

Luật lệ thuê nhà

Sử chi² dẫn về luật lệ thuê nhà cho người Việt Nam ở tại Cộng Hòa Liên. Ban Đức.

IHR RECHT ALS MIETER

Wegweiser über das Mietrecht
in der
Bundesrepublik Deutschland

VIETNAMESISCH

Cuốn tập này được phát miễn phí.

Diese Broschüre ist kostenlos.

Herausgeber : ARBEITERWOHLFAHRT
Xuất bản Bundesverband e.V.
Oppelner Straße 130
5300 Bonn 1

DEUTSCHER MIETERBUND e.V.
Spichernstraße 61
5000 Köln 1

Autoren : Hans Heitgreß, Deutscher Mieterbund
Tác giả Markus Schnapka, Arbeiterwohlfahrt Bundesverband

Übersetzung : Tuyet Dobis
Bản dịch

Illustration : Christina Capitain
Tranh vẽ

Druck: Druckerei Hachenburg GmbH
Hachenburg

Auflage: 2.000
Bonn, Dezember 1984

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

AWI 764 60
1984
100

Về tập này :

Arbeiterwohlfahrt (cơ quan xã hội giúp đỡ công nhân) và Mieterbund (hội người thuê nhà) đã cho in ra cuốn tập hướng dẫn miễn phí này để quý vị thấy rõ quyền lợi và bổn phận của người thuê nhà cũng như của người cho thuê nhà. Chúng tôi đã cố gắng tránh đi những danh từ chuyên môn để quý vị thấy rõ và chính xác hơn luật thuê nhà bên nước Đức.

Chúng tôi rất mong đã đạt được mục đích và kính chúc quý vị sống vui vẻ và bớt lo âu.

Ngoài ra chúng tôi cũng xin nhắc lại rằng luật thuê nhà cũng như tất cả mọi luật lệ khác có thể được sửa đổi và như vậy có nhiều điều cũng đã được thay đổi sau khi cuốn tập này đã thành hình. Xin quý vị thông cảm.

Hans Heitgreß

Markus Schnapka

P.S. : Có nhiều thay đổi mới đã được ghi vào tập này rồi, tuy nhiên cũng còn có một vài điều thiếu sót. Xin quý vị nghiên cứu lại luật mới cho kỹ càng.

M U C L U C

<u>Chương 1: Hợp đồng thuê nhà</u>	trang 1
Không cần phải có một mảnh giấy, sự thỏa thuận bằng miệng đã có giá trị rồi.	tr. 1
Hợp đồng thuê nhà vẫn còn có giá trị mặc dù nhà đã được bán đi rồi.	tr. 1
Tất cả mọi chi phí phụ trội (Nebenkosten) chỉ được tính vào tiền thuê nhà khi đã được ghi rõ ràng và riêng từng mục trong hợp đồng thuê nhà.	tr. 2
Hợp đồng thuê nhà có giới hạn - Người thuê nhà có quyền tiếp tục ở thuê? -	tr. 3
Người thuê nhà có quyền chữa chấp họ hàng miễn có đủ chỗ cho họ trong nhà mình	tr. 3
Người thuê nhà phải tôn trọng nội quy của nhà (Hausordnung) nhưng nếu nội quy này đòi hỏi quá nhiều thì nó cũng hết giá trị	tr. 3/4
<u>Chương 2: Người thuê nhà được bảo vệ trước sự hủy bỏ hợp đồng thuê nhà. (Kündigung)</u>	tr. 4
Chỉ trong trường hợp đặc biệt người chủ nhà mới được phép hủy bỏ hợp đồng	
ví dụ: - người thuê nhà không trả tiền nhà - khi người này phá rớt trụ an của căn nhà này - khi chủ nhà cần căn nhà ấy để chính mình sử dụng	tr. 5

Chương 3: Khi nào người chủ được phép tăng tiền nhà?

trang 9

Một năm một lần người chủ được phép tăng tiền nhà lên bằng theo giá trung bình của những nhà cho thuê khác ở vùng đó khi:

- tổng phí tăng lên
- nhà đó được tu bổ lại
- tiền lãi tăng lên

Rất thường có những trường hợp không tăng tiền nhà được ghi trong hợp đồng.

Chương 4: Tiền thuê nhà quá cao !

tr. 11

Trong trường hợp người thuê nhà phải trả tiền thuê hơn 20% của mức trung bình tiền cho thuê của những nhà khác tại vùng đó thì người này có quyền đòi lại số tiền đó.

Chương 5: Sửa chữa, tu bổ thẩm mỹ (Schönheitsreparaturen)

tr. 12

Người chủ nhà phải chịu tất cả mọi phí tổn sửa chữa, ngoại trừ tiền sửa chữa dưới 50,-DM và tiền tu bổ thẩm mỹ nhà cửa.

Chương 6: Nhà ở xã hội (Sozialwohnung)

tr. 13

Tất cả mọi người đều có quyền thuê nhà ở xã hội, ngay cả người ngoại quốc, với điều kiện là phải có giấy chứng nhận là mình chỉ lãnh một số tiền lương nào đó thôi.

Chương 7: Phụ cấp thuê nhà (Wohngeld)

tr. 15

Tiền phụ cấp thuê nhà là gì ?

Ai nhận được ?

Phải làm đơn xin ở đâu ?

Chương 8: Người làm trung gian cho thuê nhà (Makler) tr. 16

Người làm trung gian cho thuê nhà chỉ nhận được tiền khi tổ hợp đồng đã được ký tên. Theo thường lệ người trung gian không được đòi tiền bảo chứng cao hơn 2 tháng tiền nhà. Người chủ sở hữu, người quản lý hay người cho thuê nhà không được phép hưởng tiền bảo chứng.

Chương 9: Hướng dẫn và giúp đỡ

tr. 16/17

Những hội của người thuê nhà (Mieterverein) có để làm gì ?

