



REinit e.v.



REinit e.v.



Kontakt

In Oer-Erkenschwick:

Laura Dumitru +49 (0)157 805 480 98

laura.dumitru@reinit.de  

In Recklinghausen:

Albert Rodon +49 (0)2361 53 2194

a.rodon@kreis-re.de   



Das Projekt „NetVest“ wird im Rahmen des Programms EhAP Plus durch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales und die Europäische Union über den Europäischen Sozialfonds Plus (ESF Plus) gefördert.

Gefördert durch:



MIETSCHULUNG

WOHNUNGSSUCHE

CĂUTAREA UNEI LOCUINȚE



Das Projekt „NetVest“ wird im Rahmen des Programms EhAP Plus durch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales und die Europäische Union über den Europäischen Sozialfonds Plus (ESF Plus) gefördert.

Gefördert durch:





Im Fokus des Projekts NetVest steht die ganzheitliche und nachhaltige soziale Integration von besonders benachteiligten, neuzugewanderten EU-Bürger*innen im Vest. In diesem Heft finden Sie Informationen zur Wohnungssuche in Deutschland und Tipps, wie Sie diesen Prozess am effektivsten bewältigen können. Bei weiteren Fragen und Unterstützungsbedarf können Sie sich gerne an die Mitarbeiter*innen von RE/init e.V. oder des Kommunalen Integrationszentrums Kreis Recklinghausen wenden.

Proiectul NetVest se concentrează pe integrarea socială integrală și durabilă a cetățenilor UE imigranți, dezavantajați în zona Vest. În această broșură veți găsi informații privind găsirea unui loc de trai în Germania și sfaturi despre cum să gestionați acest proces cât mai eficient. Dacă aveți întrebări suplimentare sau dacă aveți nevoie de sprijin, nu ezitați să contactați personalul RE/init sau al Centrului municipal de integrare din Recklinhausen.



Die in diesem Dokument erwähnten Marken werden zwecks der Information und nicht der Werbung genannt.

Mărcile comerciale menționate în acest document sunt menționate în scop informativ și nu în scop publicitar.

Aufgrund der Lesbarkeit werden die Texte jedoch auf Rumänisch nicht gegendert.

Cu toate acestea, din rațiuni de lizibilitate, textele în limba română nu sunt genizate.

INHALTSVERZEICHNIS CONȚINUT

IDEALTYPISCHER VERLAUF EINER WOHNUNGSSUCHE	4
<i>PROCESUL IDEAL AL UNEI CĂUTĂRI DE APARTAMENT</i>	
FESTLEGUNG DER KRITERIEN FÜR DIE WOHNUCHEWOHNUCHE	6
<i>DETERMINAREA CRITERIILOR DE CĂUTARE A UNEI LOCUINȚE</i>	
DIE KOSTEN EINER WOHNUNG	8
<i>COSTURILE UNUI APARTAMENT</i>	
NEBENKOSTEN	10
<i>COSTURILE DE UTILITĂȚI</i>	
ONLINE-WOHNUNGSSUCHE	12
<i>CĂUTARE DE APARTAMENTE ONLINE</i>	
UMGANG MIT AUF DEUTSCH GESCHRIEBENEN WEBSEITEN	14
<i>CUM VĂ PUTEȚI DESCURCA SITE-URI WEB SCRISE ÎN LIMBA GERMANĂ</i>	
ANDERE METHODEN DER WOHNUNGSSUCHE	16
<i>ALTE METODE DE CĂUTARE A UNEI LOCUINȚE</i>	
WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN	18
<i>CE ESTE UN WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN SI CU CE VĂ AJUTĂ</i>	
MIETVERTRAG	20
<i>CONTRACT DE ÎNCHIRIERE</i>	
BEZAHLUNG	22
<i>PLATA</i>	
MIETARTEN	24
<i>TIPURI DE CHIRIE</i>	
WICHTIGE DOKUMENTE BEI DER WOHNUNGSSUCHE	26
<i>DOCUMENTE IMPORTANTE ATUNCI CÂND CĂUTAȚI O LOCUINȚĂ</i>	
EIN- UND AUSZUG	28
<i>MUTAREA ȘI PLECAREA</i>	
BESONDERHEITEN DES MIETENS IN DEUTSCHLAND	30
<i>PARTICULARITĂȚI ALE ÎNCHIRIERII ÎN GERMANIA</i>	
VERSICHERUNGEN	32
<i>ASIGURĂRI</i>	
ENERGIEVERSORGUNG	34
<i>FURNIZAREA DE ENERGIE</i>	

Idealtypischer Verlauf einer Wohnungssuche

Bei der Wohnungssuche gibt es verschiedene Schritte, die typischerweise unternommen werden, um eine passende Wohnung zu finden. Im Folgenden finden Sie die üblichen Schritte bei der Wohnungssuche.

Es ist wichtig zu beachten, dass die Wohnungssuche je nach Standort und individuellen Umständen variieren kann. Es kann auch hilfreich sein, sich bei Bedarf Unterstützung bei Institutionen wie RE/init oder dem Kommunalen Integrationszentrum zu holen.

In diesem Heft gehen wir genauer auf einige dieser Schritte ein.



Festlegung der Kriterien für die Wohnungssuche

Recherche - Wohnungssuche

Dokumente vorbereiten

Bewerbung einreichen

Wohnungsbesichtigung

Warten auf Rückmeldung

Übergabe und Bezug

Leben in der Wohnung

Kündigung

Procesul ideal al unei căutări de apartament

Atunci când căutați un apartament, există mai mulți pași care se fac de obicei pentru a găsi un apartament potrivit. Mai jos sunt prezentate etapele obișnuite în procesul de căutare a unui apartament.

Este important să rețineți că căutarea unei locuințe poate varia în funcție de locație și de circumstanțele individuale. De asemenea, poate fi util să solicitați sprijin din partea unor instituții precum RE/init sau Centrul municipal de integrare, dacă este necesar.

În această broșură vom detalia unele dintre aceste etape.



Determinarea criteriilor pentru găsierea unei locuințe

Cercetare - Căutarea de apartamente

Pregătirea documentele

Trimiterea cererii

Vizitarea locuinței

Așteptarea răspunsului

Predare-primire și ocupare

Locuital în casă

Anularea contractului

Festlegung der Kriterien für die Wohnungssuche



Bei der Wohnungssuche gibt es viele Kriterien, die Sie festlegen können, um die Suche effektiver zu gestalten und eine passende Wohnung zu finden. Hier sind einige der wichtigsten Kriterien, die Sie berücksichtigen können:



Budget

Wie viel können Sie für die Wohnung bezahlen und welche Kosten impliziert eine Miete?

Lage

In welchem Stadtteil oder Viertel möchten Sie Wohnen? Welche Faktoren sind wichtig für Sie? Nähe zum Arbeitsplatz, öffentliche Verkehrsanbindung etc.



Größe

Überlegen Sie, wie viel Platz Sie benötigen. Berücksichtigen Sie die Anzahl der Zimmer, die Wohnfläche und auch den Stauraum für Ihre Bedürfnisse.

Andere Kriterien könnten sein:

- **Haustiere:** Nicht in allen Wohnungen sind Haustiere erlaubt. Es könnte Einschränkungen geben.
- **Renovierungszustand:** Überlegen Sie, ob Sie bereit sind, eine renovierungsbedürftige Wohnung anzunehmen.
- **Ausstattung:** Machen Sie sich Gedanken über die gewünschte Ausstattung der Wohnung: Möchten Sie einen Balkon oder andere spezifische Merkmale?

Determinarea criteriilor pentru găsirea unui apartament



Atunci când căutați un apartament, există multe criterii pe care vi le puteți stabili pentru a vă eficientiza căutarea și pentru a găsi un apartament potrivit. Iată câteva dintre cele mai importante criterii pe care le puteți lua în considerare:



Buget

Cât puteți plăti pentru apartament și ce costuri implică chiria?

Locație

În ce district sau cartier v-ar plăcea să locuiți? Ce factori sunt importanți pentru dumneavoastră? Proximitatea față de locul de muncă, legăturile de transport public etc.



Dimensiune

Gândiți-vă de cât spațiu aveți nevoie. Luați în considerare numărul de camere, spațiul de locuit și, de asemenea, spațiul de depozitare pentru nevoile dumneavoastră.

Alte criterii ar putea fi:

- **Animale de companie:** Nu toate apartamentele permit animale de companie sau pot exista restricții.
- **Starea de renovare:** Luați în considerare dacă sunteți dispus să acceptați un apartament care are nevoie de renovare.
- **Facilități:** Gândiți-vă la facilitățile dorite ale apartamentului: Doriți un balcon sau alte caracteristici specifice?

Die Kosten einer Wohnung



Eng verbunden mit dem Budget sind die Wohnungskosten. In Deutschland weisen diese Kosten einige Besonderheiten auf.

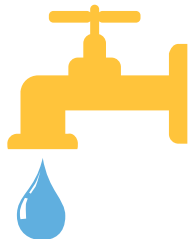
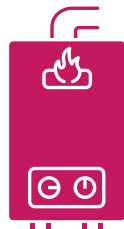
Kaltmiete: Die Kaltmiete ist der **Grundbetrag**, den Sie monatlich für die Nutzung der Wohnung zahlen. Sie beinhaltet in der Regel nur die reine Miete für die Wohnung selbst, **ohne Nebenkosten** wie Heizung, Wasser oder Strom.

