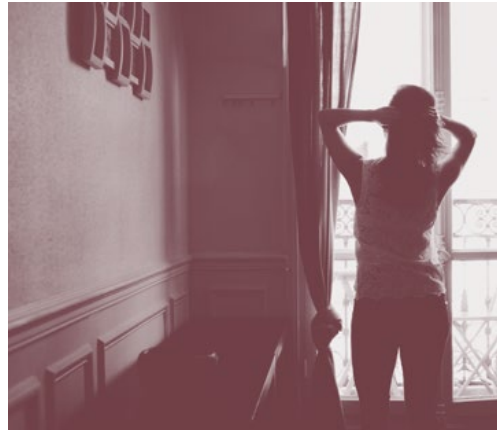


Edition
2023

WOHNEN FÜR JUNGE MENSCHEN



Jugendinfopunkt
Esch

Fotos: www.photocase.de
Text: PIJ in Zusammenarbeit mit ULC
Grafische Gestaltung: Bakform
Druck: WePrint
Auflage: 1000



VORWORT

3

Der Einzug in eine eigene Wohnung ist ein entscheidender Schritt für die Selbständigkeit eines jungen Menschen, ungeachtet dessen, ob er Student, Berufstätiger oder Arbeitssuchender ist.

Die Preise auf dem Immobilienmarkt in Luxemburg erschweren oftmals diesen Schritt, vor allem für junge Leute, die ins Erwachsenenleben eintreten.

Nichtsdestotrotz bieten sich Ihnen entsprechend Ihrer sozialen, persönlichen und finanziellen Situation diverse Möglichkeiten an. Antworten auf Ihre Fragen finden Sie in diesem Leitfaden.

INHALTS- VERZEICHNIS



Kleines Wohnungslexikon	5	6. Wohnungen für Studenten, Praktikanten oder Freiwillige	26
Ich bereite meinen Wohnungseinzug vor	7	7. Die Notunterbringung/ zeitweilige Unterbringung	27
1. Das Budget	7	A. Interventionsdienst	27
2. Die Miete und die Nebenkosten	9	B. Die Cafés	29
3. Die Kautions (oder Mietgarantie)	10	C. Die Jugendherbergen	29
4. Der Garant (oder Bürge)	10	Ich habe eine Wohnung gefunden	30
Ich suche eine Wohnung	11	1. Ihre Rechte und Pflichten	30
1. Die privaten Wohnraumanbieter	12	2. Der Mietvertrag	31
2. Die Wohngemeinschaft	12	3. Das Wohnungsabnahmeprotokoll	33
A. Wohngemeinschaft im Gemeinschaftsmietvertrag	13	4. Wichtige Vorgänge	34
B. Die Untervermietung	15	5. Finanzielle Hilfen	34
C. Die „organisierte“ Wohngemeinschaft	16	6. Sind Sie Schüler oder Student?	35
3. Die generationsübergreifende Wohnform	19	Ich ziehe aus meiner Wohnung aus	37
4. Wohnen für junge Menschen	20	1. Die Vorankündigung	37
A. Jugendwunnen	20	2. Die Kündigung des Abonnements	38
B. Spezielle Wohnmöglichkeiten für junge Erwachsene	23	3. Das Wohnungsabnahmeprotokoll bei Auszug	38
C. Betreutes Wohnen für junge Menschen	24	Nützliche Adressen	39
D. Andere Wohnmöglichkeiten mit sozialem Charakter	25	1. Mietkommission	39
5. Die öffentlichen Wohnraumanbieter	26	2. Friedensgericht	39
		3. Der Luxemburger Konsumentenschutz (ULC)	40
		4. Info Logement	41
		5. Mieterschutz Vereinigung	41

KLEINES WOHNUNGS- LEXIKON

5

Mieter • Person, die als Gegenleistung für eine Wohnung Miete zahlt.

Vermieter • Person, die als Gegenleistung für die Miete eine Wohnung zur Verfügung stellt.

Mietgarantie • Häufiger als Kautions bezeichnet. An den Vermieter zu entrichtende Geldsumme zu Beginn des Mietvertrags, die bei Vertragsbeendigung an den Mieter zu erstatten ist, sofern der Mieter keine Schäden in der Wohnung verursacht hat bzw. mit der Zahlung von Nebenkosten und Miete nicht im Rückstand ist.

Grundsteuer • Es handelt sich um eine Art von Kommunalabgaben, die von den Gemeinden festgelegt werden, um ihre Kosten zu decken und die von sämtlichen Eigentümern zu entrichten sind. Sie können nicht auf den Mieter übertragen werden (nicht zu verwechseln mit anderen Arten von Kommunalabgaben, wie die Abgaben für die Abfallentsorgung und für Trinkwasser, Gebühren für die Beseitigung von Schmutzwasser usw., die von sämtlichen Bewohnern, ganz gleich ob Mieter oder Eigentümer, zu entrichten sind).

Miete • Geldsumme, die jeden Monat für die Bereitstellung der Wohnung zu entrichten ist.

Nebenkosten • Kosten, die in Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietwohnung zusammenhängen und zusätzlich zur Miete zu zahlen sind.

Garant • Person, die sich einverstanden erklärt, an Ihrer Stelle die Miete zu zahlen, falls Sie es nicht können, und die jedoch berechtigt ist, die Erstattung des Betrags, den sie an den Eigentümer gezahlt hat, von Ihnen einzufordern.

Mietvertrag • Erfolgt schriftlich oder mündlich und sieht die Zahlung einer Miete an den Eigentümer vor.

Schriftlicher Mietvertrag • Schriftliches Dokument, in dem die Regeln zwischen Mieter und Vermieter festgelegt sind. Nach dem Gesetz ist die Ausfertigung eines Mietvertrags nicht obligatorisch, aber in der Praxis dennoch unerlässlich.

Unbefristeter Mietvertrag • Ohne Beendigungsdatum unterzeichneter Mietvertrag.

Befristeter Mietvertrag • Für eine bestimmte Dauer unterzeichneter Mietvertrag.

Wohnungsabnahmeprotokoll • Schriftliches Dokument, das den Zustand der Wohnung beschreibt.

Vorankündigung • Vorangegangene Benachrichtigung (3 Monate im Voraus) über die Auflösung des Vertrags. Frist zwischen der Benachrichtigung und der Beendigung des Vertrags.

Möbliert • Mit einem Minimum an Möbeln und Elektrogeräten ausgestattete Wohnung, welche der Mieter für das tägliche Leben benötigt.

Ausgestattet • Wohnung, in der die Küche mindestens mit einem Kühlschrank, einem Kochfeld und einer Spüle ausgestattet ist. Es handelt sich hierbei um keine rechtlich festgelegte Definition.

Energiepass • „Diagnostic de performance énergétique (DPE)“, „passeport énergétique“ oder auch Energieausweis genannt. Der Eigentümer ist verpflichtet, dieses Dokument über die Bewertung des energetischen Zustands erstellen zu lassen, um Ihnen den Energiebedarf der Wohnung mitzuteilen. Bewertet wird die Leistung wird mit A (sehr gut, bedeutet für Sie weniger Kosten) bis L (sehr schlecht, kann zu sehr hohen Nebenkosten führen, die Sie tragen müssen). Das erste Schreiben bezieht sich auf den Energieverbrauch und das zweite auf die Qualität der Wärmedämmung.



ICH BEREITE MEINEN WOHNUNGS- EINZUG VOR

1. Das Budget

Ein Wohnungseinzug ist so gut wie möglich vorzubereiten.

Die nachfolgende Tabelle verschafft Ihnen einen Überblick über Ihr Budget nach dem Einzug. Beachten Sie, dass der Einzug selbst auch Kosten mit sich bringt:

- Kautions
- Im Voraus zu zahlende Miete
- Kauf von Möbeln oder Elektrogeräten
- Maklergebühren, sofern die Wohnung über einen Makler vermittelt wurde (1 Monatsmiete zusätzlich)
- Hausratversicherung
- Kommunalabgaben
- Umzugskosten (z.B. das Mieten eines Kleintransporters)
- ...

Quellen	Betrag	Kosten	Betrag
		Fixkosten	
Gehalt		Miete	
Stipendium		Nebekosten (Wasser, Strom, Gas, usw.)	
Arbeitslosengeld		Telefonrechnung	
Kindergeld		Abonnement für öffentliche Verkehrsmittel	
Wohngeldzuschuss		Abonnement für Fernsehen und Internet	
Unterhaltszahlungen		Fällige Darlehen	
Elternbeihilfe		Versicherung	
Eigene Ersparnisse		Kommunalabgaben	
Sonstige Einnahmequellen		Variable Kosten	
Notizen		Eigener PKW (Benzin, Versicherung, Instandhaltung usw.)	
		Lebensmittel, Unterhalt	
		Freizeit, Ausgehen	
		Medizinische Kosten	
		Schulkosten	
		Kleidung, Schuhe	
		Reperaturen (Auto, Elektrogeräte usw.)	
		Sonstiges	

2. Die Miete und die Nebenkosten

Die Miete ist die Gegenleistung für die Bereitstellung der Wohnung durch den Eigentümer an den Mieter. Sie ist im Allgemeinen zu Beginn eines jeden Monats zu entrichten, je nachdem, wie die Vereinbarungen im Mietvertrag lauten.

