

# Informationen und Tipps

für Wohnungssuchende und Mieter in Heilbronn



# H

# N

## IMPRESSUM

Stadt Heilbronn  
Planungs- und Baurechtsamt  
Baurecht | Wohnungswesen

Unter Mitwirkung von  
Stadt Heilbronn: Amt für Familie, Jugend und Senioren, Bürgeramt, Ordnungsamt

Aufbaugilde Heilbronn gGmbH, AWO Kreisverband Heilbronn e. V., Jobcenter Stadt Heilbronn, Mieter-  
bund Heilbronn-Franken e. V

Bildnachweis Coverfoto: Planungs- und Baurechtsamt

Stand: 14.03.2019

# Inhalt

<b>1. WOHNUNGSSUCHE</b> .....	<b>1</b>
1.1. Allgemeine Tipps .....	1
1.2. Wohnberechtigungsschein.....	3
<b>2. LEISTUNGEN NACH DEM SOZIALGESETZBUCH (SGB II, XII)</b> .....	<b>4</b>
2.1. Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II .....	4
2.2. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII.....	4
2.3. Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII .....	5
<b>3. KOSTEN DER UNTERKUNFT (SGBII, XII)</b> .....	<b>6</b>
3.1. Angemessene Kosten der Unterkunft.....	6
3.2. Berücksichtigung von unangemessenen Kosten der Unterkunft.....	8
3.3. Übernahme der Kautions-, von Genossenschaftsanteilen und Umzugskosten .....	9
3.4. Vermittlungsprovision .....	10
3.5. Übernahme von Mietschulden.....	10
<b>4. LEISTUNGEN NACH DEM WOHNUNGSGESETZ</b> .....	<b>12</b>
<b>5. LEISTUNGEN NACH DEM ASYLBEWERBERLEISTUNGSGESETZ</b> .....	<b>13</b>
<b>6. LEITSTELLE ZUR WOHNUNGSSICHERUNG</b> .....	<b>14</b>
6.1. Zielgruppe und Zielsetzung .....	14
6.2. Angebote.....	14
6.3. Notwendige Unterlagen .....	14
<b>7. VERLUST DER WOHNUNG</b> .....	<b>15</b>
7.1. Ordnungsamt.....	15
7.2. Aufbaugilde Heilbronn gGmbH.....	16
<b>8. WEITERE INFORMATIONEN</b> .....	<b>17</b>
8.1. Schuldnerberatung der AWO .....	17
8.2. Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.....	18
8.3. Hinweis auf die Meldepflicht .....	19
8.4. Rundfunkgebührenbefreiung (Radio und Fernsehen, Internet).....	20
8.5. Mietbegriffe.....	21
8.6. Kündigungsfristen .....	22
8.7. Mieterhöhungen .....	22
8.8. Mietrechtliche Erstberatung .....	23
8.9. Wo erledige ich was? .....	24
8.10. An was muss beim Umzug gedacht werden? .....	25



# 1. WOHNUNGSSUCHE

## 1.1. Allgemeine Tipps

Die Stadt Heilbronn hat weder ein Wohnungsamt noch eine kommunale Wohnungsvermittlungsstelle. Deshalb kann die Stadt Wohnungssuchenden bei ihrer Wohnungssuche auch nicht unmittelbar helfen, sondern ihnen nur Anregungen geben, wie und wo sie sich um eine Wohnung bemühen können.

- Bewerben Sie sich bei den nachfolgend aufgeführten **Wohnungsunternehmen** (siehe Seite 3).
- Beachten Sie die **Wohnungsangebote** in der **örtlichen Presse** (Heilbronner Stimme, echo) oder geben Sie selbst eine Anzeige auf.
- Mietwohnungen werden auch im Internet angeboten, z. B. unter [www.Immobilienscout24.de](http://www.Immobilienscout24.de), [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.immonet.de](http://www.immonet.de).
- Fragen Sie Ihren Arbeitgeber, ob er Ihnen bei der Wohnungssuche behilflich sein kann.
- Fragen Sie bei Bekannten und Arbeitskollegen nach, ob sie eine leerstehende oder freierwerdende Wohnung kennen.
- In vielen Einkaufsmärkten können Sie Ihr Wohnungsgesuch an einer Info-Tafel anbringen. Dort gibt es oft auch Wohnungsangebote.
- Makler vermitteln Wohnungen. Hier gilt seit Juni 2015 das sogenannte Bestellerprinzip. Demnach zahlt derjenige den Makler, der ihn beauftragt hat –meist der Vermieter. Mieter zahlen grundsätzlich keine Vermittlungsprovision mehr, es sei denn, sie haben den Makler ausdrücklich schriftlich oder per E-Mail beauftragt und dieser ist ausschließlich für den Mieter tätig.
- Bei preisgebundenen Wohnungen darf vom Makler keine Provision für die Vermittlung des Wohnraums erhoben werden. Eine Kautions, in der Regel drei Monatskaltmieten, ist aber auch bei diesen Wohnungen zu leisten.
- Bei **geförderten Wohnungen** liegen die Mieten im Regelfall bei Altbauten 20% und bei Neubauten 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, die nach dem Mietspiegel ermittelt wird. Informationen hierüber erhalten Sie beim **Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn, Cäcilienstraße 45, 74072 Heilbronn**.
- Für freifinanzierte Mietwohnungen ist der **Mietspiegel**, der die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt, anzuwenden.

Den jeweils gültigen Mietspiegel der Stadt Heilbronn und weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.heilbronn.de/bauen-wohnen/wohnen/mietspiegel.html](http://www.heilbronn.de/bauen-wohnen/wohnen/mietspiegel.html)