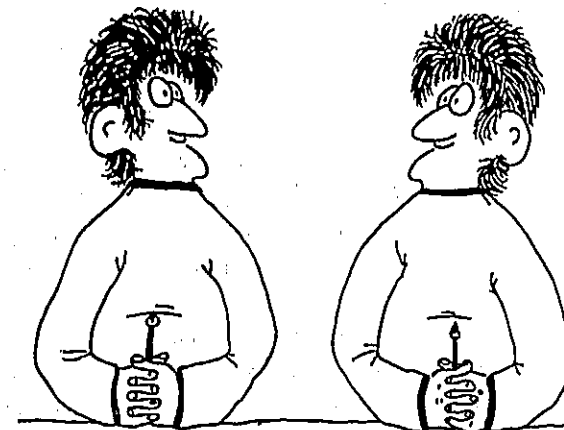
Một vài cơ quan.

Những cơ quan từ thiện : giúp đỡ công nhân (Arbeiterwohlfahrt);

Caritas, Tổ chức Phụng Sự xã hội của Giáo Hội Tin Lành (Diakonisches Werk).

Bản ghi những chủ cần biết.

tr. 19



Chương 1: Hợp đồng thuê nhà

- Một sự thỏa thuận bằng miệng cũng đã có giá trị rồi, không cần phải có một miếng giấy chứng.



- Một khi nhà đã được bán đi rồi, tờ hợp đồng thuê nhà vẫn còn có giá trị.

Thay đổi chủ nhà.

Ví dụ:

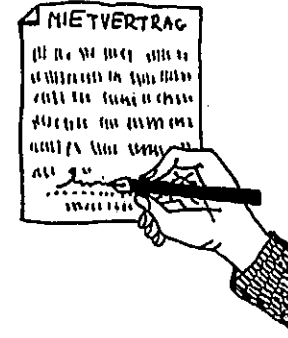
Khi ông X tới thuê nhà thì ông ta đã thỏa thuận bằng miệng với bà chủ nhà: " Tiền thuê nhà là 250,-DM cộng thêm vào tiền sưởi." Bà chủ nhà định làm cho ông ta một tờ hợp đồng trong thời gian sau đó nhưng sự kiện này không bao giờ xảy ra và nhà ấy đã được bán đi. Người chủ mới tới gõ cửa nhà ông X: " Ông không có một tờ hợp đồng nào hết. Vậy thì, hoặc là ông ký tên vào đây hay là ông dọn ra." Có được như thế không? Không. Người chủ mới muốn bịp. Sự thật như sau:

- Ông X không phải ký tên gì hết. Ông ấy đã có một sự thỏa thuận bằng lời và bao nhiêu đó đủ rồi. Khi có một sự thỏa thuận như vậy thì tất cả những quy định của luật thuê nhà đều có giá trị và những điều này thuận lợi cho người thuê nhà.

- Người chủ mới phải tôn trọng sự thỏa thuận ấy. Ông đã không những mua cái nhà mà còn mua luôn cả hợp đồng thuê nhà.

Trên nguyên tắc " mua nhà không phải hủy bỏ sự thuê nhà" Người hưởng thừa tự cũng phải tôn trọng hợp đồng thuê nhà.

- Nếu như ông X vẫn muốn ký tờ hợp đồng mới thì ông ấy nên nghiên cứu kỹ lưỡng. Thường thì hợp đồng mới bất lợi hơn cái cũ vì theo đó sẽ có thêm chi phí phụ trội và tiền tu bổ thăm mỹ. Ngoài ra tiền nhà đương nhiên sẽ tăng lên.



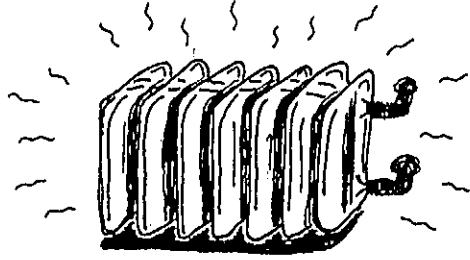
Ngoài ra còn có thêm vào tiền nhà những gì ?

Trên nguyên tắc thì tiền nhà đã bao gồm tất cả những phí tổn phụ thuộc như tiền sưởi, tiền rác, tiền cạo rửa ống khói, thuê đi lên thờ, bảo hiểm, người nhà, chăm sóc vườn, thang máy, quét rửa đường lộ.

Người thuê nhà chỉ phải trả thêm những phí tổn khác khi đã có ghi rõ ràng trong tờ hợp đồng.

Ví dụ:

Bà Y thuê nhà 300,-DM và trả trước 50,-DM cho tiền sưởi. Sau một năm bà ấy nhận được thẻ của người chủ: " Thanh toán tiền phí tổn phụ thuộc của năm 1981 ". Bà Y chẳng hiểu gì nhiều về những con số trong đó, bà chỉ hiểu rằng chủ nhà muốn thêm số tiền 1.200,-DM cho năm 1982, tiền cho lò sưởi, nước, đồ rác và cạo ống khói. Bà Y có phải trả thêm số tiền đó không? Không. Bà Y chỉ phải trả thêm tiền sưởi như đã ghi trong hợp đồng ngoài ra không có phí tổn nào khác nữa. Phải coi như là tất cả đều đã được tính vào tiền thuê nhà rồi. Người cho thuê nhà không được sửa đổi hợp đồng nếu không có sự đồng ý của bà Y. Người cho thuê nhà phải chịu tất cả các phí tổn phụ thuộc.



Thanh toán tiền sưởi (Heizkosten)

Khi sưởi bằng lò chung thì theo thường lệ người thuê nhà trả trước mỗi tháng một số tiền nào đó. Mỗi năm tiền sưởi sẽ được thanh toán lại:

- Người chủ phải tính và ghi ra tiền sưởi cho nguyên ngôi nhà.
- Tiền này sẽ được chia ra cho từng nhà.
- Sau đó tất cả những tiền trả trước sẽ được trừ ra. Khi thiếu thì người thuê nhà phải trả thêm cho đủ, nếu dư thì người chủ sẽ phải trả lại cho người thuê nhà.
- Cách chia tiền phí tổn thường sẽ được tính theo số thước vuông của nhà ở. Sau này rất nhiều nhà có "ống đo nhỏ nhỏ" treo trên máy sưởi. theo như vậy thì ai xài năng lượng nhiều sẽ phải trả nhiều hơn.