Die Nebenkosten verstehen sich als Vorauszahlung der Kosten für den Gebrauch der Wohnung, die der Mieter an den Eigentümer zu entrichten hat. Sie umfassen die Kosten für den Verbrauch an Energie (Elektrizität, Gas, Heizöl) und Wasser. Hinzu kommen im Allgemeinen Kosten in Zusammenhang mit der Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen, für Kommunalabgaben und manchmal Kosten für Telefonanschluss und Internet. Sie sind zusätzlich zur Miete zu entrichten. Ihre Höhe und der genaue Inhalt sind im Mietvertrag anzugeben. Der Betrag für die Nebenkosten kann ein Pauschalbetrag sein. In den meisten Fällen handelt es sich jedoch um eine simple Vorauszahlung der tatsächlich anfallenden Kosten. Die endgültige Nebenkostenabrechnung ist im Prinzip ein oder zwei Mal jährlich durch den Eigentümer anzufertigen: Wenn Sie im Vergleich zu den voraussichtlichen Beträgen zu viel vorausgezahlt haben, ist der Eigentümer angehalten, Ihnen den zu viel gezahlten Betrag zu erstatten. Im gegenteiligen Fall müssen Sie dem Eigentümer die Differenz entrichten. Der Eigentümer ist verpflichtet, seine Angaben über die ihm angefallenen Kosten zu belegen: Wenn die Wohnung über Zähler für die Messung des individuellen Verbrauchs verfügt, ist er verpflichtet, seine Angaben über Ihren Verbrauch zu belegen. Wenn es keine Zähler für die Messung des individuellen Verbrauchs gibt, kann der Eigentümer im Vertrag festlegen, dass die Nebenkosten durch die Anzahl der Wohnungen geteilt werden oder im Verhältnis zur Anzahl der Bewohner in Rechnung gestellt werden.

3. Die Kaution (oder Mietgarantie)

Darunter ist eine Geldsumme zu verstehen, die vor dem Wohnungszugang an den Eigentümer zu entrichten ist. Diese Kaution gilt für den Eigentümer als Sicherheit, sofern Sie an seiner Wohnung Schäden verursacht oder die Miete nicht bezahlt haben. Sie entspricht höchstens 3 Monatsmieten und wird Ihnen nach Erstellung des Wohnungsabnahmeprotokolls bei Auszug, sofern sie sämtliche fälligen Mieten beglichen haben, erstattet. Andernfalls zieht der Eigentümer von dem Betrag, den er Ihnen zu erstatten hat, die Kosten für die Reparaturen, die er vornehmen muss und/oder die säumigen Mieten ab. Umgangssprachlich spricht man von „Kaution“ aber der gesetzliche Begriff lautet „Mietgarantie“. Es ist möglich und sogar vorzuziehen, eine Bankgarantie abzulegen, um sich vor Missbrauch zu schützen

4. Der Garant (oder Bürge)

Wenn der Vermieter der Ansicht ist, dass Ihre finanzielle Situation unsicher ist, kann er Sie bitten, einen Garanten vorzuweisen. Dieser Garant muss über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, da er verpflichtet ist, die Miete an Ihrer Stelle zu begleichen, sofern sie nicht in der Lage dazu sind. Es wird oft vom „Garanten“ gesprochen, aber die Person, die eine derartige Verpflichtung eingeht, wird im Bürgerlichen Gesetzbuch als „Bürge“, ja sogar „Solidarbürge“ bezeichnet.

ICH SUCHE EINE WOHNUNG



Die Wohnungslösungen sind verschieden und Ihre Auswahl hängt von Ihrer persönlichen Situation ab:

- Bedarf oder kein Bedarf einer Betreuung
- Dringlichkeit oder keine Dringlichkeit ihrer Situation
- Student, Berufstätiger oder in einer Notsituation
- Bedarf einer vorläufigen oder dauerhaften Wohnung
- Budget
- ...

Sie müssen herausfinden, was am besten zu Ihnen passt. Wenn Sie Hilfe bei dieser Auswahl benötigen, wenden Sie sich bitte an die zuständigen Dienststellen, die am Ende dieser Broschüre aufgelistet sind.

1. Die privaten Wohnraumanbieter

Auf dem Privatmarkt bieten sich Ihnen mehrere Möglichkeiten an:

Die Immobilienmakler

Der Immobilienmakler wird Ihnen gratis Wohnungen anbieten. Bei Unterzeichnung eines Mietvertrags müssen Sie jedoch Maklergebühren (maximal in Höhe der Monatsmiete ohne Nebenkosten) an ihn entrichten. Hinzu kommt die Kaution (maximal 3 Monatsmieten), die ziemlich hoch fallen kann.

Die Privatpersonen

In der Zeitung unter der Rubrik Kleinanzeigen finden Sie die Wohnungsanzeigen von Privatpersonen. Denken Sie insbesondere an die Zeitung Luxbazar, die immer freitags herausgegeben wird.

In den Supermärkten und in anderen Geschäften oder Einrichtungen finden Sie auch Anzeigetafeln, an denen Passanten oder Kunden eine Annonce anbringen können. Werfen Sie ein Auge darauf, denn manchmal sind dort interessante Wohnungsangebote zu finden.

2. Die Wohngemeinschaft

Haben Sie an eine Wohngemeinschaft gedacht? Der Vorteil hierbei ist, dass Sie eine größere Wohnung mieten können und sowohl Miete als auch Nebenkosten teilen können.

Auch wenn die Auswahl der Mitbewohner und die Art des zu unterzeichneten Vertrags mit Bedacht erfolgen sollten, bleibt diese Möglichkeit eine gute Alternative für das kleine Budget. Manchmal wird auch ein einzelnes Zimmer angeboten, das in einer Wohnung leer steht, und zu einem angemessenen Preis vermietet oder im Gegenzug zu einer Dienstleistung angeboten wird (z.B. Zimmer gratis gegen 3 Stunden Babysitting an den Abenden). In jedem Fall ist es wichtig, sich bei der Gemeinde nach den Bedingungen der Gemeinschaftsunterbringung an der angegebenen Adresse zu erkundigen. LIFE asbl ist der Träger eines Projekts, dessen Ziel es ist, mehr Zimmer in Wohngemeinschaften auf dem luxemburgischen Immobilienmarkt zu schaffen, aber auch die

Solidarität zwischen den Menschen zu fördern: www.wg-projet.lu
Sie müssen stets einen Mietvertrag unterzeichnen, auch im Falle einer Wohngemeinschaft.

Es gibt mehrere Arten von Wohngemeinschaften, die gewisse Vorteile und Nachteile mit sich bringen. In einigen Punkten ist Vorsicht angebracht.

A. Wohngemeinschaft im Gemeinschaftsmietvertrag

Bei dieser Art der Wohngemeinschaft entschließen sich mehrere Personen dazu, eine gemeinsame Wohnung oder ein gemeinsames Haus zu mieten, um Kosten zu sparen.

In diesem Fall unterzeichnen sämtliche Parteien einen gemeinsamen Mietvertrag vor Einzug in die Wohnung.

Vorteile

- Sie suchen sich von Anfang an die Personen aus, mit denen Sie zusammenleben möchten.
Wenn sämtliche Mitbewohner einen einzigen und gemeinsamen Vertrag unterzeichnen, darf der Eigentümer bei Auszug eines der Mitbewohner vor Beendigung des Mietvertrags, ohne vorherige Zustimmung der restlichen Mitbewohner, keinen neuen Mitbewohner bestimmen.
- Wenn alles gut verläuft und sämtliche Mitbewohner ihre anteilige Miete regelmäßig entrichten, dann zahlen Sie eine geringe Miete im Verhältnis zur Fläche, die Sie in Anspruch nehmen können.

Nachteile

- Wenn es das erste Mal ist, dass die Wohnung in dieser Form mit mehreren Mitbewohnern geteilt wird oder dies auf die Initiative der Mitbewohner zurückzuführen ist, wird Ihnen der Eigentümer gewiss vorschlagen, einen klassischen Mietvertrag zu unterzeichnen, in dem sie alle als Mieter genannt werden und in dem lediglich der gesamte Mietbetrag und die Nebenkostenvorauszahlungen genannt werden.

Um die Risiken in Zusammenhang mit dieser Art der Wohnsituation besser verstehen zu können, sollten zunächst einige Grundregeln in Bezug auf den Mietvertrag dargelegt werden.

