

واژه نامه معاملات مسکن جرمنی

آپارتمان بدون مبله (بدون اسباب و لوازم) چیست؟

در آپارتمان کوچ، فرش و لوازم وجود ندارد و خالی خواهد بود. ممکن صرف یک اجاق گاز و چند تا ظرف باشد.

شما باید خودتان این موارد را تهیه کنید:

تخت خواب

آشپزخانه (کابینت و سایر لوازم آن) - احتمالاً پر هزینه ترین بخش خانه شما همین باشد.

اتصال به اینترنت - چند هفته طول می کشد. ارائه دهندگان اینترنت به سرعت اتصالات یا هر چیز دیگری را تنظیم نمی کنند.

ارائه دهنده برق خود را تغییر دهید - برق به طور پیش فرض در دسترس است، اگرچه ممکن است قیمت شود

کوچ- میز، صندلی، چراغ و غیره.

ماشین لباسشویی، یخچال، ظرفشویی و غیره.

آپارتمان مبله (با فرش و ظرف) چیست؟

آپارتمان مبله شامل اکثر وسایل اولیه مورد نیاز شما می باشد. اجاره شما معمولاً شامل اینترنت و برق است. اجاره بسیار بالاتر است، زیرا شما مبلمان را نیز "اجاره" می کنید. آپارتمان های مبله راه حل مناسبی هستند، زمانی که شما تازه وارد آلمان شده اید. و امتیازات ذیل را با این نوع قرارداد دارید:

ثبت نام شهر خود را انجام دهید (Anmeldung)؛

آنها را تقریباً بلافاصله حتی از کشور خود اجاره کنید؛

پیدا کردن آن راحت تر از یک آپارتمان غیر مبله است؛

اگرچه اجاره بیشتر است، اما در صورت درخواست، تضمینی برای دریافت مکان نیست. شما همچنان توسط صاحبخانه ارزیابی خواهید شد.

می توانید آپارتمان های مبله را در وب سایت هایی مانند Spotahome، Wunderflats، Housing Anywhere پیدا کنید.

آپارتمان 3 اتاقه یعنی چی؟

آپارتمان 3 اتاقه یعنی 1 اتاق نشیمن و 2 اتاق خواب. شما یک آشپزخانه (آشپزخانه مجزا یا "باز" موجود در یکی از اتاق ها)، حمام، راهرو (دهلیز) دارید. این یک Zimmer Wohnung است.

EBK چیست؟

آشپزخانه مجهز (Einbauküche) یا EBK به معنای آشپزخانه مجهز در آپارتمان شما است. از آنجایی که آشپزخانه می تواند واقعاً گران باشد، این می تواند مفید باشد.

اجاره سرد یعنی چی؟

اجاره سرد (Kaltmiete) اجاره اولیه ای است که برای آپارتمان پرداخت می کنید. این در هر ماه ثابت است و شما هزینه های اضافی را همچنان پرداخت می کنید.

اجاره سرد شامل موارد زیر نمی شود:

گرمایش (مرکز گرمی ها خانه شما)

هزینه های تمیز کردن زباله ها

اینترنت

برق

شما 3 برابر اجاره سرد خود را به عنوان ودیعه (پیش پرداخت) به صاحبخانه می پردازید. هنگام خروج از آپارتمان باید آن را به شما برگردانند. در صورت لزوم، صاحبخانه می تواند هزینه های مربوط به تعمیر و ترمیم و نگهداری آپارتمان، تعمیر چیزها و غیره را کسر کرده و باقی آن را برگرداند.

اجاره گرم یعنی چی؟

اجاره گرم (Warmmiete) کل اجاره ای است که برای آپارتمان به صاحبخانه خود می پردازید.

اجاره گرم شامل:

گرمایش (مرکز گرمی ها)

هزینه های تمیز کردن زباله ها

اینترنت

برق

پیش پرداخت احتیاطی چیست؟

این سپرده شماست - نباید بیش از 3 برابر اجاره سرد شما باشد. صاحبخانه باید آن را در یک حساب مشترک یا جداگانه قرار دهد و مدرکی (رسید) برای شما ارسال کند. شما حق دریافت سودی را که به آن تعلق می گیرد همراه با باقی مانده ودیعه (پیش پرداخت) پس از پایان مدت اجاره خود را دارید. متأسفانه صاحبخانه تا 6 ماه فرصت یا حق دارد تا آن را به شما برگرداند!

