden, sollte die Zimmertemperatur nie unter 16 Grad Celsius fallen. Nur durch eine gleichmäßige Wärmeverteilung in der Wohnung kann Energie gespart werden.

b) Wasser

- Duschen spart mehr Wasser als Baden.
- Beim Zähneputzen oder Rasieren sollten Sie das Wasser nicht die ganze Zeit laufen lassen.
- Das Geschirrspülen unter fließendem Wasser verursacht hohe Kosten. Lassen Sie Wasser in das Becken ein und waschen Sie darin das Geschirr ab. Vermeiden Sie das Auftauen oder Kühlen von Lebensmitteln unter fließendem Wasser.

c) Strom

- Das Licht nur in den Räumen angeschaltet lassen, in denen Sie sich aufhalten.
- Die Verwendung von Energiesparleuchten wird empfohlen.
- Geräte (wie z. B. Fernseher, Radio, Computer, HiFi-Anlage) bitte komplett ausschalten (nicht im Standby-Modus lassen), wenn diese nicht genutzt werden. Die Benutzung von abschaltbaren Steckdosenleisten oder Funksteckdosen mit Fernbedienung sind dafür sehr geeignet.
- Es gibt verschiedene Messmethoden, um herauszufinden, wie viel Energie Sie verbrauchen. Sollten Sie mehr Energie verbrauchen, als vorab kalkuliert war, müssen Sie nachzahlen. Die **Nachzahlung** unverhältnismäßig hoher Betriebskosten ist selbst zu tragen, auch wenn Sie Leistungen vom Jobcenter oder vom Sozial- und Wohnungsamt beziehen.

Begriffserklärungen:

Betriebskostenabrechnung

Betriebskosten sind laufende Kosten (z. B. Wasser, Heizung, Reinigung des Objektes und der Straße, Gebäudeversicherung und Steuern), die beim Eigentümer des Hauses oder Grundstücks anfallen. Es ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter diese Kosten monatlich als Teil der Miete trägt. Nach einem Jahr wird dann abgerechnet, in welcher Höhe der Mieter Betriebskosten verursacht hat. Das Ergebnis wird in der Betriebskostenabrechnung dargestellt. Wenn der Mieter mehr verbraucht, als er gezahlt hat, muss er Geld nachzahlen. Ein Guthaben wird erstattet.

Versicherungen

Der Versicherte zahlt regelmäßig einen bestimmten Geldbetrag an die Versicherung. Dadurch garantiert die Versicherung im Schadensfall eine Regulierung von Ansprüchen.

Beispiele: private Haftpflichtversicherung, Hausratversicherung

Genossenschaftsanteil

Die Genossenschaft ist eine besondere Unternehmensform. Um Mitglied in einer Genossenschaft zu werden, ist ein Genossenschaftsanteil zu erwerben. Je nach Wohnungsgröße sind mehrere Genossenschaftsanteile zu erwerben.

Kaution

Als Kaution wird die Mietsicherheit bezeichnet, auf die der Vermieter zurückgreifen kann, wenn der Mieter seinen Miet- oder Schadensersatzpflichten nicht nachkommt. Die Kaution muss in der Regel vor der Schlüsselübergabe gezahlt werden.

Mietvertrag

In Deutschland ist ein Mietvertrag ein gegenseitiger schuldrechtlicher Vertrag zur zeitweisen Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt, durch den sich eine Partei (der Vermieter) dazu verpflichtet, der anderen Partei (dem Mieter) den Gebrauch der gemieteten Sache zu gewähren, während die Gegenleistung des Mieters in der Zahlung der vereinbarten Miete besteht.

Übergabeprotokoll

Bei einem Wohnungsübergabeprotokoll handelt es sich um die schriftliche Niederlegung zum Zustand eines Mietobjekts bei der Übergabe an den Mieter bei Einzug bzw. an den Vermieter bei Auszug. Es dient dazu, etwaige vom Mieter verursachte Schäden bzw. bestehende Mängel der Wohnung bei Einzug oder Auszug festzuhalten. Der Nutzen eines Wohnungsübergabeprotokolls liegt in der Möglichkeit, eventuellen Unstimmigkeiten hinsichtlich des Zustandes des Mietobjekts bei der Übergabe vorzubeugen.