Warmmiete: Diese beinhaltet sowohl die **Kaltmiete** als auch die **Nebenkosten**. Sie gibt Ihnen einen Gesamtüberblick über die monatlichen Kosten, die Sie für die Wohnung aufbringen müssen. Die Warmmiete deckt in der Regel Heizung, Wasser, Strom und andere Nebenkosten ab.

Nebenkosten: Nebenkosten sind **zusätzliche Kosten**, die neben der Kaltmiete anfallen. Dazu gehören u.a. Heizkosten, Wasser- und Abwasserkosten, Strom, Müllabfuhr, Grundsteuer, Hausmeisterdienste, Gebäudeversicherung und eventuell auch Kosten für den Aufzug oder die Treppenhausreinigung. Die Höhe der Nebenkosten kann von Wohnung zu Wohnung variieren und ist im Mietvertrag festgelegt.

Nebenkosten werden in der Regel als **Vorauszahlungen** behandelt. Das bedeutet, dass der Vermieter eine Abschätzung der Nebenkosten vornimmt und monatliche Vorauszahlungen von Ihnen verlangt. Am Ende des Abrechnungszeitraums erfolgt dann eine genaue Abrechnung: Die **Nebenkostenabrechnung**. Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, Ihnen eine Beschreibung der Nebenkosten zu schicken.

Weitere Kosten, die in einer Wohnung anfallen können, sind der Rundfunkbeitrag (ehemals GEZ), verschiedene Versicherungen, Internet- und Telefonkosten sowie mögliche Instandhaltungskosten. Weitere Informationen zu diesen Kosten finden Sie in diesem Dokument.



Costul unui apartament



În strânsă legătură cu bugetul, costul unui apartament este probabil unul dintre cele mai importante aspecte de care trebuie să Țineți cont atunci când căutați un loc de locuit. În Germania, aceste costuri au câteva caracteristici speciale.

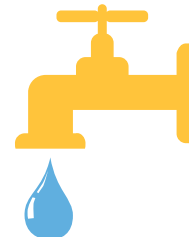
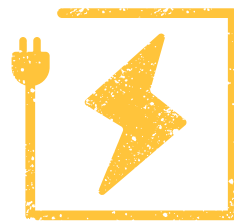
(Kaltmiete) Chiria de bază: Chiria la rece este suma de bază pe care o plățiți lunar pentru utilizarea apartamentului. De obicei, aceasta include doar chiria pentru apartament, fără costuri suplimentare, cum ar fi încălzirea, apa sau electricitatea.

(Warmmiete) Chirie caldă: Chiria caldă include atât chiria de bază, cât și cheltuielile de întreținere. Aceasta vă oferă o imagine de ansamblu a costurilor lunare pe care trebuie să le plățiți pentru apartament. Chiria caldă acoperă, de obicei, încălzirea, apa, electricitatea în scara blocului și alte costuri auxiliare.

(Nebenkosten) Taxe de serviciu: Taxele de serviciu sunt **costuri suplimentare** care se adaugă la chiria de bază. Acestea includ costurile de încălzire, apă și canalizare, electricitatea în scara blocului, colectarea deșeurilor, impozitul pe proprietate, serviciile de îngrijire, asigurarea clădirii și, eventual, costurile pentru curățarea liftului sau a scârilor. Valoarea cheltuielilor de serviciu poate varia de la un apartament la altul și este specificată în contractul de închiriere.

De obicei, taxele de serviciu sunt tratate ca **plăți în avans**. Acest lucru înseamnă că proprietarul face o estimare a cheltuielilor de întreținere și vă solicită plăți lunare în avans. La sfârșitul perioadei de **facturare**, se emite un extras de cont exact: extrasul de plată a serviciilor. Proprietarul este obligat prin lege să ne trimită o descriere a cheltuielilor de întreținere.

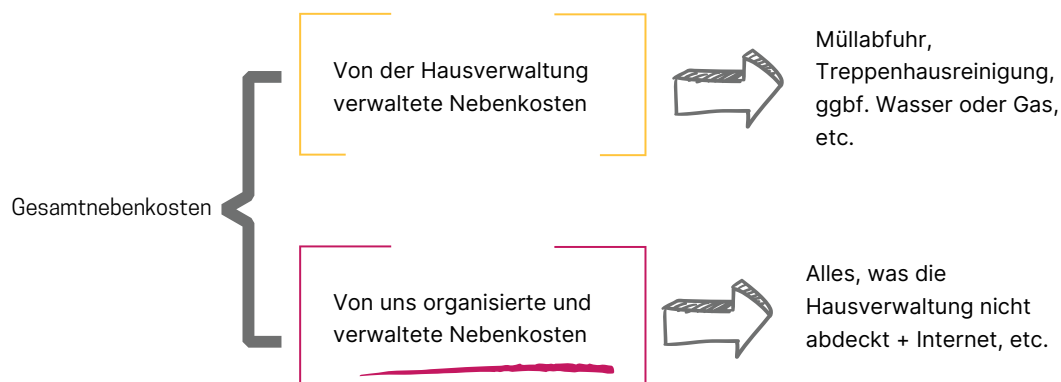
Alte costuri care pot fi suportate într-un apartament sunt taxa radio (fosta GEZ), diverse asigurări, costurile de internet și telefonie, costurile de electricitate, precum și posibile costuri de întreținere. Puteți găsi mai multe informații despre aceste costuri în acest document.



Nebenkosten



In Wohnungsinseraten werden in der Regel entweder das Konzept der Kaltmiete oder der Warmmiete verwendet. Dabei ist zu beachten, dass selbst bei der Verwendung des Konzepts der Warmmiete nicht alle Kosten für Versorgungsleistungen abgedeckt sind. Tatsächlich werden von der Hausverwaltung Kosten für Gemeinschaftsdienste wie Müllabfuhr oder Hausmeisterdienste berechnet, aber auch individuelle Kosten für Versorgungsleistungen wie Gas oder Wasser können von bestimmten Mieterparteien getragen werden. Infolgedessen muss die Verantwortung für den Abschluss von Verträgen für die anderen Versorgungsleistungen von Ihnen übernommen werden.



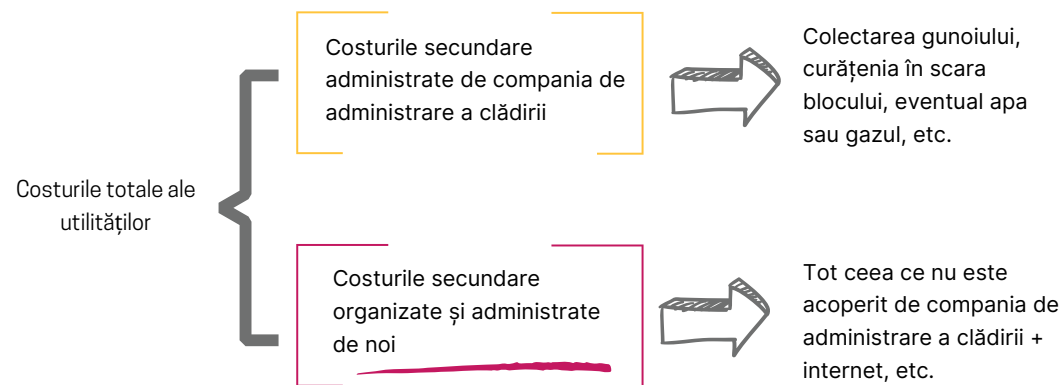
Diese Verträge muss man selbst abschließen!

$$\text{Gesamtmiete} = \text{Kaltmiete} + \text{Gesamtnebenkosten}$$

Costuri suplimentare



De obicei, în anunțurile de apartamente găsim conceptele de chirie cu sau fără utilități incluse. Chiar dacă vedem chirie cu utilități incluse, acest lucru nu înseamnă că toate costurile pentru serviciile de utilități sunt acoperite. În realitate, administrația clădirii calculează costurile pentru întreaga comunitate (clădirea în ansamblu) pentru anumite cheltuieli, cum ar fi colectarea gunoiului sau serviciile de întreținere a clădirii, dar poate calcula și costurile individuale ale unor servicii de utilități precum gazul sau apa pentru anumite apartamente. Aceasta înseamnă că suntem responsabili de încheierea contractelor pentru celelalte servicii de utilități.



Aceste contracte trebuie încheiate personal!

$$\text{Total chirie} = \text{"Chirie rece"} + \text{Costurile totale ale utilităților}$$

Online-Wohnungssuche

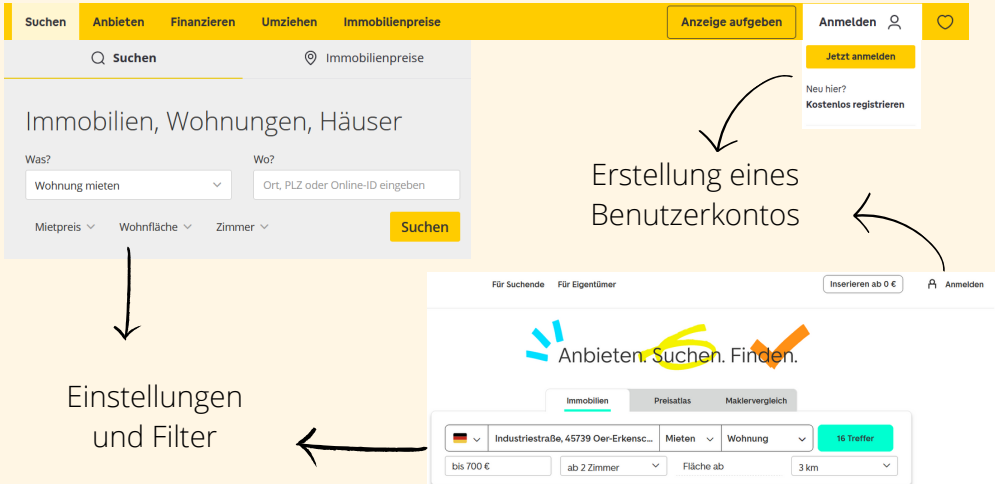


Die Wohnungssuche in Deutschland kann effektiv und bequem über Online-Portale durchgeführt werden. Plattformen wie ImmobilienScout24, Immowelt und "Kleinanzeigen" bieten eine Vielzahl von Wohnungsangeboten.