Sự phân chia phí tổn tiền sưởi cho mỗi nhà rất là phức tạp Bởi vậy nên sai lầm xảy ra thường xuyên. Mỗi lần như vậy không phải là chủ nhà cố tình, thật ra rất nhiều người cho thuê nhà không hiểu khá hơn người thuê nhà. Đôi khi người thuê nhà phải trả những phí tổn mà thực ra người chủ phải chịu chẳng hạn như tiền phí tổn sửa chữa lò sưởi.

Hợp đồng thuê nhà có giới hạn

Ngay khi hợp đồng thuê nhà đã hết hạn người thuê nhà vẫn có quyền tiếp tục ở đó.

Ví dụ:

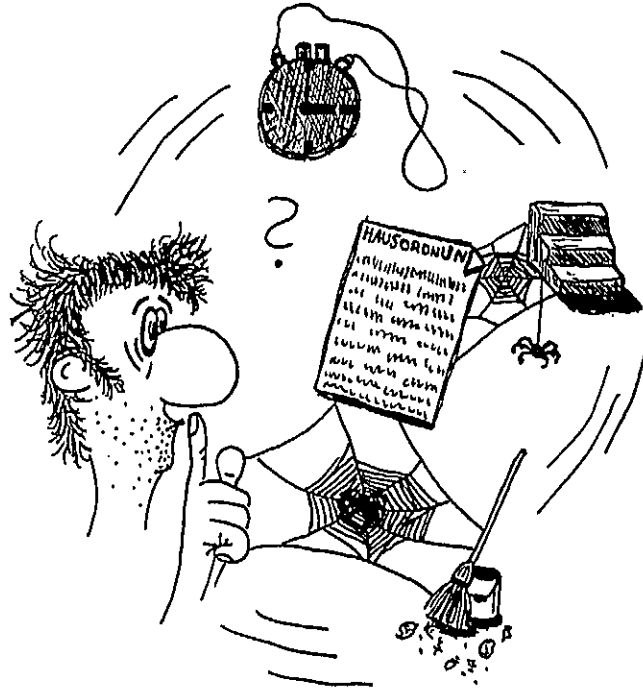
Trong tờ hợp đồng của bà J. người chủ có ghi: " Hợp đồng bắt đầu ngày 1.3.82 và chấm dứt ngày 28.2.1984 ". Bà J. đã thỏa mãn lắm rồi khi tìm ra được nhà để thuê nên bà ấy đã ký tên. Như vậy ngày 28.2.84 bà ấy phải dọn ra hay sao ? Không, với điều kiện là 2 tháng trước khi hết hạn bà ta viết một lá thư cho chủ nhà cho biết ý định ở lại đó. Như vậy đương nhiên hợp đồng sẽ được gia hạn dù chủ nhà có đồng ý hay không. Đây là một sự bảo vệ đặc biệt để không ai bị đuổi nhà hơn nữa có thể tránh cho người thuê nhà ví dụ cứ mỗi 2 năm phải dọn nhà mới hoặc người chủ nhà cứ đổi làm lại một tờ hợp đồng mới để tăng tiền nhà v.v...

những: ở đây luật mới có thể khác. Những ai đã ký hợp đồng thuê nhà sau ngày 1.4.83 phải lưu ý: Ví dụ như hợp đồng được giới hạn cho một thời gian ngắn là 5 năm và người chủ đã ghi trong đó là sau thời gian ấy nhà sẽ được xây cất lại hoặc người chủ sẽ trưng dụng nhà ấy cho chính mình thì người thuê nhà buộc phải dọn ra sau thời gian đó. Người thuê nhà hết có quyền, như tới bảy giờ, gia tăng thời gian mướn nhà vô hạn định bằng tờ.

Ai được phép ở trong nhà ?

Người chủ đã được phép cho thân nhân mình ở miễn phí trong nhà miễn có đủ chỗ cho họ. Nếu muốn cho thuê lại một phòng nào trong nhà mình thì người thuê nhà phải có phép của chủ nhà.

Nội quy của nhà (Hausordnung)



Thường lệ những điều sau đây phải được giải quyết:

Khi nào người thuê nhà phải rửa sạch bậc thang? Vào những ngày nào được phép sử dụng những phòng xài công-cộng như phòng giặt, chỗ phơi đồ v.v...? Xe đạp, xe con nít v.v... phải để ở đâu? Vào giờ nào nghỉ trưa?

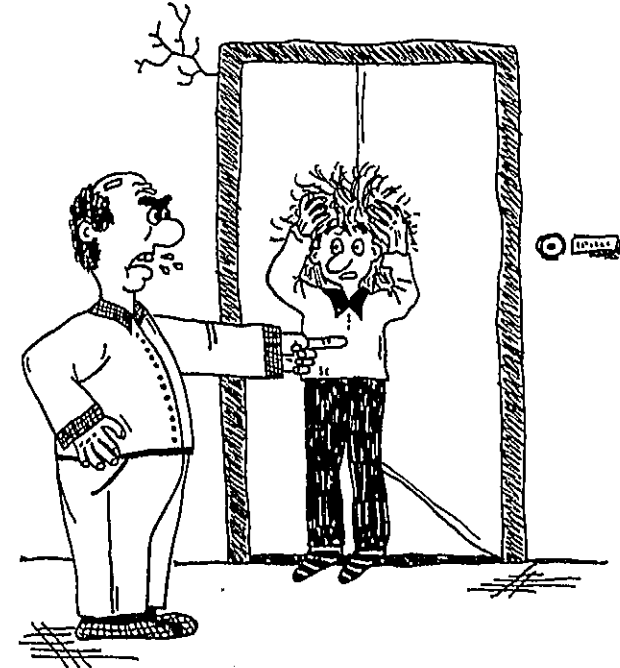
Nội quy này có hiệu quả khi nó làm đều hòa đời sống của những người sống chung trong một nhà. Như vậy, ai cũng phải tôn trọng nó. Những nêu chủ nhà quá nhỏ nhen trong vấn đề này thì hiệu quả nó cũng sẽ hết đi.

Ví dụ:

"Cấm không cho đàn bà vào" hoặc "sau 22g không được tiếp khách". Người ta không cần phải chú ý đến những điều này, cả ngay khi nó đã được ghi vào hợp-đồng. Mặc dù người thuê nhà đã ký tên, người ấy vẫn có thể tự-do tiếp khách như người ấy muốn. Trong những giờ nghỉ ngơi, người thuê nhà và con cái phải rón giũ im-lặng trong thang lầu và trước cửa nhà.

