

حقوق شما بعنوان مستاجر
اطلاعاتی برای امور حقوق و وظایف
مستاجران

IHR RECHT ALS MIETER

Wegweiser über das Mietrecht
in der
Bundesrepublik Deutschland

PERSISCH

این جزوه مجانی میباشد

Diese Broschüre ist kostenlos.

ARBEITERWOHLFAHRT

ناشر :

Bundesverband e. V.
Oppelner Str. 130
5300 Bonn 1

DEUTSCHER MIETERBUND e. V.

Spichernstr. 61
5000 Köln 1

Djuwad Adinch

جواد آدينه : مترجم

Christina Captain

تصاویر :

Druck: Druckerei Hachenburg GmbH
Hachenburg

Auflage: 8.000

Bonn, Dezember 1985

Die Erstellung dieser Broschüre wurde durch Mittel des
Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit
ermöglicht.

درباره این جزوه :

Arbeiterwohlfahrt و اتحادیه مستأجرین Mieterbund e. V. این جزوه راهنما را که درباره حقوق و وظائف مالك و مستأجر تنظیم شده است بطور مجانی در اختیار شما قرار میدهند . ما حتی الامکان سعی نموده که از استعمال اصطلاحات قضائی پرهیز کرده و کوشش نمودیم که قوانین مربوطه اجاره در آلمان را بطور ساده و روشن برای شما بیان نمائیم .

امید داریم که این وظیفه را ما بخوبی انجام داده و برای شما زندگی آرام بخش و خوبی را آرزو مینمائیم .

علاوه بر نکات بالا :

قانون اجاره میتواند همچون قوانین دیگر مداوماً مورد تغییر قرار گیرد . بنابراین امکان دارد که بعضی قوانین بیان شده در این جزوه تغییر نموده و دیگر معتبر نباشند . از تفاهم شما در این مورد تشکر مینمائیم .

فهرست مطالب

بخش اول : اجاره نامه صفحه ۶ (Mietvertrag)

در این مورد الزاماً سند کتبی لازم نبوده و حتی يك اجاره نامه شفاهی هم از اعتبار برخوردار میباشد .

اجاره نامه حتی پس از فروش خانه معتبر میباشد . صفحه ۶۰

مخارج متفرقه (Nebenkosten) تنها زمانی به اجاره خانه اضافه میگردد که بطور دقیق و با قید جزئیات در اجاره نامه ذکر شده باشد . صفحه ۷

اجاره نامه با مدت زمان معین . صفحه ۹

- آیا مستأجر میتواند در مورد بالا بعد از ختم مدت قرارداد در محل مسکونسی بماند ؟

مستأجر میتواند تا زمانیکه وسعت آپارتمان امکان لازم را فراهم نموده باشد ، اعضاء خانواده خود را در آنجا سکونت دهد . صفحه ۱۰

ودیعه (Kaution) نباید بیش از سه ماه اجاره خانه باشد . موجر باید بهره بانکی و دیعه را در زمان بازپرداخت آن محاسبه و در صورتیکه مستأجر بدهی نداشته باشد ، همراه با کل و دیعه به وی پس دهد . صفحه ۱۰

انتظامات خانه (Hausordnung) باید از طرف مستأجر مورد توجه قرار گیرد . چنانچه انتظامات بیش از حد معمول باشد ، معتبر و قابل اجرا نمیشد .

بخش دوم : مستأجر در مقابل فسخ قرارداد (Kündigungsschutz)

مورد حمایت قانون قرار دارد . صفحه ۱۲

- فقط در موارد استثنائی است که موجر اجازه فسخ قرارداد را دارد . بـصـور مثال :
- زمانیکه مستأجر اجاره خانه را نبرد از .
 - زمانیکه مستأجر نظم خانه را مختل نماید .
 - زمانیکه موجر خانه را برای استفاده شخصی احتیاج داشته باشد .

بخش سوم : چه زمانی موجر میتواند اجاره خانه را

(Mieterrhöhung)

افزایش دهد ؟

صفحه ۱۷

موجر میتواند سالانه یکبار اجاره را در تناسب با اجاره خانه های مشابه و معمول در محل افزایش دهد .

علاوه بر این موجر میتواند اجاره را افزایش دهد :

- زمانیکه مخارج جاری افزایش یابند ،
- زمانیکه محل مسکونی نوسازی شود ،
- زمانیکه بهره بانکی بالا رود .

غالباً امکان افزایش اجاره بها در قرارداد خانه منتفی گردیده است .

بخش چهارم : زمانیکه اجاره خانه زیاد است .

صفحه ۲۰

چنانچه مستأجر ، بیش از بیست درصد از مبلغ اجاره بها را در محصل مذکور اجاره بها پرداخت مینماید ، میتواند در اغلب مواقع اضافه پرداخت را پس بگیرد

بخش پنجم : تعمیرات - تعمیرات تزئینی

صفحه ۲۱

(Reparaturen - Schönheitsreparaturen)

مخارج تعمیرات لازم در ساختمان را باید صاحب خانه پرداخت نماید . امکان استثنائی :

تعمیرات تا ۵۰ مارك و یا تعمیرات تزئینی .

بخش ششم : مجتمع های مسکونی ساخته شده با

(Sozialwohnung)

کمک هزینه دولتی (خانه های سازمانی)

صفحه ۲۳

مجتمع های مسکونی فوق میتواند مورد استفاده همه (خارجی و آلمانی) قرار گیرد لایزه اجاره نمودن این مسکن داشتن درآمد ماهانه معینی است .

بخش هفتم : کمک هزینه برای پرداخت اجاره خانه .

صفحه ۲۵ (Wohngeld)

چه کسی آنرا دریافت میدارد ؟

در کجا باید تقاضای کمک هزینه مذکور را کرد ؟

بخش هشتم : واسطه (بنگاهی)

صفحه ۱۶ (Der Makler)

واسطه تنها زمانی حق الزحمه خود را دریافت میدارد که قرارداد امضا شده باشد . واسطه نمیتواند معمولاً بیش از دو ماه اجاره خانه را بعنوان حق الزحمه دریافت دارد . صاحب خانه ، اداره کننده دفتر اجاره و یا موجر هیچ نوع حق الزحمه ای دریافت نمیدارند .

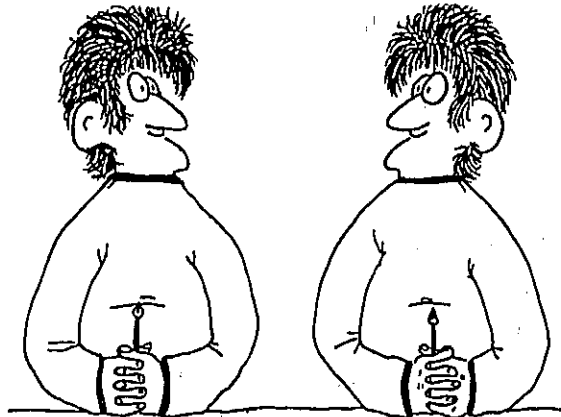
بخش نهم : کمک و راهنمایی

صفحه ۲۷

فعالیت های اتحادیه مستأجرین چیست ؟

د فاطر مشاوره سازمانهای خدمات اجتماعی صفحه ۲۹

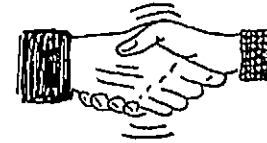
برخی از واژه ها صفحه ۳۰



(Mietvertrag)

بخش اول : اجاره نامه

- برای اجاره کردن خانه الزاماً نیازی به قرارداد کتبی نیست . يك قرارداد شفاهی هم از اعتبار لازم برخوردار میباشد .