Hier sind einige Tipps, um erfolgreich nach einer Wohnung zu suchen:

- 1.Registrieren Sie sich auf den Online-Portalen:** Erstellen Sie ein Benutzerkonto auf den Plattformen Ihrer Wahl, um alle Funktionen nutzen zu können.
- 2.Einstellungen und Filter:** Verwenden Sie die Suchfilter, um Ihre Kriterien festzulegen, wie beispielsweise die gewünschte Mietpreisspanne, Wohnungsgröße und Lage.
- 3.Aktualisieren Sie regelmäßig Ihre Suche:** Neue Wohnungsangebote werden kontinuierlich hinzugefügt. Überprüfen Sie die Plattformen regelmäßig, um auf dem neuesten Stand zu bleiben.
- 4.Kontaktaufnahme mit Vermietern:** Nutzen Sie die angegebenen Kontaktinformationen, um Vermieter*innen oder Makler*innen zu erreichen. Stellen Sie höfliche Anfragen und vereinbaren Sie Besichtigungstermine.

** Die meisten Online-Plattformen für die Wohnungssuche sind kostenlos, jedoch können gelegentlich Kosten anfallen. Es gibt auch kostenpflichtige Versionen oder zusätzliche Dienste, auf die man achten sollte.



The screenshot shows the search interface of a German real estate portal. At the top, there are navigation tabs: Suchen, Anbieten, Finanzieren, Umziehen, Immobilienpreise. Below the search bar, there are filters for 'Was?' (Wohnung mieten) and 'Wo?' (Ort, PLZ oder Online-ID eingeben). A yellow button labeled 'Suchen' is visible. A registration prompt asks 'Neu hier? Kostenlos registrieren' with a 'Jetzt anmelden' button. Handwritten arrows point from the registration prompt to the text 'Erstellung eines Benutzerkontos'. Another arrow points from the search filters to the text 'Einstellungen und Filter'. At the bottom, a search results preview shows 'Anbieten. Suchen. Finden.' with a '16 Treffer' (16 results) indicator.

Căutare de apartamente online

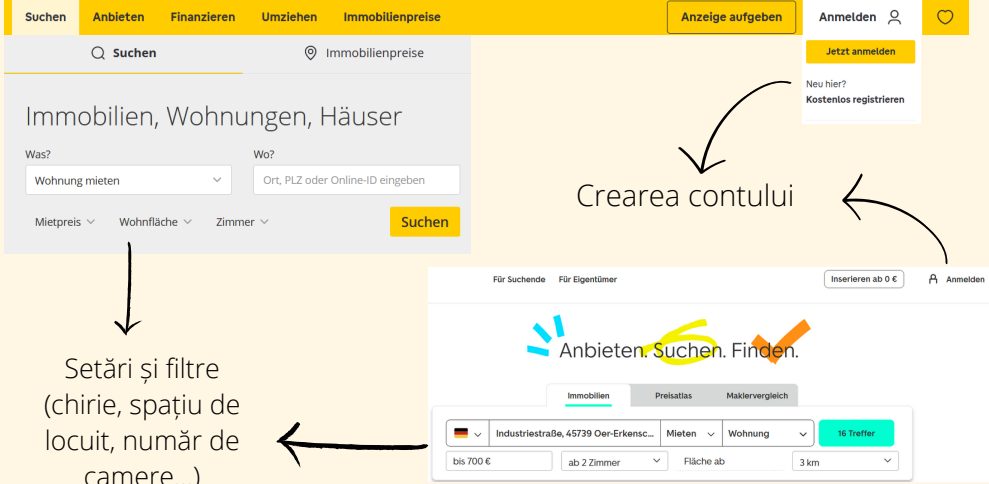


Căutarea de apartamente în Germania se poate face în mod eficient și convenabil prin intermediul portalurilor online. Platforme precum ImmobilienScout24, Immowelt și eBay-Kleinanzeigen oferă o varietate de anunțuri de apartamente.

Iată câteva sfaturi pentru a căuta cu succes un apartament:

- 1.Înregistrați-vă pe portalurile online:** Creați-vă un cont de utilizator pe platformele pe care le alegeți pentru a putea utiliza toate funcțiile.
- 2.Setări și filtre:** Folosiți filtrele de căutare pentru a vă seta criteriile, cum ar fi intervalul de chirie dorit, dimensiunea apartamentului și locația.
- 3.Actualizați-vă căutarea în mod regulat:** Noi anunțuri de apartamente sunt adăugate în mod continuu. Verificați platformele în mod regulat pentru a fi la curent cu noutățile.
- 4.Contactați proprietarii:** Utilizați informațiile de contact furnizate pentru a contacta proprietarii sau agenții. Faceți solicitări politicoase și stabiliți întâlniri pentru vizionare.

** Cele mai multe platforme online pentru căutarea de apartamente sunt gratuite, dar, ocazional, pot fi suportate costuri. Există și versiuni cu plată sau servicii suplimentare la care trebuie să fiți atenți.



The screenshot shows the search interface of a German real estate portal, similar to the one on page 12. Handwritten arrows point from the registration prompt to the text 'Crearea contului'. Another arrow points from the search filters to the text 'Setări și filtre (chirie, spațiu de locuit, număr de camere...)'. At the bottom, a search results preview shows 'Anbieten. Suchen. Finden.' with a '16 Treffer' (16 results) indicator.

Umgang mit auf Deutsch geschriebenen Webseiten



Die Online-Portale für die Wohnungssuche sind meistens auf Deutsch. Wir bieten mögliche Lösungen für dieses Problem:

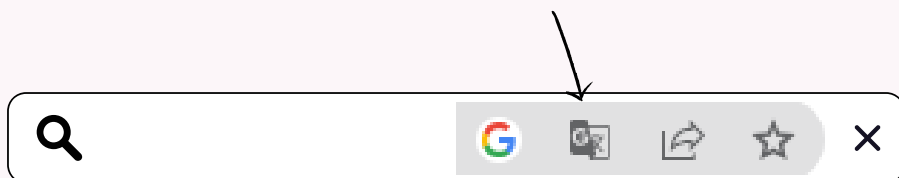
- **Online-Übersetzungsprogramme nutzen:** Verwenden Sie Online-Übersetzungsprogramme wie Google Translate (www.translate.google.com) oder Deepl (www.deepl.com), um den Text auf der Webseite oder in den Anzeigen zu übersetzen. Kopieren Sie den Text und fügen Sie ihn in das Übersetzungsprogramm ein, um eine grobe Vorstellung vom Inhalt zu erhalten.

Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein bequemes Bett und einen Kleiderschrank. Das Wohnzimmer ist hell und luftig und bietet genügend Platz zum Entspannen und Unterhalten. Die offene Küche ist voll ausgestattet und verfügt über moderne Geräte sowie viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

descrierea obiectului
Apartamentul are un dormitor spatios cu suficient spatiu pentru un pat confortabil si un dulap. Livingul este luminos si aerisit, cu suficient spatiu pentru relaxare si distractie. Bucătăria deschisă este complet echipată cu electrocasnice moderne și mult spațiu de depozitare pentru ustensilele de bucătărie.

- **Sprachtools des Browsers verwenden:** Aktivieren Sie die Übersetzungsfunktion Ihres Web-Browsers, um automatische Übersetzungen der Webseiteninhalte zu erhalten. Suchen Sie in den Browsereinstellungen nach dieser Funktion und wählen Sie die gewünschten Sprachen aus.



**** Beachten Sie, dass automatische Übersetzungen nicht perfekt sind. Nutzen Sie sie als grobe Orientierung und holen Sie sich weitere Unterstützung, um sicherzugehen, dass Sie wichtige Informationen korrekt verstehen.**

Tratarea site-urilor web scrise în limba germană



Portalurile online pentru căutarea de apartamente sunt în mare parte în limba germană. Noi vă oferim posibile soluții la această problemă:

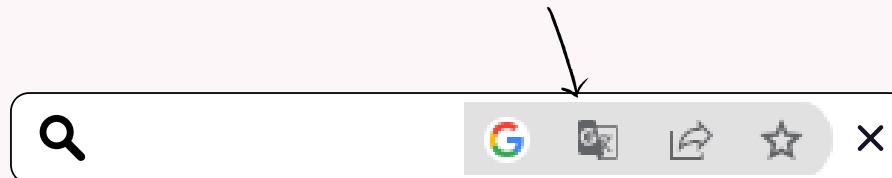
- **Utilizați programe de traducere online:** Utilizați programe de traducere online, cum ar fi Google Translate (www.translate.google.com) sau Deepl (www.deepl.com) pentru a traduce textul de pe site sau din anunțuri. Copiați și lipiți textul în programul de traducere pentru a obține o idee aproximativă a conținutului.

Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein bequemes Bett und einen Kleiderschrank. Das Wohnzimmer ist hell und luftig und bietet genügend Platz zum Entspannen und Unterhalten. Die offene Küche ist voll ausgestattet und verfügt über moderne Geräte sowie viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

descrierea obiectului
Apartamentul are un dormitor spatios cu suficient spatiu pentru un pat confortabil si un dulap. Livingul este luminos si aerisit, cu suficient spatiu pentru relaxare si distractie. Bucătăria deschisă este complet echipată cu electrocasnice moderne și mult spațiu de depozitare pentru ustensilele de bucătărie.

- **Utilizați instrumentele lingvistice ale browserului:** Activați funcția de traducere a browserului dvs. web pentru a obține traduceri automate ale conținutului paginilor web. Căutați această funcție în setările browserului și selectați limbile dorite.



**** Rețineți că traducerile automate nu sunt perfecte. Folosiți-le ca un ghid aproximativ și obțineți asistență suplimentară pentru a vă asigura că înțelegeți corect informațiile importante.**

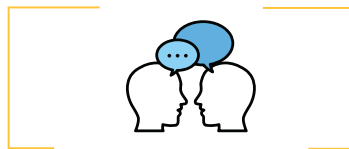
Andere Methoden der Wohnungssuche



Die Wohnungssuche muss nicht nur über Online-Portale erfolgen. Hier zeigen wir Ihnen andere Wege:

Mundpropaganda:

Die Kommunikation zwischen Bekannten, Arbeitskolleg*innen oder Familienmitgliedern kann bei der Wohnungssuche sehr effektiv sein.



Soziale Netzwerke:

Alternativ können Sie auch in sozialen Netzwerken nach Gruppen suchen, die Hilfe und Informationen für Menschen aus Rumänien anbieten.



Zeitung und lokale Anzeige:

Oft haben regionale Zeitungen spezielle Immobilienrubriken. Es kann auch hilfreich sein, lokale Anzeigenblätter oder Anschlagbretter in Supermärkten oder Gemeindezentren zu überprüfen.



Immobilienmakler*innen und Wohnungsgenossenschaften :

Diese haben oft Zugang zu exklusiven Immobilienangeboten und können Ihnen bei der Suche und Vermittlung einer geeigneten Wohnung behilflich sein. Beachten Sie jedoch, dass Makler*innen in der Regel eine Provision verlangen.



Alte Alte metode de căutare a unei locuințe



Căutarea unui apartament nu trebuie să se facă doar prin intermediul portalurilor online, aici vă prezentăm și alte modalități:

Verbal:

Comunicarea între cunoștințe, colegi de serviciu sau membri ai familiei poate fi foarte eficientă atunci când căutați o locuință.



Rețelele de socializare:

Alternativ, puteți căuta pe rețelele de socializare grupuri care oferă ajutor și informații pentru persoanele din România.



Anunțuri în ziare și anunțuri locale:

Adesea, ziarele regionale au secțiuni speciale pentru proprietăți. De asemenea, poate fi util să verificați anunțurile locale sau panourile de anunțuri din supermarketuri sau centre comunitare.



Agenții imobiliare și asociații de locuințe:

Acestea au deseori acces la liste exclusive de proprietăți și vă pot ajuta să găsiți un apartament potrivit. Rețineți, totuși, că agențiile imobiliare percep de obicei un comision.



Wohnberechtigungsschein



Der Wohnberechtigungsschein (WBS) ist ein Nachweis, dass eine Person berechtigt ist, eine staatlich geförderte Sozialwohnung zu beziehen. Sozialwohnungen werden in der Regel von der Regierung oder anderen öffentlichen Einrichtungen zu vergünstigten Mieten angeboten.

Der Wohnberechtigungsschein muss beantragt werden und dafür sind verschiedene Dokumente verlangt, wie z.B. eine Einkommensabrechnung der letzten 12 Monate. **Im Allgemeinen wird der WBS an Personen mit niedrigem Einkommen vergeben, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.**

Beispiel mögliche Sozialwohnungen in Oer-Erkenschwick



Antrag auf Wohnberechtigungsschein in Oer-Erkenschwick



Notwendige Unterlagen zum Antrag auf WBS in Oer-Erkenschwick



Voraussetzungen (Der Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein basiert auf dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW, § 13):

Personen	Grenze 100 % Euro	Mögliches Einkommen im Jahr (brutto) in Euro
Alleinstehend	20.420	32.906
2 Personen	24.600	45.688
Alleinerziehend (1 Kind)	25.340	46.844
3 Personen (1 Kind)	31.000	49.438
4 Personen (2 Kinder)	37.400	59.438
5 Personen (3 Kinder)	43.800	69.438

Wohnberechtigungsschein



Wohnberechtigungsschein (WBS) este dovada că o persoană are dreptul de a se muta într-o locuință socială subvenționată de stat.

Locuințele sociale sunt de obicei oferite de guvern sau de alte instituții publice la chirii reduse.

Wohnberechtigungsschein trebuie să fie solicitată și pentru aceasta sunt necesare diverse documente, cum ar fi o declarație de venit pentru ultimele 12 luni. **În general, WBS se acordă persoanelor cu venituri mici care nu depășesc anumite limite de venit.**

Exemplu de posibile locuințe sociale în Oer-Erkenschwick



Cerere de eliberare a unui certificat pentru dreptul la locuință în Oer-Erkenschwick



Documente necesare pentru cererea de WBS în Oer-Erkenschwick



Cerințe (Dreptul la un Wohnberechtigungsschein se bazează pe Legea privind promovarea și utilizarea locuințelor pentru landul Renania de Nord-Westfalia (WFNG NRW, § 13):

Personen	Grenze 100 % Euro	Mögliches Einkommen im Jahr (brutto) in Euro
Alleinstehend	20.420	32.906
2 Personen	24.600	45.688
Alleinerziehend (1 Kind)	25.340	46.844
3 Personen (1 Kind)	31.000	49.438
4 Personen (2 Kinder)	37.400	59.438
5 Personen (3 Kinder)	43.800	69.438

Mietvertrag



Ein Mietvertrag ist eine rechtliche Vereinbarung zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen, die die Bedingungen des Mietverhältnisses festlegt. Er regelt Rechte, Pflichten und Verantwortlichkeiten beider Parteien und bietet Schutz vor möglichen Konflikten oder Missverständnissen während der Mietdauer.

Der Mindestinhalt eines Mietvertrages ist:

Die Vertragsparteien: Informationen zu Mieter*innen und Vermieter*innen, also die Parteien, die den Vertrag abschließen und damit ihre Rechte und Pflichten in Bezug auf die Vermietung einer Immobilie festlegen.

Mietobjekt: Die genaue Adresse und Beschreibung der vermieteten Immobilie (Größe, Anzahl der Zimmer, usw.).

Mietdauer: Der Zeitraum, für den der Mietvertrag gilt plus Kündigungsfristen.

Entgeltlichkeit: Information zu der Kaution, Miete, möglichen Nebenkosten, etc.

Der Mietvertrag kann auch weitere Informationen enthalten:

Sonstige Bestimmungen: Regelungen zu Schönheitsreparaturen, Nutzungsvereinbarungen (ob z.B. Tiere erlaubt sind, etc.) usw.

Mietvertrag (nach dem bisherigen sog. Sigi-Einheitsmietvertrag)

Zwischen _____ (Vor- und Nachname, Beruf) _____
 in _____ (Straße, Hausnummer, Ort) _____
 vertreten durch _____ als Vermieter
 und _____ (Vor- und Nachname, Beruf ggf. Nr. Personalausweis) _____ sowie
 ihrem/seiner Ehepartner/-in _____ (Vor- und Nachname, Beruf ggf. Nr. Personalausweis) _____ beide zur Zeit
 wohnhaft in _____ (Straße, Hausnummer, Ort) _____ als Mieter
 wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden im Hause _____ (Stamm-Anschalt-, Straße, Hausnummer - sowie Lagebeschreibung, Verkehrs-, Sozialrecht, etc., Ort) folgende Räume: Zimmer, Küche, Korridor, Dielen, Bad, Toilette, Toilette mit Bad, Kellerraum Nr. _____, Garage Nr. _____ zur Benutzung als _____ qm.
 Die Wohnfläche beträgt _____ qm.
 2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden und Abstellräume etc., soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung unentgeltlich mitzubewohnen.
 3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt: _____ Haus, _____ Korridor, _____ Zimmer, _____ Boden, _____ Keller-Schlüssel, _____ Garagenschlüssel.