Đừng để sự ồn-ào trong nhà riêng của mình vang ra ngoài. Đừng để con mình chơi đá banh dưới cửa sổ của chủ nhà vào giờ nghỉ trưa. Tuy nhiên trẻ con cũng có những quyền-lợi mà bất cứ một người thuê nhà nào khác có, như: tiếp khách trong nhà, bày trò chơi. Nếu ở đây có ghi gì khác trong tổ hợp-đồng cũng không cần được chú ý đến.

Chương 2: Người thuê nhà được bảo vệ trước sự hủy-bỏ hợp-đồng (Kündigungsschutz)



Người thuê nhà phải được sống thoải mái và không phải lo ngại vấn đề phải trả nhà lại miễn là thực-hành đúng theo nội quy của hợp-đồng. Chỉ trong những trường-hợp đặc-biệt như sau người chủ nhà mới được hủy bỏ hợp-đồng:

- Khi người thuê nhà không trả tiền nhà.
- Khi người này phá rối trị-an của căn nhà hoặc không thi-hành đúng theo nội quy của hợp-đồng.
- Khi người chủ nhà cần căn nhà ấy cho chính mình.

Ví dụ:

Bà M. đã quên không lau chùi thang lầu. Theo nội quy thì

bà ta có nhiệm-vụ lau chùi cầu thang một tuần một lần.
 Người chủ nhà cho hay: "Bà đã không hoàn-tất những điều đã ghi trong hợp đồng, vì vậy tôi xin hủy bỏ hợp đồng của bà".
 Sự hủy-bỏ này không có giá-trị. Bởi trong trường-hợp vi-phạm nặng người cho thuê nhà mới được hủy bỏ hợp đồng.
 Lỗi lầm người thuê nhà gây ra phải tâm-trọng đến độ người chủ nhà không thể nào tiếp tục cho người đó ở lại trong căn nhà đó nữa. Khi ấy sự tin-cần đôi bên đã phải bị tổn thường nhiều rồi và người cho thuê nhà ngại rằng trong tương lai gần đó sẽ có xảy ra một sự vi-phạm khác nữa.

Ví dụ:

Người thuê nhà đã không trả tiền nhà hơn 2 tháng rồi.
 Hoặc là người ấy phá rối trị an và là nguyên-nhân của những cuộc gây-gỗ trong căn nhà.

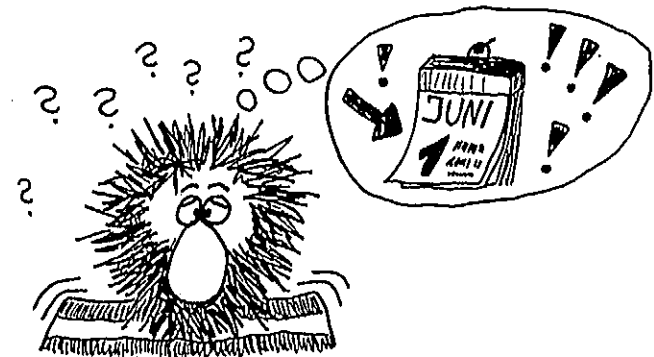
Như vậy quý vị đã thấy: ai giữ đúng nội-quy của hợp-đồng không phải ngại bị hủy bỏ gì hết, ngoại trừ trường hợp đặc biệt như sau:

ngừng cho thuê nhà vì người chủ cần căn nhà ấy cho chính riêng mình (Kündigung wegen Eigenbedarf)

Trong trường hợp này thì người chủ có quyền hủy bỏ hợp đồng; như vậy có nghĩa là căn nhà đang ở hiện tại của ông ấy đã trở nên quá nhỏ cho ông ta, hoặc ở xa sở làm v.v...
 Đồng thời có nghĩa là căn nhà mà ông ta đòi lại phải tương ứng theo nhu-cầu của ông ta. Lễ tất nhiên là chính chủ nhà hoặc một người trong gia-đình phải dọn vào đó ở. Người chủ nhà phải viết thờ (trong trường hợp này lời nói miệng không có giá-trị) đưa ra từng chi-tiết và lý do tại sao ông ta muốn hủy bỏ hợp đồng và ghi ra tên tuổi rõ ràng của người dọn vào nhà ấy. Nếu ông ta đã đưa ra lý-do giả tạo và có ý đánh lừa người thuê nhà, thì người này có quyền đòi lại tiền phí-tồn dọn nhà hoặc những phí tổn gì khác v.v...

Khi căn nhà được chia ra thành từng nhà số hữu (Eigentumswohnung)

Rất thường xuyên những ngôi nhà cho thuê được chia ra thành từng căn nhà số-hữu và được bán đi từ từ... Trên nguyên-tắc thì hiệu-lực của những hợp đồng thuê nhà vẫn còn vì " bán đi không có nghĩa là hủy bỏ sự thuê nhà ". Nhưng dù sao nó tạo ra cái nguy-hiểm là sự hủy bỏ hợp đồng sẽ tới bởi lẽ người chủ mới thường sẽ cần dùng căn nhà ấy để ở. Vì lẽ này có sự bảo-vệ của luật pháp là: " Khi căn nhà được chia ra từng nhà số-hữu thì người mua nhà không được quyền trưng-dụng nhà ấy trong thời-gian là 3 năm và như vậy không được phép hủy-bỏ hợp-đồng trong thời gian ấy ".



Hạn định để hủy bỏ hợp-đồng (Kündigungsfrist)

Trong trường hợp sử ngừng cho thuê nhà đã có hiệu-lực rồi thì quý vị hãy thận-trọng nghiên-cứu lại xem chúng nào mình mới phải dọn nhà ra. Người thuê nhà không buộc phải từ ngày trước qua ngày sau đã thu xếp nhà của xong xuôi. Có những trường hợp thời hạn để dọn nhà được ấn-định tới một năm.
 Hạn định hủy bỏ hợp-đồng là những tháng bắt đầu từ ngày sự hủy bỏ này có hiệu lực đến ngày người thuê nhà phải dọn ra. Người chủ phải để người thuê nhà có đủ thời giờ để đi tìm nhà mới. Đã ở trong nhà ấy bao nhiêu lâu thì thời gian có để đi tìm nhà mới càng kéo dài bấy nhiêu.