Zählerstand

Um den Verbrauch an Strom, Wasser, Wärme etc. zu erfassen, sind die jeweiligen Zähler abzulesen. Diese befinden sich meist im Keller des Hauses und in den Wohnungen.

Wohnungsgeberbestätigung

Die Wohnungsgeberbestätigung ist ein zur Anmeldung beim Einwohnermeldeamt notwendiges Dokument, welches beim Mietvertragsabschluss durch den Vermieter ausgehändigt wird.

ARD ZDF Deutschlandradio

Das ist eine öffentlich-rechtliche Rundfunkanstalt, die für jeden Haushalt einen festgelegten Beitrag vom Bürger verlangt.

Kündigungsfrist

Als Kündigungsfrist wird der Zeitraum bezeichnet, der zwischen der Kündigung und dem durch die Kündigung bewirkten Ende des Vertragsverhältnisses liegt.



2. Auflage / September 2018 © Alle Rechte vorbehalten

Dieses Projekt wird gefördert vom Ministerium für Inneres und Sport Sachsen-Anhalt.

Herausgegeben von:

Landeshauptstadt Magdeburg | Sozial- und Wohnungsamt | Abt. Zuwanderung

Caritasverband für das Bistum Magdeburg e.V. | Interkulturelles Beratungs- und Begegnungszentrum

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG

Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

MWG-Wohnungsbaugenossenschaft eG Magdeburg

Urheberrecht / Leistungsschutzrecht

Die veröffentlichten Inhalte und bereitgestellten Informationen unterliegen dem deutschen Urheberrecht und Leistungsschutzrecht. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung, Einspeicherung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers. Das unerlaubte Kopieren/Speichern der bereitgestellten Informationen ist nicht gestattet und strafbar.

Wo bekomme ich Hilfe/Wichtige Adressen:

Beratung und Informationen

Caritasverband für das Bistum Magdeburg e.V.
Interkulturelles Beratungs- und Begegnungszentrum
Karl-Schmidt-Str. 5c
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 408 05 14 oder 0391 408 05 15

Verbraucherzentrale Magdeburg

Breiter Weg 32
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 543 9979

Mieterverein Magdeburg

Otto-v.-Guericke-Str. 6
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 561 91 55 oder 0391 541 01 09
E-Mail: info@mvmd.de

Bürgerbüros der Stadt Magdeburg

Bürgerbüro Mitte: Leiterstr. 2A
Bürgerbüro Ost: Tessenowstr. 15
Bürgerbüro Süd: Salbker Chaussee 67
Bürgerbüro West: Bruno-Beye-Ring 50
Bürgerbüro Nord: Lübecker Str. 32

Schuldnerberatungsstellen für Mietschulden oder Energieschulden

Sozial- und Wohnungsamt Magdeburg
Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel. 0391 540 34 08

Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband

Wienerstr. 2
39108 Magdeburg
Tel.: 0391 629 33 73

Internationaler Bund e.V. Magdeburg

Walther-Rathenau-Str. 30
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 739 10 89

AWO Kreisverband Magdeburg e.V.

Thiemstr. 12
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 406 80 31

Anträge für die Übernahme von Umzugs- und Mietkosten

Jobcenter Landeshauptstadt Magdeburg
Otto-v.-Guericke-Str. 12a
39104 Magdeburg

Sozial- und Wohnungsamt Magdeburg

Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel.: 0391 540 34 08

Möbel und Hausratservice

AQB gGmbH
Morgenstr. 10
39124 Magdeburg
Tel.: 0391 72 72 60

GISE

Schönebecker Str. 56
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 40 95 10 7

Wohnungen

WOBAU – Wohnungsbörse

Breiter Weg 117 a
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 610 44 44

Wohnungsbaugenossenschaft

Otto von Guericke eG
Scharnhorstring 8/9
39130 Magdeburg
Tel.: 0391 726 12 00

Wohnungsbaugenossenschaft

Magdeburg-Stadtfeld eG
Peter-Paul-Str. 32
39106 Magdeburg
Tel.: 0391 568 49 10

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG

Magdeburg
Letzlinger Str. 5
39106 Magdeburg
Tel.: 0391 569 84 44

Mehr Informationen finden Sie auf der Onlineseite des Migrationswegweisers unter:
www.willkommen-in-magdeburg.de