§ 2 Mietdauer

1. **Nur für Verträge von unbestimmter Dauer?**
 a) Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____
 Es kann von jedem Teil spätestens am 1. Werktag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
 b) Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____
 Das Recht zur ordentlichen Kündigung wird auf die Dauer von _____ Jahren*) ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Nach Ablauf der vereinbarten Frist kann das Mietverhältnis von beiden Parteien unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.
 2. **Nur für Verträge von bestimmter Dauer**
 Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____ und endet am _____, da der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
 a) die Räume als Wohnung für*) - sich selbst - seine Familienangehörigen - oder Angehörige seines Haushaltes nutzen will*)
 b) in zulässiger Weise*) - die Räume beseitigen - so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder - die Räume an einen zur Obenlassung Verpflichteten vermieten will.
 Die Befristung der Mietdauer (vgl. Punkt 2a oder 2b) beruht darauf, dass der Vermieter nach Ablauf der Vertragszeit die Mieträume wie folgt zu verwenden beabsichtigt:

§ 3 Außerordentliche Kündigung
 Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist bleibt unberührt.
 1. Das Recht zur ordentlichen Kündigung bei unbefristeten Mietverhältnissen (§ 2 Punkt 1a des Vertrages) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
 2. Befindet sich die vermietete Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 SGB bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um 3 Monate. In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die vorgenannten Voraussetzungen gestützt wird.
 3. Die Kündigung bedarf in jedem Falle der Schriftform. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Ansendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner an.

§ 3 Kündigung/Erstmieter

*) Nichtzutreffendes streichen.
 *) Vertragspartei, die nach dem § 13 USG einen Vorvertrag abgeschlossen hat, können, wenn die nach § 14 Abs. 4 USG geforderten Pflichtenangabe berücksichtigt. Der Mietvertrag ist ggf. um diese Vertragspartei zu ergänzen.
 *) Weiblich Punkt 1a und 1b in § 2 schließen einander aus. Es ist daher nur eine dieser Alternativen anzukreuzen und auszufüllen. Dasselbe gilt für Buchstaben 2a) und 2b) in § 2. Künftig gesetzliche Änderungen der Kündigungspflicht sind zu berücksichtigen.
 *) Maximal vier Jahre, bei längeren Mietverhältnissen Ausschluss des Kündigungsschutzes ist der Abschluss einer gesonderten individuellen Vereinbarung erforderlich.
 *) Eine genaue Beschreibung des konkreten Lebenszusammenhanges ist zwingend erforderlich (ggf. Beibehaltung beizubehalten).

Contract de închiriere



Un contract de închiriere este un acord juridic între proprietar și chiriaș care stabilește termenii închirierii. Acesta reglementează drepturile, îndatoririle și responsabilitățile ambelor părți și oferă protecție împotriva posibilelor conflicte sau neînțelegeri pe durata închirierii.

Conținutul minim al unui contract de închiriere este următorul:

• **Părțile contractante:** Informații despre chiriaș și proprietar, adică părțile care încheie contractul și care își definesc astfel drepturile și obligațiile în legătură cu închirierea unei proprietăți.

• **Proprietatea închiriată:** Adresa exactă și descrierea proprietății închiriate (dimensiune, număr de camere etc.).

• **Termen de închiriere:** Perioada de valabilitate a contractului de închiriere plus termenele de preaviz.

• **Plata:** Informații privind depozitul, chiria, eventualele taxe de serviciu etc.

Contractul de închiriere poate conține, de asemenea, informații suplimentare:

• **Alte dispoziții:** Reglementări privind reparațiile cosmetice, acorduri privind utilizarea (de exemplu, dacă sunt permise animalele etc.) etc.

Mietvertrag (nach dem bisherigen sog. Sigi-Einheitsmietvertrag)

Zwischen _____ (Vor- und Nachname, Beruf) _____
 in _____ (Straße, Hausnummer, Ort) _____
 vertreten durch _____ als Vermieter
 und _____ (Vor- und Nachname, Beruf ggf. Nr. Personalausweis) _____ sowie
 ihrem/seiner Ehepartner/-in _____ (Vor- und Nachname, Beruf ggf. Nr. Personalausweis) _____ beide zur Zeit
 wohnhaft in _____ (Straße, Hausnummer, Ort) _____ als Mieter
 wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden im Hause _____ (Stamm-Anschalt-, Straße, Hausnummer - sowie Lagebeschreibung, Verkehrs-, Sozialrecht, etc., Ort) folgende Räume: Zimmer, Küche, Korridor, Dielen, Bad, Toilette, Toilette mit Bad, Kellerraum Nr. _____, Garage Nr. _____ zur Benutzung als _____ qm.
 Die Wohnfläche beträgt _____ qm.
 2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden und Abstellräume etc., soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung unentgeltlich mitzubewohnen.
 3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt: _____ Haus, _____ Korridor, _____ Zimmer, _____ Boden, _____ Keller-Schlüssel, _____ Garagenschlüssel.

§ 2 Mietdauer

1. **Nur für Verträge von unbestimmter Dauer?**
 a) Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____
 Es kann von jedem Teil spätestens am 1. Werktag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
 b) Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____
 Das Recht zur ordentlichen Kündigung wird auf die Dauer von _____ Jahren*) ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Nach Ablauf der vereinbarten Frist kann das Mietverhältnis von beiden Parteien unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.
 2. **Nur für Verträge von bestimmter Dauer**
 Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____ und endet am _____, da der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
 a) die Räume als Wohnung für*) - sich selbst - seine Familienangehörigen - oder Angehörige seines Haushaltes nutzen will*)
 b) in zulässiger Weise*) - die Räume beseitigen - so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder - die Räume an einen zur Obenlassung Verpflichteten vermieten will.
 Die Befristung der Mietdauer (vgl. Punkt 2a oder 2b) beruht darauf, dass der Vermieter nach Ablauf der Vertragszeit die Mieträume wie folgt zu verwenden beabsichtigt:

§ 3 Außerordentliche Kündigung
 Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist bleibt unberührt.
 1. Das Recht zur ordentlichen Kündigung bei unbefristeten Mietverhältnissen (§ 2 Punkt 1a des Vertrages) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
 2. Befindet sich die vermietete Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 SGB bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um 3 Monate. In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die vorgenannten Voraussetzungen gestützt wird.
 3. Die Kündigung bedarf in jedem Falle der Schriftform. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Ansendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner an.

§ 3 Kündigung/Erstmieter

*) Nichtzutreffendes streichen.
 *) Vertragspartei, die nach dem § 13 USG einen Vorvertrag abgeschlossen hat, können, wenn die nach § 14 Abs. 4 USG geforderten Pflichtenangabe berücksichtigt. Der Mietvertrag ist ggf. um diese Vertragspartei zu ergänzen.
 *) Weiblich Punkt 1a und 1b in § 2 schließen einander aus. Es ist daher nur eine dieser Alternativen anzukreuzen und auszufüllen. Dasselbe gilt für Buchstaben 2a) und 2b) in § 2. Künftig gesetzliche Änderungen der Kündigungspflicht sind zu berücksichtigen.
 *) Maximal vier Jahre, bei längeren Mietverhältnissen Ausschluss des Kündigungsschutzes ist der Abschluss einer gesonderten individuellen Vereinbarung erforderlich.
 *) Eine genaue Beschreibung des konkreten Lebenszusammenhanges ist zwingend erforderlich (ggf. Beibehaltung beizubehalten).

Bezahlung

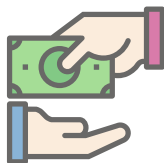


Die Bezahlung einer Wohnung erfolgt in der Regel durch die Zahlung der Miete an Vermieter*innen. In dem Teil „Die Kosten einer Wohnung“ wurde bereits der Unterschied zwischen Kalt- und Warmmiete erklärt. Hier werden andere Zahlungsaspekte genauer betrachtet, die bei einer Wohnung beachtet werden sollten.

Mietzahlungen: Die Miete wird in der Regel monatlich im Voraus gezahlt. Der genaue Betrag und der Zahlungstermin sind im Mietvertrag festgelegt. Die Miete umfasst in der Regel die Grundmiete (Nettokaltmiete) und gegebenenfalls auch Betriebskosten (Nebenkosten).



Zahlungsmethoden: Die Miete kann in der Regel per Überweisung, Lastschriftverfahren oder Barzahlung beglichen werden. Überprüfen Sie den Mietvertrag, um zu erfahren, welche Zahlungsmethoden akzeptiert werden und an wen die Miete gezahlt werden soll (Vermieter*innen, Hausverwaltung, etc.)



Quittungen und Belege: Es ist ratsam, für jede Mietzahlung eine Quittung oder einen Beleg zu erhalten. Dies dient als Nachweis für die getätigten Zahlungen und kann bei eventuellen Unstimmigkeiten oder Abrechnungen hilfreich sein.



Mietpreiserhöhungen: In einigen Fällen kann es zu Mietpreiserhöhungen kommen, beispielsweise aufgrund von indexbasierten Mietverträgen oder Modernisierungsmaßnahmen.



Mietkaution: Als Mieter müssen Sie in der Regel eine Kautions hinterlegen, bevor Sie in die Wohnung einziehen. Die Höhe der Kautions ist gesetzlich geregelt und kann je nach Land und Region variieren. **In Deutschland darf die Kautions maximal drei Nettokaltmieten betragen.** Die Kautions dient als Sicherheit für Vermieter*innen und wird üblicherweise auf einem separaten Konto angelegt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses haben Sie Anspruch auf die Rückzahlung der Kautions abzüglich eventueller berechtigter Ansprüche der Vermieter*innen.

Plata



Plata unui apartament se face, de obicei, prin plata chiriei către proprietari. Diferența dintre chiria rece și cea caldă a fost deja explicată în partea "Costurile unui apartament". Aici, vom examina mai îndeaproape alte aspecte ale plății care trebuie luate în considerare pentru un apartament.