Khi người thuê nhà đã ở đó trong vòng 5 năm trở lại thì hạn định của sự ngừng cho thuê nhà là: 3 tháng
 trên 5 năm : 6 tháng
 trên 8 năm : 9 tháng
 trên 10 năm : 1 năm

Ví dụ:

Ông M. đã dọn tới ở từ 1.4.75. Ngày 31.10.83 thì ông ấy nhận được thư hủy bỏ hợp đồng. Trong trường hợp sự hủy bỏ này có giá trị thì tới ngày 1.8.1984 ông M. đã phải dọn nhà ra. Ông ấy đã ở hơn 8 năm trong căn nhà ấy nên thời gian có để dọn nhà đi là 9 tháng. Nếu người chủ đã nêu ra một thời hạn nào khác sớm hơn thì ông M. không cần phải chú ý đến nó.

Khi nào có quyền phản đối lại sự hủy bỏ hợp đồng ?



Ngay trong trường hợp sự hủy bỏ hợp đồng đã có hiệu lực, người thuê nhà vẫn có thể phản đối lại. Đó là trường hợp người này gặp phải nhiều khó khăn quá khi phải dọn nhà đi. Ông ta có thể đòi hỏi người chủ nhà gia hạn hợp đồng trong một thời gian có hạn định hoặc vô hạn định. Những trường hợp như thế tuy nhiên rất là hiếm có.

Ví dụ:

Người thuê nhà đã tìm ra một căn mới nhưng nhà này chỉ được hoàn thành trong vòng 6 tháng nữa. Như vậy thì người thuê nhà có quyền đòi hỏi hợp đồng được gia hạn tới thời gian đó nghĩa là 6 tháng.

hoặc:

Người thuê nhà đã đầu tư một số tiền nào vào căn nhà ở đó và số tiền này không được hoàn lại khi ông ta dọn ra. Người thuê nhà có quyền phản đối sự hủy bỏ hợp đồng và xin ở lại thêm một thời gian. Nếu người chủ nhà không chấp nhận điều này thì ông ta phải trả lại tiền mà người thuê nhà đã đầu tư vào căn nhà ấy.

"Nhà riêng biệt" được xây trong một căn nhà tử (ngược lại với những cũ xá chung-cứ lớn) Einliegerwohnung)

Có những căn nhà ít được bảo vệ bởi luật pháp bằng những căn nhà khác. Đây là trường hợp như khi người chủ và người thuê nhà ở chung. Quý vị hãy thận trọng khi gặp những trường hợp này. Người ta có thể không cho quý vị tiếp tục thuê nhà mà không cần phải đưa ra lý do. Trong những trường hợp này người thuê nhà cần phải ký hợp đồng có giới hạn (xem chương 1), như vậy mới có thể tránh được người ta " đuổi nhà " một cách đột ngột ; nhưng nếu quý vị tự ý dọn ra trước thời gian đã được ấn định thì quý vị sẽ gặp rất nhiều khó khăn. Khi ký hợp đồng như vậy thì người thuê nhà sẽ có thêm được 3 tháng để dọn nhà. (xem chương 2) Ngay cả khi người thuê nhà chỉ muốn từng phòng một trong căn nhà người chủ vẫn có quyền lấy phòng lại mà không cần đưa ra lý do là mình cần dùng cái phòng đó.



Chương 3: Khi nào được phép tăng lên tiền nhà ? (Mieterhöhung)

Về vấn đề này có một định luật gọi là " định luật để quy định tăng tiền nhà ". Trong đó có ghi rõ mọi chi tiết cho

thầy lúc nào thì người chủ có quyền tăng tiền nhà lên. Ngoài những điều ghi rõ trong đây, tất cả mọi điều khác đều không có giá trị.

Ví dụ:

Ông Reicht viết thỏ cho ông Müller : " Bắt đầu từ tháng sau tiền nhà sẽ tăng lên 50,-DM mỗi tháng. Chắc ông cũng biết rằng mọi vật giá đều tăng lên ca. Xin kính chào ông. Reicht".

Sử tăng tiền nhà như thế không có giá trị. Người thuê nhà không phải lo lắng chi cả và cứ việc tiếp tục trả tiền nhà như giá thường lệ.

Khi nào thì được phép tăng tiền nhà ?

1. Một năm một lần người cho thuê nhà được phép tăng lên tiền nhà khi ở trong vùng đó những căn nhà khác tương tự như vậy được cho thuê với giá khác; người ta có quyền đòi " tiền thuê nhà so với vùng đó " (ortsübliche Vergleichsmiete).
2. Khi tổng phí hoặc tiền lãi tăng lên hoặc khi người chủ canh-tân căn nhà ấy thì ông ta có quyền tăng lên tiền nhà.

Để tóm tắt lại:

Khi người chủ muốn tăng tiền nhà thì phải viết thỏ cho biết giá mới và giá này phải tùy theo giá cả nhà cửa cho thuê ở vùng đó. Ông ta có thể kèm theo báo chúng như giấy thông kê về tiền thuê nhà ở đó hoặc có thể nhờ một chuyên viên về vấn đề này làm một bản giám định (Gutachten). Giấy thông kê tiền thuê nhà (Mietspiegel) : Đây là một bản thông kê mà hội người chủ sở hữu nhà cửa và hội người thuê nhà đưa ra chung. Theo như đó người ta có thể biết được liên mức tương đối của tiền thuê nhà ở vùng mình ở.

Coi chừng ! Thường thì người ta đòi giá quá cao. Khi ấy người thuê nhà phải tới sở lo về vấn đề nhà cửa (Wohnungsamt) hoặc tới hội người thuê nhà (Mieterverein) để hỏi cho biết rõ ràng về giá cả thuê nhà. Như vậy người thuê nhà phải tùy theo bản giá ấy.