- اجاره نامه حتی پس از فروش خانه نیز معتبر است .

در صورت تغییر مالک خانه

بطور مثال :

زمانیکه آقای ك میخواست آپارتمان فعلی خود را اجاره نماید ، در يك صحبت با موجر به توافق رسید که ماهانه ۲۵۰ مارك بابت اجاره و علاوه بر آن هزینه حرارت مرکزی را نیز بپردازد . صاحب خانه قصد داشت که بعد از این صحبت يك قرارداد کتبی تنظیم و به آقای ك بدهد که موفق به انجام این کار نشد . اکنون که خانه فروخته شده صاحب جدید خانه به آقای ك مراجعه کرده و از او تقاضا مینماید که با قرارداد جدیدی کتبا امضا و یا اینکه خانه را تخلیه نماید .

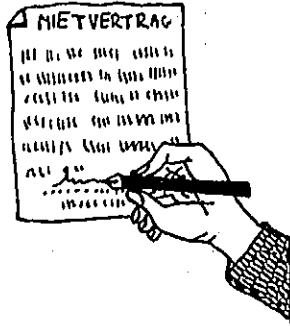
آیا این صحیح است ؟

خیر . صاحب جدید خانه درخواست نادرستی مینماید . راه درست این کار چنین است :

- آقای ك لزومی ندارد که قرارداد جدید را امضا نماید . او يك قرارداد شفاهی را بسته و همین کافی میباشد . در صورت عقد قرارداد شفاهی اصول و احکام حقوقی ای معتبر است که در قانون اجاره معمولاً بفتح مستأجر تنظیم شده .

- مالک جدید متعهد است که اجاره نامه را بپذیرد . او نه تنها خانه بلکه همراه با آن " مستأجرین و اجاره نامه ها " را هم خریداری کرده است . بر طبق قانون " خریدن خانه شرایط اجاره را برهم نمیزند " . همچنین وارث و یا وارثین نباید اجاره نامه ها را مورد تأیید قرار دهند .

- چنانچه با وجود تمام مسائل آقای ك میخواهد قرارداد جدید را امضا نماید باید با دقت کامل آنرا مطالعه کند . قرارداد جدید معمولاً شرایط نامساعد تری را در بر دارد . مخارج اضافی متفرقه به اجاره خانه اضافه شده و یا تعمیرات تزئینی را صاحب خانه به عهده مستأجر خواهد گذاشت و اجاره خانه طبیعتاً بیشتر خواهد بود .



چه مخارجی به کرایه خانه اضافه خواهد شد ؟

اساساً همراه با پرداخت کرایه خانه ، مخارج دیگر هم که شامل مخارج متفرقه از قبیل حرارت ، حمل زباله ، تمیز کردن دودکش ، مالیات زمین ، بیمه ، سرایدار ، ساغنداری آسانسور و نظافت خیابان نیز پرداخت گردیده اند .

مستأجر تنها باید مخارج متفرقه ای را اضافه بر کرایه خانه پرداخت نماید که بـسـطـور وضوح در اجاره نامه قید شده باشد .

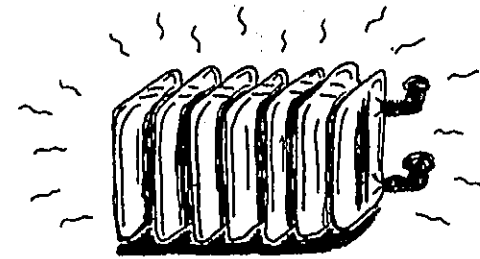
بطور مثال :

خانم ت خانه ای را به مبلغ ۳۰۰ مارك با پیش پرداختی ۵۰ مارك برای مخارج حرارت مرکزی اجاره نموده است . بعد از یکسال نامه ای از صاحب خانه دریافت میدارد : " تسویه حساب مخارج متفرقه برای سال ۸۱ " .

ارقام ذکر شده در تسویه حساب برای خانم ت زیاد روشن نمیشد ولی نکته ای که برای او کاملاً قابل فهم است درخواست صاحب خانه برای پرداخت ۱۲۰۰ مارك بعنوان ماهه التفاوت سال ۸۱ جهت مخارج حرارت ، آب ، حمل زباله ، تمیز کردن دودکش میباشد . آیا این مبلغ باید از طرف خانم ت پرداخت شود ؟

خیر، خانم ت تنها باید مخارج حرارت مرکزی را پرداخت نماید. درباره سایر مخارج متفرقه در اجاره نامه موردی ذکر نگردیده است. اینگونه مخارج همراه با اجاره خانه پرداخت شده و موجر تا زمانیکه خانم ت موافقت نموده خود به تنهایی قادر به تغییر اجاره نامه نمیشد. صاحب خانه باید تمام مالغ پرداخت شده برای مخارج متفرقه را همراه با قبوض مربوطه به مستأجر نشان دهد.

تسویه حساب مخارج حرارت مرکزی (Heizkostenabrechnung)



پرداخت مخارج حرارت مرکزی بدینصورت میباشد :
مستأجر بطور معمول ماهانه مبلغی را بعنوان پیش پرداخت مخارج حرارت مرکزی پرداخت مینماید. یکبار در سال تسویه حساب انجام میگردد :
- صاحبخانه باید کتباً مخارج پرداختی برای گرم کردن کل ساختمان را حساب نماید
- مبلغ پرداختی فوق را باید بین ساکنین آپارتمانها تقسیم نماید .
- مبلغ پیش پرداختی هر مستأجر را باید از سهمیه او کم نماید . چنانچه پیش از حسد لازم پرداخت شده باید باقیمانده را به او پس دهد و چنانچه کمتر از مبلغ فوق باشد، مستأجر باید تفاوت را پرداخت نماید .
- مخارج حرارت معمولاً بر پایه مساحت آپارتمان (متر مربع) محاسبه میگردد . معمولاً به هر دستگاه حرارتی حرارت سنج نصب شده است . بدین ترتیب پرداخت مخارج حرارتی بر پایه مصرف بوده و مصرف بیشتر مخارج بیشتری را در بر دارد .
تقسیم مخارج حرارتی بین ساکنین ساختمان بسیار پیچیده میباشد . از این مورد از طرف صاحب خانه اغلب مواقع اشتباهاتی انجام میگردد . اشتباهات مذکور الزاماً نباید ناشی از سوء نیت باشد و صرفاً میتواند از عدم اطلاع آنان ناشی گردد . اغلب مواقع

مخارج غیر مجاز بین مستأجرین تقسیم میگردد ، مانند :
تعمیرات دستگاههای حرارت مرکزی که در واقع باید از طرف خود صاحب خانه پرداخت گردد .

اجاره نامه با مدت زمان معین (Befristeter Mietvertrag)

حتی زمانیکه يك اجاره نامه محدود به پایان زمان تعیین شده رسیده باشد مستأجر میتواند در خانه مسکونی باقی بماند .

