CHÀO ĐÓN TẠI GIA!

Willkommen zu Hause

Những điều cần biết khi dọn đến

LỜI GIỚI THIỆU

Xin chào đón tại căn hộ của bạn! Chúng tôi rất mừng về việc bạn đã vượt qua được thử thách và nỗ lực của bạn đã mang lại kết quả. Đã cần phải kiên trì và chịu đựng nhiều. Ngay sau khi chuyển nhà bạn sẽ còn phải đương đầu với những thách thức khác. Trong cuốn sách nhỏ này chúng tôi sẽ giới thiệu những câu hỏi thường gặp và những giải đáp. Bố cục của cuốn sách này đã được chúng tôi được sắp xếp theo những chủ đề mà có thể bạn sẽ tiếp cận trong thời gian tới. Cuốn sách này được phát hành bằng nhiều thứ tiếng: tiếng Đức và những thứ tiếng đơn giản như tiếng A rập, tiếng Bun, tiếng Anh, tiếng Pháp, tiếng Persian, tiếng Ba Lan, tiếng Rumani, tiếng Nga, tiếng Serbo-Croatian, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Tigrinya, tiếng Thổ Nhĩ Kỳ và tiếng Việt.

Chúng tôi chúc bạn mọi điều tốt lành khi đến căn nhà mới của mình!

Rebecca, Fernanda, Julia, Matthias, Katharina ve Francisco, Tổ công tác nhà ở Reinickendorf, Ủy ban quận Reinickendorf, InteraXion: Văn phòng chào đón những người nhập cư và những người trốn chạy tại Treptow-Köpenick và Điều phối viên về những vấn đề tị nạn tại Uỷ ban quận Marzahn -Hellersdorf

MỤC LỤC

1. Dọn đến - những bước đầu tiên 4

1.1. Biên bản bàn giao 4

1.2. Đăng ký và đệ đơn xin chuyển tiếp thư 6

1.3. Ký kết hợp đồng 6

1.4. Các loại bảo hiểm cần thiết 6

1.4.1 Bảo hiểm nghĩa vụ 8

1.4.2 Bảo hiểm tài sản trong nhà 8

2. Ở trong căn hộ của bạn 10

2.1. Chi phí phụ và lò sưởi 10

2.2. Điện, internet, ga 12

2.3. Dịch vụ thu lệ phí của đài PT và TH Đức ARD ZDF - Lệ phí PTTH 12

2.4. Nội qui khu nhà ở 14

2.5. Sưởi và thông khí 14

2.6. Phân loại rác thải 14

2.7. Những trường hợp hỏng hóc và khiếm khuyết 16

3. Đến với những người láng giềng mới 18

3.1. Chú ý tiếng ồn: Chung sống với nhau một cách có ý thức với láng giềng 18

3.2. Nhà trẻ mới và trường học mới 20

3.3. Định hướng trong khu dân cư 20

3.4. Hỗ trợ của những Hội người thuê nhà và những đơn vị khác khi có những thắc mắc về luật thuê nhà 22

Wissenswertes zum Einzug

VORWORT
Willkommen in deiner Wohnung! Wir freuen uns sehr für dich, dass du den Kraftakt überstanden hast und die Mühe sich gelohnt hat. Viel Geduld und Durchhaltevermögen waren nötig. Gerade nach dem Umzug wartet aber noch die eine oder andere Herausforderung auf dich. In dieser Broschüre stellen wir häufig gestellte Fragen und Antworten vor. Gegliedert haben wir sie nach Themen, die dir vermutlich in der nächsten Zeit begegnen werden. Die Broschüre gibt es in verschiedenen Sprachen: in Deutsch und Leichter Sprache, Arabisch, Bulgarisch, Englisch, Französisch, Persisch, Polnisch, Rumänisch, Russisch, Serbokroatisch, Spanisch, Tigrinya, Türkisch und Vietnamesisch.

Wir wünschen Dir ein gutes Ankommen in Deinem neuen Zuhause!