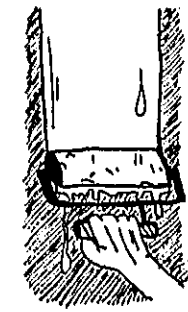
Tiền thuê nhà tăng lên từng chẵn (Staffelmiete)

Theo luật thuê nhà mỗi tứ đầu năm thì trong hợp đồng thuê nhà người chủ có quyền ghi thêm là tiền nhà sẽ tăng theo từng năm một. Tiền này sẽ được ấn định rõ ràng. Nếu hợp đồng đã được ký trước đó và người chủ bây giờ muốn thêm vào hợp đồng điều khoản mỗi nầy thì phải có sự ưng thuận của người thuê nhà.

Tiền phí tổn phụ (Neben- oder Betriebskosten)

Nếu các tiền phí tổn hoặc tổng phí tăng lên khi tiền nhà có thể cao hơn, với điều kiện là tiền phí tổn này đã được bao gồm trong tiền nhà. Trong trường hợp khác thì chủ nhà có thể tăng lên số tiền mà người thuê nhà đã ứng trước, với điều kiện là khi, từng năm, tính tiền nhà lại, người chủ nhà nhận xét rằng tiền ứng trước không đủ để trang trải phí tổn.

Canh tân nhà cửa (Modernisierung)



Khi người chủ nhà cho tu bổ nhà cửa lại thì ông ta có quyền đòi người thuê nhà trả 11% của những phí tổn thêm vào tiền thuê trong nguyên năm.

Nhưng hãy lưu ý: Người thuê nhà không buộc phải chấp nhận mọi sự cạnh tranh. Người chủ không có quyền đòi mỗi một căn nhà cũ trở thành một căn nhà mới trắng lè và khi ấy thì có thể người thuê nhà không trả nổi giá thuê mới nữa. Người cũng không có quyền bắt người thuê nhà phải chịu tất cả những phí tổn. Ông ta đã phải trả đi rồi những chi phí cần thiết để sửa chữa nhà.

Tăng tiền nhà khi tiền lãi tăng.

Khi tiền lãi của số tiền tín dụng (Darlehen) mà người chủ đã cần để xây cất nhà tăng lên thì ông ta cũng có quyền bắt người thuê nhà cũng phải chịu sự tăng tiền lãi này.

Coi chừng ! Ở điểm này có rất nhiều sự lạm dụng. Chỉ có giá trị: - Khi người chủ đưa ra bằng chứng hẳn hoi .

- Số tiền này phải được chia ra đều và tất cả mọi người phải chịu một phần, luôn cả người chủ, nếu ông ta cũng ở chung trong nhà đó.
- Khi đổi chủ (Vermie-terwechsel) và người chủ mới đã phải chịu tiền lãi cao để mua nhà này thì ông ta không có quyền bắt người thuê nhà phải cũng chịu chia tiền lãi này.

Có thể tránh sự tăng tiền nhà bằng hợp đồng !

Ví dụ: Ai ký hợp đồng có giới hạn (5 năm) thì thường lệ được bảo vệ trước sự tăng tiền nhà, trừ khi trong hợp đồng đã có ghi những điều kiện khác.

Chương 4: Tiền nhà quá cao

Khi người chủ muốn tăng tiền nhà thì ông ta chỉ có thể dựa trên giá thuê nhà của vùng đó mà thôi. Khi ký hợp đồng mới thì tiền nhà không được cao hơn 20% của giá thuê nhà trung bình của vùng đó.

Ví dụ:

Ở tỉnh Heidelberg có người thuê một căn nhà cũ ở gần nhà ga

Trong nhà có nhà tắm, lò sưởi. Nhà lớn 55 thước vuông và giá là 450,-DM tính luôn cả những phí tổn phụ. Như vậy tính ra là 8,18 DM một thước vuông. Theo vùng Heidelberg thì giá cho thuê những nhà tương-tử như vậy tính ra chỉ có 5,65DM 1 thước vuông, theo bản thống kê giá-biểu của vùng đó. Trong trường hợp này người chủ đã vi phạm luật hình phạt kinh-tế vì ông cho thuê nhà cao hơn 2,53DM 1thước vuông tức là cao hơn mấy nhà ở đó 45%.

Như vậy người thuê nhà có quyền đòi lại số tiền trả lỗ là 139,-DM mỗi tháng (55 x 2,53 DM).

Coi chừng ! Theo luật mới thì người chủ có thể không trả lại tiền dư ra nếu mà phí tổn nhà của do ông chịu lại quá cao.

Chương 5: Sửa chữa - Tu bổ thẩm mỹ (Schönheitsreparaturen)

Tất cả tiền sửa chữa nhà của người chủ đều phải chịu vì ông ta cũng được tiền nhà mà! Người thuê nhà không cần phải lưu ý đến những ghi chú khác trong hợp đồng mặc dù ông ta đã ký tên. Nếu người chủ không cho sửa chữa nhà của thì người thuê nhà có quyền phản-đổi điều này.

Ví dụ:

Lò sưởi trong nhà ông Meier bị hư. Từ một tuần nay ông không có nước nóng. Ông ta phải làm gì ?

1. Người thuê nhà có quyền trừ đi 5% trong tiền thuê nhà cho đến khi nào lò sưởi được sửa xong. Cách này rất tốt vì có nhiều chủ thích đón lấy tiền mà ít chịu phí tổn hay đầu tư vào nhà.
2. Người thuê nhà có thể kêu thợ tới sửa và trừ lại số tiền phí tổn này vào trong tiền nhà.

chú ý : Luôn luôn phải viết thư báo trước cho chủ nhà và ấn-định một thời gian nào đó để người chủ giải quyết vấn-đề. Khi chủ không phản ứng thì lúc ấy hãy kêu thợ tới. Như

thè người thuê nhà mới có quyền trừ tiền phí tổn vào tiền nhà. Khi người thuê nhà hãnh động quá sớm và không để thời giờ cho người chủ lo liệu việc sửa chữa thì người ấy phải chịu lấy một mình tiền phí tổn.

Tu bổ thẩm mỹ (Schönheitsreparaturen)

Tu bổ thẩm mỹ như sơn phết hay dán lại nhà cửa và sửa chữa lát vát dưới 50,-DM thì người thuê nhà phải chịu nếu đã ghi trong hợp đồng.