Plata chiriei: De obicei, chiria se plătește lunar, în avans. Suma exactă și data plății sunt specificate în contractul de închiriere. Chiria include, de obicei, chiria de bază (chiria netă la rece) și, dacă este cazul, și costurile de funcționare (costuri auxiliare).



Metode de plată: Chiria poate fi plătită, de obicei, prin transfer bancar, debit direct sau numerar. Verificați contractul de închiriere pentru a afla ce metode de plată sunt acceptate și cui trebuie plătită chiria (proprietarului, administratorului proprietății etc.).



Chitanțe și bonuri: Este recomandabil să se obțină o chitanță sau un bon pentru fiecare plată a chiriei. Aceasta servește drept dovadă a plăților efectuate și poate fi utilă în cazul unor eventuale discrepanțe sau decontări.



Creșterea chiriei: În unele cazuri, pot apărea creșteri ale chiriei, de exemplu, din cauza unor contracte de închiriere bazate pe indici sau a unor măsuri de modernizare.



Garanția de închiriere: În calitate de chiriaș, trebuie să plătiți o garanție înainte de a vă muta în apartament. Valoarea garanției este reglementată prin lege și poate varia în funcție de țară și regiune. **În Germania, depozitul poate fi de maximum trei chirii nete reci.** Depozitul servește drept garanție pentru proprietar și este de obicei păstrat într-un cont separat. După încheierea contractului de închiriere, aveți dreptul la returnarea depozitului, minus orice pretenții justificate ale proprietarului.

Mietarten



In Deutschland gibt es unterschiedliche Mietarten, um den Bedürfnissen und Interessen sowohl der Vermieter als auch der Mieter gerecht zu werden. Im Folgenden findest du einige der gängigsten Beispiele:

- **Unbefristete Miete:** Bei einem unbefristeten Mietverhältnis gibt es keine feste Laufzeit. Das Mietverhältnis kann von beiden Parteien mit der gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfrist gekündigt werden.
- **Befristete Miete:** Bei einem befristeten Mietverhältnis wird die Mietdauer zu Beginn des Vertrags festgelegt. Das Mietverhältnis endet automatisch nach Ablauf der vereinbarten Frist, ohne dass eine Kündigung erforderlich ist.
- **Staffelmiete:** Bei einer Staffelmiete wird im Mietvertrag eine regelmäßige Erhöhung der Miete festgelegt. Diese Erhöhung erfolgt in vorher festgelegten Intervallen und basiert oft auf einem prozentualen Satz oder einem festen Betrag.
- **Indexmiete:** Bei einer Indexmiete wird die Miete an einen Index gekoppelt, wie zum Beispiel den Verbraucherpreisindex. Die Miete kann sich entsprechend den Änderungen im Index erhöhen oder verringern.
- **Möblierte Miete:** Eine möblierte Miete beinhaltet die Vermietung einer Wohnung, die bereits mit Möbeln und Ausstattung ausgestattet ist. In der Regel ist die Miete für möblierte Wohnungen etwas höher als für unmöblierte Wohnungen.
- **Untermiete:** Bei einer Untermiete vermieten Hauptmieter*innen einen Teil oder die gesamte Wohnung an Untermieter*innen. Der Hauptmieter bleibt dabei der Mieter des Vermieters und ist für die Einhaltung des Mietvertrags verantwortlich.

Tipuri de închirieri



În Germania, există diferite tipuri de contracte de închiriere pentru a satisface nevoile și interesele atât ale proprietarilor, cât și ale chiriașilor. Mai jos sunt prezentate câteva dintre cele mai comune exemple:

- **Locuința pe durata nedeterminată:** Într-o chirie pe durată nedeterminată, nu există un termen fix. Contractul de închiriere poate fi reziliat de oricare dintre părți cu respectarea termenului legal de preaviz.
- **Locuință pe durată determinată:** Într-o închiriere pe durată determinată, durata închirierii este stabilită la începutul contractului. Închirierea se încheie automat la sfârșitul perioadei convenite, fără a fi necesară o notificare prealabilă.
- **Chirie progresivă:** În cazul unei chirii graduale, în contractul de închiriere este stipulată o creștere regulată a chiriei. Această majorare are loc la intervale prestabilite și se bazează adesea pe o rată procentuală sau pe o sumă fixă.
- **Chirie indexată:** În cazul unei chirii indexate, chiria este legată de un indice, cum ar fi indicele prețurilor de consum. Chiria poate crește sau scădea în funcție de modificările indicelui.
- **Chirie mobilată:** O chirie mobilată presupune închirierea unui apartament care este deja mobilat și echipat. De regulă, chiria pentru apartamentele mobilate este ușor mai mare decât pentru apartamentele nemobilate.
- **Subînchiriere:** În cazul unei subînchirieri, chiriașul principal închiriază o parte sau întregul apartament unui subînchiriaș. Chiriașul principal rămâne chiriașul proprietarului și este responsabil pentru respectarea contractului de închiriere.

Wichtige Dokumente bei der Wohnungssuche



Obwohl für eine Wohnungsbewerbung normalerweise keine spezifischen Unterlagen obligatorisch sind, ist es dennoch empfehlenswert, einige Unterlagen vorzubereiten, um potenzielle Vermieter von Ihrer Seriosität und finanziellen Fähigkeit zu überzeugen. Durch das Vorlegen dieser Unterlagen zeigen Sie dem Vermieter, dass Sie zuverlässig sind und die Miete regelmäßig zahlen können. Dies erhöht Ihre Chancen, die Wohnung zu bekommen.



Anschreiben

Ein Anschreiben für eine Wohnungsbewerbung dient dazu, Ihre Motivation, Eignung und Seriosität als Mieter*innen darzustellen. Die meisten Online-Suchportale verlangen eine kurze Selbstbeschreibung, wenn Sie Vermieter*innen kontaktieren wollen. Dies ist der beste Platz, um etwas über sich selbst zu erzählen. Dieser Schritt ist im Prozess sehr wichtig! Ein Anschreiben in einer Wohnungsbewerbung dient dazu, Ihre Motivation, Eignung und Seriosität als Mieter darzustellen.



Schufa-Bonitätsauskunft

Die Schufa ist eine Auskunftsteil in Deutschland, die Informationen über die Kreditwürdigkeit von Verbraucher*innen sammelt und speichert. Sie können die SCHUFA online beantragen. Dort werden Sie aufgefordert, persönliche Informationen einzugeben und die erforderlichen Unterlagen hochzuladen. In der Regel kostet die Schufa 30 Euro.



Einkommensnachweise oder Selbstauskunft

Vermieter*innen möchten in der Regel Informationen über die finanzielle Situation potenzieller Mieter*innen erhalten. Dies geschieht normalerweise durch die Vorlage von Einkommensnachweisen wie Gehaltsabrechnungen oder einem Arbeitsvertrag. Alternativ kann auch eine Selbstauskunft eingereicht werden. Dieser Prozess ermöglicht es Vermieter*innen einzuschätzen, ob Mieter*innen in der Lage ist, ihre vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Zertifikate

Zertifikate wie Sprachzertifikate oder Mietschulungszertifikate können bei der Wohnungssuche wichtig sein. Sie können dazu beitragen, Vertrauen und Zuverlässigkeit aufzubauen und zeigen, dass potenzielle Mieter sich mit der deutschen Kultur auseinandersetzen möchten.



Documente importante atunci când căutați o locuință



Deși, de obicei, nu există documente specifice obligatorii pentru o cerere de locuință, este totuși recomandabil să aduceți câteva documente pentru a-i convinge pe potențialii proprietari de seriozitatea și capacitatea dumneavoastră financiară. Prin prezentarea acestor documente, le arătați proprietarilor că sunteți de încredere și că puteți plăti regulat chiria. Acest lucru vă crește șansele de a obține apartamentul.



Scrisoare de intenție

O scrisoare de intenție pentru o cerere de locuință are rolul de a vă prezenta motivația, aptitudinea și seriozitatea ca locatar. Majoritatea portalurilor de căutare online solicită o scurtă autodescriere atunci când doriți să contactați proprietarii. Acesta este cel mai bun loc pentru a spune ceva despre dumneavoastră. Acest pas este foarte important în proces!



Raportul de credit Schufa

Schufa este o agenție de credit din Germania care colectează și stochează informații despre solvabilitatea consumatorilor. Puteți aplica pentru SCHUFA online. Acolo vi se va cere să introduceți informații personale și să încărcați documentele necesare. De regulă, Schufa costă 30 de euro.



Dovada veniturilor sau declarația pe proprie răspundere

Proprietarii doresc, de obicei, să obțină informații despre situația financiară a potențialilor chiriași. Acest lucru se face, de obicei, prin prezentarea unei dovezi de venit, cum ar fi fluturași de salariu sau un contract de muncă. Alternativ, se poate depune o declarație pe proprie răspundere. Acest proces le permite proprietarilor să evalueze dacă chiriașii sunt capabili să își îndeplinească obligațiile contractuale.

CertIFICATE

Certificatele, cum ar fi certificatele de limbă sau certificatele de participare la o scolarizare pe tema chiriilor și al locuințelor, pot fi importante atunci când se caută o locuință. Acestea pot contribui la consolidarea încrederii și a fiabilității și arată că potențialii chiriași doresc să se implice în cultura germană.