بطور مثال :

در اجاره نامه خانم ف از طرف موجر چنین نوشته شده است :

" اجاره نامه از تاریخ اول ماه مارس ۸۲ شروع و در تاریخ ۲۸ فوریه ۸۴ به اتمام میرسد " . چون خانم ف اصولاً خوشحال بود که توانسته آپارتمانی پیدا نماید، حاضر به انضا قرارداد شده بود . آیا وی باید در تاریخ ۲۸ فوریه ۸۴ خانه را تخلیه نماید ؟ خیر . او باید تنها ۲ ماه قبل از به پایان رسیدن مدت قرارداد کتباً به صاحب خانه اطلاع دهد که در خانه خواهد ماند . از این طریق اجاره نامه خود بخود تمدید خواهد شد . حال چه صاحبخانه بدین امر راضی بوده و یا اینکه توافق نداشته باشد .

این قانون بطور خاص از مستأجرین در برابر فسخ قرارداد حمایت مینماید . همین قانون خود مانعی است در برابر فسخ قراردادها و اخراج مستأجرین بطور مثال در هر دو سال یکبار و هم چنین مانعی است در برابر خواست صاحب خانهها برای تنظیم اجاره نامه جدید (با اجاره بیشتر و غیره) .

تنها يك مورد استثنای وجود دارد ، و آن زمانی است که موجر پس از پایان مدت قرارداد خانه را برای مصرف شخصی احتیاج داشته باشد ، (البته چنانچه صاحب خانه و یا اعضا نامیل او بخواهند در این آپارتمان سکونت کنند) ، و یا قصد تغییر بنا داشته باشد ، مستأجر باید در این حالت آپارتمان را تخلیه نماید . ولی موجر بایستی در هنگام عقد اجاره نامه این امر را کتباً به مستأجر اطلاع دهد . در این صورت دیگر مستأجر نمیتواند تقاضای تمدید اجاره نامه را بنماید .

چه کسانی حق دارند که در آپارتمان اجاره شده زندگی نمایند ؟

اعضا، نزدیک فامیل مستأجر میتوانند در آپارتمان اوبدون پرداخت مخارج اضافی به صاحب خانه زندگی نمایند . البته تا زمانیکه وسعت آپارتمان قانوناً این امکان را فراهم نموده باشد . اوباید در این مورد به مساحت آپارتمان به اندازه‌ای که برای گرفتن اقامت دائم تعیین گردیده است توجه نماید . چنانچه مستأجر بخواهد بخشی از محل سکونی خود را به یک نفر دیگر اجاره دهد ، باید قبلاً موافقت صاحب خانه را در این مورد کسب نموده باشد . در شرایط معینی صاحب خانه باید با این امر موافقت نماید .

ودیعه (Kaution)

موجربن اغلب قبل از اینکه خانه را به مستأجر اجاره بدهند تقاضای ودیعه مینمایند . در این صورت باید به نکات زیر توجه کرد :

- ودیعه نباید بیش از سه ماه کرایه خانه باشد . منظور از کرایه خانه در اینجا مبلغ قید شده در اجاره نامه بدون مبلغ پیش پرداختی برای مخارج متفرقه میباشد .
- صاحب خانه باید ودیعه را در یک حساب بانکی جداگانه بطور سپرده بگذارد .
- در صورتیکه اجاره نامه به پایان رسیده و صاحب خانه طلب مشخصی از مستأجر نداشته باشد ، در این صورت وی باید ودیعه و بهره‌ای که در این مدت بسه آن تعلق گرفته است را به مستأجر پرداخت نماید .

انتظامات خانه (Hausordnung)

در انتظامات خانه معمولاً نکات زیر بیان گردیده است :

- در چه مواقعی مستأجر باید پله ها را تمیز نماید ؟
- در چه روزهای میتوان از امکانات مشترک مانند رختشوی خانه ، محل خشک کردن لباس و غیره استفاده کرد ؟
- در چه محلی باید دوچرخه ها ، کالسکه و غیره قرار بگیرند ؟
- در چه ساعتی زمان استراحت بعد از ظهر میباشد ؟

انتظامات خانه تا آن حد معتبر میباشند که به زندگی مشترک مستأجرین مربوط میگردد . مستأجر باید قوانین مذکور را مورد توجه قرار داده و آنها را رعایت نماید . ولی چنانچه موجربخواهد با خریدگیری مستأجر را تحت فشار قرار دهد ، در این صورت انتظامات خانه معتبر و قابل اجرا نمیشد .



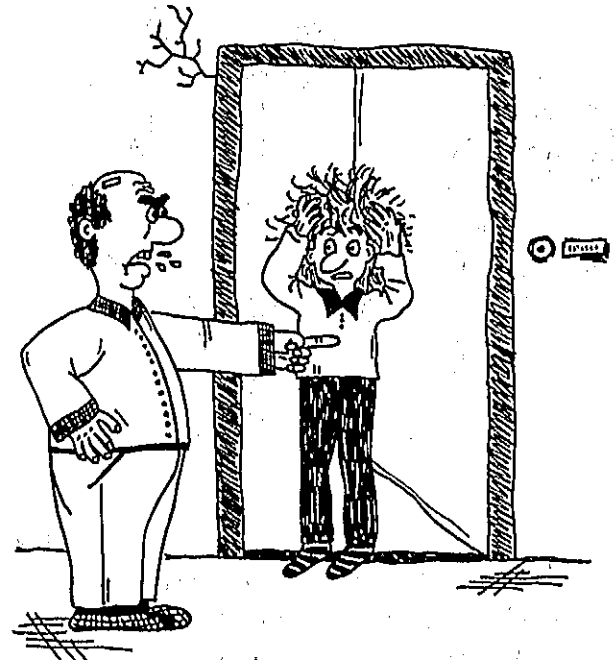
بطور مثال :

" مهمان زن آوردن ممنوع است " و یا " نداشتن مهمان بعد از ساعت ده شب " . در صورتیکه چنین مسائلی در انتظامات خانه و یا در اجاره نامه قید شده باشد مستأجر نباید بهیچ عنوان به آنها توجه نماید . حتی اگر مستأجر چنین اجاره نامه‌ای را امضاء کرده باشد میتواند هر موقع که بخواهد مهمان داشته باشد . مستأجرین و فرزند ان آنها باید سعی کنند در مواقع استراحت در پله ها و مقابسل خانه سکوت را رعایت نمایند . از درون خانه نباید سروصدا شنیده شود . مستأجر باید

توجه داشته باشد که بچه ها در دست موقع استراحت ظهر جلوی پنجره صاحب خانه فوتبال بازی نکنند . البته بچه ها هم اجازه دارند مانند تمام مستأجرین دیگر از امکانات موجود در خانه استفاده نمایند . مثلا آنها اجازه دارند در ستانشسان را دعوت نموده و یا برای بازی آنها را با خود بیاورند . اگر بصورت دیگری در انتظامات خانه نوشته شده باشد معتبر و قابل اجرا نمی باشد .

بخش دوم : مستأجر در مقابل فسخ قرارداد ، مورد حمایت قانون قرار دارد .

(Kündigungsschutz)



مستأجرین باید مطمئن وبدون ترس از فسخ قرارداد از طرف موجر در خانه زندگی کنند . البته تا زمانیکه نکات نوشته شده در قرارداد را رعایت نمایند . موجر اجازه دارد در موارد استثنائی زیر قرارداد را فسخ کند :

- زمانیکه مستأجر اجاره خانه را نپردازد .
- در صورتیکه مستأجر آرامش خانه را مختل نموده و یا قرارداد را به نحو دیگری نقض نماید .
- زمانیکه صاحب خانه محل سکونی را برای استفاده شخصی احتیاج داشته باشد .