Chú ý: Ngoài những cái này ra không phải trả những gì khác hết. " Xả bao nhiêu trả lại bấy nhiêu ". Cho nên khi dọn vào hay dọn ra người thuê nhà không phải trả hay tu bổ gì hết. Khi nhà cửa đã được tu bổ thời gian ngắn trước khi mình dọn ra thì người thuê nhà không phải sửa chữa lại gì hết khi dọn ra. Nếu trong tờ hợp đồng có ghi gì khác đi nữa thì điều đó vẫn không có giá trị.

Chương 6: Nhà cửa xã hội (Sozialwohnung)

Nhà cửa xã hội là gì ?

Chính phủ cho mượn tiền tín dụng nhẹ lãi để xây cất nhà cho thuê. Như vậy chủ những nhà này phải ký kết là chỉ đòi một số tiền nhà nào đó để đủ trang trải phí tổn mà thôi. Những nhà như vậy được gọi là "nhà ở xã hội" (Sozialwohnung) hoặc là " nhà ở được tài trợ một cách công công ". Theo như vậy thì những nhà ở xã hội được xây cất hơn 20 năm này được cho thuê với giá rất thấp. Những nhà như vậy được xây sau này mặc hơn và tiền cho thuê cũng cao hơn. Đôi khi tiền thuê những nhà này còn cao hơn cả những nhà khác không phải nhà ở xã hội.

Ai được phép vào ở trong những nhà này ?

Ai làm tiền lương thấp. Như vậy cần phải có giấy phép vào ở (Wohnberechtigungsschein). Người làm đơn xin được cấp

giấy phép này phải đưa ra lời tức của những người sống chung trong nhà. Khi gia đình đông thì mức lời tức cũng sẽ giảm tăng lên. Khi tính lời tức thì tính theo mức lương nguyên (Brutto einkommen). Trong đó sẽ được trừ đi:

- Tiền lệ phí có tính cách công công (cần thiết cho đời sống, nghiệp v.v... Werbekosten)
- tiền con
- tiền bệnh (Krankengeld) do bảo hiểm sức khỏe hay bảo hiểm thất nghiệp trợ cấp.
- tiền thất nghiệp

Ngoài ra còn có thể trừ đi:

- Arbeitnehmerfreibetrag 480,-DM
- Weihnachtsfreibetrag 600,-DM (số tiền này được luật ấn định để được trừ đi trong lời tức chung khi xin giấy phép.)

- Tối thiểu là 564,-DM một năm , số tiền để chi dụng như đi xe từ nhà tới chỗ làm v.v...

Sau đây là một bản kê ra để thấy xem những trường hợp nào còn được cấp giấy phép để vào ở nhà xã hội.

<u>Tổng số người trong gia đình</u>	<u>Mức hạn định của lời tức hằng năm</u>
1 người	21.600,-DM
2 người	31.800,-DM
3 người	38.100,-DM
4 người	44.400,-DM
cứ thêm mỗi đầu người thì cộng vào	6.300,-DM

Nhóm người sau đây sẽ được tính thêm vào mức lời tức số tiền là :

- + Vợ chồng trẻ (lập hôn thú chưa quá 5 năm, chưa hơn 40 tuổi) 8.400,-DM
- + Người tàn phế (đã mất tối thiểu 50% khả năng làm việc) 4.200,-DM

+ Người tàn phế (đã mất tối thiểu 80% khả năng làm việc) 9.000,-DM

Nhà ở xã hội cũ, cắt trước 1965 chỉ được dành cho những người mà đời tụt dúi ít nhất 20% mức ấn định nói trên. Như vậy thì những người làm lương kém được ưu tiên.

Giấy phép này xin ở Sở lo về vấn đề nhà cửa (Wohnungsamt). Quý vị hãy quay điện thoại về Tòa hành chính của tỉnh.

Lưu ý: Những người làm trung gian cho thuê nhà ở xã hội không được nhận tiền báo chúng. Nếu ai đã lỡ trả rồi thì có quyền đòi lại, trong vòng một năm.

Chương 7: Tiền phụ cấp thuê nhà (Wohngeld)

Phụ cấp thuê nhà là gì ?

Đó là tiền chính phủ trợ cấp để thuê nhà. Ai hỏi đủ điều kiện được quyền hưởng tiền này, ngay cả người ngoại quốc.



Tiền đó nhận ở đâu ?

Mỗi năm phải làm đơn lại để xin tiền này. Mẫu đơn đã in sẵn có ở Sở hành chính của tỉnh hay của vùng (Stadtverwaltung Gemeindeverwaltung). Trong đó phải ghi số lương bao nhiêu, giá tiền thuê nhà, có bao nhiêu người ở trong nhà ? v.v... Người chủ nhà phải chúng nhân tờ đơn này.

Lưu ý: Trong trường hợp người chủ khước từ, không ký tên, quý vị vẫn cứ an tâm. Khi ấy sở hành chính sẽ liên lạc trực tiếp với người chủ, vì theo luật định thì ông này có nhiệm vụ phải trả lời cho nhân viên sở đó về những câu hỏi cần thiết liên quan tới vấn đề này.

Ai dò đủ vẫn cứ phải làm đơn đi, vì làm đơn đâu có tốn kém chi.

Chương 8: Người làm trung gian cho thuê nhà (Makler)

Nhiệm vụ người này là giúp đỡ trong việc tìm kiếm nhà cửa. Tuy nhiên có những cách khác rẻ hơn để tìm nhà:

- Mục rao vặt trong nhật báo
- Hợp tác xã xây cất nhà cửa (Wohnungsbau-genossenschaft). Hầu như ở đâu cũng có những hợp tác xã này. Quý vị có thể biết địa chỉ qua Sở lo về nhà cửa tại sở hành chính.
- Ở nhiều thành phố có những văn phòng công cộng làm trung gian cho thuê nhà. Những mục vụ này miễn phí.

Ai đi đến người làm trung gian cho thuê nhà của phải ghi chú: Chỉ đưa tiền cho họ khi nào tổ hợp đồng đã ký xong. Họ không được phép đòi tiền ứng trước. Nếu ai đã lỡ trả rồi thì trong vòng một năm có thể đòi lại tiền ấy.

Người quản lý nhà không được nhận tiền làm trung gian Tiền này cũng có thể được đòi lại khi đã lỡ trả rồi.

Trong trường hợp làm trung gian cho nhà ở xã hội thì người làm trung gian không được nhận tiền báo chúng.

