



ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ О СЪЕМНЫХ КВАРТИРАХ В ГЕРМАНИИ И АВСТРИИ



Важная терминология при аренде квартиры

В Германии и Австрии можно **съёмные квартиры** разделить на три основных типа:

- **Sozialwohnungen** (социальные квартиры): Это квартиры для тех, кто получает социальные пособия или низкую зарплату.
- **Baugenossenschaft Wohnungen** (строительные кооперативы): когда квартира принадлежит строительному кооперативу, а государство или город имеют с ними соглашения, что определённый процент или даже все квартиры будут с субсидиями сдаваться малоимущим.
- **Privatwohnungen** (частные квартиры)

Как снять квартиру в Германии самостоятельно?

Найти подходящее жильё можно через объявления на сайтах и в соцсетях. Самые крупные:

- WG-Gesucht.de (die **Wohngemeinschaft: raucher VS Nichtraucher**)
- Willhaben.at (Австрия)
- ImmoScout24
- Mieten.immonet.de
- Соцсети (например, группы в Facebook)

Иногда в поиске подходящего жилья могут помочь работодатель или риелтор - **der Makler**. За услуги риелтора платят 2 месячные оплаты за квартиру (**Kaltmiete**) + налоги. Стоимость таких услуг называются **Maklergebühren**

Когда найдено нужное предложение, надо договориться с арендодателем об осмотре жилья.

Если все устроило, взаимные обязательства жильца (**Mieter**) и владельца квартиры (**Vermieter**) регламентируются договором аренды (**Mietvertrag**) и вносится залог за аренду (**Kaution**).

После подписания договора надо пройти процесс регистрации в **Bürgeramt/Bürgerbüro**, после этого связаться с **Meldebehörde** и сообщить им ваш новый адрес.

1

2

3

4

Поиск квартиры на wg-gesucht.de – Пример (1)

Ab 1.4.! Zentrale 2,5 Zimmer Wohnung zur unbefristeten Untermiete

Miete ¹	Größe ²	Zimmer ³
860 €	73m ²	2,5

Kaltmiete ⁴	600 €
Nebenkosten ⁵	200 €
Sonstige Kosten ⁶	60 €
Kaution ⁷	1200 €
SCHUFA-Auskunft ⁸	

<https://www.wg-gesucht.de>

1

die Miete/Warmmiete
[митэ/варммитэ]

2

die Größe
[грёсэ]

3

das Zimmer
[цимма]

4

die Kaltmiete
[кальтмитэ]

полная сумма арендной платы, то есть Kaltmiete + Nebenkosten + sonstige Kosten

размер (в данном случае - жилья)

комната (здесь: количество комнат)
В порядке вещей указать "половинчатое" число комнат. К примеру, 2,5. Что означает 2,5 Вы узнаете, посетив жильё. Возможно, одна комната маленькая или не отделена полноценными стенами. За комнаты не считаются коридоры, туалеты, ванны, кухни и кладовки.

арендная плата без коммунальных услуг

подолжение на
след странице



Поиск квартиры на wg-gesucht.de – Пример (2)

Ab 1.4.! Zentrale 2,5 Zimmer Wohnung zur unbefristeten Untermiete

Miete ¹	Größe ²	Zimmer ³
860 €	73m ²	2,5

Kaltmiete ⁴	600 €
Nebenkosten ⁵	200 €
Sonstige Kosten ⁶	60 €
Kaution ⁷	1200 €
SCHUFA-Auskunft ⁸	

<https://www.wg-gesucht.de>

5

Nebenkosten

[нэбенкостэн]

der Strom /
die Elektrizität

[штром/электрицитэт]

kaltes/warmes Wasser
[кальтэс/вармэс вассал]

die Zentralheizung
[центральхайцунг]

das Gas
[гас]

расходы на коммунальные услуги.
Что входит в Nebenkosten?

ток/электричество

холодная/горячая вода

центральное отопление

газ

В Nebenkosten не включается
использование интернета!

подолжение на
след странице



Поиск квартиры на [wg-gesucht.de](https://www.wg-gesucht.de) – Пример (3)

Ab 1.4.! Zentrale 2,5 Zimmer Wohnung zur unbefristeten Untermiete

Miete ¹	Größe ²	Zimmer ³
860 €	73m ²	2,5

Kaltmiete ⁴	600 €
Nebenkosten ⁵	200 €
Sonstige Kosten ⁶	60 €
Kaution ⁷	1200 €
SCHUFA-Auskunft ⁸	

<https://www.wg-gesucht.de>

6 Sonstige Kosten
[зонстигэ костэн]

другие расходы
Нужно уточнять у арендодателя, что туда включается

7 die Kaution
[кауцион]

залог за аренду
В Германии требуется внести залог за арендуемую квартиру/комнату. Обычно размером 2-3 месячные платы. Возвращаются после выезда из квартиры.