Wenn mehrere Personen eine Wohnung bzw. ein Haus mieten, ist im Prinzip jede einzelne Person angehalten, eine anteilige Miete zu entrichten. Sie können unter sich ausmachen, dass jeder einen gleich hohen Anteil bezahlt oder dass verschiedenen hohe Anteile zu zahlen sind (dass z. B. derjenige, der das Zimmer zum Hinterhof hin bewohnt, mehr zahlt, als derjenige, der das Zimmer zur Straße hin bewohnt, da das erste Zimmer größer und ruhiger ist oder über eine bessere Aussicht verfügt usw.). In beiden Fällen sind die Mitbewohner gegenüber dem Eigentümer verpflichtet, einen gleich hohen Anteil, oder sogar noch mehr, zu zahlen, wenn Sie einen Vertrag mit einer Solidaritätsklausel unterzeichnet haben:

Was ist eine Solidaritätsklausel?

Es handelt sich um eine Klausel im Mietvertrag, die dem Eigentümer das Recht gewährt, den gesamten Betrag der Miete, der Nebenkosten und der Aufwandsentschädigung für etwaige Schäden von ganz gleich welchem Mitbewohner einzufordern.

Derjenige, der den gesamten Betrag zahlen muss, kann von den anderen Mitbewohnern die Erstattung ihrer jeweiligen Anteile verlangen. Sollten diese jedoch insolvent sein oder das Land verlassen haben, ohne eine Adresse hinterlassen zu haben, bleibt der Mitbewohner auf seine Kosten sitzen!

In der Praxis werden diese Klauseln beispielsweise wie folgt verfasst: „Die Bewohner verpflichten sich solidarisch, ihren Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachzukommen“ oder „die Bewohner haften solidarisch für die Ausführung des Vertrags“.

Überdies hat der Eigentümer im Falle der oben beschriebenen Solidaritätsklausel das Recht, von einem Mitbewohner, der aus der Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt auszieht, die Miete und die Nebenkosten einzufordern, selbst für den Zeitraum nach dessen Auszug, solange der Mietvertrag mit den anderen Mitbewohner weiterhin besteht!

Um dieser Verpflichtung zu entgehen, können Sie bei Ihrem Auszug, sofern Sie einen Mietvertrag mit mehreren Bewohnern unterzeichnet haben und dieser eine Solidaritätsklausel enthält und vorausgesetzt die anderen Bewohner beziehen weiterhin die Wohnung, den Eigentümer um Unterzeichnung eines

Dokuments bitten, welches Sie von jeglicher Verantwortung für die Zahlung von Mieten, Nebenkosten und zukünftigen Aufwandsentschädigungen entbindet und ferner ihn bitten, ein Wohnungsabnahmeprotokoll in Bezug auf Ihren Auszug anzufertigen. Der Eigentümer hat jedoch das Recht, die Unterzeichnung eines derartigen Dokuments abzulehnen.

Demnach ist es ratsam, die Unterzeichnung eines Vertrags mit einer Solidaritätsklausel abzulehnen, vor allem wenn Ihnen die Mitbewohner nicht gut bekannt sind.

Im Falle einer Wohngemeinschaft ist ein Mietvertrag ohne Solidaritätsklausel zu empfehlen, in dem ausdrücklich und eindeutig dargelegt wird, wie hoch die anteilige Miete und die Nebenkosten der einzelnen Mitbewohner sind.

Beachten Sie auch, dass Sie im Falle von Schäden in der gemieteten Wohnung bzw. im gemieteten Haus gegenüber dem Eigentümer angehalten sind, die Kosten für die Instandsetzung gemeinsam zu tragen, selbst wenn der Eigentümer den Mietanteil eines jeden einzelnen Mitbewohners im Vertrag festgelegt hat, es sei denn, der für den Schaden verantwortliche Mitbewohner gesteht seine Schuld ein und entschädigt den Eigentümer freiwillig.

B. Die Untervermietung

Eine andere Möglichkeit der Wohngemeinschaft besteht darin, einen Teil einer Wohnung an einen Untermieter zu vermieten, der bereits einen Mietvertrag mit dem Eigentümer unterzeichnet hat und demnach von diesem Eigentümer als Mieter angesehen wird.

Ein Mieter kann im Laufe des Mietverhältnisses aus diversen Gründen der Ansicht sein, dass er nicht sämtliche Zimmer der Wohnung benötigt und er demnach einen Teil dieser Wohnung untervermieten kann. Es kann eine Untervermietung mit oder ohne gemeinsame Zimmer sein (Beispiel: Der Untermieter bewohnt die Studiowohnung in der obersten Etage und der Mieter den Rest der Wohnung).

Vorteile

- Wenn Sie der Hauptmieter sind, können Sie auch hier die Personen aussuchen, mit denen Sie zusammen wohnen möchten,

denn Sie dürfen entscheiden, ob sie den einen oder den anderen Untermieter akzeptieren.

Wenn Sie der Untermieter sind, können Sie ebenfalls frei entscheiden, ob Sie eine Wohngemeinschaft mit dem Hauptmieter eingehen möchten oder nicht.

- Sollten Sie gemeinsame Räumlichkeiten mit dem Hauptmieter teilen, steht Ihnen eine große Wohnfläche für eine geringe Miete zur Verfügung.

Nachteile

- Um welches Wohnmodell es sich auch immer handelt, die Rechte des Untermieters richten sich nach den Rechten des Mieters. Dies impliziert, dass der Untermieter gegenüber dem Eigentümer nicht mehr Rechte als der Hauptmieter hat.

Sollte demzufolge der Eigentümer den Mietvertrag, der ihn an den Hauptmieter bindet, aus gesetzlichen Gründen auflösen, gilt der Vertrag des Untermieters ebenfalls als aufgelöst.

Wenn der Untermieter hingegen nicht aus der Wohnung ausziehen möchte, kann der Eigentümer ihn nicht zur Räumung zwingen, bevor er ein entsprechendes Räumungsurteil vorlegen kann. Zwischen dem Zeitpunkt der Vertragsauflösung und dem Tag der Zwangsräumung oder des Auszugs des Untermieters hat der Eigentümer das Recht auf eine Aufwandsentschädigung für die Belegung der Wohnung, die er gegenüber dem Hauptmieter geltend machen kann.

Der Hauptmieter darf im Falle der Vertragsauflösung durch den Eigentümer weiterhin die Wohnung beziehen, wenn letzterer keinen gesetzlichen Grund für die Vertragsauflösung vorbringen kann. In diesem Fall kann der Untermieter ebenfalls wohnen bleiben.

C. Die „organisierte“ Wohngemeinschaft

Sie haben auch die Möglichkeit, ein Zimmer in einer durch den Eigentümer speziell für Wohngemeinschaften errichteten Immobilie zu mieten. Eigentümer kann auch eine darauf spezialisierte Handelsgesellschaft sein, die diese Wohngemeinschaften verwaltet. Hier würden Sie die gemeinsamen Räume, wie Küche, Bad und Wohnzimmer mit den anderen Mitbewohnern teilen und über ein möbliertes und ausgestattetes Zimmer für Sie allein verfügen.

Vorteile

- Es handelt sich um komplett möblierte und ausgestattete Wohnungen. Folglich brauchen Sie diesbezüglich keine Ausgaben zu tätigen.
- Diese Art des Mietvertrags sieht vor, dass für die Dauer des vereinbarten Zeitraums ausschließlich Sie für die Zahlung Ihrer Miete verantwortlich sind.

Die Mietdauer wird für jeden Mitbewohner individuell festgelegt: Demzufolge beeinträchtigt der Auszug eines Mitbewohners nicht die finanzielle Situation der anderen Mitbewohner. Selbst wenn ein Mitbewohner die Wohnung vor Beendigung seines Vertrags verlässt, tragen Sie nicht das Risiko, an dessen Stelle die Miete zahlen zu müssen. Wenn Sie es jedoch sind, der die Wohnung vor den anderen Mitbewohnern verlässt, und ein Mitbewohner weiterhin die Wohnung bezieht ohne seine Mietkosten zu begleichen, kann die durch diesen Mitbewohner nicht gezahlte Miete nicht von Ihnen eingefordert werden.

- Ungeachtet der in Ihrem Vertrag vorgesehenen Mietdauer kommen Sie in den Genuss mietrechtlicher Schutzbestimmungen, die nach dem Gesetz vom 21. September 2006 in Bezug auf die Vermietung zu Wohnzwecken (siehe nachstehende Rubrik „Ich habe eine Wohnung gefunden“) geregelt werden, es sei denn, die Wohnung ist mit einem Hotel vergleichbar, da sie entsprechenden Service umfasst, wie die im Preis inbegriffene regelmäßige Reinigung des Zimmers und der gemeinsamen Räumlichkeiten, die Bereitstellung und Reinigung der Bettwäsche, die Reinigung der Toilette usw.

Folglich haben Sie auch im Falle einer Unterbringung ohne Hotelservice am Ende des vertraglich festgelegten Zeitraums das Recht, in der Wohnung zu bleiben, es sei denn der Vermieter kann einen gesetzlichen Grund in Bezug auf die Vermietung zu Wohnzwecken vorbringen (schweres Verschulden des Mieters, persönlicher Bedarf des Vermieters, anderer schwerwiegender Grund).