## Adressen von Wohnungsunternehmen mit geförderten Wohnungen in Heilbronn

<b>Stadtsiedlung Heilbronn GmbH</b> Urbanstraße 10   74072 Heilbronn Tel.: 07131 62570		Sprechzeiten Mo – Mi 09.00 - 12.00 Uhr   14.00 - 16.00 Uhr Do 09.00 - 12.00 Uhr   14.00 - 17.30 Uhr Fr 09.00 - 12.00 Uhr
<b>Achtung:</b> Bei der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH können Sie sich bewerben, wenn Sie entweder Ihren aktuellen Wohnsitz oder einen Arbeitsplatz im Stadtkreis Heilbronn haben.		
<b>GEWO Heilbronn eG</b> Urbanstraße 12   74072 Heilbronn Tel.: 07131 62440		Sprechzeiten Mo 08.00 - 12.00 Uhr Mi 13.00 - 17.00 Uhr
<b>Siedlungswerk GmbH</b> Wolfganggasse 12   74072 Heilbronn Tel.: 07131 991950		Sprechzeiten Mo – Do 09.00 - 12.00 Uhr   13.00 - 16.00 Uhr Fr 09.00 - 12.00 Uhr
<b>Heimstättengemeinschaft NSU / HN eG</b> Christian-Rieker-Straße 20 74172 Neckarsulm Tel.: 07132 93360		Sprechzeiten Mo - Fr 08.00 - 12.00 Uhr Mo - Do 13.00 - 16.00 Uhr Di bis 18:00 Uhr
<b>Landesbaugenossenschaft Württemberg eG</b> Mönchstraße 32 70191 Stuttgart Tel.: 0711 250040		Sprechzeiten Mo – Do 08.00 - 12.00 Uhr   13.00 - 16.00 Uhr Fr 08.00 - 12.00 Uhr
<b>GWG Gesellschaft für Wohnungs- u. Gewerbebau Baden-Württemberg AG</b> Roßkampffstr. 27   74072 Heilbronn (Ecke Weststraße) Tel.: 07131 59494-30		Sprechzeiten Di 16.00 - 18.00 Uhr Do 08.00 - 11.00 Uhr und nach Vereinbarung

## 1.2. Wohnberechtigungsschein

In Heilbronn gibt es zurzeit noch ca. 1 300 geförderte Mietwohnungen (auch als »Sozialwohnungen« bezeichnet). Diese Wohnungen befinden sich überwiegend im Besitz der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH. Wollen Sie eine geförderte Wohnung anmieten, müssen Sie spätestens vor Abschluss des Mietvertrages dem Vermieter einen **Wohnberechtigungsschein** vorlegen. Aufgrund dieser Bescheinigung erkennt der Vermieter, ob er die von ihm angebotene Wohnung hinsichtlich der vorgeschriebenen **Einkommensgrenze** und **Wohnungsgröße** an Sie vermieten darf.

Wenn Sie ihren Wohnsitz im Stadtkreis Heilbronn haben, ist der Wohnberechtigungsschein beim **Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn** zu beantragen. Ihren Antrag können Sie aber auch bei den **Bürgerämtern** in den einzelnen Stadtteilen einreichen. **Sofern Sie nicht im Stadtkreis Heilbronn wohnen, beantragen Sie bitte den Wohnberechtigungsschein bei Ihrem zuständigen Rathaus.**

**Antragsberechtigt** sind Alleinstehende, Ehepaare, Familien und Alleinerziehende mit Kind(ern), bestehende Lebensgemeinschaften und sonstige auf Dauer angelegte Lebenspartnerschaften. Ausländer, die sich nicht nur vorübergehend in der Bundesrepublik Deutschland aufhalten dürfen, sind auch antragsberechtigt. **Asylbewerber, Wohngemeinschaften und Minderjährige** können in der Regel jedoch keinen Wohnberechtigungsschein erhalten.

Zur Beantragung werden Nachweise über das Einkommen aller Haushaltsangehörigen (Lohn- / Gehaltsabrechnungen von den letzten drei Monaten vor der Antragstellung, Bescheid des Jobcenters der Stadt Heilbronn, Rentenbescheid, letzter Steuerbescheid, usw.) benötigt.

Der erteilte **Wohnberechtigungsschein ist ein Jahr gültig**. Soll nach Ablauf dieses Jahres eine Wohnung angemietet werden, so ist vorher eine neue Bescheinigung zu beantragen. Bei der Wohnungsbeurteilung sollte der Wohnberechtigungsschein bereits dem jeweiligen **Wohnungsunternehmen vorgelegt werden**.

**Der Wohnberechtigungsschein ist beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn zu beantragen. Hier erhalten Sie auch weitere Informationen.**

Planungs- und Baurechtsamt Service Center Wohnungswesen	Sprechzeiten	
Cäcilienstraße 45	Mo – Fr	08.30 - 12.30 Uhr
74072 Heilbronn	Do	14.00 - 18.00 Uhr

Tel.: 07131 56-3170

Fax: 07131 56-2229

## 2. LEISTUNGEN NACH DEM SOZIALGESETZBUCH (SGB II, XII)

### 2.1. Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II

Anspruchsberechtigt sind Personen, die

- mindestens 15 Jahre alt sind und das gesetzliche Regelrenteneintrittsalter noch nicht erreicht haben,
- hilfebedürftig sind und
- ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Leistungen erhalten auch Personen, die mit ihnen in einer Bedarfsgemeinschaft leben.

**Die Anträge sind zu stellen bei:**

**Jobcenter Stadt Heilbronn**  
Rosenbergstraße 59 | 74074 Heilbronn

**Keine Leistungen** der Grundsicherung für Arbeitssuchende erhalten Personen, die

- in einer stationären Einrichtung untergebracht sind,
- eine **Altersrente, Knappschaftsausgleichsleistung** oder eine ähnliche öffentlich-rechtliche Leistung beziehen
- Auszubildende, Teilnehmer an einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme oder Studenten sind und nicht bei ihren Eltern wohnen,
- sich nur vorübergehend in Deutschland aufhalten (z. B. Touristen oder Saisonarbeiter),
- Anspruch auf Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz haben,
- kein Aufenthaltsrecht haben oder deren Aufenthaltsrecht sich allein aus dem Zweck der Arbeitssuche
- oder dem Schulbesuch eines Kindes ergibt,
- keine Arbeitserlaubnis besitzen und rechtlich auch keine bekommen können

Weitergehende Hinweise enthält das Merkblatt zum Arbeitslosengeld II und Sozialgeld. Das Merkblatt erhalten Sie im Jobcenter oder unter [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de) im Downloadbereich.

### 2.2. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII

Einen Anspruch haben Personen, die

- die Regelaltersgrenze erreicht haben oder
- das 18. Lebensjahr vollendet haben und unabhängig von der jeweiligen Arbeitsmarktlage voll erwerbsgemindert (dauerhafte Arbeitsfähigkeit unter drei Stunden täglich) im Sinne des § 43 Abs. 2 SGB VI sind und bei denen unwahrscheinlich ist, dass die volle Erwerbsminderung behoben werden kann.



### **2.3. Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII**

Die Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) regelt den Lebensunterhalt für sonstige Personen, die keine Leistungen nach dem SGB II und keine Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII beziehen.

**Die Anträge auf Gewährung der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie der Hilfe zum Lebensunterhalt sind einzureichen bei:**

**Amt für Familie, Jugend und Senioren  
der Stadt Heilbronn**  
Gymnasiumstraße 44 | 74072 Heilbronn

### 3. KOSTEN DER UNTERKUNFT (SGBII, XII)

#### 3.1. Angemessene Kosten der Unterkunft

Bei der Berechnung des Bedarfs werden u. a. auch die **angemessenen Kosten der Unterkunft** berücksichtigt.