Rebecca, Fernanda, Julia, Matthias, Katharina und Francisco, AG Wohnen Reinickendorf, Bezirksamt Reinickendorf, InteraXion: Willkommensbüro für Migrant*innen und geflüchtete Menschen in Treptow-Köpenick und der Koordinator für Flüchtlingsfragen beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf

INHALT

1. Einzug – deine ersten Schritte 5

1.1 Das Übergabeprotokoll 5

1.2 Anmeldung und Nachsendeantrag 7

1.3 Verträge abschließen 7

1.4 Nützliche Versicherungen 9

1.4.1 Haftpflichtversicherung 9

1.4.2 Hausratversicherung 9

2. Wohnen in deiner Wohnung 11

2.1 Betriebskosten und Heizung 11

2.2 Strom, Internet, Gas 13

2.3 ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice - der Rundfunkbeitrag 13

2.4 Hausordnung 15

2.5 Heizen und Lüften 15

2.6 Mülltrennung 15

2.7 Schadensfälle und Mängel 17

3. Ankommen in neuer Nachbarschaft 19

3.1 Achtung Lärm: Rücksichtsvolles Zusammenwohnen in der Nachbarschaft 19

3.2 Neue Kita und neue Schule 21

3.3 Orientierung im Kiez 21

3.4 Unterstützung bei Mietrechtsfragen durch Mietervereine und andere Anlaufstellen 23

1. Dọn đến - những bước đầu tiên

1.1. Biên bản bàn giao

Căn hộ phải được bàn giao ở trạng thái như khi bạn tiếp nhận nó. Vì vậy điều quan trọng là bạn cần phải thỏa thuận một biên bản bàn giao căn hộ một cách nghiêm túc. Việc bàn giao được ghi thành biên bản và được bạn cũng như hãng cho thuê nhà ký tên (biên bản bàn giao). Thông qua đó bạn có thể chứng minh được rằng khi dọn đi mình phải chịu trách nhiệm cho những hỏng hóc nào. Bạn không phải chi trả cho những hỏng hóc mà mình không gây ra. Qua đó cũng có thể xác định một cách dễ dàng hơn khi chuyển nhà đi bạn có phải sửa sang lại hay không. Nếu khi dọn đến căn hộ đã được quét vôi mới, thì khi dọn đi căn hộ cũng phải được quét vôi lại với màu vôi sáng trung tính. Bạn hãy khẳng định hiện trạng của căn hộ khi dọn đi. Bạn đã thỏa thuận ra sao với hãng cho thuê nhà? Nếu hãng cho thuê nhà yêu cầu bạn phải trả tiền hoặc quét vôi trong nhà thì bạn có thể kiểm tra lại việc này (xem mục 3.4 Hỗ trợ của những Hội người thuê nhà và những đơn vị khác).

Cộng đồng những người thuê nhà tại Berlin đã viết một bài chi tiết về chủ đề này:
www.bmgev.de/fileadmin/user_upload/Schoenheitsreparaturen.pdf

Bên cạnh việc tình trạng phải tu sửa khi bàn giao, bạn sẽ tìm thấy ở đây một số điểm đặc biệt quan trọng đối với biên bản bàn giao:

- Có những hiện tượng hao mòn do sử dụng vượt quá mức độ bình thường hay không?
- Có cần tu sửa chỗ nào trong căn hộ không? Nếu có thì hãng cho thuê nhà sẽ phải lo việc này cho tới thời điểm nào? Hoặc là có những thỏa thuận đặc biệt?
- Tất cả hệ thống lò sưởi và những thiết bị điện có hoạt động bình thường không?
- Cửa sổ có thể mở và đóng bình thường hay không? Nó có bị hao mòn hay không? Cửa sổ còn khít không?
- Nền nhà trông như thế nào? Thảm có vết bẩn hay không, gạch men có bị vỡ hoặc nền nhà có bị hư hỏng không?
- Bồn tắm, bồn vệ sinh và bồn rửa mặt có bị nứt không? Vòi nước có bị rò rỉ không? Các đường ống có bị rò rỉ không?
- Có dấu vết nấm mốc hoặc thấm nước không?
- Tầng hầm đã được dọn sạch chưa, có sử dụng được ngay và có khô không?
- Bao nhiêu chìa khóa sẽ được bàn giao?

Trong biên bản bàn giao cần phải liệt kê tất cả những khiếm khuyết của căn hộ và những gợi ý thỏa thuận về việc cần phải xử lý những khiếm khuyết đó như thế nào, đến bao giờ và do bên thuê hay bên cho thuê chịu chi phí (và với điều kiện như thế nào).