بطور مثال :

خانم ب فراموش میکند که بله ها را تمیز کند . وی طبق انتظامات خانه باید یکبار در هفته این کار را انجام دهد . متعاقب این جریان صاحب خانه کتبا به خانم ب اطلاع میدهد که : " خانم ب ، به خاطر عدم رعایت نکات مندرج در اجاره نامه از طرف شما بدینوسیله قرارداد مذکور بدون تعیین مهلت فسخ میگردد . "

چنین فسخی معتبر نبوده و نباید مورد توجه قرار گیرد .

صاحب خانه در صورتی میتواند قرارداد را فسخ نماید که مستأجر بنحوشدیدی از مواد قرارداد تخلف کرده باشد . مستأجر باید از وظائف خود بنحوی تخلف کرده باشد که نتوان دیگر از موجر انتظار پذیرفتن وی را داشت . اعتماد بین مستأجر و موجر باید طوری از بین برود که موجر از این هراس داشته باشد که در آینده هم دوباره نکات اجاره نامه از طرف مستأجر رعایت نشود .

بطور مثال :

مستأجر کرایه خانه را پرداخت نمیکند . کرایه خانه دو ماه عقب افتاده است ، یا مستأجر آسایش خانه را مختل مینماید ، او بطور مثال دعواهای خیلی شدیدی مرتباً در خانه راه می اندازد .

شما ملاحظه میکنید : آنکس که مواد قرارداد را رعایت کند در برابر فسخ قرارداد از حمایت قانون برخوردار می باشد .

البته در اینجا يك استثناً مهم وجود دارد .

فسخ قرارداد به دلیل احتیاج شخصی (Kündigung wegen Eigenbedarf)

موجر میتواند در صورتیکه خانه را برای استفاده شخصی احتیاج داشته باشد ، قرار داد مستأجر را فسخ نماید . خانه فعلی موجر باید برای وی کوچک و یا دور از محل کار او وغیره بوده وهم زمان باید خانه ای را که او میخواهد به آن نقل -

مکان کند از شرایط مناسبتری نسبت به خانه قبلی برخوردار باشد .
 موجر و یا یکی از اعضا نامیل او باید بخواهند در این آپارتمان زندگی کنند . موجر
 باید کتباً (در اینجا هم نسخ قرارداد بطور شفاهی را نباید ترتیب اثر داد) و
 بطور دقیق دلائل لازم داشتن آپارتمان را بیان نموده و شخصی که میخواهد در آن
 زندگی کند را معرفی نماید . او باید دلائل فسخ قرارداد را مدلل نماید .

زمانیکه خانه به آپارتمانهای شخصی تقسیم گردد :

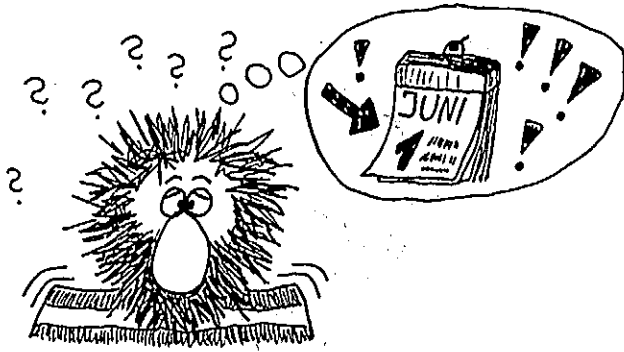
اغلب مواقع خانه به آپارتمانهای شخصی تقسیم گردیده و به فروش میرسند . در ایمن
 حالت نیز اجاره نامه بقوت خود باقی خواهد بود ، زیرا که " خرید خانه اجاره را منتفی
 نمیسازد " . برای مستأجر در چنین صورتی خطر فسخ قرارداد از طرف مالک جدید
 وجود دارد ، چون کسی که خانه ای را خریداری میکنند معمولاً میخواهد که خود در آن
 زندگی نماید .

به همین خاطر برای حمایت از مستأجر قانون خاصی در این باره تصویب گردیده است :
 " چنانچه خانه ای به آپارتمانهایی با مالکیت شخصی تقسیم و به فروش برسد ، خریدار
 نمیتواند تا مدت سه سال به خاطر استفاده شخصی اجاره نامه مستأجر در آپارتمان
 را فسخ نماید . "

مهلت فسخ اجاره نامه : (Kündigungsfrist)

چنانچه فسخ قرارداد امکان پذیر باشد ، تحقیق نمائید که چه زمانی باید خانه
 تخلیه شود . مستأجر نباید بلافاصله خانه را ترك کند . مهلت فسخ قرارداد تنها
 یکسال تعیین گردیده است .

مهلت فسخ اجاره نامه : مهلت فوق مدت زمانی است که بین اطلاع فسخ اجاره نامه از
 طرف موجر تا روز تخلیه وجود دارد . موجر باید مدت زمان لازم را به مستأجر برای
 پیدا کردن خانه جدید بدهد . این زمان با طولانی تر بودن مدت سکونت بیشتر
 خواهد شد .



مهلت فسخ اجاره نامه	مدت زمان سکونت
سه ماه	تا پنج سال
شش ماه	بیش از پنج سال
نه ماه	بیش از هشت سال
یک سال	بیش از ده سال

بطور مثال :

آقای ج بعنوان مستأجر در تاریخ اول آوریل ۱۹۷۵ به منزل جدید نقل مکان
 کرده است . در تاریخ ۳۱ اکتبر ۱۹۸۳ نامه فسخ قرارداد را دریافت میدارد .
 چنانچه فسخ قرارداد لازم الاجرا است او باید در تاریخ اول آگوست ۱۹۸۴ خانه
 را تخلیه نماید ، زیرا وی مدتی سه ماه مهلت بین فسخ قرارداد تا زمان تخلیه خانه
 را دارد . برای اینکه وی بیش از مدت هشت سال در این خانه زندگی کرده است .
 چنانچه صاحب خانه تاریخ زودتری را برای تخلیه خانه بیان نموده باشد آنرا نباید
 مورد توجه قرار داد .

در چه زمانی میتوان با فسخ قرارداد مخالفت ورزید ؟

حتی در زمانیکه نسخ قرارداد لازم الاجرا باشد، میتوان در مواقعی با آن مخالفت ورزید. و آنهم زمانیکه برای مستأجر بسیار مشکل باشد اگر بخواهد آپارتمان مسکونی خود را ترک نماید. او میتواند از موجد تقاضای تمدید اجاره نامه برای يك مدت معین و یا نامحدودی را بنماید. این موارد ولی بسیار استثنائی میباشند.



بطور مثال :

مستأجر آپارتمانی را برای اجاره در نظر گرفته است که در شش ماه دیگر آماده برای سکونت میشود. در این مورد میتوان تقاضای تمدید اجاره نامه را برای مدت شش ماه نمود.

و یا اینکه : مستأجر صالح زیادی را صرف آپارتمان مسکونی نموده که هنگام تخلیه آنرا در ریانت نخواهد کرد. زیرا مستأجر مطمئن بوده که مدت بسیار زیادی میتواند در این آپارتمان زندگی نماید. در اینصورت میتواند با نسخ قرارداد مخالفت کند. و اگر موجد بخواهد از این سئاله جلوگیری نماید، باید مخارج مصرفی مستأجر در آپارتمان را به او پرداخت کند.