Die nachfolgenden **Bruttokaltmieten** gelten in Heilbronn als angemessen:

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Angemessene Bruttokaltmiete (Euro)	Durchschnittliche Bruttokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )
1 Person	45	376	8,35
2 Personen	60	487	8,11
3 Personen	75	567	7,56
4 Personen	90	720	8,00
5 Personen	105	823	7,83

Für jede weitere Person werden 15 m<sup>2</sup> angemessene Wohnfläche und 118 Euro monatlich berücksichtigt.

Stand 09/2018

Zum Bedarf für die Unterkunft gehören grundsätzlich auch die kalten Betriebskosten, z. B. Grundsteuer, Gebäude-brandversicherung, Wasser / Abwasser, Kanalisationsgebühren, Abfallgebühren, Hausmeisterkosten, etc., die jedoch in der Bruttokaltmiete abgegolten sind.

Zusätzlich zu den angemessenen Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) können im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt auch **angemessene Heizkosten berücksichtigt werden**.

**Achtung!** Sonderregelung für unter 25-jährige Leistungsberechtigte:

Jungen Menschen unter 25 Jahren wird grundsätzlich zugemutet, im Haushalt der Eltern zu verbleiben. Um Leistungseinschränkungen zu vermeiden, muss vor dem erstmaligen Auszug aus dem elterlichen Haushalt eine sogenannte „Zusicherung“ vom **Jobcenter Stadt Heilbronn** eingeholt werden (§ 22 Abs. 5 SGB II). Eine Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Mietschulden kommt bei unter 25-Jährigen nicht in Betracht, wenn sie ohne diese Zusicherung in eine eigene Wohnung gezogen sind. Außerdem können in diesen Fällen nur 80 % des Regelbedarfs für einen Erwachsenen berücksichtigt werden.

Die **Zusicherung zu einem Umzug wird nur in Ausnahmefällen** erteilt, wenn z. B. die Betroffenen aus

- schwerwiegenden sozialen Gründen nicht bei den Eltern wohnen können und dies nachweisen,
- der Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt nötig ist oder
- ein sonstiger schwerwiegender Grund vorliegt.

**Bitte beachten Sie, dass Sie nach den gesetzlichen Regelungen zur Vermeidung von Nachteilen grundsätzlich vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung einholen müssen bei:**

**- SGB XII Leistungsbedürftige -  
Amt für Familie, Jugend und Senioren  
der Stadt Heilbronn  
Gymnasiumstraße 44 | 74072 Heilbronn**

**- SGB II Leistungsberechtigte -  
Jobcenter Stadt Heilbronn  
Rosenbergstraße 59 | 74074 Heilbronn**

### 3.2. Berücksichtigung von unangemessenen Kosten der Unterkunft

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft unangemessen sind, sind sie als Bedarf nur solange anzuerkennen, wie es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen durch Wohnungswechsel, zulässige Untervermietung, Vereinbarung mit dem Vermieter oder auf andere Weise zu senken.

Für die Suche nach einer billigeren Wohnung ist dem Leistungsberechtigten in der Regel ein Zeitraum von bis zu **6 Monaten** einzuräumen. Innerhalb dieser Frist hat sich der Leistungsberechtigte **kontinuierlich und konsequent um eine angemessene Wohnung zu bemühen**.

Bei der Suche nach einer billigeren Wohnung ist es dem Leistungsberechtigten zuzumuten, allen Angeboten an privaten, städtischen und insbesondere öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen. Das Ergebnis seiner Bemühungen zur Senkung der Unterkunfts-kosten ist in geeigneter Weise, d. h. unter Benennung von Art, Ort, Zeit und beteiligten Personen nachvollziehbar zu belegen und **schriftlich zu dokumentieren**.

#### Beispiele für die Dokumentationspflicht:

1. am 07.01. des Jahres Wohnberechtigungsschein beim Planungs- und Baurechtsamt erhalten
2. am 07.01 des Jahres Eintragung als Wohnungssuchender in die Listen folgender Wohnungsunternehmen: Stadtsiedlung, GEWO usw. (Kopie der Wohnungsbewerbung)
3. am 08.01. des Jahres Aushang eines Wohnungsgesuches an der Info-Tafel folgender Einkaufsmärkte: Lidl, Kaufland, Aldi .... (Kopien beiliegend)
4. am 09.01. des Jahres Besichtigung einer Wohnung in der ..... Straße 44, Vermieter: Frau/Herr ....., Ergebnis: schriftliche Absage am 15.01.2014 erhalten (Nachweis beiliegend)
5. am 10.01. des Jahres Besichtigung einer Wohnung in der ..... Straße 16, Vermieter: Frau/Herr ....., Ergebnis: am 14.01. des Jahres telefonisch Absage erhalten (als Nachweis liegt Zeitungsinserat in der Heilbronner Stimme vom 04.01. des Jahres bei)
6. am 10.01. des Jahres telefonisch (Tel. 07131 - ....) beim Vermieter Frau/Herr ..... wegen Wohnung in der ..... Straße 7 nachgefragt; Ergebnis: Auskunft erhalten, dass Wohnung bereits vermietet ist (Nachweis Zeitungsinserat in der Heilbronner Stimme vom 08.01. des Jahres) usw.

**Kann der Leistungsberechtigte seine Bemühungen um eine angemessene Wohnung nicht dokumentieren und ist die Frist zur Senkung unangemessen hoher Kosten der vorhandenen Wohnung fruchtlos verstrichen, werden Unterkunftskosten nur noch in angemessener Höhe berücksichtigt.**

**Bei Personen, die sich nicht um eine angemessene Unterkunft bemühen wollen, werden von Anfang an nur die angemessenen Kosten der Unterkunft berücksichtigt.**

Bei Leistungsberechtigten, die während des Bezugs von Leistungen eine unangemessene Wohnung beziehen, werden die neuen Unterkunftskosten von Anfang an nur in bisheriger, maximal der angemessenen Höhe berücksichtigt.

**Ein bevorstehender Umzug ist aus diesen Gründen vorher dem Amt für Familie, Jugend und Senioren bzw. dem Jobcenter Stadt Heilbronn zu melden und eine Zusicherung zum Umzug einzuholen.**

Wohnungsbeschaffungskosten gehören dann zum notwendigen Lebensunterhalt, wenn der Umzug notwendig ist. Dies ist der Fall, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung geboten ist, z. B. wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt, wenn die bisherige Wohnung zu klein geworden oder zu teuer ist, wenn die Mieter einer Wohnung geschieden worden sind oder wenn aufgrund einer Arbeitsaufnahme ein Umzug erfolgen soll. Bei »normalen« Umzügen, z. B. falls einem die neue Wohnung besser gefällt als die alte, ist eine Übernahme nicht möglich. Außerdem müssen die Kosten der Unterkunft der neuen Wohnung angemessen sein.