- Bei einer durch eine spezialisierte Handelsgesellschaft organisierten Wohngemeinschaft versteht sich die Miete grundsätzlich inklusive Nebenkosten, so dass der für Ihre Miete aufzubringende Betrag gleich feststeht.

Nachteile

- Diese Art der Wohngemeinschaft bezieht sich oftmals auf renovierte, möblierte und neu eingerichtete Wohnungen, wodurch eine relativ hohe Miete erforderlich ist. Durch diese Art der Wohngemeinschaft ist überdies eine mietreduzierte Unterkunft kaum möglich.
- Sie suchen sich die Personen, die mit Ihnen zusammen leben oder in Zukunft zusammen leben werden, nicht selbst aus.
Entweder der Eigentümer oder die Gesellschaft, welche die Wohngemeinschaft verwaltet, wählt jeden neuen Mitbewohner aus. Da jeder von ihnen möglicherweise eine unterschiedliche Mietdauer hat, kann es sein, dass Sie Ihre Wohnung sukzessive mit verschiedenen Personen teilen werden, die Sie weder kennen noch selbst ausgesucht haben.
- Wie in der sogenannten „klassischen“ Wohngemeinschaft trägt jeder Mitbewohner im Falle von Schäden in den gemeinsamen Räumlichkeiten, die durch einen der Mitbewohner verursacht wurden, das Risiko, sich an den Kosten für die Instandsetzung beteiligen zu müssen.
- Bestimmte Vertragsarten sehen eine Reihe von Bestimmungen vor, die dazu neigen, bei eventuell auftretenden Problemen Lösungen zum Vorteil des Vermieters anzubieten, die jedoch nicht mit dem Gesetz über die Vermietung zu Wohnzwecken vereinbar sind (Beispiel: Der Vermieter kann aus internen Verwaltungsgründen von Ihnen verlangen, dass Sie in eine andere Immobilie, die auch ihm gehört, umziehen, obwohl Sie nach den gesetzlichen Mietregeln das Recht haben, die im Vertrag festgelegte Wohnung zu beziehen; / der Vermieter kann mittels Vorankündigung die Höhe der Miete zu welchem Zeitpunkt der Mietdauer auch immer erhöhen, obwohl laut Gesetz über die Vermietung zu Wohnzwecken nur alle 2 Jahre eine Mieterhöhung erlaubt ist; / der Mieter ist verpflichtet, die Mietgarantie zum Zeitpunkt der „Reservierung“ vorzulegen und zwar ohne Erstellung eines Wohnungsabnahmeprotokolls bei Einzug und vor Aushändigung der Wohnungsschlüssel, obwohl laut Gesetz über die Vermietung zu Wohnzwecken der Vermieter, der eine Mietgarantie (Kaution) einfordern möchte, verpflichtet ist, zusammen mit dem Mieter bei Einzug ein Wohnungsab-

nahmeprotokoll zu erstellen; / einmonatige statt dreimonatige Kündigungsfrist bei Vertragsauflösung seitens des Vermieters usw.)

3. Die generationsübergreifende Wohnform

Cohabit'AGE organisiert die Unterbringung eines jungen Menschen bei einer älteren Person, die allein in ihrer Wohnung mit mindestens einem leer stehenden Zimmer lebt, im Austausch für ein wohlwollendes Verhalten und / oder einen moderaten finanziellen Beitrag.

Die Annäherung zwischen Senioren und jungen Menschen wird von der Organisation betreut und ist Gegenstand der Unterzeichnung einer Unterbringungsvereinbarung und eines Verhaltenskodexes. Cohabit'AGE gewährleistet eine individuelle Betreuung bei der Lösung von Problemen sowohl der einen als auch der anderen Partei.

Weitere Informationen

10, rue de l'Eglise / L-4106 Esch-sur-Alzette

T. 28 77 43 98 / 691 116 715

contact@cohabit-age.lu

www.cohabit-age.lu

Es ist anzumerken, dass im Großherzogtum Luxemburg keine anwendbare Regelung in Bezug auf diese Art der Wohngemeinschaft existiert, die eine spezifische und klare Lösung bei Missbrauch seitens der einen oder der anderen Partei anbietet.

Hier müsste man sich auf die mietrechtlichen Bestimmungen berufen, wenn der Senior der Eigentümer seiner Wohnung ist und einen Teil der Wohnung an den jüngeren Mitbewohner vermietet, sowie auf die Regelungen in Bezug auf die Untervermietung, wenn der Senior Mieter seiner Wohnung ist. Sollten Sie Zweifel über Ihre Rechte und Pflichten im Rahmen dieser Art der Wohngemeinschaft haben, legen Sie Ihren Mietvertrag vor Unterzeichnung einem Juristen oder einem Berater in Mietangelegenheiten vor.

Cohabit'AGE verwaltet generationsübergreifende Häuser, die zum Projekt „Habisol“ gehören. Jeder Mieter hat seinen eigenen Wohnraum, dennoch verfügen die Häuser über Räume die sich die Bewohner teilen wie z. B. die Waschküche, der Mehrzwecksaal und ein Multimediasaal, in dem Einführungskurse in Informatik

gehalten werden können, sowie auch Sprachkurse usw.

Das Ziel ist die Vorteile der Kollektivität und des Privaten, sowie auch der Geselligkeit und der Privatsphäre zusammenzuführen.

Es ist eine Wohngemeinschaft in Vianden, weitere sollen in den nächsten Jahren landesweit eröffnen. In diesem Falle werden die Mieter nicht als Mitbewohner einer Wohngemeinschaft angesehen.

4. Wohnen für junge Menschen

A. Jugendwunnen

Diese Art des Wohnens ist eine Lösung, die vor dem selbständigen Einzug in eine eigene Wohnung wahrgenommen werden kann. Diese Projekte der sozialen Eingliederung durch Wohnen bilden eine Schnittstelle zwischen dem Leben in der Familie und dem selbständigen Leben.

In diesen Wohnungen stehen den jungen Menschen je nach Projekt entsprechend ausgebildete Fachkräfte als Kontaktpersonen zur Seite, die ihnen dabei helfen, das gemeinsame Leben in der Gruppe zu meistern. Sollte es erforderlich sein, unterstützen Sie die Fachkräfte dabei, einen auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten sozialen Dienst zu finden.

Jugendwunnen Rumelange

Jugendliche zwischen 18 und 30 Jahren

(ein Einkommen ist Grundvoraussetzung)

Ville de Rumelange

2, place G.D. Charlotte / L-3710 Rumelange

T. 56 31 21 216 / 691 863 310

cathia.welter@rumelange.lu

<https://rumelange.lu/service-jugendwunnen/>

Das im Internet verfügbare Formular ausfüllen und verschicken.

Das Formular ist auf der Internetseite der Gemeinde zu finden.

Jugendwunnen Soleuvre

Jugendliche aus Dudelange zwischen 18 und 26 Jahren

(ein Einkommen ist Grundvoraussetzung)

demandes@wg-projets.lu / www.wg-projet.lu

Das im Internet verfügbare Formular ausfüllen und verschicken.

Das Formular ist auf der Internetseite der Gemeinde zu finden.

Jugendwunnen Dudelange

Jugendliche aus Dudelange zwischen 18 und 30 Jahren

(ein Einkommen ist Grundvoraussetzung)

Office social – Gestion locative sociale

Maison sociale, 27 rue du Commerce, L-3450 Dudelange

Sandy Theis / T. 516121 -729 / sandy.theis@dudelange.lu

Tamara Cozzi / T. 516121 -795 / tamara.cozzi@dudelange.lu

<https://www.dudelange.lu/index.php/logement-pour-jeunes/>

Das im Internet verfügbare Formular ausfüllen und verschicken.

Das Formular ist auf der Internetseite der Gemeinde zu finden.

Jugendwunnen Leudelange

Jugendliche zwischen 18 und 26 Jahren

(ein Einkommen ist Grundvoraussetzung)

Maison des jeunes Interactions

4-6, rue Eich / L-3352 Leudelange

T. 26 37 00 27

jugendwunnen.leudelange@inter-actions.lu

Telefonischen Kontakt aufnehmen um Termine festzulegen.

Résidence Diva

18 bis 30 Jahre – Einrichtung für Jugendliche

(ein Einkommen ist Grundvoraussetzung)

Ville d'Esch (Service Jeunesse)

L-4067 Esch-sur-Alzette

2, place am Boltgen / L-4044 Esch-sur-Alzette

T. 27 54 88 60 / jeunes@villeesch.lu

<https://administration.esch.lu/logements-pour-jeunes>

Das im Internet verfügbare Formular ausfüllen und verschicken.

Das Formular ist auf der Internetseite der Gemeinde zu finden. Falls Sie weitere Informationen benötigen, nehmen Sie telefonischen Kontakt auf.

Betreit Wunnen fir Jonk Leit

18 bis 26 Jahre

Kategorie A „Jugendwunnen“

406, route de Thionville / L-5884 Hesperange

T. 621 815 088 / 36 75 12

betreitwunnen@sej-hesper.lu

www.betreitwunnenhesper.lu

Den Zulassungsantrag finden sie auf der oben angegebenen Internetseite.