Einzug und Auszug



Sobald ein Mietvertrag unterschrieben wurde und man in die neue Wohnung einziehen darf, gibt es mehrere Dinge zu beachten. Hier zeigen wir dir einige Punkte, die Sie berücksichtigen sollten:

Übergabeprotokoll: Ein Übergabeprotokoll ist ein schriftliches Dokument, das bei der Wohnungsübergabe zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen erstellt wird. Es dient dazu, den Zustand der Wohnung bei Ein- und Auszug festzuhalten und mögliche Schäden oder Mängel zu dokumentieren. Das Übergabeprotokoll ist ein wichtiges Instrument, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden und Klarheit über den Zustand der Wohnung zu schaffen.

GEZ: Der Rundfunkbeitrag ist eine finanzielle Abgabe, die von jeder Wohnungsinhaberin und jedem Wohnungsinhaber in Deutschland erhoben wird, unabhängig davon, ob ein Rundfunkgerät vorhanden ist oder genutzt wird. Der Rundfunkbeitrag wird pro Wohnung erhoben und beträgt aktuell (Stand: Januar 2023*) 18,36 Euro pro Monat. Es ist wichtig, den Rundfunkbeitrag zu entrichten, da **die Nichtzahlung als Ordnungswidrigkeit** geahndet werden kann. Weitere Informationen und Details zum Rundfunkbeitrag finden Sie auf der Website des Rundfunkbeitragservices.

GEZ

Anmeldung: In Deutschland besteht eine gesetzliche Meldepflicht. Jede Person, die ihren Wohnsitz in Deutschland nimmt, ist verpflichtet, diesen Wohnsitz innerhalb einer bestimmten Frist anzumelden. Die Frist variiert je nach Bundesland, beträgt jedoch in der Regel 14 Tage ab dem Einzugsdatum. Die Anmeldung erfolgt üblicherweise persönlich beim örtlichen Einwohnermeldeamt oder Bürgeramt. Die Anmeldung kann für verschiedene Zwecke benötigt werden, beispielsweise bei der Eröffnung eines Bankkontos oder bei der Beantragung von Behördendienstleistungen.

Kündigung: Die Kündigung einer Wohnung bezieht sich auf die einseitige Beendigung des Mietverhältnisses durch die Mieter*innen oder Vermieter*innen. **Die Kündigung muss in schriftlicher Form erfolgen**, um gültig zu sein. In den meisten Fällen ist eine **Kündigungsfrist** gesetzlich vorgeschrieben. Diese Frist legt fest, wie lange im Voraus Mieter*innen die Kündigung ankündigen müssen. Die genaue Frist kann je nach Mietgesetzgebung und Art des Mietvertrags variieren.

Übergabe der Wohnung: Nachdem die Kündigung eingereicht wurde, vereinbaren Vermieter*innen und Mieter*innen normalerweise einen Termin zur Wohnungsübergabe. Dabei wird der Zustand der Wohnung überprüft und eventuelle Schäden dokumentiert.

Mutarea și plecarea



Odată ce ați semnat contractul de închiriere și vi se permite să vă mutați în noul apartament, trebuie să luați în considerare mai multe aspecte. Vă prezentăm în continuare câteva puncte pe care ar trebui să le luați în considerare:

Protocolul de predare-primire: Protocolul de predare-primire este un document scris întocmit între proprietar și chiriaș la predarea apartamentului. Acesta servește la înregistrarea stării apartamentului în momentul mutării și la documentarea eventualelor daune sau defecte. Protocolul de predare-primire este un instrument important pentru a evita disputele ulterioare și pentru a crea claritate cu privire la starea apartamentului.

GEZ: Taxa radio (ARD) este o taxă percepută de fiecare proprietar de locuință din Germania, indiferent dacă este prezent sau utilizat un dispozitiv de radiodifuziune. Taxa radio este percepută pentru fiecare locuință și se ridică în prezent (începând cu ianuarie 2023) la 18,36 euro pe lună. **Este important să plătiți contribuția de radiodifuziune, deoarece neplata poate fi sancționată ca infracțiune administrativă.** Mai multe informații și detalii privind taxa radio pot fi găsite pe site-ul web al serviciului taxei de radiodifuziune

GEZ

(Anmeldung) Înregistrare: În Germania există o obligație legală de înregistrare. Orice persoană care își stabilește reședința în Germania este obligată să înregistreze această reședință într-o anumită perioadă de timp. Termenul variază în funcție de landul federal, dar de obicei este de 14 zile de la data mutării. Înregistrarea se face de obicei personal la biroul local de înregistrare a rezidenților sau Bürgeramt. Înregistrarea poate fi necesară în diverse scopuri, cum ar fi deschiderea unui cont bancar sau solicitarea de servicii guvernamentale.

Notificarea de încetare a contractului: Rezilierea unui contract de închiriere se referă la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere de către chiriaș sau de către proprietar. Pentru a fi valabilă, notificarea de reziliere trebuie să fie în scris. În cele mai multe cazuri, legea impune o perioadă de preaviz. Această perioadă determină cu cât timp în avans trebuie să notifice chiriașul despre reziliere. Perioada exactă poate varia în funcție de legislația privind închirierea și de tipul de contract de închiriere.

Predarea apartamentului: După depunerea notificării de reziliere, proprietarul și chiriașul convin, de obicei, asupra unei date pentru predarea apartamentului. Se verifică starea apartamentului și se consemnează orice deteriorare.

Besonderheiten des Mietens in Deutschland



Es gibt in Deutschland einige Besonderheiten in Bezug auf die Vermietung und Miete von Wohnungen in Deutschland. Hier sind einige davon:



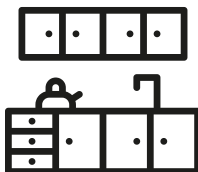
In Deutschland werden Ruhezeiten und Lärmschutz gesetzlich geregelt und geschätzt. Die Ruhezeiten variieren je nach Bundesland. Hier in NRW gilt Werktags eine Nachtruhe ab 22:00 Uhr bis morgens um 6:00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen gibt es ganztägige Ruhezeiten, in einigen Regionen auch an Samstagen.



In Deutschland legt man großen Wert auf schriftliche Vereinbarungen und Verträge. Mietverträge werden sorgfältig ausgearbeitet und von beiden Parteien unterzeichnet, um Rechte und Pflichten zu schützen. Es ist ratsam, Kommunikation mit Vermieter*innen schriftlich festzuhalten, besonders bei Mängeln, Kündigungen oder Vertragsänderungen. Beratungsstellen wie NetVest bieten Unterstützung, um sicherzustellen, dass alle relevanten Informationen schriftlich dokumentiert werden.



In Deutschland spielt die Art und Weise, wie sich potenzielle Mieter*innen **präsentieren**, eine wichtige Rolle. Es ist üblich, dass Mieter*innen bei der Bewerbung um eine Wohnung ein Anschreiben und manchmal auch Referenzen vorlegen. Vermieter*innen legen Wert auf einen guten Eindruck und Zuverlässigkeit.



Küche: In Deutschland ist es durchaus üblich, Wohnungen anzumieten, die nicht über eine Einbauküche verfügen. In solchen Fällen liegt es in der Verantwortung der Mieter*innen, eine eigene Küche zu erwerben und einzubauen.

Es kann auch vorkommen, dass die Wohnung zwar mit einer Einbauküche ausgestattet ist, jedoch diese von den Mieter*innen übernommen werden muss. Beim Auszug wird in der Regel erwartet, dass der Mieter die Küche in der Wohnung belässt oder sie nach Absprache mit dem/der Vermieter*in entfernt. Es ist wichtig zu beachten, dass diese Praktiken je nach Vermieter*innen und Region variieren können.

Particularități ale închirierii în Germania



Există unele particularități culturale în ceea ce privește închirierea de apartamente în Germania. Iată câteva dintre ele:



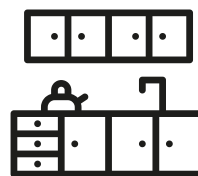
În Germania, programul de odihnă și protecția împotriva zgomotului sunt reglementate și estimate prin lege. Programul de odihnă variază în funcție de statul federal. În zilele lucrătoare, există o perioadă de odihnă nocturnă de la ora 22:00 sau 23:00 până la ora 6:00 sau 7:00 dimineața. Duminicile și sărbătorile legale, precum și sâmbăta în unele regiuni, există program de odihnă pe toată durata zilei.



În Germania, se acordă o mare importanță acordurilor și contractelor scrise. Contractele de închiriere sunt redactate cu atenție și semnate de ambele părți pentru a proteja drepturile și obligațiile. Este recomandabil să se consemneze în scris comunicarea cu proprietarul, în special în cazul defectelor, al notificărilor de reziliere sau al modificărilor aduse contractului. Centrele de consiliere precum al nostru oferă sprijin pentru a se asigura că toate informațiile relevante sunt documentate în scris.



Importanța prezentării chiriașilor: În Germania, modul în care se prezintă potențialii chiriași joacă un rol important. Este obișnuit ca, atunci când solicită un apartament, chiriașii să prezinte o scrisoare de intenție și, uneori, referințe. Proprietarii acordă importanță unei impresii bune și fiabilității.



Bucătărie: În Germania, este destul de frecvent să închiriezi apartamente care nu au o bucătărie utilată. În astfel de cazuri, este responsabilitatea chiriașului să își cumpere și să își instaleze propria bucătărie.