آپارتمانهای ساخته شده در يك خانه شخصی (Einliegerwohnung)

آپارتمانهایی نیز وجود دارند که برای مستأجرین ساکن در آنها امکانات بسیار کمی برای حمایتشان در مقابل نسخ قرارداد وجود دارد. این بیشتر در زمانی است که مستأجر و صاحب خانه در مکان مشترکی زندگی نمایند. چنانچه بطور مثال کسی با صاحب خانه خود تنها در يك خانه زندگی نماید، معمولاً در مقابل نسخ قرارداد مورد حمایت قرار نمیگیرد. بنابراین باید در مواقع اجاره آپارتمانهای مذکور نکات فوق را مورد توجه قرار داد. این امکان همیشه وجود دارد که هر زمان اجاره نامه نسخ کرد. در این مورد میتوان با عقد قرارداد مدت دار از نسخ سریع قرارداد جلوگیری

کرد. (رجوع شود به بخش اول) .
ولی چنانچه مستأجر بخواهد قبل از اتمام قرارداد خانه را تخلیه نماید با مشکلاتی روبرو خواهد شد .

توجه :

مهلت نسخ قرارداد تا زمان تخلیه در این مورد سه ماه میباشد (رجوع شود به بخش دوم صفحه ۱۵) .

حتی زمانیکه صاحب خانه اطاقی در خانه خود را اجاره داده باشد، میتواند در هر زمان اجاره نامه را نسخ نماید. این دیگر به این مربوط نخواهد بود که وی اطاق مذکور را برای خودش احتیاج دارد .

بخش سوم : چه زمانی موجد میتواند اجاره بها را افزایش دهد ؟ (Mietserhöhung)

در اینجا قانونی ، " قانون برای تنظیم حد اجاره خانه " وجود دارد. در این قانون تعیین گردیده که چه زمانی صاحب خانه اجازه افزایش اجاره خانه را دارد . موارد دیگر ناوارد بوده و مستأجر نباید بدانان توجه نماید .



بطور مثال :

موجد نامه ای به مضمون زیر برای مستأجر مینویسد : " از ماه آینده اجاره خانه سه مبلغ ۵۰ مارك اضافه میگردد . همانطور که شما میدانید ، قیمت ها افزایش نموده اند با سلامتهای دوستانه ، ص " .
چنین اضافه اجاره ای معتبر نبوده و مستأجر نباید بدان توجهی نشان دهد . او صرفاً باید اجاره خانه قبلاً تعیین شده را هم چنان پرداخت نماید .

چه زمانی صاحب خانه میتواند اجاره خانه را افزایش دهد ؟

۱ - در فاصله زمان حداقل یکسال صاحب خانه میتواند اجاره خانه را برپایه مبلغ اجاره بهایی که بطور معمول در محل برای يك آپارتمان مشابه پرداخت میشود ، افزایش دهد . او میتواند "اجاره بهای خانه مشابه که در محل بطور معمول پرداخت میشود" را درخواست نماید .

۲ - در زمانیکه مخارج جاری و یا بهره بانکی افزایش یابد و یا مالک محل مسکونی را نوسازی نماید ، میتواند تقاضای اجاره بهای بیشتری بنماید .

اجاره خانه مشابه و معمول در محل (Ortsübliche Vergleichsmiete)

چنانچه موجر "اجاره مشابه و معمول در محل" را درخواست نماید ، باید کتباً مدلل سازد که اجاره مورد تقاضایش برای خانه های مشابه در محل پرداخت میشود . صاحب خانه میتواند به "تابلوی اجاره" ارجاع دهد و یا سه آپارتمان مشابه را نام ببرد که اجاره بهایی در حد مبلغ درخواست شده پرداخت مینمایند . او میتواند هم چنین ارزیابی يك کارشناس را ضمیمه سازد .

تابلوی اجاره (Mietpiegel)

تابلوی است که مشترکاً از طرف مالکین خانه و اتحادیه مستأجرین تنظیم میگردد . این تابلویك تصویر کلی از مقدار اجاره بهای آپارتمانهای مختلف که بطور معمول در يك محل پرداخت میشود را منعکس مینماید .

توجه : اغلب مواقع صاحب خانه ها اجاره بهای زیادی را طلب مینمایند . مستأجر باید خود از طریق اداره مسکن و یا اتحادیه مستأجرین قیمت واقعی اجاره آپارتمان مشابه در محل سکونت خود را سؤال نماید . فقط تا حد چنین قیمتی باید تقاضای صاحب خانه را پذیرفت .

اجاره خانه تصاعدی (Staffelmiete)

از تاریخ اول ژانویه ۱۹۸۳ مالکین خانه میتوانند هنگام عقد قرارداد این نکته را کتباً قید نمایند که سالیانه به مبلغ اجاره بطور مثال مبلغ معینی اضافه خواهد شد . (اجاره خانه تصاعدی) . هنگامی میتوان این نوع افزایش اجاره بها را متعاقباً به

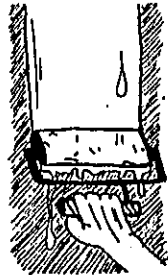
قرارداد اضافه نمود که مستأجرها این تغییر و افزایش توافق داشته باشد .

مخارج متفرقه و جاری (Nebenkosten - Betriebskosten)

چنانچه مخارج متفرقه و جاری بالا رود ، صاحب خانه میتواند اجاره بها را اضافه نماید . البته در صورتیکه مخارج مذکور بخشی از مبلغ اجاره بها باشند . چنانچه مبلغ مذکور اضافه بر اجاره بها پرداخت میگردد ، صاحب خانه میتواند پیش پرداختی برای مخارج بالا را اضافه نماید . البته در صورتیکه بعد از مفاسد حساب سالیانه تشخیص داده باشد که مبلغ پرداختی از طرف مستأجر برای مخارج متفرقه و جاری کافی نبوده است .

نوسازی (Modernisierung)

چنانچه صاحب خانه آپارتمان مسکونی مستأجر را نوسازی نماید ، میتواند بازده درصد از مخارج مذکور را بر روی اجاره بهای یکساله تقسیم نماید .



توجه : مستأجر نباید با هر نوع نوسازی توافق کند . صاحب خانه نمیتواند بطور مثال يك آپارتمان معمولی را به يك آپارتمان لوکس تبدیل نماید ، چنانچه اجاره بهای جدید برای مستأجر غیر قابل پرداخت باشد . صاحب خانه اجازه ندارد که تمام مخارج پرداختی را به اجاره خانه اضافه نماید . او بایستی اول مخارج تعمیرات لازم عقب افتاده را از کل مخارج پرداختی کم نماید .

افزایش اجاره خانه در صورت بالا رفتن بهره بانکی

چنانچه بهره بانکی وای که صاحب خانه با آن خانه را ساخته است بالا رود ، وی میتواند مبلغ اضافه شده مذکور را به اجاره خانه اضافه نماید .

مستحقان در این مورد به صورت مساوی است. هر چه در مورد این موضوع در این مورد به صورت مساوی است.

در صورتی که در این مورد به صورت مساوی است.

در صورتی که در این مورد به صورت مساوی است.

تساوی در پرداخت اجاره

در صورتی که در این مورد به صورت مساوی است.

تساوی در پرداخت اجاره

در صورتی که در این مورد به صورت مساوی است.

در صورتی که در این مورد به صورت مساوی است.

در صورتی که در این مورد به صورت مساوی است.

در صورتی که در این مورد به صورت مساوی است.