### **3.3. Übernahme der Kautions-, von Genossenschaftsanteilen und Umzugskosten**

Die Übernahme der Kautions-, von Genossenschaftsanteilen und Umzugskosten muss vor Abschluss des Mietvertrages beantragt werden.

**Mietkautionen** und **Genossenschaftsanteile** können bei angemessenen Kosten der Unterkunft grundsätzlich bewilligt werden, wenn sie nicht aus Sparvermögen oder aus der Rückzahlung der alten Kautions geleistet werden kann. Die Leistung wird als **Darlehen gewährt**, weil bei Auszug aus der Wohnung ein Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution bzw. der Genossenschaftsanteile gegen den Vermieter besteht. Zur Sicherung des Darlehens ist dieser Anspruch an die Stadt abzutreten. Sollten Sie jedoch vor Auszug aus der Wohnung eigene Einkünfte beziehen und nicht mehr hilfebedürftig sein, muss das Darlehen bzw. der bisher noch nicht aufgerechnete Restbetrag selbst zurückgezahlt werden. Das Darlehen ist ebenfalls zurückzuzahlen, wenn der Vermieter die Kautions einbehält.

Bei Beziehern von Leistungen nach dem SGB II wird gemäß § 42a SGB II schon während des Leistungsbezugs das gewährte Darlehen für eine Mietkaution durch Einbehaltung von 10% des Regelbedarfs getilgt.

Ein Umzug sollte weitestgehend in Selbsthilfe oder durch Inanspruchnahme privater Hilfeleistungen organisiert und durchgeführt werden. In diesen Fällen gehören zu den notwendigen Umzugskosten z. B. die marktüblichen Kosten für ein Mietfahrzeug und **Umzugskartons**. Kann ein Umzug nicht eigenständig realisiert werden, können auch die Kosten für eine Umzugsfirma übernommen werden.

In der Regel sind drei Kostenvoranschläge (Umzugsfirma, Autovermietung etc.) dem Amt für Familie, Jugend und Senioren bzw. dem Jobcenter Stadt Heilbronn vorab vorzulegen. Sind die Leistungsinhalte vergleichbar, ist das günstigste Angebot zu berücksichtigen.

### 3.4. Vermittlungsprovision

Die bei der Wohnungsvermittlung evtl. anfallende **Provision** für einen Makler wird vom Amt für Familie, Jugend und Senioren bzw. dem Jobcenter Stadt Heilbronn **nicht übernommen**. Seit 01.06.2015 gilt das Bestellerprinzip bei der Vermietung von Wohnungen. Demnach zahlt derjenige den Makler, der ihn beauftragt hat – meist der Vermieter.

### 3.5. Übernahme von Mietschulden

Miet- und Energieschulden können in **Ausnahmefällen als Darlehen** übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Ziel der Übernahme von Mietrückständen ist die Sicherung der Unterkunft. Vor Übernahme der Mietrückstände ist daher zu prüfen, ob die Kosten der Unterkunft angemessen sind und der Betroffene durch die Schuldenübernahme vor dem Verlust der Wohnung bzw. Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft geschützt werden kann. Wenn dieses Ziel nicht mehr erreicht werden kann (z. B. Wohnungsräumung wurde bereits durchgeführt), kann der Betroffene keine Hilfe mehr beanspruchen, da der Sicherungsbedarf entfallen ist. Die Übernahme von Mietschulden ist daher nur dann gerechtfertigt, wenn hierdurch tatsächlich die Wohnung dauerhaft gesichert werden kann und die Mietkosten nicht unangemessen hoch sind.

Wenn wiederholt Mietschulden entstehen oder aus anderen Gründen eine erneute, begründete Kündigung zu erwarten ist, ist die Notwendigkeit der Schuldenübernahme besonders zu prüfen.

Bei Beziehen von Leistungen nach dem SGB II wird gemäß § 42a SGB II während des Leistungsbezugs das gewährte Darlehen für die Übernahme von Mietschulden durch Einbehaltung von 10 % des Regelbedarfs getilgt.

**Weitere Auskünfte über die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch SGB XII erhalten Sie bei:**

**Amt für Familie, Jugend und Senioren  
der Stadt Heilbronn**

Gymnasiumstraße 44  
74072 Heilbronn

Mo, Di und Fr  
Do  
oder nach Vereinbarung

**Sprechzeiten**

10.30 - 11.30 Uhr  
16.00 - 17.30 Uhr

Tel.: 07131 56-0  
Fax: 07131 56-2611

**Weitere Auskünfte über die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch SGB II erhalten Sie bei:**

**Jobcenter Stadt Heilbronn**

Rosenbergstraße 59  
74074 Heilbronn

Mo – Fr  
Do  
(Do-Nachmittag nur für Berufstätige)

**Sprechzeiten**

08.00 - 12.00 Uhr  
16.00 - 17.30 Uhr

Tel.: 07131 39 52 70  
Fax: 07131 39 52 71 43

[www.jobcenter-stadt-heilbronn.de](http://www.jobcenter-stadt-heilbronn.de)

## 4. LEISTUNGEN NACH DEM WOHNUNGSGESETZ

Wohngeld wird bei Haushalten mit niedrigem Einkommen zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als **Mietzuschuss** zu den Aufwendungen für den Wohnraum geleistet.

Weitergehende Information sowie die benötigten Formulare finden Sie unter:

<https://www.heilbronn.de/bauen-wohnen/wohnen/wohngeld.html>

**Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an:**

**Amt für Familie, Jugend und Senioren  
der Stadt Heilbronn**  
**Sachgebiet Wohngeld**  
Gymnasiumstr. 44  
74072 Heilbronn

Mo, Di, Fr  
Do

**Sprechzeiten**

10.00 bis 11.30 Uhr  
15.30 bis 17.30 Uhr

Tel.: 07131 56-0



## 5. LEISTUNGEN NACH DEM ASYLBEWERBERLEISTUNGSGESETZ

Personen, die gemäß § 1 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) leistungsberechtigt nach diesem Gesetz sind und kein ausreichendes Einkommen oder Vermögen haben, können gemäß den

§ 2 und 3 AsylbLG Grundleistungen erhalten um ihren notwendigen Bedarf abzudecken.

Die meisten Personen, die unter dieses Gesetz fallen sind dabei nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz verpflichtet für einen gewissen Zeitraum in Gemeinschaftsunterkünften zu wohnen.

Sie erhalten daher i.d.R. den notwendigen Bedarf für Unterkunft und Heizung durch die Zuweisung einer Unterkunft als Sachleistung gewährt.