1. Einzug – deine ersten Schritte

1.1. Das Übergabeprotokoll

Die Wohnung muss immer so übergeben werden, wie du sie übernommen hat. Deswegen ist es besonders wichtig, dass du eine ordentliche Übergabe der Wohnung vereinbarst. Die Übergabe wird schriftlich protokolliert und von dir und der Vermietung unterschrieben (Übergabeprotokoll). Dadurch kannst du beim Auszug beweisen, für welche Schäden du wirklich aufkommen musst. So musst du nicht für etwas zahlen, was du nicht verursacht hast. Das macht es z.B. auch leichter, beim Auszug nachzuweisen, dass die Wohnung beim Einzug noch renoviert werden musste. Wenn die Wohnung aber zum Einzug frisch gestrichen war, muss sie auch zum Auszug in einer hellen, neutralen Farbe gestrichen werden. Sichere dich ab, wie die Wohnung beim Auszug aussehen soll. Was hast du mit dem*der Vermieter*in verabredet? Wenn er*sie von dir verlangt, für bestimmte Sachen zu bezahlen oder zu streichen, kannst du bei einem Mieterverein die Forderung von deinem*r Vermieter*in prüfen lassen (siehe Kapitel 3.4 Unterstützung bei Mietrechtsfragen durch Mietervereine und andere Anlaufstellen).

Die Berliner Mietergemeinschaft hat hierzu einen ausführlichen Artikel geschrieben: www.bmgev.de/fileadmin/user_upload/Schoenheitsreparaturen.pdf

Hier findest du eine Auswahl an Punkten, die neben dem Renovierungszustand besonders wichtig sind für das Übergabeprotokoll:

- Gibt es Abnutzungserscheinungen, die über das Normalmaß hinausgehen?
- Stehen noch Schönheitsreparaturen an? Wenn ja, bis wann kümmert sich die Vermietung darum? Oder gibt es eine gesonderte Vereinbarung?
- Funktionieren alle Heizungen und elektrischen Geräte?
- Lassen sich die Fenster ohne Probleme öffnen und wieder schließen? Sind sie abgenutzt? Sind die Fenster dicht?
- Wie sehen die Böden aus? Gibt es Flecken auf dem Teppich, kaputte Fliesen oder beschädigte Böden?
- Gibt es Risse im Waschbecken, Toilette, Dusche oder Badewanne? Tropfen die Wasserhähne? Sind alle Rohre dicht?
- Sind Spuren von Schimmel oder Wasserschäden zu sehen?
- Ist der Keller leer, nutzbar und trocken?
- Wie viele Schlüssel werden übergeben?

Das Übergabeprotokoll sollte alle Mängel der Wohnung und Hinweise zu Vereinbarungen enthalten, wie und bis wann diese von der vermietenden oder der mietenden Partei (und zu welchen Konditionen) behoben werden.

1.2. Đăng ký và đệ đơn chuyển tiếp thư

Nếu bạn dọn đến một căn hộ mới thì bạn bắt buộc phải chuyển hộ khẩu tại Ủy ban quận. Bạn phải đăng ký hộ khẩu tại một địa chỉ để các cơ quan chính thức có thể liên hệ được với bạn. Để thư từ của bạn không bị thất lạc, bạn cần phải đệ đơn xin chuyển tiếp thư tại bưu điện. Như vậy trong những tuần đầu tiên thư từ của bạn mới được chuyển tiếp sang địa chỉ mới. Tốt nhất là tiến hành việc này một tuần trước khi chuyển nhà tại bưu điện hoặc trực tuyến. Điều đó rất quan trọng nếu ví dụ bạn đang chờ quyết định về việc đệ đơn xin tị nạn. www.deutschepost.de/de/n/nachsendeservice.html

Nhưng bạn đừng quên thông báo địa chỉ mới của mình cho tất cả các nhà đương cục. Ai cần địa chỉ mới của bạn? Ví dụ như Cục nhập cư và tị nạn liên bang, Sở ngoại kiều, Sở nhập cư và tị nạn, Trung tâm môi giới việc làm, Ủy ban quận, ngân hàng, trường đại học, trường phổ thông, nhà trẻ, nơi làm việc, hãng cung cấp dịch vụ điện thoại di động, cơ quan bảo hiểm y tế - nói tóm lại là tất cả những cơ quan và cá nhân quan trọng đối với cuộc sống hằng ngày của bạn.

Đây là đường link của Ngân hàng bưu điện đối với danh sách chi tiết các mục cần kiểm tra:
www.postbank.de/privatkunden/docs/Checkliste-So-gelingt-der-Umzug.pdf

1.3. Ký kết hợp đồng

Ở nước Đức, hợp đồng là ràng buộc và phần lớn được viết bằng một ngôn ngữ mang tính quan liêu và khó hiểu, ngay cả đối với những người nói tiếng Đức là tiếng mẹ đẻ. Bạn cần phải dành thời gian để đọc kỹ hợp đồng và khẳng định rằng bạn đã hiểu toàn bộ nội dung của hợp đồng. Bởi vì sau khi đặt bút ký, hợp đồng đã có hiệu lực, cho dù bạn không hiểu hết nội dung. Vì thế khi đặt bút ký mỗi một hợp đồng, bạn cần có sự hỗ trợ của một phiên dịch có trình độ hoặc có sự giúp đỡ của bạn bè, gia đình hoặc các cơ quan tư vấn.