و مخارج متفرقه اجاره داده شده. مبلغ اجاره برای هر مترمربع ۸/۱۸ مارک میباشد ولی در تابلوی اجاره برای محل مذکور هر مترمربع ۵/۶۵ مارک تعیین گردیده است. مبلغ اجاره درخواستی ۲/۵۳ مارک برای هر مترمربع بالاتر از اجاره پرداختی معمول در محل مذکور برای یک آپارتمان مشابه میباشد، یعنی تقریباً در حدود ۴۵ درصد. بدین خاطر موجر در رابطه با قانون جزایی مالی تخلف نموده است.

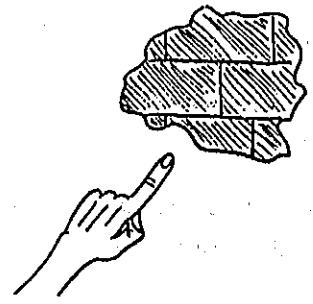
قبل از هر چیز مستأجر میتواند بخشی از مبلغ اضافی پرداخت شده را پس بگیرد و این شامل آن مقداری میگردد که بالاتر از اجاره پرداختی برای یک آپارتمان مشابه در محل مذکور با صافه بیست درصد میباشد. چنانچه بیست درصد مبلغ ۵/۶۵ را محاسبه (۱/۱۳) و به آن اضافه نمائیم (۶/۷۸ = ۱/۱۳ + ۵/۶۵) میتوان تشخیص داد که اجاره‌های هر مترمربع در این محل در چه حد میتواند باشد. در اینجا مستأجر مذکور ماهانه بابت هر مترمربع مبلغ ۱/۴۰ مارک (۱/۴۰ = ۶/۷۸ - ۸/۱۸) اضافه پرداخته است.

در مورد مثال بالا مستأجر میتواند از صاحب خانه درخواست مبلغ اضافی پرداخت شده در هر ماه ۷۷ مارک (۷۷ = ۴۰ x ۱/۵۵) را بنماید.

اما توجه نمائید که :

موجر موظف به پرداخت جریمه نخواهد بود، در صورتیکه به خاطر پرداخت مخارج ایجاد شده برای آپارتمان، کرایه خانه را در آن حد بالا تعیین کرده باشد.

بخش پنجم: تعمیرات - تعمیرات تزئینی (Reparaturen - Schönheitsreparaturen)



تمام تعمیرات در آپارتمان را باید صاحب خانه پرداخت نماید، برای پرداخت این

گونه مخارج موجر ماهانه اجاره بها دریافت مینماید . چنانچه اونکات دیگری را در اجاره نامه قید کرده و مستأجر هم آنان را با امضا خود تأیید کرده باشد ، از درجه اعتبار ساقط میباشد . چنانچه موجر تعمیرات لازم را در آپارتمان انجام ندهد مستأجر میتواند بدین امر اعتراض نماید .

بطور مثال :

بخاری آقای ت خراب است و مدت یکمخته است که آب گرم هم ندارد . او چه کاری باید انجام بدهد ؟

- ۱- مستأجر میتواند اجاره خانه را کم نماید . بطور مثال بمقدار پنج درصد تا زمانیکه بخاری تعمیر گردد . این سلاح موثری برای مستأجر بوده ، زمانیکه موجر تنبها میخواهد اجاره دریافت کرده و هیچ نوع سرمایه گذاری در خانه انجام ندهد .
- ۲- مستأجر میتواند خود تعمیرکار سفارش داده و مخارج ایجاد شده را از اجاره بها کم نماید .

توجه :

همیشه در درجه اول از موجر بخواهید که در يك مدت معین تعمیرات لازم در آپارتمان را انجام دهد . بعد از این کار میتوانید تعمیرکار برای تعمیرات لازم را سفارش دهید . تنها در اینصورت است که قادر خواهید بود مبلغ پرداختی برای تعمیرات لازم در آپارتمان را از اجاره بهای ماه بعد کم نمائید . چنانچه شما تعمیرات لازم را بسیار سریع انجام داده و برای موجر هیچ امکانی فراهم نکرده باشید که خود اقدام به رفع کمبود های لازم بنماید ، مجبور خواهید بود که مخارج فسوق را خود پرداخت نمائید .

(Schönheitsreparaturen)

تعمیرات تزئینی

فقط تعمیرات تزئینی (رنگ آمیزی و مخارج کاغذ دیواری) و تعمیرات کوچک (مبلغی در حدود پنجاه مارك) را موجر میتواند در اجاره نامه بعهده مستأجر بگذارد .

توجه :

مستأجر نباید به هیچ وجه بیش از آن حد که خانه را مورد استفاده قرار داده مخارج

تزئینی را بپردازد . آپارتمان را نباید قبل از نقل مکان و بعد از تخلیه رنگ آمیزی و تعمیر نمود . چنانچه زمان کوتاهی قبل از تخلیه ، آپارتمان بحالت اولیه خود در آمده باشد ، احتیاج به رنگ آمیزی و تعمیر مجدد نمیشد . چنانچه در این مورد نکات دیگری در قرارداد نوشته شده باشد ، از قوت اعتبار ساقط میباشد .

بخش ششم : مجتمع مسکونی ساخته شده با کمک هزینه دولتی (خانه های سازمانی)

(Sozialwohnung)

تعریف :

چنانچه کسی بخواهد آپارتمانهای اجاره ای بسازد ، دولت با وام با بهره ارزان پرداخت مینماید . اینان صرفاً باید تعهد نمایند که اجاره خانه را در حدی تعیین خواهند نمود که بتوانند فقط مخارج پرداختی خود را مجدد دریافت دارند . چنین آپارتمانهایی را " مجتمع مسکونی اجتماعی " و همچنین " مجتمع مسکونی تأمین شده با هزینه عمومی " مینامند .

میتوان چنین نتیجه گرفت : مجتمع های مسکونی قدیمی که قبل از بیست سال گذشته با هزینه نسبتاً ارزانی ساخته شده اند ، امروزه دارای اجاره بسیار کمی میشوند . در عوض مجتمع های جدید که با مخارج گرانی ساخته شده اند اغلب هم بسیار گسران میشوند . برای این آپارتمانها اغلب مواقع مستأجرین اجاره بیشتری از آپارتمانهای معمولی که با هزینه عمومی هم ساخته نشده اند را میپردازند .

چه کسی میتواند آپارتمانهای مذکور را اجاره نماید ؟

این آپارتمانها به خانواده هاش واگذار میشوند که درآمد کمی دارند . این ساله باید از طرف مقامات دیصلاح تأیید گردد که در نتیجه بتوان " گواهی استحقاق سکونت " در آپارتمانهای مذکور را دریافت کرد . درآمد خانواده در اینجا بدقت مورد بررسی قرار میگردد . هر چه تعداد افراد خانواده بیشتر باشد ، میتوان از درآمد بالاتری برخوردار بود . در این بررسی درآمد ناخالص مورد توجه قرار دارد .

از این درآمد میتوان مخارج زیر را کم نمود :

- مخارج تبلیغات حرفه ای

Werbekosten

- کمک هزینه برای کودکان
Kindergeld
- کمک هزینه مریضی دریافت شده از بیمه و بیمه بیکاری
- حقوق بیکاری
Arbeitslosengeld
- در ضمن میتوان مخارج زیر را هم کم نمود :
- مبلغ سهمیه کارگر
Arbeitnehmerfreibetrag ۴۸۰ مارک
- پاداش سال نو
Weihnachtsfreibetrag ۶۰۰ مارک
- سالیانه میتوان حداقل ۵۶۴ مارک دیگر را هم کم نمود و حتی در صورت وجود قبوض مخارج مصرف شده نیز بیش از این مبلغ و بعنوان مثال برای رفتن به محل کار یا ماشین میتوان برای هر کیلومتر مبلغ ۱۸ فنینگ محاسبه کرد .