8 SCHUFA (Германия)
KSV (Австрия)
Kreditschutzverband

обязательное доказательство финансового благополучия. Содержание подтверждает отсутствие просрочек по регулярным платежам в Германии. Делается онлайн.

Особенности сдачи квартир в аренду в Германии и Австрии

Покраска стен

Квартиры в большинстве случаев сдаются с белыми стенами. Когда вы съезжаете, то должны точно также и оставить квартиру - белой (поэтому решение перекрашивать стены в другой цвет или клеить обои важно хорошо взвесить).

Мебель

Помещения в Германии обычно сдаются без мебели. Предыдущие жильцы забирают или распродают собственную мебель. Единственный предмет мебели, который чаще оставляют предыдущие арендаторы - кухня.

Что не разрешается делать в съемной квартире:



- Самостоятельно что-то чинить (краны, отопление, электрику, делать дополнительные розетки, менять самому выключатели, менять или чинить проводку - это должно обязательно согласовываться с хозяином квартиры)
- Менять планировку квартиры
- Сверлить в ванной или на кухне (осторожно - можно просверлить дыру в водопроводе или газовой трубе и сломать проводку)
- Заселять к себе людей (дополнительно) – это также должно обязательно согласовываться с хозяином квартиры

Вопросы при аренде квартиры:

Wie hoch ist die **Miete**? [ви хох ист ди митэ]

Какая арендная плата?

Wie hoch sind die **Nebenkosten**? [ви хох зинд ди нэбенкостэн]

Сколько составляют коммунальные платежи?

Wie hoch ist die **Kaution**? [ви хох ист ди кауцион]

Какой залог?

Ist die **Wohnung** (das Haus) möbliert oder nicht möbliert? [ист ди вонунг

/дас хаус мёблирт ода нихт мёблирт]

Квартира/дом с мебелью?

Wie hoch ist die **Ablöse**? [ви хох ист ди аблэзэ]

Сколько стоит мебель, находящаяся в квартире?

Ablöse взимается, если квартира сдается с мебелью.

Sind **Haustiere** erlaubt? [зинд хаустирэ эрлаубт]

Разрешено ли проживание с домашними животными?

Gibt es einen **Balkon**? [гибт эс айнэн балькон]

Имеется ли балкон?

Gibt es eine **Tiefgarage**? [гибт эс айнэ тифгаражэ]

Имеется ли подземный гараж?

Gibt es einen **Parkplatz**? [гибт эс айнэн паркплиц]

Имеется ли парковочное место?

Gibt es einen **Aufzug**? [гибт эс айнэн ауфцуг]

Имеется ли лифт?

Gibt es einen **Keller**/ einen **Kinderwagenabstellraum**/ einen

Fahrradabstellraum? [гибт эс айнэн кэлля, айнэн

киндервагэнапштэльраум, айнэн фарадапштэльраум]

Имеется ли подвал/ место для детских колясок, место для

велосипедов?

Важная терминология при аренде квартиры

die Haushaltsversicherung
[хаусхальтферзихирунг]

покрывает ущерб, причинённый вашему хозяйству в результате потери или повреждения (или ущерб соседям, причинённый вами по неосторожности. Например, вы затопили соседей или соседи вас из-за протекания воды от поломки крана или стиральной машины...). С этой страховкой часто вместе продается (но не всегда) **Haftpflichtversicherung**, которая покрывает ущерб, который причинили вы или ваша семья другим людям.

die Wartung
[вартунг]

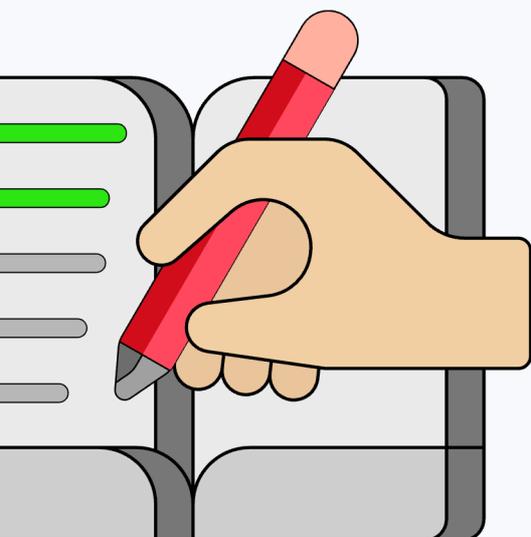
раз в год сантехник - **Installateur** [инсталатёр] - должен делать тех. осмотр газовой колонки (в Австрии его заказывает и оплачивает съёмщик квартиры). А также к тем, у кого есть печка, должен прийти трубочист

die Jahresabrechnung/ die Jahresrechnung
[ярэсабрехнунг/ярэсрехнунг]

газ и электричество оплачивается равными платежами ежемесячно, В конце года происходит перерасчет в зависимости от вашего фактического потребления.

Mietvertrag (договор об аренде жилья)

Mietvertrag unterschreiben
/unterzeichnen



Очень важно читать и разобраться! Можно попросить контракт и договориться про подпись на следующий день - очень важно знать, что подписываешь. Договора аренды в Германии часто бывают бессрочные. Часто в договор аренды помещений, заключенный на определенный срок, включается положение о том, что при окончании срока действия договора, он автоматически продлевается на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из сторон не заявила о его расторжении.

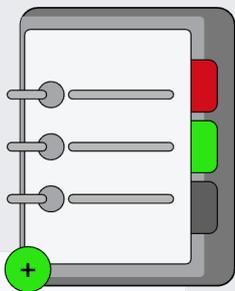
Kündigung des Mietvertrages (расторжение договора об аренде жилья)

Когда арендатор собирается съехать, он обязан заранее письменно предупредить хозяина жилья о намерениях – отправить ему **Kündigung**.

Закон определяет стандартный срок предупреждения арендодателя - **Kündigungsfrist**.

Между получением уведомления о разрыве и планируемой датой завершения должно быть минимум 3 месяца. Разрывать договор об аренде в Германии можно только к концу месяца.

Фактически, срок за который надо оповестить хозяина арендуемой недвижимости обычно составляет более 90 дней.



*Надеемся, что полученная информация поможет вам в будущем, и хотим отметить, что команда канала *Deutsch für die Ukraine* не несет юридической ответственности за предоставленную информацию.*

В этой подборке мы хотели поделиться с вами нашим опытом и помочь с выбором лексики при поиске жилья.

Лексика по теме «Квартира» (1)

die Wohnung	[вонунг]	квартира
das Haus	[хаус]	дом
das Erdgeschoss	[эрдгешос]	первый этаж
der erste Stock/die erste Etage	[дэа эрстэ шток/ди эрстэ этажэ]	второй этаж
der Balkon	[балькон]	балкон
die Garage	[гаражэ]	гараж
die Heizung	[хайцунг]	отопление
das Zimmer	[цимма]	комната
das Wohnzimmer	[вонцимма]	гостиная
das Arbeitszimmer	[арбайтсцимма]	рабочий кабинет
das Schafzimmer	[шлафцимма]	спальня
das Kinderzimmer	[киндацимма]	детская
die Ein-/Zwei-/Dreizimmerwohnung	[айн/цвай/драйциммав онунг]	одно/двух/трехкомнатная квартира
das Bad	[бад]	ванная
die Küche	[кюхе]	кухня
der Flur	[флюа]	прихожая
der Gang/der Korridor	[ганг/коридор]	коридор
die Toilette	[туалеттэ]	туалет
der Keller	[келля]	подвал
das Fenster	[фэнста]	окно
die Tür	[тюа]	дверь
die Wand	[ванд]	стена
die Treppe	[треппэ]	лестница
die Klimaanlage	[климаанлагэ]	кондиционер
der Tisch	[тиш]	стол
der Stuhl	[штуль]	стул
der Sessel	[зэссэль]	кресло
die Hausverwaltung	[хаусфервальтунг]	домоуправление
die Möbel	[мебель]	мебель

Лексика по теме «Квартира» (2)

die Couch/ das Sofa	[кауч/зофа]	диван
das Bett	[бэт]	кровать
das Regal	[регал]	полка
die Lampe	[лямпэ]	лампа
der Teppich	[тэпих]	ковёр
der Fernseher	[фэрнзэа]	телевизор
der Schrank	[шранк]	шкаф
der Kühlschrank	[кюльшранк]	холодильник
der Herd	[херд]	плита
der Geschirrspüler	[геширшпюля]	посудомоечная машина
die Waschmaschine	[вашмашинэ]	стиральная машина
der Boiler/ der Warmwasserspeicher/ der Heißwasserspeicher	[бойля/вармвассашпайхя/ хайсвассашпайхя]	бойлер
die Stromrechnung	[штромрехьнунг]	счет за электроэнергию
die Gasrechnung	[гасрехьнунг]	счет за газ
der Stromzähler	[штромцэля]	счетчик электроэнергии
der Gaszähler	[гасцэля]	счетчик газа
der Fehlerstrom-Schutzschalter	[фэляштром-шуцшальта]	защитный автомат
der Stromanbieter (спросить у арендатора или найти самому)	[штроманбита]	поставщик электроэнергии
der Gasanbieter	[гасанбита]	поставщик газа
der Schlosser/Aufsperrdienst	[шлоса/ауфшпэрдинст]	служба ключей
der Installateur	[инсталатёр]	сантехник
der Elektriker	[электрика]	электрик
der Vermieter	[фермита]	арендодатель
der Besitzer	[безица]	владелец



СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!