Chú ý! Một khi đã đặt bút ký thì hợp đồng đã có hiệu lực. Tốt nhất là bạn hãy dành thời gian cân nhắc hoặc trao đổi với một người mà bạn tin cậy. Không ai ép bạn phải ký kết một cái gì đó.

1.2. Anmeldung und Nachsendeantrag

Wenn Du in eine neue Wohnung ziehst, musst du dich beim Bürgeramt ummelden. Du musst bei einer Adresse gemeldet sein, damit dich offizielle Stellen finden können. Damit du auch weiterhin deine Post erhältst, kannst du einen Nachsendeantrag stellen. Dann werden die Briefe für die ersten Wochen an deine neue Adresse weitergeleitet. Am besten macht man das eine Woche vor dem Umzug online bei der Post: www.deutschepost.de/de/n/nachsendeservice.html. Dies ist sehr wichtig, wenn du beispielsweise noch auf die Entscheidung deines Asylantrags wartest.

Aber vergiss nicht, deine neue Adresse bei allen Behörden anzugeben. Wer braucht deine Adresse? Zum Beispiel das BAMF, die Ausländerbehörde, das LAF, Jobcenter, Bürgeramt, Bank, Universität, Schule, Kita, Arbeit, Handybetreiber, Krankenversicherung - kurzum, alle Einrichtungen und Menschen, die für deinen Alltag wichtig sind.

Hier der Link zu einer ausführlichen Checkliste von der Postbank: www.postbank.de/privatkunden/docs/Checkliste-So-gelingt-der-Umzug.pdf

1.3. Verträge abschliessen

Ein Vertrag ist in Deutschland bindend und meist durch eine bürokratische Sprache schwer zu verstehen, auch für Muttersprachler*innen. Du solltest dir immer Zeit beim Lesen lassen und sicher gehen, dass du den Vertrag komplett verstanden hat. Denn der Vertrag ist gültig, sobald du unterschrieben hast, auch wenn du nicht alles verstanden hast. Daher solltest du bei jeder Vertragsunterzeichnung für eine*n qualifizierten Übersetzer*in sorgen bzw. dir im Freund*innenkreis, der Familie oder bei Beratungsstellen Unterstützung suchen.

Vorsicht! Einmal unterschrieben ist der Vertrag in der Regel gültig. Am besten nimmst du dir immer etwas Bedenkzeit und berätst dich mit einer Person, der du vertraust. Es kann dich niemand zwingen, etwas zu unterschreiben.

1.4. Các loại bảo hiểm cần thiết

Trước mắt có hai loại bảo hiểm mà nhiều người ở nước Đức ký kết và điều đó đặc biệt có ý nghĩa đối với việc chuyển đến những căn hộ mới.

1.4.1 Bảo hiểm nghĩa vụ

Bảo hiểm nghĩa vụ là hình thức bảo hiểm nhằm bảo vệ bạn trong trường hợp bạn làm hư hỏng đồ vật của một người khác. Hư hỏng này sẽ do hãng bảo hiểm trách nhiệm nghĩa vụ đảm nhận. (Ví dụ như: bạn đánh rơi máy điện thoại di động của một người bạn xuống đất và nó bị hỏng.) Bảo hiểm này cũng có thể ký kết cho tất cả mọi thành viên trong gia đình. Những chi tiết phụ thuộc vào hợp đồng và vào hãng bảo hiểm. Về cơ bản bảo hiểm này chỉ phải đóng một ít Euro hàng tháng.

Những thông tin tiếp theo về bảo hiểm nghĩa vụ bạn có thể nhận được tại Trung tâm người sử dụng của Berlin:
www.verbraucherzentrale-berlin.de/wissen/geld-versicherungen/weitere-versicherungen/private-haft-pflichtversicherung-13891

1.4.2 Bảo hiểm tài sản trong nhà

Bảo hiểm tài sản trong nhà được áp dụng cho tất cả những đồ vật di động trong nhà. Với bảo hiểm tài sản trong nhà, bạn sẽ được hưởng bảo hiểm trong phần lớn những trường hợp bị thiệt hại do hỏa hoạn, ngập nước, trộm cạy cửa hoặc do thiên tai. Không phải hãng bảo hiểm nào cũng chi trả cho tất cả các loại thiệt hại. Nhiều khi người ta cần phải ký bảo hiểm bổ sung ví dụ như trong trường hợp cửa sổ bị vỡ.