از لیست پائین میتوان تشخیص داد که با داشتن کدام حد از درآمد سالانه میتوان "گواهی استحقاق سکونت" در آپارتمانهای مذکور را دریافت کرد .

تعداد افراد خانواده	درآمد سالانه
یک نفر	۶۰۰ / ۲۱ مارک
دو نفر	۸۰۰ / ۳۱ مارک
سه نفر	۱۰۰ / ۳۸ مارک
چهار نفر	۴۰ / ۴۴ مارک
برای هر نفر بعدی سالانه مبلغ ۶۳۰۰ مارک اضافه میگردد .	

- در اینجا مبلغ دیگری برای گروههای مشخصی اضافه میگردد :
- متاهلین جوان (کمتر از پنج سال با یکدیگر ازدواج کرده و در صورتیکه بیش از ۴ سال سن نداشته باشند) ۸ / ۴۰۰ مارک
- معلولین (حداقل ۵۰٪ از کار افتادگی) ۴ / ۲۰۰ مارک
- معلولین بیش از حد (حداقل ۸۰٪ از کار افتادگی) ۹۰۰۰ مارک
- مجتمع های مسکونی قدیمی فوق (که تا آخر سال ۵۶ ساخته شده اند) فقط به کسانی اجاره داده میشوند که درآمد آنان حداقل ۲۰ درصد پائین تر از درآمد های ذکر شده باشد . بنابراین خانه های ارزان فوق برای کسانی در نظر گرفته میشوند که درآمد کمتری دارند .

برای دریافت " گواهی استحقاق سکونت " (Wohnberechtigungsschein) در آپارتمانهای فوق بایستی به اداره مسکن مراجعت کرد .
برای کسب اطلاعات میتوان به مقامات ذیصلاح (Stadtverwaltung - Wohnungsamt) مراجعه نمود . (به بخش نهم رجوع شود) .

توجه :

واسطه ها اجازه ندارند که برای معرفی آپارتمانهای فوق حق الزحمه تقاضا نمایند . چنانچه این حق الزحمه پرداخت شده باشد ، میتوان آنرا در عرص مدت یکسال پس گرفت .

افزایش اجاره خانه

چنانچه مخارج مالکین آپارتمانهای فوق الذکر بالا رود ، اینان میتوانند اجاره خانه را زیاد نمایند . البته آنها باید مخارج اضافه شده همراه با مقدار افزایش اجاره را برای مستأجر کتباً ارسال دارند .

بخش هشتم : کمک هزینه برای پرداخت اجاره خانه (WohngeId)

کمک هزینه برای پرداخت اجاره خانه چیست ؟
این مبلغ کمک هزینه ای است که دولت در رابطه با اجاره خانه پرداخت مینماید . هرکس (آلمانی و یا خارجی) که شرایط لازم را داشته باشد از این حق برخوردار خواهد بود .



در کجا میتوان کمک هزینه مذکور را دریافت کرد ؟

سالیانه باید تقاضای را برای دریافت این کمک هزینه داد . فرم مخصوص را میتوان

از اداره‌های دولتی مربوطه
Gemeindeverwaltung, Stadtverwaltung
(Wohngeلدstelle)

در این فرم باید مقدار اجاره خانه محل سکونت، مبلغ درآمد، تعداد ساکنین و غیره را بیان نمود. موجه باید این نکات را تأیید نماید.

توجه:

چنانچه صاحب خانه حاضر به امضاء تأییدیه مذکور نگردد، لازم نیست که شما بدان توجهی نشان دهید. کارمند اداره مسکن خود تأییدیه بالا را از صاحب خانه دریافت خواهد کرد. طبق قانون صاحب خانه موظف است که اطلاعات لازم را در اختیار اداره مسکن قرار دهد.

چنانچه کسی در گرفتن کمک هزینه فوق مطمئن نمیشد، میتواند در هر صورت تقاضایش را مطرح نماید. دادن تقاضای مذکور مجانی میباشد.

بخش هشتم: واسطه (Der Makler)

واسطه‌ها برای پیدا کردن محل مسکونی کمک‌های لازم را مینمایند، ولی امکانات ارزشتری برای پیدا کردن آپارتمان وجود دارد. بطور مثال: استفاده از بخش آگهی مسکن در روزنامه‌ها.

مراجعه به شرکتهای تعاونی ساختمانی کسه در هر شهری وجود دارد. آدرس این تعاونیها را میتوان از اداره دولتی مربوطه، بخش مسکن گرفت.

در بعضی از شهرها مراکز عمومی برای پیدا کردن آپارتمان وجود دارد کسه استفاده از امکانات آنان مجانی میباشد.

کسی که برای پیدا کردن آپارتمان به واسطه مراجعه مینماید، باید به نکات زیر توجه کند:

واسطه زمانی میتواند حق الزحمه خود را دریافت دارد که با کمک او قرارداد بسته شده باشد. آنان بهیچ وجه حق دریافت پیش پرداخت را ندارند. چنانچه مستأجر مبلغ مذکور را پرداخت کرده باشد، میتواند در عرض مدت یکسال آنرا پس بگیرد.

اداره کننده ساختمان هیچ حق الزحمه‌ای بابت وساطت دریافت نمیدارد. چنانچه به دفتر فوق حق الزحمه‌ای پرداخته باشید میتوانید آنرا پس بگیرید. چنانچه واسطه‌ای آپارتمانی را پیدا نماید که در مجتمع‌های مسکونی ساخته شده با کمک هزینه دولتی باشد، اجازه دریافت حق الزحمه را ندارد.

واسطه‌ها باید قبلاً مبلغ حق الزحمه خود را برای پیدا کردن و بستن قرارداد به مستأجر گفته باشند. آنها بایستی مبلغ حق الزحمه خود را براساس ضریبی از مبلغ اجاره خانه تعیین نمایند. بطور مثال: دو ماه اجاره خانه.

در مقابل بنگاههای معاملات ملکی باید بسیار مواظب بود! آنها قولهای زیادی برای پیدا کردن آپارتمان بدون دریافت حق‌العامل به شما میدهند که مسلماً نمیتوانند واقعیت داشته باشد. انجام این کارها مجانی نبوده و شامل مخارج بسیار زیادی خواهد بود.

علاوه بر آن آنها در اغلب مواقع آپارتمانهای گران قیمت را معرفی مینمایند، مواردی نیز بوده است که واسطه‌ها آپارتمانهای آگهی داده شده در روزنامه‌ها را برای اجاره کردن معرفی نموده‌اند و با آپارتمانهای را معرفی کرده که قبلاً به اجاره رفته بوده‌اند.

بخش نهم: کمک و راهنمایی



اتحادیه‌های مستأجرین چه کارهایی را انجام میدهند؟

اتحادیه‌های مذکور مشکلاتی هستند از مستأجرین. در مقابل پرداخت مبلغ کمی در سال (در حدود ۴۰ تا ۷۰ مارك) مستأجر میتواند تمام مشکلات خود را در رابطه با محل سکونتش در آنجا مطرح نماید. برای اینکه اتحادیه مستأجرین قادر باشد وظائف خود را با این شرایط بسیار ارزان انجام دهد، لازم است که عضویت در آن در حدود ۲ تا ۳ سال ادامه داشته باشد.