Um den Antrag zu stellen müssen sie diesen per Post an unsere Adresse senden.

„Nordstadjugend / Jugendwunnen“

18 bis 26 Jahre – Junge Menschen, die nicht mehr zu Hause wohnen können

7, avenue de la Gare / L-9233 Diekirch

T. 691 809 163 / 691 809 166

jugendwunnen@nordstadjugend.lu

www.nordstadjugend.lu / www.jugendwunnen.lu

Weitere Informationen finden sie auf der oben angegebenen Internetseite.
Ein Antrag kann nur online über www.jugendwunnen.lu gemacht werden.

Jugendwunnen Arboria

Jugendliche ab 18 bis 27 Jahre

Ein Einkommen ist Grundvoraussetzung

5, rue Pierre Werner / L-4542 Differdange

jugendwunnen.arboria@croix-rouge.lu

Das im Internet verfügbare Formular ausfüllen und verschicken.

Das Formular ist auf der Internetseite www.croix-rouge.lu unter der Rubrik „Jugendwunnen“ zu finden.

Jugendwunnen „Al Schoul“ Monnerich

18 bis 30 Jahre – Einrichtung für Jugendliche

Gemeinde Monnerich (Service Logement)

18, rue Arthur Thinnes / L-3901 Mondercange

T. 55 05 74 550 -552 -553

logements@mondercange.lu

www.mondercange.lu

Telefonischen Kontakt aufnehmen um Termine festzulegen oder das Formular ausfüllen und verschicken. Das Formular ist auf der Internetseite der Gemeinde zu finden.

Maison „Marie Felten“

Jugendliche zwischen 18 und 30 Jahren mit einem Lebensprojekt

Service Communal de la Jeunesse

Annie Loschetter

18, route de Luxembourg / L-5634 Mondorf-les-Bains

T. 23 60 55 -855 immer Nachmittags erreichbar

annie.loschetter@mondorf-les-bains.lu

Wunnengshëllef asbl - Jugendwunnen

*Jugendliche im Alter von 18 bis 26 Jahre –
Schüler einer Lyzeum oder einer Lehre*

11 Gemeindehäuser im Süden und im Zentrum des Landes
60, rue des Romains / L-2444 Luxembourg
T. 40 82 08 / info@wunnengshellef.lu
www.wunnengshellef.lu/jugend-wunnen

Anträge werden über das SePAS einer Lyzeum gestellt

Während diese Broschüre bearbeitet wird, könnten noch weitere Projekte ins Leben gerufen worden sein. Scheu dich also nicht davor bei deiner Gemeinde nachzufragen, welche noch hinzugekommen sind.

B. Spezielle Wohnmöglichkeiten für junge Erwachsene**Etape21 Esch-sur-Alzette**

18 bis 26 Jahre

47 rue du Brill / L-4041 Esch-sur-Alzette
T. 40 82 08 250 / info@wunnengshellef.lu
etape21@wunnengshellef.lu

Rufen sie an für ein persönliches Gespräch.

Etape21 Luxembourg

18 bis 26 Jahre

41 rue Siggy vu Lëtzebuerg / L-1933 Luxembourg
T. 40 82 08 260 / info@wunnengshellef.lu
etape21@wunnengshellef.lu

Rufen Sie an für ein persönliches Gespräch

La Main Tendue – asbl Angela

18 bis 27 Jahre

8, rue de l'Église / 1, Place du Marché
L-4732 Pétange
T. 26 50 23 39
info@lamaintendue.lu

Rufen Sie an für ein persönliches Gespräch

C. Betreutes Wohnen für junge Menschen

Das betreute Wohnen richtet sich an junge Menschen in psychosozialen Notsituationen, d. h. an junge Menschen, die eine psychosoziale Betreuung benötigen und die Wohnungsnot nicht das einzige Problem ist.

Die jungen Menschen werden durch Fachkräfte des Sektors Kinder- und Jugendhilfe betreut und von diesen in der Umsetzung ihres Vorhabens in Bezug auf die Selbständigkeit unterstützt.

Um eine betreute Wohnung zu erhalten, müssen Sie einen Antrag an das Office National de l'Enfance = Nationales Kinderbüro (Ministerium für Erziehung, Kinder und Jugend), stellen.

Das Office National de l'Enfance (ONE) ist der Hauptansprechpartner für betreute Wohnungen von acht Anbietern des Sektors „Kinder- und Jugendhilfe“ und kümmert sich um die Verwaltung der Wohnungsvermittlungen (Projekte SLEMO) für junge Menschen bis 27 Jahre.

Dieser Antrag wird gestellt, indem Sie das FG8-Formular von der Website www.one.public.lu herunterladen, und an die angegebene Adresse zurück senden:

Office National de l'Enfance

33, Rives de Clausen / L-2926 Luxembourg

T. 24 77 36 96

one@one.etat.lu

www.one.public.lu

Das ONE hat regionale Dienststellen die ihnen eine Terminvereinbarung von Montags bis Freitags ermöglichen:

- Office régional de Differdange
23, Grand Rue / L-4575 Differdange
- Office régional d'Esch/Alzette
65B, rue Zénon Bernard / L-4031 Esch-sur-Alzette
- Office régional de Dudelange
41, rue de la Forêt / L-3471 Dudelange
- Office régional de Remich
12, route de Mondorf / L-5552 Remich
- Office régional de Grevenmacher
2A, avenue Prince Henri / L-6735 Grevenmacher
- Office régional de Luxembourg
5, rue Thomas Edison / L-1445 Strassen
- Office régional de Bettembourg
33, rue de Gasperich / L-5826 Hesperange

- Office régional de Mersch
5, rue des Près / L-7561 Mersch
- Office régional d’Ettelbruck
57, Grand Rue / L-9050 Ettelbruck
- Office régional de Wiltz
8, avenue Nic Kreins / L-9536 Wiltz

D. Andere Wohnmöglichkeiten mit sozialem Charakter

Menschen mit bescheidenem Einkommen, die Schwierigkeiten haben, eine Unterkunft zu finden, haben die Möglichkeit, Immobilien im Rahmen des sozialen Mietmanagements zu mieten.

Im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wohnungswesen, bietet ein Partner preiswerte Wohnungen an, die an die Zusammensetzung des Haushalts angepasst sind, dies unter Vorzugsbedingungen und für einen Zeitraum von maximal 3 Jahren. Während dieser Zeit erklärt sich der Mieter damit einverstanden, von einer sozialen Betreuung zu profitieren.

Die Liste der Partner finden Sie hier: https://logement.public.lu/fr/gls/gls_occupants.html

Zu den sozialen Diensten, die eine solche Verbindung herstellen können, gehören: Sozialämter oder soziale Dienste der Gemeinden, Vereine und Stiftungen, die im sozialen Bereich tätig sind, staatliche soziale Behörden, Therapiezentren, Strafvollzugsanstalten, soziale Dienste innerhalb privater oder öffentlicher Unternehmen usw.

Darüber hinaus können Sie sich an das CNDS wenden, der über mehrere Wohnmöglichkeiten im ganzen Land verfügt. Das CNDS verfügt über 11 Einheiten in Jugendheimen, 18 Einheiten in Wohngruppe, 29 Studio-Wohnungen im Rahmen des Projekts „Housing First“ und 48 Unterkünfte im Rahmen des Projekt „LEA“.

CNDS-Wunnen

Ab 18 Jahren – Wohnmodell für Erwachsene
10, route d’Useldange / L-9188 Vichten
T. 88 85 08

Rufen Sie die Zentrale an, um für ein persönliches Gespräch weiterverbunden zu werden.

5. Die öffentlichen Wohnraumanbieter

Bei finanziellen Schwierigkeiten hinsichtlich der Wohnungssuche auf dem klassischen Wohnungsmarkt können Sie einen Antrag auf Sozialwohnung stellen.

Hierzu können Sie sich an folgende Adressen wenden:

- Fonds du Logement www.fondsdulogement.lu
- Sozialamt oder Wohnungsvermittlung Ihrer Gemeinde, um zu erfahren, ob Sozialwohnungen direkt von Ihrer Gemeinde angeboten werden
- Société Nationale des Habitations Bon Marché (www.snhbm.lu)

Beachten Sie jedoch, dass es oftmals lange Wartelisten gibt.

6. Wohnungen für Studenten, Praktikanten oder Freiwillige

Für Studenten in Esch/Alzette, Luxemburg, Oberkorn, Monnerich, Beles, Nörtzingen und Düdelingen sind verschiedene Wohnmöglichkeiten vorgesehen.