آنملدونگ چیست؟

Anmeldung ثبت شهر یا آدرس پستی شما است. به شما امکان می دهد شناسه مالیاتی، کارت کتابخانه دریافت کنید و به سایر خدمات دسترسی داشته باشید. شما باید یک قرار ملاقات برای این کار در Bürgeramt یا شهرداری بگیرید که ایده آل است

ظرف یک ماه پس از ورود به برلین. شما باید قرارداد اجاره خود را به عنوان مدرک نشانی در قرار ملاقات Anmeldung با خود داشته باشید.

اگر نامه فرعی/ مستأجر اصلی شما می گوید "Anmeldung امکان پذیر نیست"، این نشانه غیرقانونی بودن اجاره فرعی است (توسط صاحبخانه تسویه نشده است). شما واقعاً باید سعی کنید آپارتمانی تهیه کنید که بتوانید در آن ثبت نام کنید، زیرا داشتن یک قرارداد اجاره همچنین محافظت های زیادی را برای شما به ارمغان می آورد.

<https://allaboutberlin.com/guides/anmeldung-in-english-berlin>

بهترین زمان برای جستجوی آنلاین برای قرار ملاقات های Anmeldung عبارتند از:

دوشنبه/سه شنبه - 8 صبح، چهارشنبه - 7 صبح/8:30 صبح، پنجشنبه - 10 صبح، جمعه - 7 صبح.

Mieterschutzbund و Mieterverein چیست؟

این ها اتحادیه و انجمن های اجاره نشین ها هستند که در صورت داشتن قرارداد اجاره (Mietvertrag) می توانید به آنها عضویت بگیرید. باید هزینه یا حق العضویت کمی بپردازید اما بعد از آن می توانید برای مشاوره رایگان با آنها تماس بگیرید و در بحث اجاره به شما کمک کنند. ما واقعاً توصیه می کنیم اگر می توانید به یکی آن عضویت بگیرید.

تفاوت بین unbefristet / befristet Mietverträge چیست؟

یک Mietvertrag unbefristet یک قرارداد اجاره نامحدود است. معمولاً اینها حداقل مدت اجاره دارند، اغلب 2 سال. این بدان معناست که اگر می خواهید قبل از پایان این 2 سال نقل مکان کنید، باید 3 ماه اخطار دهید و مستاجر مناسب برای جایگزینی خود پیدا کنید. با این حال مراقب باشید، زیرا اگر از یک مالک خصوصی اجاره می کنید، اگر خود یا یکی از اعضای خانواده بخواهد به آن نقل مکان کند، آنها می توانند آپارتمان را پس بگیرند. آنها باید در این مورد 3 ماه به شما اخطار بدهند (یا فقط 2 هفته اگر یک اجاره فرعی مبله (با فرش و ظرف) اجاره می کنید!).

یک befristet Mietvertrag یک قرارداد با مدت معین است، برای مثال 6 ماه یا 1 سال. البته محدودیت زمانی آزادنده است، اما می تواند به شما امنیت بدهد، زیرا صاحبخانه/فرعی شما اجازه ندارد آن را قبل از این تاریخ از شما پس بگیرد، حتی اگر بخواهد نقل مکان کند (اولیو یا اخیراً این را از طریق Mieterschutzbund آزمایش کرده است. ، بنابراین اگر آنها چیز دیگری می گویند، اشتباه می کنند!).

باز هم، همه چیز مهم در اینجا این است که شما یک قرارداد به درستی نوشته شده، امضا شده توسط شما و صاحبخانه شما. این از حقوق شما محافظت می کند و شما را قادر می سازد از اتحادیه اجاره نشینان مشاوره بگیرید.

Abschlagszahlung چیست؟

این هزینه ای برای اثاثیه و اسباب مستاجر قبلی است که ممکن است از شما بخواهند که اگر می خواهید آپارتمان او را اجاره کنید، آن را پیش پرداخت کنید. گاهی اوقات اینها می توانند بیش از حد زیاد باشند و اساساً رشوه هستند. در حال حاضر مقررات چندانی بر این موضوع وجود ندارد، و آپارتمان های مبله اغلب برای اعمال Mietpreisbremse دشوارتر است.

نبنکوستن چیست (مصارف جانبی)؟

اینها هزینه های آب گرم، گرمایش و هزینه های کلی ساختمان آپارتمان است. آنها در اجاره گرم گنجانده شده اند، اما اگر به عنوان مثال قیمت گاز افزایش یابد ممکن است افزایش یابد. آنها شامل برق و اینترنت نمی شوند و گاهی اوقات گاز اجاق گاز / اجاق گاز را نیز شامل نمی شوند.

SCHUFA چیست؟

SCHUFA چک اعتباری است که توسط یک شرکت خصوصی به وسیله ابزارهای کاملاً شفاف به دست می آید. برای انجام چک به یک حساب بانکی آلمانی نیاز دارید (N26 به راحتی قابل دریافت است زیرا به اسناد کمتری یا Anmeldung نیاز دارد). شما اغلب باید گواهی SCHUFA خود را به صاحبخانه های احتمالی ارائه دهید. هزینه آن 29.95 یورو است. <https://www.meineschufa.de/de> و هر سال یک نوبت می توانید رایگان بدست آرید.

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung چیست؟

هنگامی که آپارتمان را در برلین نقل مکان می کنید، صاحبخانه بعدی شما ممکن است از شما گواهی بدون بدهی بخواهد. این یک سند امضا شده از صاحبخانه قبلی است که می گوید شما هیچ بدهی معوقه ای به آنها ندارید. Wunderflats و دیگر آپارتمان های کوتاه مدت به این نیاز ندارند، که به افرادی که برای اولین بار به اینجا نقل مکان می کنند کمک می کند. اگر صاحبخانه شما به شما ندهد، می توانید در عوض ۳ تا ۶ ماه گذشته اجاره بها را در صورت حساب بانکی خود به صاحبخانه های آینده نشان دهید.

<https://ratgeber.immowelt.de/a/mietschuldenfreiheitsbescheinigung-ueblich-aber-nicht-erzwingbar.htm>

Staffelmiete چیست؟

این یک اجاره مدرج است که به مرور زمان با مقادیر محدودی یعنی 10 درصد افزایش می یابد. این چیزی است که باید مراقب آن بود، زیرا برخی از وب سایت های مسکن اجاره ارزانی را برای 3/6 ماه ارائه می دهند که پس از آن زمان افزایش می یابد. باید در قرارداد شما گنجانده شود.

Mietspiegel (آینه اجاره ای) چیست؟

این میانگین اجاره برای منطقه و نوع ملک شما است. صاحبخانه شما نباید بیش از 10 درصد از میانگین اجاره را از شما دریافت کند (البته استثنائاتی وجود دارد که در عمل این کار را بسیار دشوار می کند). می توانید بررسی کنید که اجاره شما برای نوع ملک شما چقدر باشد: <https://mietspiegeltable.de/mietspiegel-berlin>

Mietpreisbremse چیست؟

این یک ترمز (افزایش فیصدی کرایه) اجاره است - از نظر تئوری یک مکانیسم قانونی است که می تواند برای دریافت کسر اجاره یا بازپرداخت از صاحبخانه خود استفاده شود، اگر بتوانید ثابت کنید که آنها بدون دلیل موجه (یعنی بدون مبلمان، بدون بازسازی، هزینه قابل توجهی از شما در Mietspiegel دریافت می کنند). اگر عضو اتحادیه اجاره کنندگان هستید، آنها می توانند به شما کمک کنند تا در صورت وجود زمینه های لازم برای اجرای این مکانیسم در مورد صاحبخانه خود به شما کمک کنند. <http://capitallanguagesolutions.com/en/mietpreisbremse>

WBS چیست؟

Wohnberechtigungsschein یا (WBS) مدرک رسمی در آلمان است که شما می توانید به یک آپارتمان WBS با بودجه اجتماعی نقل مکان کنید. WBS سندی است که با آن می توانید ثابت کنید که حق داشتن چنین آپارتمان اجاره ای را با گواهی نامه WBS دارید.

مبنای قانونی (Wohnberechtigungsschein § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) در ارتباط با § 27 Abs 3 تا 5 (Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) صادر می شود.

Wohnberechtigungsschein برای ارائه مسکن مقرون به صرفه برای خانوارهای کم درآمد در نظر گرفته شده است. برای واجد شرایط بودن، باید کمتر از حد درآمد WBS داشته باشید. اما مراقب باشید. گواهی WBS یک موضوع دولتی است! این بدان معنی است که هر ایالت فدرال محدودیت های درآمد را به طور متفاوت تنظیم می کند.

شما باید برای گواهی استحقاق مسکن در شهر، منطقه یا شهرداری درخواست دهید. به عنوان یک قاعده، اداره مسکن در قبال شما مسئول است. می توانید فرم درخواست گواهی استحقاق مسکن را از صفحه اصلی محل سکونت خود دانلود کنید. فرم های درخواست ممکن است بسته به ایالت و شهرداری متفاوت باشد. در این صفحه منتخبی از شهرها و مناطق را خواهید دید. در آنجا تمام اطلاعات لازم را خواهید یافت. از طرف دیگر، می توانید فرم ها را در صفحه اصلی شورای شهر خود بیابید.

درخواست برای WBS بین 2 تا 4 هفته طول می کشد. هنگام درخواست، هزینه پردازش مربوط به درآمد وجود دارد. این مبلغ باید به صورت نقدی پرداخت شود و بسته به محل اقامت بین 5 تا 25 یورو متغیر است.

شما باید مدارک زیر را برای WBS ارسال کنید:

فرم درخواست برای WBS

اظهارنامه درآمد (اثبات درآمد 12 ماه گذشته)

گواهی درآمد (پر شده و امضا شده توسط کارفرما)

گواهی ثبت نام از اداره ثبت احوال ساکنین (کپی)

مدرک شناسایی (کپی)

اگر برای شما قابل اجرا است:

اعلامیه مشارکت

اعلامیه حضانت مشترک

شناسنامه فرزندان شما (کپی)

سند ازدواج (کپی)

گواهی از کار افتادگی (کپی)

اثبات نفقه پرداخت شده

فرم ضامن ein/e Bürge oder eine Bürgin برای افراد کم درآمد یا بدون درآمد چیست؟

ضمانت اجاره طبق تعریف، تضمینی برای رابطه اجاره است. بنابراین، ضامن در صورتی که مستاجر اجاره بهای خود یا Nebenkosten را نپردازد یا خواسته دیگری از موجر را برآورده نکند، در قبال مستاجر مسئول است.

علاوه بر این، ضمانت برای مستاجر می تواند از موجر در برابر خسارت ناشی از مستاجر محافظت کند: اگر مستاجر چیزی را در آپارتمان بشکند، ضامن باید هزینه تعمیر خسارت را به موجر بپردازد اگر خود مستاجر قادر به انجام آن نباشد.

به خصوص در مورد مستاجران جوانی که هنوز درآمد ثابتی ندارند، مالکان می خواهند از خود در برابر ورشکستگی احتمالی محافظت کنند و بنابراین اغلب نیاز به ضمانت دارند که همراه با قرارداد اجاره سپرده شود.

در بسیاری از موارد، این ضمانت اجاره سپس به عهده والدین قرار می گیرد (ضمانت والدین).

اما دوستان یا سایر افراد خصوصی نیز می توانند ضمانت اجاره را بر عهده بگیرند. برای اینکه بتوان از آن به عنوان ضامن استفاده کرد، دو شرط باید رعایت شود:

فرد باید به سن 18 سالگی رسیده باشد.

فرد باید از نظر مالی بتواند در صورت بروز خسارت از مستاجر حمایت کند. صاحبخانه ها معمولاً برای این مورد نیاز به مدرک دارند. (اثبات داشتن درآمد)

Wohnungsbaugenossenschaft چیست؟

این تعاونی مسکن است. چندین در اطراف شهر وجود دارد. آنها در ازای پرداخت حق عضویت/سهم، اجاره کمتری ارائه می دهند تا شما بخشی از تعاونی شوید. شما باید درخواست دهید و سپس به لیست انتظار ملحق خواهید شد. لیست انتظار می تواند طولانی باشد، اما اگر قصد دارید طولانی مدت اینجا بمانید، این می تواند گزینه خوبی باشد.