اتحادیه مستأجرین قادر است بطور مثال :

- اجاره نامه را قبل از امضاء آن توسط مستأجر مورد بررسی قرار دهد .
- صحت افزایش اجاره خانه را قضاوت نماید .
- مخارج متفرقه را محاسبه کند .
- فسخ اجاره نامه را مورد بررسی قرار دهد .

(Einwohnermeldeamt)

اداره ثبت محل اقامت

تمام افراد مقیم در کشور آلمان غربی موظفند که خود را به اداره ثبت محل اقامت مربوطه معرفی نمایند . هر کس که برای اولین بار يك آپارتمان اجاره نموده و یا تغییر محل سکونت میدهد ، باید از اداره مذکور و یا از مغازه لوازم التحریر فروشی " فرم معرفی نامه " را دریافت و پس از تکمیل و امضاء آن از طرف صاحب خانه به اداره ثبت محل اقامت تحویل دهد .



توجه :

کسی که محل سکونت خود را به يك شهر دیگر تغییر میدهد ، بایستی در عرض مدت هفت روز خود را به اداره مذکور معرفی نماید . او بایستی معرفی نامه ای با خود بیاورد که در آن ختم اقامت در آدرس قدیم ذکر شده باشد . معرفی محل سکونت خود به اداره مذکور جایگزین داشتن اجازه اقامت که باید از طرف اداره خارجیها (Ausländeramt) داده شود ، نمیگردد .

دفاتر مشاوره سازمانهای خدمات اجتماعی

در اغلب شهرهای آلمان غربی دفاتر مشاوره سازمانهای خدمات اجتماعی برای خارجیها وجود دارد . مددکاران اجتماعی در دفاتر فوق - اغلب از هموطنان شما - با کمال میل به شما در زمینههای مختلف کمک و راهنمایی مینمایند .

تعدادی از سازمانهای فوق الذکر :

WOHLFAHRTSVERBÄNDE

- DEUTSCHER CARITASVERBAND
Karlsstraße 40
7800 Freiburg im Breisgau
- DIAKONISCHES WERK DER EVANGELISCHEN
KIRCHE IN DEUTSCHLAND
Stafflenbergstraße 76
7000 Stuttgart
- DEUTSCHES ROTES KREUZ
Friedrich-Ebert-Allee 71
5300 Bonn 1
- DEUTSCHER PARITÄTISCHER WOHLFAHRTSVERBAND
Heinrich-Hoffmann-Straße 3
6000 Frankfurt/Main
- ZENTRALE WOHLFAHRTSSTELLE DER JUDEN
IN DEUTSCHLAND
Hebelstr. 17
6000 Frankfurt/Main
- ARBEITERWOHLFAHRT Bundesverband e.V.
Oppelner Str. 130
5300 Bonn 1

Beratungsstellen der ARBEITERWOHLFAHRT für ausländische Flüchtlinge

Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Eisenacher Str. 78
1000 BERLIN 62
Tel.: 0 30/78 27 563

Zentrale Beratungsstelle für Asylbewerber
Nernstweg 32
2000 HAMBURG 13
Tel.: 0 40/39 11 28

Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Teichstr. 6
2160 STADE
Tel.: 0 41 41/6 81 91

Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Langenstr. 35
2800 BREMEN
Tel.: 04 21/397 - 92 64

AW-Kreisverband Neustadt
Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Wunstorfer Str. 2
3057 NEUSTADT 1
Tel.: 0 50 32/34 78

Arbeiterwohlfahrt Schaumburg
Rathauspassage 4
3060 STADTHAGEN
Tel.: 0 57 21/10 37

برخی واژه ها

Betriebskosten	۱۹	صفحه	مخارج جاری
Eigenbedarf	۱۳	صفحه	استفاده شخصی
Eigentümer	۱۴	صفحه	مالك
Eigentumswohnung	۱۴	صفحه	آپارتمان شخصی
Einwohnermeldeamt	۲۸	صفحه	اداره ثبت محل اقامت
Hausordnung	۱۰	صفحه	انتظامات خانه
Kündigung	۱۲	صفحه	فسخ قرارداد
Miete	۷	صفحه	اجاره خانه
Mieter	۶	صفحه	مستأجر
Mieterhöhung	۱۷ و ۱۵	صفحه	افزایش اجاره خانه
Mieterverein	۱۷	صفحه	اتحادیه مستأجرین
Mietvertrag	۶	صفحه	اجاره نامه
Modernisierung	۱۹	صفحه	نوسازی
Nebenkosten	۱۹	صفحه	مخارج متفرقه
			اجاره خانه مشابه و معمول
ortsübliche Vergleichsmiete	۱۸	صفحه	در محل
Provision	۲۶	صفحه	حق العمل
Schönheitsreparaturen	۲۱	صفحه	تعمیرات تزئینی
			مجتمع مسکونی ساخته شده
Sozialwohnung	۲۳	صفحه	با کمک هزینه دولتی
Vermieter	۶	صفحه	موجر
Wohlfahrtsverbände	۲۶	صفحه	سازمانهای خدمات اجتماعی
Wohngehd	۲۵	صفحه	کمک هزینه برای پرداخت اجاره
			گواهی استحقاق سکونت
			در آپارتمانهای ساخته شده -
Wohnberechtigungsschein	۲۳	صفحه	با کمک هزینه دولتی

Arbeiterwohlfahrt Rhein-Neckar
Wormser Str. 16
6802 LADENBURG
Tel.: 0 62 03/50 88

Arbeiterwohlfahrt Mosbach
Am Sonnenrain 1
6950 MOSBACH

Arbeiterwohlfahrt Beratungsstelle
Tübinger Str. 71
7000 STUTTGART
Tel.: 07 11/64 92 773

Arbeiterwohlfahrt
Sozialdienst für Asylbewerber
St.-Martin-Str. 24
7180 CRAILSHEIM
Tel.: 0 79 51/2 24 95

Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Gartenstr. 41
7500 KARLSRUHE
Tel.: 07 21/81 44 05

Arbeiterwohlfahrt
Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Proviantbachstr. 10
8900 AUGSBURG
Tel.: 08 21/55 12 14

Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Konrad-Adenauer-Str. 117
3500 KASSEL 1
Tel.: 05 61/40 73 14

Arbeiterwohlfahrt Wesel
Ostring 9
4130 MOERS 1
Tel.: 0 28 41/2 52 21

Arbeiterwohlfahrt Essen
Pferdemarkt 5
4300 ESSEN
Tel.: 0 21 01/18 97 120

Arbeiterwohlfahrt Ausländerzentrum Bielefeld
August-Bebel-Str. 74
4800 BIELEFELD
Tel.: 05 21/6 41 72

Überregionale Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Gutleutstr. 94 - Hinterhaus -
6000 FRANKFURT/Main 1
Tel.: 0 69/23 24 58/59

Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Hersfelder Str. 4
6440 BEBRA
Tel.: 06 21/3 60 84

Arbeiterwohlfahrt Ortsverein Kusel
Finkenweg 5
6798 KUSEL
Tel.: 0 63 81/39 39

M 1732/10

**Einige Aufgabenfelder der Arbeiterwohlfahrt
neben der sozialen Beratung ausländischer Flüchtlinge**

در کنار مشاوره و خدمات اجتماعی برای پناهندگان خارجی
Arbeiterwohlfahrt در زمینه های زیر هم فعالیت می نماید :