Sämtliche Informationen über diese Wohnmöglichkeiten finden Sie auf der Internetseite der Universität: <http://www.fr.uni.lu/etudiants/logement>

Sie können auch die Studierendendienststelle Service des Études et de la Vie Etudiante kontaktieren:

Campus Belval

Maison du Savoir (MSA E5 25090)

2, avenue de l'Université / L-4365 Esch-sur-Alzette

seve.logement@uni.lu

Wenn Sie sich in Luxemburg nur vorübergehend für ein Praktikum aufhalten, wenden Sie sich an Wunraum fir Stagiairen asbl: www.wfs.lu

Die Maison Eisenborn

Die Maison Eisenborn ist ein Angebot des Service National de la Jeunesse (SNJ). Die ME ist eine Unterkunft für junge Einwohner, die im Ausland studieren und keine offizielle Adresse mehr in Luxemburg haben.

Die Maison Eisenborn bietet jungen Menschen auch die Möglichkeit, ihre persönlichen Gegenstände aufzubewahren und bei der Rückkehr an Wochenenden oder in den Schulferien von einem Einzelzimmer zu profitieren.

Die Miete ist sehr günstig und ermöglicht die Finanzierung einer Unterkunft im Ausland.

Die beiden Hauptbedingungen sind, keinen festen Wohnsitz mehr in Luxemburg zu haben und im Ausland zu studieren.

Maison Eisenborn
5, rue de la forêt / L-6196 Eisenborn
T. 621 831 925
maisoneseisenborn@snj.lu
www.maisoneseisenborn.lu

7. Die Notunterbringung / zeitweilige Unterbringung

Sollte die Bereitstellung einer Wohnung unverzüglich erforderlich sein, stehen auch Notunterkünfte zur Verfügung, die sich danach richten, ob sie minder- oder volljährig sind.

A. Interventionsdienst

Für Minderjährige:

Der Kriseninterventionsdienst „Péitrusshaus“ in Luxemburg beherbergt für eine kurze Dauer (5-10 Werktage) junge Menschen in Not zwischen 12 und 17 Jahren.

Eine ambulante Arbeit wird Minderjährigen (12-17) sowie jungen Erwachsenen von 18-21 Jahren angeboten, um einen individuellen Lösungsweg in seiner aktuellen Situation zu erarbeiten. Die App „Péitrus.app“ erleichtert den Zugang für minderjährige Jugendliche und Professionelle.

Péitrusshaus
43, boulevard de la Pétrusse / L-2320 Luxembourg
T. 8002 6002

Für Volljährige:

In Luxemburg gibt es 2 Einrichtungen für die Notunterbringung von Erwachsenen:

Foyer de Nuit Abri-sud in Esch/Alzette

Die Stadt Esch-sur-Alzette bietet Notunterkünfte für Obdachlose. Es befindet sich an der Erweiterung der Rue Berwart und hat 18 Betten für 14 Männer und 4 Frauen. Dies ist eine temporäre Unterkunft für Männer und Frauen ohne permanente Unterkunft oder von Obdachlosigkeit betroffenen.

Das Foyer ist 365/365 Tage von 17 bis 9 Uhr an Wochentagen und von 16.15 bis 10 Uhr an Wochenenden und Feiertagen geöffnet.

Die Registrierung auf die Warteliste erfolgt jeden Tag zwischen 16 bis 21 Uhr. Die in der Liste eingeschriebene Person hat die Möglichkeit sich jeden Abend um 21.30 Uhr zur Unterkunft zu begeben, nachdem sie sich im Laufe des Abends informiert hat ob ein Bett frei ist.

Die Registrierungsbedingungen sind volljährig zu sein und gültige soziale Rechte für das Grossherzogtum Luxemburg zu haben.

Das Foyer ist 7 Tage die Woche von Montag bis Freitag von 17 bis 21 Uhr, an Wochenenden und Feiertagen von 16.15 bis 22 Uhr geöffnet. Tagsüber ist es nur nach Vereinbarung zugänglich. Die Registrierung auf der Warteliste erfolgt telefonisch.

Foyer de Nuit Abri-sud
45, rue de la Fontaine / L-4122 Esch-sur-Alzette
T. +352 27 54 83 33

„Foyer Ulysse“ in Luxemburg

Diejenigen, die in „Foyer Ulysse“ wohnen möchten, müssen sich zwischen 18:00 und 21:00 Uhr vor der Tür des Wohnheims einfinden.

3, rue du Dernier Sol / L-2543 Luxembourg
T. 26 49 68 -1

B. Die Cafés

Zahlreiche Cafés und Restaurants verfügen über Zimmer im Obergeschoss, die zu vermieten sind. Die Hygiene ist nicht immer zufriedenstellend und die Umgebung ist recht laut. Im Notfall sind die Wirte jedoch oft flexibel und können ein Zimmer für die Nacht oder für die Woche anbieten.

Gemäß der großherzoglichen Verordnung vom 25. Februar 1979, Artikel 4-9, muss das Zimmer, das Sie mieten, mindestens 9 m² groß und mindestens 2 m hoch sein sowie belüftet, hell und eingerichtet sein.

C. Die Jugendherbergen

Denken Sie auch an die Jugendherbergen! Sie sind im Land nicht nur zahlreich vertreten und relativ günstig (zwischen 27 und 37 € die Nacht) sondern bieten auch eine Unterkunft für einige Nächte bis sich eine dauerhafte Lösung gefunden hat (maximal 7 Nächte).

Für nähere Informationen über diese Option können Sie die Internetseite www.youthhostels.lu einsehen oder sich direkt an die Zentrale der Jugendherbergen wenden:

2, rue du Fort Olisy / L-2261 Luxembourg
T. 26 27 66 200
info@youthhostels.lu

Wenn Sie sich in einer Notsituation befinden und sich die Jugendherberge nicht leisten können, kann Ihnen das Sozialamt, das ONE, oder das SePAS Ihrer Schule unter bestimmten Voraussetzungen einen Gutschein für eine zeitweilige Unterbringung in der Jugendherberge ausstellen (u.a. Dringlichkeitsvoraussetzung, Verfügbarkeit in Notsituationen und für eine sehr kurze Dauer). Bitte wenden Sie sich an die entsprechenden Stellen.



ICH HABE EINE WOHNUNG GEFUNDEN

1. Ihre Rechte und Pflichten

Diese Rechte und Pflichten werden im Gesetz vom 21. September 2006 über die Vermietung zu Wohnzwecken dargelegt (den Inhalt dieses Gesetzes können Sie unter data.legilux.public.lu/file/eli-etat-leg-recueil-lois_speciales_1-fr-pdf.pdf sowie im Bürgerlichen Gesetzbuch einsehen).

Der Vermieter:

- stellt dem Mieter die gemietete Wohnung zur Verfügung. Dies geschieht durch Unterzeichnung des Mietvertrags und durch Aushändigung der Schlüssel. Überdies ist er angehalten, diese Wohnung in einem sicheren und hygienisch akzeptablen Zustand zu übergeben;
- sorgt für die Instandhaltung des gemieteten Objekts. Kleine Reparaturen gehen im Allgemeinen zu Lasten des Mieters (Auswechseln der Glühbirnen, Instandhaltung des Gartens usw.) und Reparaturen größeren Umfangs sind durch den Eigentümer vorzunehmen (sofern diese Reparaturen nicht direkt auf das unangemessene Verhalten des Mieters zurückzuführen sind);
- gewährleistet gegenüber dem Mieter die Ungestörtheit in seiner Wohnung. Das Verhalten des Vermieters darf nicht den Mieter stören. Ferner ist es ihm nicht gestattet, die Wohnung des Mieters ohne dessen Anwesenheit und Zustimmung zu betreten. Er kann weder umfangreiche Arbeiten erledigen noch das Wasser oder die Stromversorgung abstellen (ausgenommen im Falle absoluter Notwendigkeit);
- hält die Bestimmungen des Mietvertrags ein.

Der Mieter:

- Der Mieter hat die im Mietvertrag vorgesehene Miete zu einem festen und regulären Termin zu zahlen. Die Nichtzahlung einer einzelnen Miete kann zur Kündigung des Vertrages führen.;
- behandelt die ihm zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten pfleglich und respektiert die Nachbarschaft;
- entrichtet eine Kautions in Höhe von maximal 3 Monatsmieten, sofern der Vermieter dies verlangt, um dem Vermieter eine Sicherheit gegen eventuell von ihm verursachte Schäden oder nicht gezahlte Mieten zu bieten;
- versichert die Wohnung gegen Feuerschäden. Eine fehlende Feuerversicherung kann zur Auflösung des Vertrags führen;
- hält die Bestimmungen des Mietvertrags ein, welche im Einklang mit der geltenden Gesetzgebung sind.

2. Der Mietvertrag

Der Mietvertrag kann über eine befristete oder unbefristete Dauer abgeschlossen werden. Im Falle einer befristeten Dauer müssen Sie mit dem Eigentümer den entsprechenden Zeitraum vereinbaren. In den meisten Fällen sieht der Vertrag vor, dass dieser sich am Ende dieser Mietdauer automatisch verlängert, sei es für die gleiche Dauer oder für einen unbestimmten Zeitraum, sofern keine der beiden Vertragsparteien der jeweils anderen Vertragspartei unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist eine schriftliche Kündigung übermittelt hat (Achtung: wenn es der Eigentümer ist, der die Kündigung des Mietvertrags fordert, haben Sie die Möglichkeit, sich zu widersetzen und weiterhin die Wohnung zu beziehen, es sei denn, der Eigentümer kann einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund anführen: siehe nachstehende Rubrik „Ich ziehe aus meiner Wohnung aus“).

Es wird empfohlen, einen schriftlichen Vertrag abzuschließen (auch wenn dies nicht obligatorisch ist), um Ihre Rechte zu schützen, falls es zu Problemen mit dem Eigentümer kommt. Laut Gesetz ist kein Mietvertrag vorgesehen, dennoch können Sie einen sehr guten Mustervertrag auf der Internetseite der Union Luxembourgeoise des Consommateurs unter www.ulc.lu finden.

Ferner ist es in Ihrem Interesse, dass der Mietvertrag folgende Punkte beinhaltet:

- Die Höhe der Miete und der Nebenkosten sowie das Datum, zu dem diese monatlich zu entrichten sind
- Die Häufigkeit und das erste Datum, an dem die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt
- Die Höhe der Mietgarantie (oder „Kaution“) und wie diese zu zahlen ist (bar, Überweisung, Bankgarantie usw.)
- Die Beschreibung des Mietobjekts (Anzahl der Zimmer, Fläche, Balkon usw.) und der gegebenenfalls dazugehörigen Flächen (Garage, Platz für Ihre Waschmaschine im Keller, Abstellfläche im Dachboden, Garten usw.)
- Die Dauer des Vertrags, sofern er befristet ist (wenn keine Mietdauer angegeben ist, gilt der Vertrag als unbefristet)
- Die Rechte und Pflichten der jeweiligen Parteien (z. B. bezüglich kleiner Reparaturen)
- Bei möblierten Wohnungen ein Verzeichnis der Möbel
- Das Wohnungsabnahmeprotokoll als Anlage: Wenn der Eigentümer eine Mietgarantie (Kaution) verlangt, ist er verpflichtet, mit Ihnen zusammen ein Wohnungsabnahmeprotokoll für den Einzug bei Schlüsselübergabe zu unterzeichnen.
- ...

So wie die oben angeführten Punkte im Mietvertrag zu Ihrem Interesse sind, kann der Eigentümer zusätzlich zu diesen Angaben Bestimmungen einfügen, die zu seinem Interesse, jedoch zu Ihrem Nachteil sind: Daher sollten Sie **SÄMTLICHE** Bestimmungen des Vertrags lesen, **BEVOR** Sie diesen unterzeichnen. Wenn einige Punkte unklar sind, zögern Sie nicht, sich an eine fachkundige Stelle zu wenden und um deren Hilfe zu bitten (siehe nachstehende Rubrik „Nützliche Adressen“).

Der Eigentümer darf den Mietpreis nur alle zwei Jahre anpassen. Dennoch kann sowohl der Mieter als auch der Vermieter, wenn er der Ansicht ist, dass die Miete zu hoch bzw. zu niedrig ist, sechs Monate nach Beginn des Mietvertrags eine Reduzierung bzw. eine Erhöhung der Miete verlangen.

Zu Beginn eines jeden zweijährigen Zeitraums kann die Miete erhöht werden, sofern sie nicht die im Gesetz vom 21. September 2006 über die Vermietung zu Wohnzwecken festgelegte Höchstgrenze für Mieten übersteigt.

Um die Höchstmiete für eine bestimmte Wohnung zu kennen, muss der Betrag des in der Immobilie „investierten Kapitals“ bekannt sein, d. h. sie müssen in Erfahrung bringen, wie viel dem Eigentümer die Immobilie zum Zeitpunkt des Baus bzw. des Erwerbs

gekostet hat, ob zwischenzeitlich umfangreiche Verbesserungsarbeiten durchgeführt wurden und wie hoch die Kosten dafür waren. Überdies muss das Baujahr bekannt sein.

Im Wesentlichen wird die Höchstmiete wie folgt berechnet:
 Monatsmiete = investiertes Kapital X Koeffizient der Anpassung
 X 0,05 : 12

Folglich müsste die Miete für eine neue Wohnung von 60 m² in einem Viertel wie Differdange höher sein als die Miete für eine Wohnung von 60 m² im benachbarten Gebäude, das vor 40 Jahren erbaut wurde und in dem keine bedeutenden Renovierungsarbeiten vorgenommen wurden.

Bei Unstimmigkeiten über die Miete während der Vertragslaufzeit können Sie sich an die Mietkommission (Commission des loyers) wenden (siehe nachstehende Rubrik „Nützliche Adressen“).

3. Das Wohnungsabnahmeprotokoll

Wenn Sie in eine Wohnung einziehen und aus dieser ausziehen, sind Sie angehalten, ein Wohnungsabnahmeprotokoll anzufertigen. Dieses Dokument dient zur Feststellung des Zustands der Wohnung bei Ihrem Einzug und bei Ihrem Auszug. Demnach gibt es zwei Abnahmeprotokolle: eins bei Einzug und eins bei Auszug.

Mit dem Eigentümer oder dem Makler durch die Wohnung zu gehen, um sagen zu können „das Abnahmeprotokoll wurde erstellt“ reicht nicht aus! Der Zustand der Wohnung muss in zweifacher Ausfertigung schriftlich beschrieben werden und jede Ausfertigung muss durch den/die Eigentümer und den Mieter/die Mieter unterzeichnet werden.

Ein hastig angefertigtes Abnahmeprotokoll kann Sie beim Auszug teuer zu stehen kommen. Nehmen Sie sich daher die Zeit, die Wohnung sorgfältig zu inspizieren und zögern Sie nicht, zahlreiche Anmerkungen zu notieren. Ein sehr gutes Muster eines Mietvertrags können Sie auf folgender Internetseite finden: www.ulc.lu

Notieren Sie im Abnahmeprotokoll den Zustand:

- der Böden (Anzahl der beschädigten oder zersprungenen Fliesen, abgenutzte Teppichböden usw.),

- der Zimmerdecken (Risse, Fleckenränder usw.),
- der Wände (zählen Sie die Löcher an jeder Wand, die Risse an der Tapete usw.),
- der Arbeitsflächen (Kratzer an der Verkleidung, Zustand der Fugen),
- der Spül- und Waschbecken sowie der Sanitäranlagen (betätigen Sie die Spülung, um sich zu vergewissern, dass es keine undichten Stellen gibt),
- der Möbel (öffnen Sie die Schubladen und die Schränke),
- der Fenster, der Türen, der Fensterläden (vergewissern Sie sich, dass sie sich ordnungsgemäß öffnen und schließen lassen),
- der Wasserhähne (Rostspuren, allgemeiner Zustand),
- der Schlösser (sind sämtliche Schlüssel vorhanden?),
- der Stromzufuhr.

! Wenn sie kein Abnahmeprotokoll anfertigen, gilt die Wohnung als in einwandfreiem Zustand angegeben.

4. Wichtige Vorgänge

Denken Sie daran, so schnell wie möglich eine Feuerversicherung für die Wohnung abzuschließen.

Vergessen Sie nicht, Ihre Adresse zu ändern (Gemeinde, Telefonanbieter, diverse Verwaltungen und Dienststellen).

Beschriften Sie den Briefkasten und die Klingel mit Ihrem Namen, so dass der Postbote Ihr neues Zuhause finden kann.

5. Finanzielle Hilfen

Hilfe bei der Finanzierung der Mietkaution

Das Wohnungsministerium kann Ihnen das Geld für die Mietgarantie (oder „Kautio“) leihen. Es wird auf der Grundlage Ihrer monatlichen Einkünfte berechnet, geteilt durch 3 (da Ihre Miete nicht ein Drittel Ihres Budgets überschreiten darf) und mit 3 multipliziert (für die Kautio in Höhe der 3 Monatsmieten). Sie erstatten den geliehenen Betrag zinslos innerhalb eines Zeitraums von maximal 36 Monaten.

Achtung: Sie müssen den Antrag stellen, wenn Sie mit der Wohnungssuche beginnen und nicht erst, wenn Sie eine Wohnung

gefunden haben, so dass der Info Logement genügend Zeit zur Bearbeitung Ihres Anliegens verbleibt!

Guichet unique des aides au logement

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 und von 13:30 bis 16:00 / Donnerstag durchgehend von 8:00 bis 17:30 / T. 8002 10 10 Montag bis Freitag von 8:00 bis 16:00
11, rue de Hollerich / L-1741 Luxembourg
guichet@ml.etat.lu

Mietsubvention

Die Mietsubvention richtet sich an Mieter des privaten Marktes, die sich unterhalb der Niedrigeinkommensschwelle gemäß gesetzlicher Definition befinden und deren Miete ein Drittel der Mietpreis muss 25 % des Nettoeinkommens überschreiten.

Guichet unique des aides au logement

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 und von 13:30 bis 16:00 / Donnerstag durchgehend von 8:00 bis 17:30 / T. 8002 10 10 Montag bis Freitag von 8:00 bis 16:00
11, rue de Hollerich / L-1741 Luxembourg
guichet@ml.etat.lu

Mit dem von guichet.lu eingerichteten Simulator können Sie den Betrag berechnen, auf den Sie Anspruch haben:

<https://guichet.public.lu/fr/outils/subvention-loyer.html>

6. Sind Sie Schüler oder Student?

Finanzielle Unterstützung des CePAS für Schüler in Notsituationen

Diese vierteljährliche finanzielle Unterstützung kann jedem volljährigen Schüler gewährt werden, der sich in der Sekundarbildung befindet, sämtliche Kurse in Vollzeit besucht und aufgrund einer gravierenden Krisensituation seinen familiären Wohnsitz verlassen muss. Die jungen Leute, die in Luxemburg die Schule besuchen, müssen sich zwecks Antragsstellung an das SePAS ihrer Schule wenden. Diejenigen, die im Ausland die Schule besuchen, können direkt mit dem CePAS einen Termin vereinbaren.

CePAS – Centre Psycho-social et d'Accompagnement Scolaire

29, rue Aldringen / L-1118 Luxembourg

T. 24 77 59 10

info@cepas.public.lu

www.cepas.public.lu

Ministerium für Hochschulbildung und Forschung (MESR)

Geöffnet von 7:45 bis 16:30 Uhr

18-20, Montée de la Pétrusse / L-2327 Luxembourg

T. 24 78 86 50

etudes@mesr.etat.lu (Beratung für Hochschulbildung)

aide-fi@mesr.etat.lu (Beratung für finanzielle Hilfe)

www.mengstudien.lu

Staatliche finanzielle Hilfe für ein Hochschulstudium (Stipendium)

Anträge für ein Stipendium sind an CEDIES zu adressieren. Es gibt mehrere Stipendien sowie ein Darlehenssystem.

CEDIES

Geöffnet von 8:00 bis 17:00 Uhr

18, Montée de la Pétrusse / L-2327 Luxembourg

T. 24 78 86 50

info@cedies.public.lu

www.cedies.public.lu

Kindergeld

Junge Menschen von 18 Jahren und älter, die sich noch in der Sekundarbildung oder in der technischen Sekundarbildung befinden (und ihre Ausbildung nach dem 18. Lebensjahr nicht unterbrochen haben), können die direkte Überweisung des Kindergelds auf ihr Konto beantragen.

Zukunftskeess

Geöffnet von 8:00 bis 11:30 Uhr und von 13:30 bis 16:00 Uhr

6, Boulevard Royal / L-2449 Luxembourg

T. 47 71 53 -1

www.cae.public.lu



ICH ZIEHE AUS MEINER WOHNUNG AUS

1. Die Vorankündigung

Wenn Sie selbst ausziehen möchten und Ihr Mietvertrag für eine unbefristete Dauer abgeschlossen wurde, sind Sie angehalten, den Vermieter 3 Monate vor dem Datum, an dem Sie ausziehen möchten, per Einschreiben hiervon in Kenntnis zu setzen.

Wenn Ihr Vertrag für eine befristete Dauer abgeschlossen wurde, können Sie nicht vor dem vorgesehenen Datum ausziehen (ausgenommen, dass beide Parteien einverstanden sind: In diesem Fall bitten Sie Ihren Vermieter um eine schriftliche Bestätigung, um einen Beweis in der Hand zu haben, falls dieser seine Meinung im Nachhinein ändert). Wenn Sie zum vorgesehenen Datum ausziehen möchten, sind Sie angehalten, den Vermieter 3 Monate im Voraus per Einschreiben hiervon in Kenntnis zu setzen. Andernfalls verlängert sich der Mietvertrag automatisch, sofern er keine Klausel enthält, die eine derartige Verlängerung vorsieht; die meisten Mietverträge enthalten jedoch eine).

Der Vermieter kann den Mietvertrag nicht auflösen, sofern

- er nicht selbst oder ein Mitglied seiner Familie in die Wohnung einziehen möchte, oder
- Sie sich eines schwerwiegenden Vergehens, das er nachweisen muss, schuldig gemacht haben oder
- aus einem anderen schwerwiegenden und gesetzlichen Grund, den der Eigentümer nachweisen muss (ein kompletter Umbau des Gebäudes gilt als schwerwiegender Grund, jedoch nicht der Verkauf des Gebäudes!)

2. Die Kündigung der Abonnements

Wenn Sie nicht für die Person, die nach Ihnen einzieht, zahlen möchten, vergessen Sie nicht, Ihre Abonnements zu kündigen: Gas, Strom, Telefonanschluss usw.

3. Das Wohnungsabnahmeprotokoll bei Auszug

Die Wohnung muss zur Erstellung des Abnahmeprotokolls für den Auszug leer sein, d. h. dieses ist erst nach Ihrem Umzug vorzunehmen. Sie müssen das Abnahmeprotokoll des Einzugs bei sich haben, um den Zustand der Wohnung vor und nach Ihrer Zeit in der Wohnung vergleichen zu können. Wenn Sie Schäden verursacht haben, zieht der Vermieter den Betrag für Reparaturen von Ihrer Mietgarantie (oder „Kautions“) ab, bevor er sie Ihnen erstattet. Die Erstattung der Mietgarantie darf er Ihnen hingegen nicht verweigern, wenn die Schäden auf eine normale Nutzung während der Vertragslaufzeit zurückzuführen sind. Es handelt sich hierbei um Schäden aufgrund „natürlicher Abnutzung“.

NÜTZLICHE ADRESSEN

39

1. Mietkommission

Wenn es Unstimmigkeiten über den Mietbetrag, dessen Erhöhung oder die Abschlagszahlung der Nebenkosten gibt, können Sie sich an die Mietkommission (commission des loyers), die für Ihre Gemeinde zuständig ist, wenden. Der Zweck besteht darin, eine einvernehmliche Lösung zu finden und den Gerichtsweg zu vermeiden.

Bevor Sie die Mietkommission jedoch anschreiben müssen sie einen eingeschriebenen Brief an den Vermieter schicken und Aufgrund des Artikel 3 des Mietgesetzes eine Reduktion der Miete ausdrücklich fragen. Wenn der Vermieter dieser Bitte nach einem Monat nicht zufriedenstellend nachgekommen ist, können Sie den/die Bürgermeister-in der Gemeinden anschreiben, diese-r leitet den Brief an die Mietkommission weiter.

2. Friedensgericht

Das Friedensgericht ist bei Hygieneproblemen und wenn der Eigentümer keine Gebührenerklärung abgibt, die zuständige Stelle. Wenn die Vereinbarung nicht einvernehmlich geschlossen werden kann, können Sie sich an den Friedensrichter wenden.

Friedensgericht Luxemburg

Bâtiment JP

Cité Judiciaire / L-2080 Luxembourg

T. 47 59 81-2500

guichet.jpl@justice.etat.lu

Friedensgericht Esch/Alzette

Place Norbert Metz / L-4239 Esch-sur-Alzette
T. 53 05 29-300
guichet.jpe@justice.etat.lu

Friedensgericht Diekirch

66, Bei der Aaler Kiirch / L-9201 Diekirch
T. 53 05 29-300
guichet.jpe@justice.etat.lu

3. Der Luxemburger Konsumentenschutz (ULC)

Union Luxembourgeoise des Consommateurs

55, rue des Bruyères / L-1274 Howald
T. 49 60 22 -1
info@ulc.lu

Rechtsberatung

Howald:
*von 8:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 17:00 Uhr
(Nachmittags nur mit Termin)*

Esch/Lallange, Hall Omnisport Henri Schmitz,
Boulevard Hubert Clément:
Dienstag von 14:00 bis 16:00 Uhr

Ettelbrück, 40, avenue Salenty:ny:
Donnerstag von 14:00 bis 16:00 Uhr

4. Info Logement

Guichet unique des aides au logement

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 und von 13:30 bis 16:00 / Donnerstag durchgehend von 8:00 bis 17:30 / T. 8002 10 10 Montag bis Freitag von 8:00 bis 16:00
11, rue de Hollerich / L-1741 Luxembourg
guichet@ml.etat.lu

5. Mieterschutz-Vereinigung

Unser Hauptziel ist es, den Mietern in Luxemburg eine gemeinsame Plattform zu bieten und für den Schutz und die Förderung der Mieterrechte einzustehen.

Mieterschutz-Vereinigung

47, rue de l'Alzette / L-4011 Esch-sur-Alzette
info@mieterschutz.lu
www.mieterschutz.lu

Um uns zu kontaktieren, füllen sie bitte das Formular auf unserer Internetseite aus oder schreiben sie uns eine E-Mail.



Jugendinfopunkt
Esch

10, rue du Commerce
L-4067 Esch/Alzette

jip@crijesch.lu
www.crijesch.lu

T. 27 54 80 56/57
Gratis: 8002 1525