Erst wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen ist das Ausziehen in privaten Wohnraum möglich. Bevor dieses geschieht sollten sich die betreffenden Personen immer an Ihre Sachbearbeiter wenden um abzuklären ob a) ein Auszug überhaupt erlaubt ist und b) welche Kosten der Unterkunft im Rahmen des AsylbLG übernommen werden können.

Bei der Stadt Heilbronn gelten dabei bei der Übernahme von Kosten der Unterkunft i.d.R. die gleichen Bestimmungen wie im SGB II und SGB XII (siehe Nr. 3).

**Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an:**

**Amt für Familie, Jugend und Senioren  
der Stadt Heilbronn**

**Sachgebiet Leistungen nach dem AsylbLG**  
Gymnasiumstr. 44, 74072 Heilbronn  
74072 Heilbronn

**Sprechzeiten**

Mo, Di und Fr	10.00 - 12.00 Uhr
Do	15.30 - 17.00 Uhr

Tel.: 07131 56-0

## 6. LEITSTELLE ZUR WOHNUNGSSICHERUNG

### 6.1. Zielgruppe und Zielsetzung

Das Angebot richtet sich an alle Personen, die im Stadtkreis Heilbronn wohnen und aus verschiedensten Gründen, beispielsweise einer fristlosen Kündigung oder einer Räumungsklage, von Wohnraumverlust bedroht sind.

Voraussetzung ist das Bestehen eines aktuellen Mietverhältnisses. Vorrangiges Ziel ist der dauerhafte Erhalt des bestehenden Wohnraums.

### 6.2. Angebote

- Beratung bei drohendem Wohnraumverlust
- Abklärung von Möglichkeiten zur Übernahme von Mietschulden und/oder Energieschulden
- Vermittlung zwischen den verschiedenen beteiligten Parteien
- Verhandlungen mit dem Vermieter
- Klärung von möglichen Maßnahmen zur künftigen Sicherung der Mietzahlungen und Vermeidung neuer Mietrückstände
- Vermittlung an weitergehende Hilfeangebote wie Schuldnerberatung oder soziale Beratungsstellen

### 6.3. Notwendige Unterlagen

Um eine schnelle Hilfe zu ermöglichen, werden verschiedene Unterlagen benötigt:

- Aktueller Mietvertrag
- Nachweis über Kündigung/Zahlungsrückstände
- Mitteilung in Zivilsachen
- Räumungsklage
- Einkommensnachweise für alle im Haushalt lebenden Familienmitglieder
- Kontoauszüge für alle im Haushalt lebenden Familienmitglieder
- Vermögensnachweise für alle im Haushalt lebenden Familienmitglieder

**Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an:**

**Leitstelle zur Wohnungssicherung**

Frau Engel

Gymnasiumstraße 44

74072 Heilbronn

Mo, Do

Do

offene Sprechstunde

9.00 - 10.00 Uhr ·

16.00 - 17.30 Uhr

Tel.: 07131 56-4124

## 7. VERLUST DER WOHNUNG

### 7.1. Ordnungsamt

Das **Ordnungsamt der Stadt Heilbronn** ist als Polizeibehörde verpflichtet, obdachlose Personen wegen einer Notlage (z. B. Wohnungsbrand, Räumungsklage) vorübergehend in einer Unterkunft unterzubringen. Zu diesem Zweck hält das Ordnungsamt entsprechende Unterkünfte im Stadtkreis Heilbronn bereit. Teilweise ist es erforderlich, dass sich mehrere Familien oder Ehepaare in sog. Gemeinschaftsunterkünften eine Wohnung teilen.

Die Ausstattung des städtischen Obdachlosenheims orientiert sich an einer vorübergehenden Unterbringung in einer Notlage. Wohnungseinrichtungen und Tiere können daher in der Regel nicht in die Unterkünfte mitgenommen werden.

Das Ordnungsamt weist die jeweilige Unterkunft per Bescheid zu. Insoweit wird kein Mietverhältnis zwischen dem Ordnungsamt und den eingewiesenen Personen begründet. Es besteht ferner kein Anspruch auf eine bestimmte Wohnungsgröße oder einen bestimmten Schlafplatz. Soweit notwendig, werden spezielle Bedürfnisse bei der Unterbringung berücksichtigt. Des Weiteren ist es denkbar, dass von einer eingewiesenen Unterkunft in eine andere zugewiesene Unterkunft gewechselt werden muss, soweit dies die Umstände erfordern.

Besonders bei anstehenden Zwangsräumungen ist es sehr wichtig, dass sich von Obdachlosigkeit Bedrohte rechtzeitig beim Ordnungsamt melden, da die Kosten der Räumung dem Schuldner (= Mieter) vom Vermieter in Rechnung gestellt werden und somit eine zusätzliche Belastung darstellen.

Für die Dauer der Unterbringung ist eine Gebühr nach der städtischen Gebührensatzung zu entrichten. Die Höhe der Gebühr und deren Fälligkeit werden in einem Kostenbescheid mitgeteilt.

Die Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte kann eingesehen werden bei: [www.heilbronn.de](http://www.heilbronn.de) unter der Rubrik Bürger & Rathaus – Stadtrecht –

#### Weitere Informationen sind erhältlich bei:

<b>Stadt Heilbronn Ordnungsamt</b>		<b>Öffnungs- und Sprechzeiten</b>
Weststraße 53	Mo	08.30 - 12.00 Uhr   14.00 - 16.00 Uhr
74072 Heilbronn	Di, Mi, Fr	08.30 - 12.00 Uhr
(Nähe Hauptbahnhof)	Do	14.00 - 18.00 Uhr

Tel.: 07131 56-3361

Fax: 07131 56-3197

## 7.2. Aufbaugilde Heilbronn gGmbH

Die Aufbaugilde Heilbronn gGmbH ist eine soziale, diakonische Einrichtung. Die Aufbaugilde berät und betreut auf der Grundlage von § 67 SGB XII wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Die Aufbaugilde bietet Hilfen zur Überwindung dieser besonderen sozialen Schwierigkeiten in Form eines differenzierten Beratungs- und Betreuungsangebotes.

Die Unterstützungsangebote umfassen:

- Hilfe bei der Wohnungssuche
- Hilfe im Bereich Beschäftigung und Arbeit
- Vermittlung in suchtspezifische Hilfen
- Hilfe bei Krankheit
- Hilfe in finanziellen Angelegenheiten und bei der Schuldenregulierung
- Hilfen zur Freizeitgestaltung / Teilnahme am gesellschaftlichen Leben

Für Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, sind Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten zu erbringen, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Die Beratung, Klärung und Vermittlung in die nachfolgend genannten Wohnangebote mit begleitender Betreuung obliegt der für den Stadt- und Landkreis Heilbronn zuständigen Fachberatungsstelle für alleinstehende Wohnungslose. Der örtlich zuständige Sozialhilfeträger entscheidet über den Antrag auf Hilfe nach § 67 SGB XII und übernimmt ggf. die Kosten der Betreuung.

Das **Aufnahmehaus** ist ein kurzfristig belegbares Angebot für **alleinstehende Wohnungslose** zur Klärung des Hilfebedarfs. Die Betreuung und Vermittlung von Wohnraum und / oder weitergehende Betreuungsangebote stehen bei der in der Regel bis zu drei Monaten dauernden Hilfe im Vordergrund.

Das **Eingliederungsheim** ist eine mit derzeit 18 Plätzen ausgestattete stationäre Einrichtung. Durch tägliche Betreuung, tagesstrukturierenden Maßnahmen und Zusammenleben in Wohngruppen werden Bewohner und Bewohnerinnen mit dem Ziel der Wiedereingliederung gefördert.

Das **Betreute Wohnen** ist ein ambulantes Unterstützungsangebot für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen. Die Betreuung findet einerseits in der Wohnung der von der Wohnungslosigkeit bedrohten Person statt und hat zum Ziel, drohende Wohnungslosigkeit zu verhindern. Andererseits überlässt die Aufbaugilde bereits wohnungslosen Personen, zeitlich befristet, Wohnraum. Die Überlassung des Wohnraums ist an ein Betreuungsangebot mit dem Ziel der Überwindung der besonderen sozialen Schwierigkeiten gebunden.

### Weitere Auskünfte erteilt:

#### **Aufbaugilde Heilbronn gGmbH - Wohnungslosenhilfe - Fachberatungsstelle für alleinstehende Wohnungslose**

Wilhelmstraße 26

74072 Heilbronn

Tel.: 07131 770-350

Mo - Fr

Offene Sprechstunde

09.00 - 12.00 Uhr

## 8. WEITERE INFORMATIONEN

### 8.1. Schuldnerberatung der AWO

Ziel und Aufgabenstellung ist Soziale Arbeit mit überschuldeten Personen. Sie richtet sich an Personen, die durch ihre soziale und wirtschaftliche Lage in existenzielle Not geraten sind oder denen diese droht und denen die Kompetenzen und Ressourcen zur selbständigen Bewältigung ihrer Lebenssituation derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Zugang zur **AWO-Schuldnerberatung** haben alle Bürger der Stadt Heilbronn, **vorrangig** die nach § 16a SGB II. Dies sind Personen, die Arbeitslosengeld II beziehen und Überschuldung in Verbindung mit Arbeitslosigkeit ein starkes Vermittlungshemmnis darstellt. Darüber hinaus sind dies Personen, deren Einkommen dauerhaft nicht ausreicht, um ihren bestehenden Zahlungsverpflichtungen nachzukommen und sie infolge dessen durch Zwangsmaßnahmen der Gläubiger von Arbeitslosigkeit bedroht sind.

Aufgabe der Schuldnerberatung ist die Unterstützung bei der Ordnung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Sanierungsbemühungen. Beim Personenkreis der ALG II-Hilfeempfänger sollen Schulden als Vermittlungshemmnis aufgegriffen und soweit möglich beseitigt werden. Darüber hinaus soll das Selbsthilfepotential der Ratsuchenden gestärkt werden, mit dem Ziel, dass diese wieder selbständig bzw. selbstbestimmt am Geschäftsleben bzw. insgesamt am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können.

Die Schuldnerberatung ist auch behilflich bei der Durchführung eines Insolvenzverfahrens, vom außergerichtlichen Einigungsversuch, gerichtlichen Einigungsverfahren bis zur Antragstellung auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beim Insolvenzgericht.

**Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:**

#### **Arbeiterwohlfahrt**

**Kreisverband Heilbronn e. V.**

Olgastraße 2  
74072 Heilbronn

#### **Ihre Ansprechpartner vor Ort:**

##### **Andrea Büttner**

Tel.: 07131 89930-10

Fax: 07131 89930-01

E-Mail: [andrea.buettner@awo-heilbronn.org](mailto:andrea.buettner@awo-heilbronn.org)

##### **Sprechzeiten:**

Mo-Do: 08.30 bis 12.00 Uhr

Di u. Do: 13.00 bis 14.00 Uhr

##### **Ralf Unger**

Tel.: 07131 89930-11

Fax: 07131 89930-01

E-Mail: [ralf.unger@awo-heilbronn.org](mailto:ralf.unger@awo-heilbronn.org)

##### **Sprechzeiten:**

Mo-Do: 09.00 bis 16.00 Uhr

Fr: 08.00 bis 13.30 Uhr

## 8.2. Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

**Bei Fragen des Mietrechts können Sie Hilfe beim Mieterbund erhalten:**

**Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.**

Fleiner Straße 3 | 74072 Heilbronn

Tel.: 07131 81317

E-Mail: [info@mb-hn.de](mailto:info@mb-hn.de)

[www.mb-hn.de](http://www.mb-hn.de)

### **Kurzdarstellung des Vereins**

Der Mieterbund Heilbronn-Franken e. V. vertritt die Interessen der Mieter und setzt sich ein für eine soziale Wohnungspolitik und ein ausgewogenes Mietrecht. Der Heilbronner Mieterbund ist Mitglied im Deutschen Mieterbund (DMB).

In Deutschland bestehen über 20 Millionen Mietverträge. Dabei bleiben Konflikte nicht aus. Das Mietrecht selber ist ein Spezialgebiet mit zahlreichen Sondervorschriften. Hier hilft und berät der Mieterverein. Fast 98 % aller Fälle werden durch sachkundige Beratung gelöst. Wenn Sie Ihre Rechte als Mieterin oder Mieter kennen, hilft dies, Streit mit dem Vermieter oder den Nachbarn zu vermeiden. Die Gerichte werden entlastet und der Rechtsfrieden gefördert. Die Beratung erfolgt beim Mieterbund Heilbronn-Franken durch im Mietrecht besonders erfahrene und fachkundige Anwälte.

In welchen Fällen ist eine Rechtsberatung sinnvoll oder notwendig?

Typische Fälle sind:

- Abschluss eines Mietvertrages
- Mieter erhält eine Mieterhöhung
- Mieter erhält eine Kündigung oder will selbst das Mietverhältnis kündigen
- Fragen um die Instandhaltung der Wohnung
- Heiz- und Nebenkosten sind strittig
- Fragen des Wohngeldes

Im Jahresbeitrag von 58 Euro ist die Mieterzeitung des DMB und der außergerichtliche mietrechtliche Schriftverkehr eingeschlossen. Die Dauer der Mitgliedschaft beträgt mindestens zwei volle Kalenderjahre. Einmalige Aufnahmegebühr: 10 bzw. 15 Euro.

Die Geschäftsstelle liegt zentral in der Fußgängerzone, Fleiner Straße 3. Bei der Geschäftsstelle des Mieterbundes sind das Mieterlexikon, ein Nachschlagewerk für Fachleute und Laien sowie verschiedene Ratgeber / Broschüren zu den Themen Mietnebenkosten, Heizkosten, Umzug, Kündigung / Mieterschutz, Mieterhöhung, Mieterrechte und -pflichten, Modernisierung und Wohnungsmängel / Mietminderung erhältlich.

Informationen zum Mietrecht und zur Mieterpolitik können von den Internetseiten des DMB ([www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)) bzw. des Mieterbundes Heilbronn-Franken e. V. ([www.mb-hn.de](http://www.mb-hn.de)) abgerufen werden.

### 8.3. Hinweis auf die Meldepflicht

Das Bürgeramt der Stadt Heilbronn möchte Sie an dieser Stelle auf die Meldepflicht nach dem Bundesmeldegesetz (BMG) hinweisen.

Die Meldepflicht sieht Folgendes vor:

- Bei Bezug einer **neuen Wohnung** müssen Sie sich innerhalb **von zwei Wochen** bei der zuständigen Meldebehörde **anmelden** (§ 17 Abs. 1 BMG).
- Wenn Sie aus einer Wohnung ausziehen und innerhalb der Bundesrepublik eine neue Wohnung beziehen, müssen Sie sich nur am neuen Wohnort anmelden. Bei **Auszug** aus einer Wohnung, ohne dass eine **neue Wohnung** bezogen wird, ist innerhalb von zwei Wochen nach dem Auszug eine Abmeldung zu veranlassen (§ 17 Abs. 2 BMG). Die **Abmeldung** einer Nebenwohnung muss am Ort der Hauptwohnung erfolgen. Für eine Abmeldung ins Ausland ist die bisherige Meldebehörde zuständig.
- Eine Meldepflicht besteht nicht, wenn jemand für eine andere Wohnung im Bundesgebiet gemeldet ist und für höchstens 6 Monate eine Wohnung bezieht.

Die Meldung können Sie bei jedem Bürgeramt der Stadt Heilbronn vornehmen.

Bitte bringen Sie hierzu von allen umziehenden Personen die Ausweispapiere und die Bestätigung des Wohnungsgebers mit.

Nähere Informationen und Formulare sind im Internet erhältlich unter:  
[www.heilbronn.de/einwohnerangelegenheiten](http://www.heilbronn.de/einwohnerangelegenheiten)

Eine verspätete bzw. nicht erfolgte An- oder Abmeldung stellt nach dem Bundesmeldegesetz eine Ordnungswidrigkeit dar

Die Stadt Heilbronn erhebt eine Zweitwohnungssteuer. Zweitwohnungssteuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat, d. h. melderechtlich mit Nebenwohnung erfasst ist. Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine Befreiung von der Zweitwohnungssteuer möglich.

**So finden Sie die Bürgerämter:**

<b>E-Mail: buergeramt@stadt-heilbronn.de</b> Tel: 07131 56-3800 Fax: 07131 56-3678	<b>Zentrales Bürgeramt</b> Rathaus, Eingang Lohtorstraße 74072 Heilbronn Tel.: 07131 56-3800
<b>Bürgeramt Biberach</b> Am Ratsplatz 3 74078 Heilbronn Tel.: 07066 911990	<b>Bürgeramt Böckingen</b> Großgartacher Straße 61 74080 Heilbronn Tel.: 07131 56-3801
<b>Bürgeramt Frankenbach</b> bis Ende 2019 Würzburger Straße 36 ab 2020 Speyerer Straße 13 74078 Heilbronn Tel.: 07131 645460	<b>Bürgeramt Horkheim</b> Schleusenstraße 18 74081 Heilbronn Tel.: 07131 251118
<b>Bürgeramt Kirchhausen</b> Schlossplatz 2 74078 Heilbronn Tel.: 07066 7044	<b>Verwaltungssprechstunde in Klingenberg</b> Theodor-Heuss-Straße 113 74081 Heilbronn Tel.: 07131 398800
<b>Bürgeramt Neckargartach</b> Mittelstraße 3 74078 Heilbronn Tel.: 07131 285110	<b>Bürgeramt Sontheim</b> Hauptstraße 7 74081 Heilbronn Tel.: 07131 589150

**8.4. Rundfunkgebührenbefreiung (Radio und Fernsehen, Internet)**

In Deutschland gibt es eine gesetzliche Rundfunkbeitragspflicht für Radio, Fernsehen und Internet. Derzeit wird ein monatlicher Betrag i. H. v. 17,50 Euro je Wohnung erhoben. Bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen besteht jedoch die Möglichkeit, sich vom **Rundfunkbeitrag befreien zu lassen bzw. eine Ermäßigung zu erhalten.**

Die Befreiung von der Rundfunkbeitragspflicht wird ausschließlich auf Antrag gewährt.

Der Antrag, der u. a. bei den Bürgerämtern der Stadt Heilbronn oder im Internet unter [www.rundfunkbeitrag.de](http://www.rundfunkbeitrag.de) erhältlich ist, ist direkt durch den Mieter beim Beitragsservice von ARD, ZDF und Deutschlandradio in 50656 Köln mit den entsprechenden Nachweisen einzureichen (z. B. Bescheinigung der leistungsgewährenden Behörde zur Vorlage beim Beitragsservice).



Von der Gebühr befreit werden können u. a. **Empfänger** von

- Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII oder nach § 27a oder 27d des Bundesversorgungsgesetzes (BVG)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII
- Sozialgeld oder Arbeitslosengeld II
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz
- Hilfe zur Pflege nach SGB XII, § 26c BVG oder nach dem Landespflegegeldgesetz
- Taubblinde Menschen

Nähere Informationen unter [www.rundfunkbeitrag.de](http://www.rundfunkbeitrag.de).

## 8.5. Mietbegriffe

- **Nettomiete** (auch Kaltmiete, Nettokaltmiete)  
Nur das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, ohne Betriebskosten und Heizung / Warmwasserkosten.
- **Teilinklusive**  
Ein Teil der Betriebskosten sind in der Miete enthalten, der Rest wird separat abgerechnet.
- **Bruttokaltmiete**  
Die Betriebskosten sind in der Miete enthalten, die Heizkosten aber nicht.
- **Bruttowarmmiete** (auch Bruttomiete, Inklusivmiete)  
Die Heiz- und Betriebskosten sind nicht gesondert ausgewiesen, sondern sind in der Miete enthalten.
- **Hausgeld**  
Der monatliche Betrag, den der Eigentümer einer Eigentumswohnung an den Verwalter bezahlt. Nicht alle diese Kosten können auf den Mieter umgelegt werden.
- **Betriebskostenvorauszahlung**  
Ein monatlicher Abschlag auf die zu erwartenden umlagefähigen jährlichen Betriebskosten.
- **Betriebskosten**  
Das sind Kosten, die dem Eigentümer für die Wohnung entstehen. Welche er davon auf den Mieter umlegen kann, regelt die Betriebskostenverordnung.

## 8.6. Kündigungsfristen

Für Mieter gilt (bei einem unbefristeten Mietvertrag) grundsätzlich eine dreimonatige Kündigungsfrist, unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses.

Für Vermieter gelten folgende Kündigungsfristen:

- 3 Monate für Mietverhältnisse bis 5 Jahre
- 6 Monate für Mietverhältnisse von 5 - 8 Jahren
- 9 Monate für Mietverhältnisse über 8 Jahre.

Der Vermieter kann nur in bestimmten Fällen kündigen, z. B. wenn der Mieter die Miete nicht bezahlt, bei schweren Verstößen des Mieters gegen den Mietvertrag oder wegen Eigenbedarf.

Bei einer Mieterhöhung hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Er kann spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang des Mieterhöhungsschreibens außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

## 8.7. Mieterhöhungen

Der Vermieter muss sich bei Mieterhöhungen an die nachstehend aufgeführten gesetzlichen Regelungen halten:

- Frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung kann der Vermieter eine weitere geltend machen. Die Miete muss zum Zeitpunkt des Eintretens der Mieterhöhung 15 Monate lang unverändert gewesen sein.
- Innerhalb von 3 Jahren darf die Miete um nicht mehr als 15 % angehoben werden.

Der Vermieter muss eine **Mieterhöhung erklären und begründen**. Zur Begründung muss auf den Heilbronner Mietspiegel Bezug genommen werden, da dieser als »qualifizierter« Mietspiegel das vorrangige Begründungsmittel darstellt.

Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens (§ 558b BGB).

Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

## 8.8. Mietrechtliche Erstberatung

In Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund bietet die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg eine anwaltliche Erstberatung für Mieter an. Sie hilft damit vielen Betroffenen, ihr Problem selbst anzugehen.

**Termine bei der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg erhalten Sie unter:**

**Tel.: 0180 5505999**

(0,14 EUR/min Festnetz | 0,42 EUR/min mobil)

E-Mail: [info@verbraucherzentrale-bawue.de](mailto:info@verbraucherzentrale-bawue.de)

Kosten der Beratung: 22 Euro

Mo - Do

Fr

Sprechzeiten

10.00 - 18.00 Uhr

10.00 - 14.00 Uhr

## 8.9. Wo erledige ich was?

Was	Wo	Sprechzeiten	
Unterbringung von alleinstehenden Wohnungslosen	Aufbaugilde Heilbronn gGmbH Wohnungslosenhilfe Wilhelmstraße 26 · 74072 Heilbronn Tel.: 07131 770-350	Mo - Fr	09.00 - 12.00 Uhr
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung Mietschulden Wohngeld	Stadt Heilbronn Amt für Familie, Jugend und Senioren Gymnasiumstraße 44 · 74072 Heilbronn Tel.: 07131 56-0 Tel.: 07131 56-3177	Mo u. Di Do Fr oder nach	10.30 - 11.30 Uhr 16.00 - 17.30 Uhr 10.30 - 11.30 Uhr Vereinbarung
Grundsicherung für Arbeitsuchende (ALG II etc.) Mietschulden	Jobcenter Stadt Heilbronn Rosenbergstraße 59 · 74074 Heilbronn Tel 07131 395270	Mo – Fr Do	08.00 - 12.00 Uhr 16.00 - 17.30 Uhr
Obdachlosigkeit	Stadt Heilbronn Ordnungsamt Weststraße 53 · 74072 Heilbronn Tel.: 07131 56-2981 oder 56-3361	Mo Di, Mi, Fr Do	08.30 - 12.00 Uhr 14.00 - 16.00 Uhr 08.30 - 12.00 Uhr 14.00 - 18.00 Uhr
Probleme im Mietverhältnis	Mieterbund Heilbronn-Franken e.V. Fleiner Straße 3 · 74072 Heilbronn Tel.: 07131 81317	Mo - Do	09.00 - 17.00 Uhr
Schuldnerberatung	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Heilbronn-Franken e.V. Wilhelmstraße 27 · 74072 Heilbronn Tel.: 07131 8993010 oder 8993011	nur nach	Vereinbarung
Wohnberechtigungen	Stadt Heilbronn Planungs- und Baurechtsamt Cäcilienstraße 45 · 74072 Heilbronn Tel.: 07131 56-3170	Mo - Fr Do	08.30 - 12.30 Uhr 14.00 - 18.00 Uhr
Wohnungsbewerbung	Wohnungsunternehmen Adressen siehe Seite 2		

## 8.10. An was muss beim Umzug gedacht werden?

Was	Wo
Rundfunk- und Fernsehgebührenbefreiung	ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice · 50656 Köln Tel.: 0180 5791020 Vordrucke gibt es u.a. bei den Bürgerämtern der Stadt Heilbronn Infos siehe Seite 23
An- und Abmeldung des Strom- und Gasbezugs	in Heilbronn in der Regel beim Kundencenter der ZEAG/HVG Weipertstraße 39   74076 Heilbronn ·  Tel.: 07131 61071 oder bei dem von Ihnen gewählten Energieversorger
Müllabfuhr Restmüll/Bio-müll/Gelber Sack/Sperrmüllgutschein	Stadt Heilbronn Entsorgungsbetriebe Cäcilienstraße 49   74072 Heilbronn Tel.: 07131 56-2951
Telefonanschluss/Internet	Telekom (Tel.: 0800 3301000) oder anderer Netzanbieter
Post Nachsendeauftrag	bei der nächsten Poststelle in Ihrer Nähe
Umschreibung des Kfz	Stadt Heilbronn Zulassungsstelle Lerchenstraße 40   74072 Heilbronn Tel.: 07131 56-3636
An- und Ummeldung Rundfunk- und Fernsehgebühren	ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice 50656 Köln · Tel.: 0180 5791020  (Achtung: evtl. Rundfunkgebührenbefreiung - siehe Seite 23) Vordrucke gibt es u.a. bei den Bürgerämtern der Stadt Heilbronn