Se poate întâmpla, de asemenea, ca apartamentul să fie dotat cu o bucătărie utilată, dar chiriașul trebuie să o preia. Atunci când se mută, chiriașul trebuie, de obicei, să lase bucătăria în apartament sau să o îndepărteze după ce se consultă cu proprietarul. Este important de reținut că aceste practici pot varia în funcție de proprietar și de regiune.

Versicherungen



Durch den Abschluss von Versicherungen und/oder der Mitgliedschaft in einem Mieterschutzbund können Sie als Mieter*in mehr Sicherheit und Schutz genießen und im Falle von Problemen auf professionelle Unterstützung zurückgreifen.

Im Folgenden werden die am nützlichsten Versicherungen für Mieter*innen erläutert:

Die **Haftpflichtversicherung** ist eine Versicherung, die Sie als Versicherungsnehmer*in gegen Haftpflichtansprüche Dritter absichert. Sie schützt Sie vor den finanziellen Folgen, wenn Sie aus Versehen Personen verletzen oder Eigentum beschädigen und dafür haftbar gemacht werden. Als Mieter*in kann die Haftpflichtversicherung in verschiedenen Situationen wichtig sein. Bei Sachschaden (z.B. Wasserschaden bei einem Nachbarn), Personenschaden (jemand verletzt sich in Ihrer Wohnung) oder Mietsachschäden (z.B. das Zerschlagen eines Fensters oder einer Tür). Die Haftpflichtversicherung gilt nicht nur in Ihrer gemieteten Wohnung, sondern auch außerhalb. Sie bietet Ihnen einen umfassenden Schutz in verschiedenen Lebensbereichen. Der Preis einer Haftpflichtversicherung kann je nach persönlicher Situation variieren. Für eine Familie kann sie ab 50 Euro jährlich abgeschlossen werden.

Die **Hausratversicherung** schützt Ihr persönliches Eigentum in der Wohnung vor verschiedenen Risiken, sodass Sie im Falle eines Schadens oder Diebstahls finanziell abgesichert sind. Der Preis einer Hausratversicherung kann je nach Größe der Wohnfläche und persönlicher Situation variieren, aber ab 40 Euro jährlich kann sie abgeschlossen werden.

Der **Mieterschutzbund** bietet rechtlichen Beistand und Unterstützung bei mietrechtlichen Fragen und Problemen mit Vermieter*innen, um Ihre Rechte als Mieter*in zu schützen und zu verteidigen. In der Regel ist es schwieriger für Mieterschutzorganisationen, in rechtlichen Angelegenheiten zu helfen, wenn ein rechtlicher Prozess bereits eingeleitet wurde. Deshalb ist es empfehlenswert, einer solchen Organisation beizutreten, bevor es zu rechtlichen Streitigkeiten mit anderen Parteien kommt. Eine Mitgliedschaft bei einem solchen Verein kann, je nach Bundesland und persönlicher Situation, variieren, liegt aber in der Regel bei etwa 80 Euro.



Asigurări



Dacă încheiați o asigurare și/sau deveniți membru al unei asociații de protecție a chiriașilor, vă puteți bucura, în calitate de chiriaș, de mai multă siguranță și protecție și puteți avea acces la asistență profesională în caz de probleme.

Cele mai utile asigurări pentru chiriași sunt explicate mai jos:

Haftpflichtversicherung (asigurarea de răspundere civilă) este o poliță de asigurare care vă protejează pe dumneavoastră, în calitate de deținător al poliței, împotriva reclamațiilor de răspundere civilă. Aceasta vă protejează de consecințele financiare în cazul în care răniți accidental persoane sau deteriorați bunuri și sunteți tras la răspundere. În calitate de chiriaș, asigurarea de răspundere civilă poate fi importantă în diverse situații. În cazul unor daune materiale (de exemplu, daune provocate de apă la un vecin), vătămări corporale (cineva se rănește în apartamentul dvs.) sau daune aduse proprietății închiriate (de exemplu, spargerea unui geam sau a unei uși). Asigurarea de răspundere civilă se aplică nu numai în apartamentul dvs. închiriat, ci și în afara acestuia. Aceasta vă oferă o protecție cuprinzătoare în diverse domenii ale vieții. Prețul asigurării de răspundere civilă poate varia în funcție de situația dumneavoastră personală. Pentru o familie, aceasta poate fi încheiată pentru doar 50 de euro pe an.

Hausratversicherung (Asigurarea de locuință) protejează bunurile personale din casă împotriva diferitelor riscuri, astfel încât să fiți protejat financiar în caz de deteriorare sau furt. Prețul unei asigurări de locuință poate varia în funcție de mărimea spațiului de locuit și de situația dumneavoastră personală, dar poate fi încheiată pentru doar 40 de euro pe an.

Mieterschutzbund oferă asistență juridică și sprijin în ceea ce privește întrebările legate de dreptul locativ și problemele cu proprietarul, pentru a vă proteja și a vă apăra drepturile în calitate de chiriaș. De obicei, este mai dificil pentru organizațiile de protecție a chiriașilor să ajute în probleme juridice dacă a fost deja inițiat un proces juridic. Prin urmare, este recomandabil să vă înscrieți într-o astfel de organizație înainte de a apărea disputele juridice cu alte părți. Calitatea de membru al unei astfel de asociații poate varia, în funcție de statul federal și de situația personală, dar, de obicei, este de aproximativ 80 de euro.



Energieversorgung



Die genaue Vorgehensweise für die Anmeldung bei Energieversorgungsunternehmen kann je nach Unternehmen und Region in Deutschland leicht variieren. Hier ist jedoch eine allgemeine Anleitung, die Ihnen helfen sollte:

Recherche: Informieren Sie sich über die verfügbaren Energieversorgungsunternehmen in Ihrer Region. In Deutschland gibt es eine Vielzahl von Anbietern, die Strom und Gas anbieten.

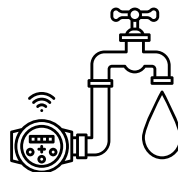
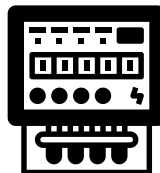
Diese Recherche können Sie bequem online durchführen. Es gibt verschiedene Online-Vergleichsportale für Energieversorgungsunternehmen in Deutschland. Hier sind einige bekannte Beispiele: Verivox (www.verivox.de), Check24 (www.check24.de), Toptarif (www.toptarif.de), Verbraucherzentrale (www.verbraucherzentrale.de) und Energieverbraucherportal (www.energieverbraucherportal.de).

Diese Vergleichsportale ermöglichen es Ihnen, verschiedene Energieversorger und deren Tarife schnell und einfach miteinander zu vergleichen. Sie können Ihre Präferenzen angeben, wie zum Beispiel Ihren aktuellen Energieverbrauch, und erhalten dann eine Liste von passenden Tarifen, die Ihnen helfen, den besten Anbieter für Ihre Bedürfnisse zu finden.

Vertragsabschluss: Nachdem Sie Ihre Informationen bereitgestellt haben, erhalten Sie in der Regel einen Vertrag vom Energieversorger. Lesen Sie den Vertrag sorgfältig durch, **stellen Sie sicher, dass Sie alle Bedingungen verstehen und diese korrekt sind** und dann unterschreiben Sie ihn.

Zählerstand übermitteln: In vielen Fällen wird der Energieversorger Sie bitten, den aktuellen Zählerstand zu übermitteln, um den Beginn der Belieferung zu bestätigen. Geben Sie den Zählerstand gemäß den Anweisungen des Unternehmens an.

Es wird empfohlen, den **Prozess frühzeitig anzufangen**, um genügend Zeit für den Vergleich der Angebote und die Kontaktaufnahme mit den Unternehmen zu haben.



Alimentarea cu energie



Procedura exactă de înregistrare la companiile de furnizare a energiei poate varia ușor în funcție de companie și de regiunea din Germania. Cu toate acestea, iată un ghid general care ar trebui să vă ajute:

Cercetare: Aflați care sunt companiile de furnizare a energiei disponibile în regiunea dumneavoastră. Există un număr mare de furnizori care oferă energie electrică și gaze în Germania.

Puteți face această cercetare în mod convenabil online. Există diverse portaluri online de comparare a companiilor de furnizare a energiei din Germania. Iată câteva exemple bine cunoscute: Verivox (www.verivox.de), Check24 (www.check24.de), Toptarif (www.toptarif.de), Verbraucherzentrale (www.verbraucherzentrale.de) și Energieverbraucherportal (www.energieverbraucherportal.de).

Aceste portaluri de comparare vă permit să comparați rapid și ușor diferiți furnizori de energie și tarifele acestora. Puteți specifica preferințele dumneavoastră, cum ar fi consumul actual de energie, și apoi primiți o listă cu tarifele potrivite pentru a vă ajuta să găsiți cel mai bun furnizor pentru nevoile dumneavoastră.

Încheierea contractului: După ce ați furnizat informațiile dumneavoastră, veți primi, de obicei, un contract de la furnizorul de energie. Citiți cu atenție contractul, **asigurați-vă că ați înțeles toate condițiile și semnați-l, dacă este necesar.**

Transmiteți citirea contorului: În multe cazuri, furnizorul de energie vă va cere să transmiteți citirea contorului curent pentru a confirma începerea furnizării. Furnizați citirea contorului în conformitate cu instrucțiunile companiei.

Este recomandat să începeți procesul din timp, pentru a avea suficient timp să comparați ofertele și să contactați companiile.