Người làm trung gian phải cho biết trước số tiền làm trung gian là bao nhiêu. Tiền này sẽ được tính theo tiền thuê nhà ví dụ như: tiền trung gian là 2 tháng tiền nhà.

Hãy thận trọng đối với những hỏi làm trung gian cho thuê nhà. Thường họ hay hứa nhiều hơn là hành động cụ thể. Họ không làm miễn phí vì người đi kiếm nhà luôn luôn phải trả một số tiền nào đó, khá cao. Ngoài ra họ thường giới thiệu tới những căn nhà đắt tiền; rất nhiều trường hợp cho thấy họ cũng chỉ lấy trong nhật báo ra một vài địa chỉ hoặc giới thiệu tới những căn nhà đã được cho thuê rồi



Chương 9: Hướng dẫn và giúp đỡ

Hỏi những người thuê nhà làm gì ?

Những người ở nhà thuê đã hỏi lại chúng. Mỗi một hội viên đồng niên liêm khoảng 60 tới 70 DM và có thể tới đây để trình bày tất cả mọi vấn đề. Những ví dụ sau đây sẽ cho thấy một vài mục vụ :

- Hội sẽ kiểm lại tờ hợp đồng trước khi người thuê nhà ký lấy nó
- Kiểm chừng lại coi tăng tiền nhà như thế có hợp lệ không
- Kiểm lại bản chiết tính (Abrechnung) của tiền phí tổn phụ
- Kiểm lại những giấy yêu cầu trả thêm tiền.

Nhiều hội người thuê nhà cũng giúp đỡ trong các vụ kiện, nếu hội viên đã ở một thời gian trong hội rồi.

Sở Cư Trú (Einwohnermeldeamt)

Mỗi công dân tại Cộng Hòa Liên Bang Đức này đều phải được khai báo nơi mình cư ngụ. Vậy thì khi ai đã vừa thuê nhà hay đổi nhà phải tới sở cư trú hoặc tiệm bán tạp sách để lấy "mẫu đơn cư trú" (Meldeformular) về điền và đem tới Sở Cư Trú. Mẫu đơn này phải được chủ nhà ký tên.



Lưu ý: Ai dọn tới một thành phố khác ở phải đến khai báo ở Sở cư trú nơi đó trong vòng 7 ngày. Khi tới đó phải trình tờ đơn của sở cư trú trước đó, chứng nhận rằng mình không ở đó nữa. Khai báo như vậy không có nghĩa là mình miễn lo về giấy phép cư ngụ. Về vấn đề phải tới Sở Ngoại Kiều ^{này}

Văn phòng lo về giấy phép ở nhà xã-hội (Wohnberechtigungsstelle)

Xem chương 6

Văn phòng lo về phụ cấp tiền nhà (Wohngeldstelle)

Xem chương 7

Trung tâm hướng dẫn của những Cơ-quan từ thiện

Hầu như ở mọi tỉnh đều có những trung tâm hướng dẫn này để giúp và chỉ dẫn những người ngoại quốc, những người tỵ nạn và những người tỵ nạn quy-số trong mọi lãnh-vực và mọi vấn đề.

Những cơ-quan từ-thiện ấy là :

- Arbeiterwohlfahrt
- Caritasverband
- Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
- Deutsches Rotes Kreuz
- Diakonisches Werk der EKD
- Zentrale Wohlfahrtsstelle der Juden

Địa chỉ của những trung tâm này đều có dưới tên của những cơ quan từ thiện nêu trên trong cuốn sách điện thoại của vùng.

Aufenthaltserlaubnis : Giấy phép cư ngụ
 Betriebskosten: Tiền phí tồn chung (Tổng phí)
 Eigenbedarf: Sử dụng cho chính bản thân
 Eigentümer : Chủ sở hữu
 Eigentumswohnung: Nhà sở hữu
 Hausordnung : Nội quy nhà ở
 Einwohnermeldeamt : Sở cư trú
 Kündigung : Sự dứt khoát cho thuê nhà
 Miete : Tiền thuê nhà
 Mieter : Người thuê nhà
 Mieterhöhung : Sự tăng tiền nhà
 Mieterverein : Hội người thuê nhà
 Mietvertrag : Hợp đồng thuê nhà
 Modernisierung : Canh tân nhà cửa
 Nebenkosten : Tiền phí tồn phụ
 ortsübliche Vergleichsmiete : Tiền thuê nhà tương ứng với vùng, nơi cư ngụ
 Provision : Tiền bảo chứng
 Schönheitsreparaturen : Tu bổ thẩm mỹ
 Sozialwohnung : Nhà ở xã hội
 Vermieter : Người cho thuê nhà, chủ nhà
 Verwalter : Người cai quản, quản lý
 Wohngeld : Phụ cấp tiền nhà
 Zweifamilienhaus : Nhà ở cho 2 gia đình

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.: 030/78 27 563

Zentrale Beratungsstelle für Asylbewerber
Nernstweg 32
2000 HAMBURG 13
Tel.: 040/39 11 28

Beratungsstelle und Metallwerkstatt für ausländische Flüchtlinge
Zehntland 16 d
2100 HAMBURG-Harburg 90
Tel.: 040/77 57 67

Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Teichstraße 6
2160 STADE
Tel.: 04141/68 191

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

Arbeiterwohlfahrt Schaumburg
Rathauspassage 4
3060 STADTHAGEN
Tel.: 05 721/10 37

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.: 02 841/25 221

Arbeiterwohlfahrt Essen
Pferdemarkt 5
4300 ESSEN
Tel.: 02 101/18 97 120

Arbeiterwohlfahrt Ausländerzentrum Bielefeld
August-Bebel-Str. 74
4800 BIELEFELD
Tel.: 05 21/64 172

Überregionale Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Gutleutstr. 94 - Hinterhaus -
6000 FRANKFURT/Main 1
Tel.: 069/23 24 58/59

Beratungsstelle für ausländische Flüchtlinge
Hersfelder Str. 4
6440 BEBRA
Tel.: 06 21/36 0 84

Arbeiterwohlfahrt Rhein-Neckar
Wormser Str. 16
6802 LADENBURG
Tel.: 06 203/50 88

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

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

Notizen: