

WOHN

ABC

Ukrainisch



Impressum:

Das Wohn ABC wird von der Tür an Tür-Integrationsprojekte gGmbH im Rahmen des bundesweiten Projektverbundes "WosU-reloaded" herausgegeben.

WosU-reloaded wird von der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration und Beauftragte für Antirassismus gefördert und wird unter der Koordination von Tür an Tür-Integrationsprojekte gGmbH mit ZAM e.V., Diakonie Augsburg, moveGLOBAL e.V., Haus der Kulturen-Interkulturelle Begegnungsstätte e.V. und Afropa e.V. durchgeführt.

Text und Konzeption: Michelle Balthes, Corinna Höckesfeld

Illustration: Lisa Klimesch (Titelbild), Saliha Soylu

Koordiniert von:



Verbundpartner:



Gefördert durch:



Die Beauftragte der Bundesregierung
für Migration, Flüchtlinge und Integration
Die Beauftragte der Bundesregierung für Antirassismus

Einführung

Für viele Menschen mit Flucht- und Migrationsgeschichte ist die Wohnungssuche mit vielen Hürden und Herausforderungen verbunden. Neben komplexen Anträgen und strukturellen Ausschlüssen sind es oftmals auch die Fachbegriffe, die eine erhebliche Hürde darstellen. Denn häufig fehlt ihnen das notwendige Fachvokabular, da Begriffe wie Bruttokaltmiete, SCHUFA oder Zählerstand nur selten in Sprach- und Integrationskursen erklärt werden.

Mit dem **Wohn-ABC** möchten wir daher eine praktische Orientierungshilfe bieten, um die Hürden zu überwinden und Sprachkompetenzen zu stärken.

Von *A wie Ablöse* bis *Z wie Zählerstand* finden Sie darin relevante Begriffe rund um das Thema Mieten und Wohnen erklärt.

Ziel ist es, die Sprach- und Handlungskompetenzen zu stärken und einen gleichberechtigten Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

Das Wohn-ABC ist auch in weiteren Sprachen online verfügbar:

- Arabisch
- Dari
- Deutsch
- Einfache Sprache
- Englisch
- Somali
- Türkisch
- Ukrainisch

Mehr Informationen unter:

wohnprojekt-augsburg.de/angebote-unterstuetzung/informationen-downloads/

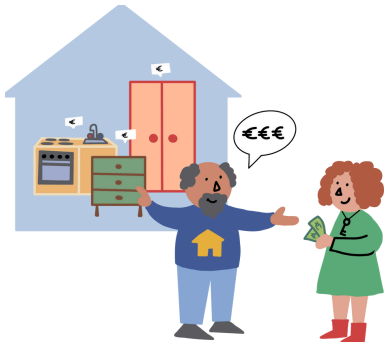


Begriffe rund um das Thema Wohnen & Mieten

- 1 Ablöse
- 2 Besichtigungstermin
- 3 Bewerbungsmappe
- 4 Dauerauftrag
- 5 Eigenbedarf
- 6 Erstaussstattung
- 7 Gemeinschaftsfläche
- 8 Haftpflichtversicherung
- 9 Hausmeister
- 10 Hausordnung
- 11 Heizkosten
- 12 Indexmiete
- 13 Kaltmiete

- 14 Kaution
- 15 Kündigungsfrist
- 16 Lüften
- 17 Mängel
- 18 Mieterselbstauskunft
- 19 Mietobergrenze
- 20 Mülltrennung
- 21 Nebenkosten
- 22 Online-Suche
- 23 Räumungsklage
- 24 Ruhezeiten
- 25 Rundfunkbeitragspflicht
- 26 Schönheitsreparaturen
- 27 SCHUFA-Auskunft
- 28 Sozialwohnung
- 29 Staffelmiete
- 30 Übergabeprotokoll
- 31 Ummeldung
- 32 Untermietvertrag
- 33 Voll möbliert
- 34 Warmmiete
- 35 Wohnberechtigungsschein
- 36 Wohngeld
- 37 Wohngemeinschaft
- 38 Zählerstand

1



Ablöse

Die Ablöse

Якщо у квартирі вже є меблі, наприклад кухня, попередньому орендарю може бути виплачена узгоджена грошова сума. Це називають викупом. Якщо ви отримуєте гроші від центру з питань зайнятості та пільг/служби соціального забезпечення, ви повинні спочатку уточнити в центрі зайнятості та пільг, чи візьме він на себе оплату цього викупу.

2



Besichtigungstermin

Der Besichtigungstermin

Візит з перегляду або перегляд квартири – це зустріч, під час якої ви можете оглянути квартиру без жодних зобов'язань. Також у вас є можливість ще раз особисто представитися та поставити запитання щодо орендної плати, обладнання тощо. Оскільки претендентів на квартиру часто буває дуже багато, ви можете збільшити свої шанси, взявши з собою на зустріч пакет документів претендента на оренду.

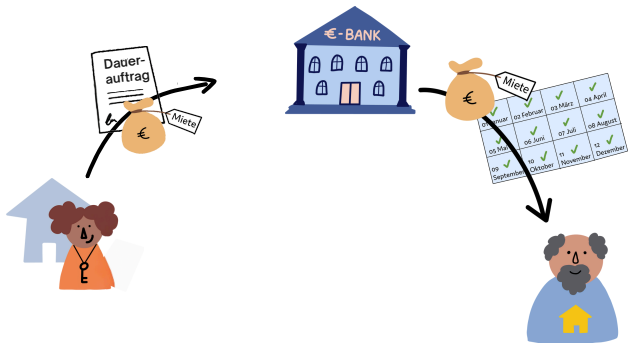


Bewerbungsmappe

Die Bewerbungsmappe

Часто на перегляд запрошується багато людей. Щоб орендодавець після перегляду знав, хто ви, ви можете підготувати папку документів претендента на оренду та принести її з собою на зустріч. У цій папці документів претендента на оренду орендодавець знайде всю важливу інформацію про вас (та вашу родину) у папці заявки. Папка документів претендента на оренду складається з таких документів: особистий супровідний лист, анкета орендаря, копія довідок про зарплату, копія виписки з бази даних бюро кредитних історій SCHUFA.

4



Dauerauftrag

Der Dauerauftrag

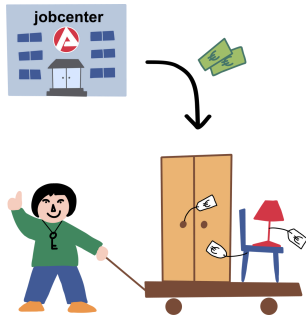
Для того, щоб щомісяця вчасно перераховувати орендну плату, ви можете оформити постійне доручення в банку. Тоді орендна плата буде щомісяця автоматично перераховуватися з вашого рахунку на рахунок орендодавця.



Eigenbedarf

Der Eigenbedarf

Використання квартири для власних потреб орендодавця – це одна з найпоширеніших причин, чому орендарі отримують повідомлення про припинення договору оренди. Використання квартири для власних потреб орендодавця означає, що орендодавець може припинити орендні відносини, коли йому потрібна квартира для себе самого або для члена його сім'ї. Однак, розірвання договору має бути оформлене в письмовому вигляді, а також потрібно вказати, хто саме потребує проживання в квартирі. Якщо ви отримуєте повідомлення про розірвання договору оренди через використання для власних потреб орендодавця, у вас є право перевірити це. Краще за все зверніться одразу до консультаційного бюро.

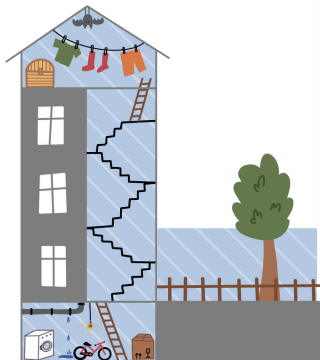


Erstausstattung

Die Erstaussstattung

Якщо ви отримуєте гроші від центру зайнятості та пільг/служби соціального забезпечення та вперше переїжджаєте в квартиру (наприклад, тому що раніше ви жили у гуртожитку та не маєте меблів), ви можете подати заяву на первинне оснащення. Це програма, за якою можна один раз подати заяву на отримання грошей на меблі та предмети домашнього вжитку (наприклад, посуд, лампи, килим, холодильник тощо). Залежно від кількості людей, розміру квартири та потрібного обладнання виплачується фіксована сума, яка залежить від вартості вживаних меблів. Потрібно вказати уже наявні меблі.

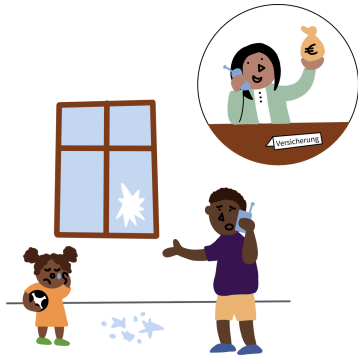
7



Gemeinschaftsfläche

Die Gemeinschaftsfläche

У багатоквартирному будинку, в якому квартири здаються в оренду, є багато місць, які можуть спільно використовуватися всіма мешканцями. Сюди відносяться сходові клітки, двір, сад, а також, можливо, площі у підвалі або на горищі. Часто виникає невизначеність щодо їхнього використання, тому потрібно узгодити з орендодавцем (за необхідності в письмовому вигляді), які місця загального користування можна використовувати та як.



Haftpflichtversicherung

Die Haftpflichtversicherung

Страхування громадян від відповідальності – це страхування, яке покриває витрати на пошкодження майна та тілесні ушкодження. Це означає, що якщо ви ненавмисно травмуєте інших (= тілесні ушкодження) або пошкоджуєте речі інших людей (= майнова шкода), ви можете повідомити про завдану шкоду своїй страховій компанії. Багато орендодавців хочуть, щоб орендарі укладали договори страхування відповідальності. Це дає вам гарантію, що будуть покриті витрати, якщо у квартирі щось зламається.

Hausmeister



Der Hausmeister

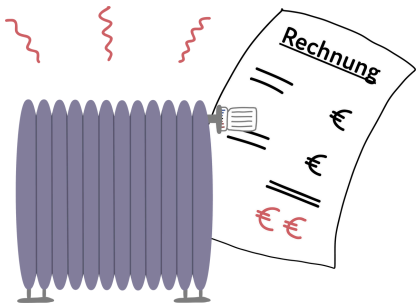
Управитель будинком – це особа, яка відповідає за управління, догляд та нагляд за будівлями та великими орендованими квартирами. Серед його завдань відносяться, наприклад, питання дрібного ремонту місць загального користування, зимове прибирання чи підтримання зелених зон. Але він не відповідає за ремонт вашої квартири. Питання з незначними проблемами, такі як заміна лампочок, потрібно вирішувати самостійно. У разі значних пошкоджень потрібно повідомити своєму орендодавцю.

Hausordnung



Die Hausordnung

Правила внутрішнього розпорядку регулюють спільне проживання людей, які, наприклад, проживають разом у центрі спільного проживання або в будинку. Правила внутрішнього розпорядку містять правила, яких повинні дотримуватися всі мешканці. Правила внутрішнього розпорядку є частиною договору оренди, і їх потрібно виконувати. При повторному порушенні правил внутрішнього розпорядку може бути зроблене попередження. Після двох попереджень договір оренди може бути негайно розірваний.

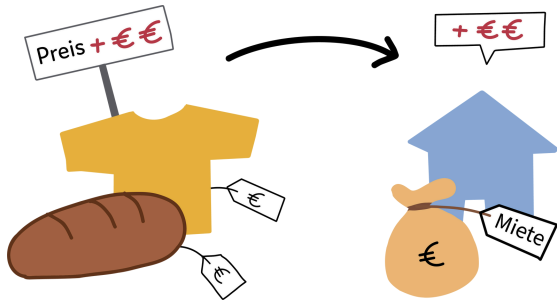


Heizkosten

Die Heizkosten

Витрати на опалення – це витрати, які сплачуються за опалення квартири або будинку. До них відносяться витрати на паливо та теплу воду, а також інші видатки, які виникають при експлуатації опалювальної системи. Якщо ви отримуєте гроші від центру зайнятості та пільг / служби соціального забезпечення, тоді вони беруть на себе витрати на опалення. Однак для цього потрібно додатково вказати це у договорі оренди.

12

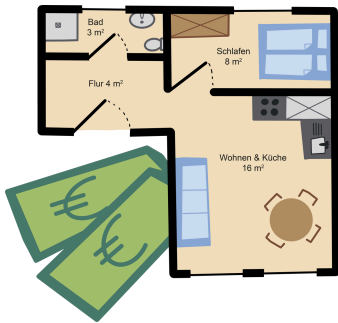


Indexmiete

Die Indexmiete

У випадку договору оренди з розрахунком орендної плати базисно-індексним методом при його укладенні сторони домовляються, що розмір майбутньої орендної плати буде визначатися змінами вартості життя. Вирішальним фактором при цьому буде індекс споживчих цін всіх приватних домогосподарств у Німеччині, що визначається Федеральним статистичним управлінням, тобто на практиці – рівень інфляції.

13



Kaltmiete

Die Kaltmiete

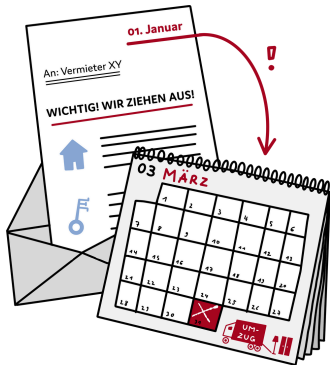
Базова орендна плата – це частина орендної плати, яка включає лише витрати за користування житловим приміщенням. Вона не включає експлуатаційні витрати, такі як витрати на опалення, воду та водовідведення. Розмір базової орендної плати розраховується на основі наданих в оренду квадратних метрів.



Kaution

Die Kaution

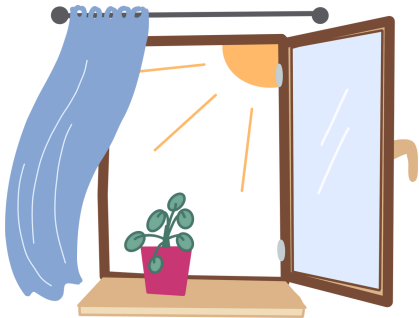
Застава – це гарантійний внесок, що захищає орендодавців від можливої шкоди або несплати орендної плати. Як правило, вона дорівнює орендній платі за три місяці та вноситься на так званий рахунок забезпечення оренди на початку оренди. Якщо не було неотриманої орендної плати або пошкоджень у квартири, ви отримуєте суму застави при виїзді з квартири.



Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist

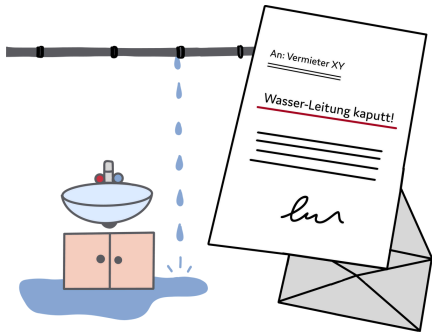
Якщо ви хочете виїхати з квартири, потрібно дотримуватися терміну повідомлення про це. Як правило, цей термін становить три місяці. Орендодавець повинен отримати повідомлення про припинення договору оренди письмовій формі до третього робочого дня місяця. Приклад: якщо ви хочете виїхати 31 березня, ви повинні вручити повідомити про припинення договору не пізніше 3 січня. Тривалість терміну попередження вказується також у договорі оренди.



Lüften

Das Lüften

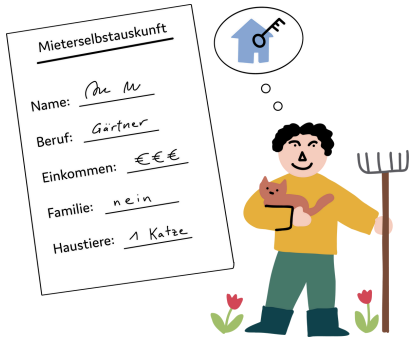
Орендар зобов'язаний правильно опалювати і провітрювати орендовані приміщення. Регулярне і достатнє провітрювання у багатьох випадках може запобігти утворенню плісняви у приміщеннях. Якщо квартира регулярно не провітрюється, орендар самостійно оплачує шкоду, пов'язану з утворенням плісняви. Краще всього проводити провітрювання 3-4 рази на день впродовж не менше 5-10 хвилин. При цьому важливо повністю відкрити вікна, а зимою під час провітрювання вимкнути опалення.



Mängel

Die Mängel

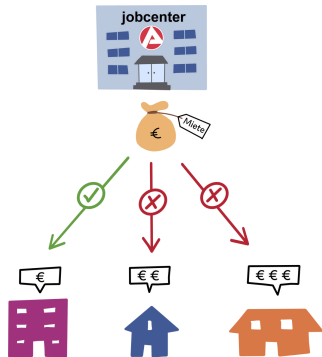
Якщо ви, як орендар, помічаєте недолік у квартирі, наприклад, якщо зламався змив унітазу, ви зобов'язані повідомити про це орендодавцю в письмовому вигляді. Повідомлення про недоліки потрібно завжди надсилати у письмовій формі, тому що потрібно довести, що про недолік було повідомлено. Незначні поломки, що потребують ремонту, такі як прокапування кранів, розбиті лампочки тощо, орендар повинен усувати самостійно.



Mieterselbstauskunft

Die Mieter selbstauskunft

Багато орендодавців хочуть отримати інформацію про майбутніх орендарів до або після перегляду. Для цього ви можете заповнити анкету орендаря. Це – документ із запитаннями про вашу професійну та особисту ситуацію. Анкета орендаря допомагає орендодавцям дізнатися більше про нових потенційних орендарів.



Mietobergrenze

Die Mietobergrenze

Якщо ви отримуєте гроші від центру зайнятості та пільг/служби соціального забезпечення, ви можете подати заяву на покриття витрат на оренду. Після перевірки доцільності орендної плати центр зайнятості та пільг/служба соціального забезпечення покриває орендну плату в межах верхнього граничного рівня орендної плати. Верхній граничний рівень орендної плати – це максимальна сума, яку центр зайнятості та пільг/служба соціального забезпечення сплачує за орендну плату брутто (без плати за опалення і гарячу воду) (= орендна плата + комунальні платежі). У кожному муніципалітеті та районі встановлюються свої граничні рівні орендної плати.



Mülltrennung

Die Mülltrennung

Розділення відходів означає, що різні види відходів збираються та переробляються окремо. Це добре для навколишнього середовища та системи переробки вторинної сировини. У Німеччині кожне домогосподарство повинно сортувати своє сміття та викидати його у відповідні баки та контейнери. Правила розділення відходів можуть відрізнятися залежно від федеральної землі та муніципалітету. Неправильне розділення відходів може мати негативні наслідки для довкілля та передбачає високі штрафи.



Nebenkosten

Die Nebenkosten

Комунальні платежі (=експлуатаційні витрати) є частиною загальної орендної плати (=орендної плати з урахуванням комунальних платежів та опалення і гарячої води). Це витрати, які пов'язані з використанням орендної квартири. До них, наприклад, відносяться: вивезення сміття, послуги управителя будинку, водовідведення або прибирання у сходовій клітці. Іноді витрати на опалення також є частиною комунальних платежів. Комунальні платежі/експлуатаційні витрати вказуються у договорі оренди.



Onlinesuche

Die Onlinesuche

На сьогоднішній день більшість квартир рекламуються онлайн. Тому під час пошуку квартири має сенс окрім вивішених та газетних оголошень користуватися онлайн-платформами, такими як immobilienscout24, ebay, immowelt тощо. Ви можете створити там безкоштовний профіль і пошуковий помічник. Так ви завжди отримуватимете всі нові пропозиції квартир, які відповідають вашому профілю пошуку.



Räumungsklage

Die Räumungsklage

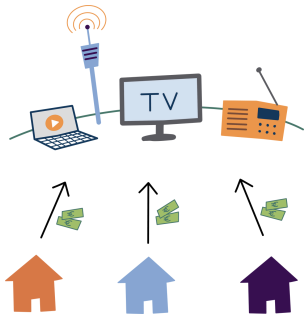
Орендодавець може подати позов про виселення, якщо орендар не залишив орендоване житло після закінчення терміну попередження або опирається розірванню договору. Суд зобов'язує орендаря залишити квартиру. Якщо орендар не виконує цієї вимоги, може бути винесена постанова про примусове виселення. Обов'язковою умовою для цього є дійсно припинена оренда з дотриманням терміну попередження про припинення дії договору. Якщо ви, як орендар, отримуєте позов про виселення, ви маєте право заявити протест проти нього або уникнути його, наприклад, погасивши прострочену заборгованість з орендної плати. У цьому випадку краще за все одразу звернутися за порадою.



Ruhezeiten

Die Ruhezeiten

У Німеччині немає загальнонаціональних правил щодо часу тиші. Години, коли орендарі та сусіди повинні проявляти особливу увагу один до одного, встановлюються федеральними землями. Як правило, час тиші регламентується правилами внутрішнього розпорядку. Звичайний час тиші згідно з правилами внутрішнього розпорядку такий: нічний час: з 22:00 до 6:00. У цей період такі шуми, як прослуховування музики, робота майстрів тощо, дозволяються лише на рівні, коли їх чути лише всередині кімнати.



Rundfunkbeitrag

Der Rundfunkbeitrag

У Німеччині є велика кількість радіо- та телевізійних станцій. Окрім приватних мовників, існує суспільне телерадіомовлення. Його місія полягає у тому, аби щодня забезпечувати якомога більшу кількість людей інформацією, освітою, порадами та розвагами. Для того, щоб можна було робити це незалежно, передбачений внесок на телерадіомовлення, який має сплачувати кожне домогосподарство. Обов'язок сплачувати внесок на телерадіомовлення встановлений законом, який передбачає, що його повинні сплачувати всі домогосподарства в Німеччині. Від сплати цього внеску можуть бути звільнені особи, які отримують соціальні виплати. Для цього необхідно подати відповідну заяву.



Schönheitsreparaturen

Die Schönheitsreparaturen

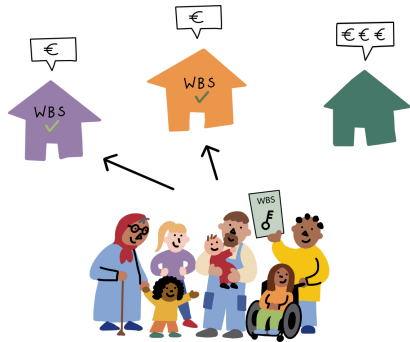
Косметичний ремонт – це дрібні відновлювальні роботи в орендованій квартирі. Це може бути, наприклад, поклейка шпалер, фарбування стін і стелі, фарбування радіаторів, свердління отворів і забивання цвяхів. Якщо в договорі оренди немає пунктів про "косметичний ремонт", орендарі можуть виселитися без ремонту. Якщо в договорі оренди нічого не передбачено, відповідальність за належний стан орендованого майна несуть орендодавці.



SCHUFA-Auskunft

Die SCHUFA-Auskunft

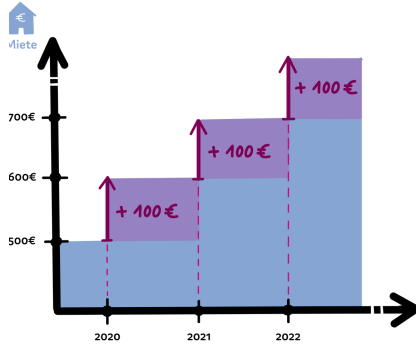
Довідка про перевірку кредитоспроможності бюро кредитних історій містить дані та інформацію, що мають відношення до кредитування осіб та підприємств. Отже вона дає змогу оцінити кредитоспроможність людини або підприємства. Оскільки орендодавцям важливо, щоб їхні орендарі завжди платили своєчасно, багато хто вимагає копію довідку про перевірку кредитоспроможності бюро кредитних історій. Так можна побачити, чи є у людини заборгованості або чи є вона платоспроможною. Можна подати заявку на видачу безкоштовної довідки про перевірку кредитоспроможності бюро кредитних історій один раз на рік. Якщо ви подаєте заявку на її видачу, ви можете долучити її копію до пакета документів претендента на оренду.



Sozialwohnung

Die Sozialwohnung

Соціальне житло – це квартира, за яку держава виплачує фінансову допомогу. Це знижує орендну плату. Існують різні асоціації житлового будівництва та кооперативи, які здають соціальне житло. Ми створили огляд для міста Аугсбурга. В ньому ви знайдете інформацію про те, як зареєструватися. Право на соціальне житло мають люди, які отримують соціальну допомогу, або низькими доходами. Щоб мати можливість орендувати соціальне житло, потрібно мати документ про право на соціальне житло.



Staffelmiete

Die Staffelmiete

Градуйована орендна плата – це форма орендної плати, при якій орендна плата збільшується на певну суму через регулярні проміжки часу (інтервали). Часові інтервали та суми підвищення орендної плати повинні регулюватися у договорі оренди. Між підвищенням орендної плати має пройти не менше року.



Übergabeprotokoll

Das Übergabeprotokoll

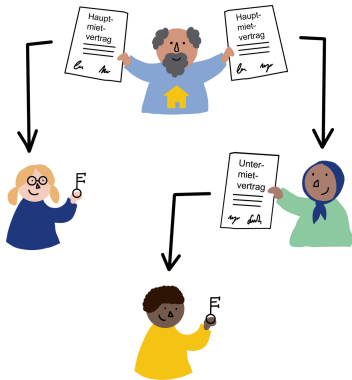
При передачі квартири дуже важливо, щоб завжди складався акт прийняття-передачі. У ньому ви можете зафіксувати факт того, що в квартирі щось уже зламано. Це важливо, щоб під час виїзду ви могли довести, що не ви заподіяли шкоду. Акт прийняття-передачі підписується вами та орендодавцем. Якщо орендар не складає цей акт (у даному випадку не запитує копію), рекомендуємо самотійно все детально задокументувати, зробити фото та отримати підпис від орендодавця або особи, відповідальної за передачу.



Ummeldung

Die Ummeldung

Після переїзду важливо своєчасно перереєструватися на новому місці. Це означає, що ви повинні повідомити про свою нову адресу таким важливим органам, як управління у справах реєстрації громадян/відомство у справах іноземних громадян, центр зайнятості та пільг, каса медичного страхування, банк, роботодавець тощо. Щоб перереєструватися, вам потрібно записатися на прийом до управління у справах реєстрації громадян/відомства у справах іноземних громадян. Цей прийом має відбутися впродовж 1-2 тижнів після переїзду. Зазвичай іншим органам, як правило, достатньо надіслати лист електронною поштою з вашою новою адресою.



Untermietvertrag

Der Untermietvertrag

Якщо у квартирі проживає кілька осіб як у житлі спільного проживання, існує дві форми договору оренди житла: кожна особа укладає з орендодавцем договір оренди житла. Тоді кожна особа є основним орендарем. Або ж одна особа є основним орендарем та підписує договір суборенди з іншими особами. Недоліком у цьому випадку є те, що, якщо основний орендар розриває договір оренди, автоматично припиняється також і договір суборенди. Якщо я вже живу в орендованій квартирі і хочу здати в суборенду порожню кімнату, я повинен отримати письмовий дозвіл орендодавця. Якщо я здаю кімнату в суборенду без згоди орендодавця, це може бути причиною для негайного розірвання договору.



Voll möbliert

Voll möbliert

Повністю мебльована означає, що квартира здається з меблями. Якщо ви орендуєте повністю мебльовану квартиру, ви, так би мовити, орендуєте й меблі. Однак меблі все ще належать власнику, тому їх не можна викидати. Якщо ви все-таки хочете поставити в квартирі свої меблі, спочатку поговоріть з орендодавцем про те, що робити з орендованими меблями.



Warmmiete

Die Warmmiete

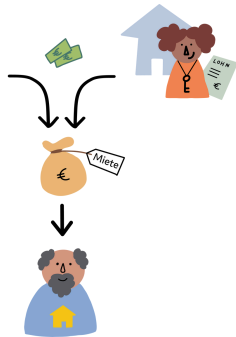
Орендна плата з урахуванням комунальних платежів та опалення і гарячої води (=загальна орендна плата) – це сума орендної плати без комунальних платежів, комунальних платежів та витрат на опалення і гарячу воду. Як правило, витрати на опалення і гарячу воду є частиною комунальних платежів (= експлуатаційних витрат) і розраховуються орендодавцем.



Wohn- berechtigungsschein

Der Wohnberechtigungsschein

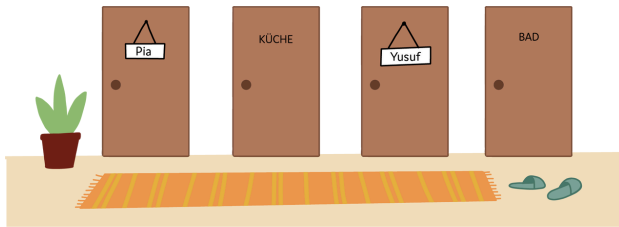
Документ про право на соціальне житло містить інформацію про те, чи маю я право на соціальне житло. Щоб отримати документ про право на соціальне житло, я маю подати заяву до компетентного міського, районного чи комунального управління. У заяві є багато запитань про мої поточні житлово-побутові умови. Я можу вказати, чому я терміново шукаю квартиру (наприклад, звільнення, не маю житла тощо). Це дає змогу перевірити, чи маю я право на соціальне житло. Однак це не означає, що я автоматично отримаю квартиру при поданні заяви. Я буду включений (= збережений) до списку очікування. Документ про право на соціальне житло дійсний протягом одного року і може бути запитаний у компетентному міському, районному чи комунальному управлінні.



Wohngeld

Das Wohngeld

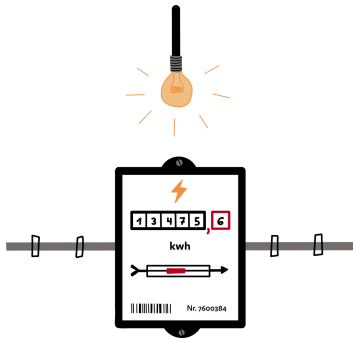
Сім'ї та особи з низькими доходами можуть подати заяву на отримання допомоги на оплату квартири, якщо їхніх доходів недостатньо для покриття орендної плати. Після цього допомога на оплату квартири виплачується як субсидія на орендну плату. Тобто вона не покриває всю орендну плату. Подати заяву на отримання допомоги на оплату квартири можна в органі оформлення допомоги на оплату квартири. Чи буде схвалена вашу заяву, а також розмір допомоги, яку ви отримаєте, залежить, наприклад, від вашого доходу та того, чи можна його використувати для оплати орендної плати.



Wohngemeinschaft

Die Wohngemeinschaft

Для одиноких та молодих людей гарною альтернативою власній квартирі може бути квартира спільного проживання (комунальна квартира). У квартирі спільного проживання кожен мешканець має власну кімнату і користується також приміщеннями спільного користування, такими як ванна кімната, кухня чи навіть вітальня.



Zählerstand

Der Zählerstand

На кожную квартиру є лічильник електроенергії та лічильник витрати води. Лічильник схожий на годинник та показує, скільки електроенергії, води чи газу спожито в квартирі. При переїзді вам потрібно знати поточні покази лічильника для укладення договору з постачальником електроенергії. Лічильник електроенергії зазвичай можна знайти в підвалі.