Trung tâm người tiêu dùng của Berlin cũng cung cấp những thông tin bổ sung: www.verbraucherzentrale-berlin.de/wissen/geld-versicherungen/weitere-versicherungen/hausratversicherung-auf-den-wert-der-einrichtung-kommts-an-13889

1.4. Nützliche Versicherungen

Es gibt vor allem zwei Versicherungen, die viele Menschen in Deutschland abschließen und die besonders in neuen Wohnungen sinnvoll sind.

1.4.1. Haftpflichtversicherung

Die Haftpflichtversicherung schützt dich davor, wenn du den Besitz einer anderen Person beschädigen solltest. Dieser Schaden kann von der Haftpflichtversicherung übernommen werden (Beispiel: dir fällt das Handy einer*s Freund*in auf den Boden und es geht kaputt). Die Versicherung kann auch für alle Familienmitglieder abgeschlossen werden. Die Details hängen von dem Vertrag und der Versicherungsgesellschaft ab. In der Regel kostet die Versicherung nur wenige Euro pro Monat.

Weitere Infos zur Haftpflichtversicherung gibt es bei der Berliner Verbraucherzentrale: www.verbraucherzentrale-berlin.de/wissen/geld-versicherungen/weitere-versicherungen/private-haftpflichtversicherung-13891

1.4.2. Hausratversicherung

Die Hausratversicherung betrifft vor allem bewegliche Gegenstände im Haushalt. Mit einer Hausratversicherung bist du in den meisten Fällen bei Schäden durch Feuer, Wasser, bei Einbruch oder Unwetter versichert. Nicht jede Versicherung deckt jedoch jeden Schaden ab. Oft braucht es eine zusätzliche Absicherung zum Beispiel für Schäden an den Fenstern.

Die Berliner Verbraucherzentrale bietet auch zur Hausratversicherung weitere Infos: www.verbraucherzentrale-berlin.de/wissen/geld-versicherungen/weitere-versicherungen/hausratversicherung-auf-den-wert-der-einrichtung-kommts-an-13889

2. Ở trong căn hộ của bạn

2.1. Chi phí phụ và lò sưởi

Chi phí phụ
Chi phí phụ là một bộ phận của tiền thuê nhà hàng tháng của bạn. Ít khi bạn có thể tác động được vào mức chi phí này. Chi phí này sẽ được chia theo tỷ lệ cho tất cả những người thuê trong tòa nhà. Chi phí phụ bao gồm các khoản như dọn vệ sinh trong tòa nhà, chăm sóc vườn, sửa chữa trong hành lang và tầng hầm hoặc đổ rác. Chi phí phụ là một phần của tiền thuê nhà và sẽ do Sở nhập cư của Bang (LAF) hoặc Trung tâm môi giới việc làm hoặc Sở xã hội đảm nhận, nếu chi phí này nằm trong "giới hạn thích hợp" (mức tiền thuê tối đa).

Bạn tìm thấy ở đây một danh mục những "giới hạn thích hợp" đối với tiền thuê nhà, chi phí phụ và lò sưởi: www.berlin.de/sen/soziales/_assets/service/publikationen/flyer_kdu.pdf

Lò sưởi
Loại sưởi ấm và kích thước của toàn bộ tòa nhà ảnh hưởng đáng kể đến mức chi phí lò sưởi ấm. Ngoài ra, đối với hệ thống cung cấp nước nóng trung tâm hãng cho thuê nhà được trả trước một khoản cố định. Điện nói chung và ga để nấu bếp bạn phải ký một hợp đồng riêng với nhà cung cấp. Xin đọc thêm tại mục 2.2. Điện, internet, ga. Chi phí sưởi là một bộ phận của tiền thuê nhà và hàng tháng bạn phải trả trước một khoản cố định. Hằng năm, vào cuối năm, chi phí sưởi sẽ được quyết toán đối với căn hộ của bạn tương tự như chi phí phụ. Nếu bạn sử dụng tiết kiệm sưởi và nước thì cuối năm bạn sẽ được hãng cho thuê nhà hoàn lại phần chênh lệch so với mức bạn đã đóng trong năm. Trong trường hợp này, bạn phải thông báo cho LAF, trung tâm môi giới việc làm hoặc sở xã hội biết. Nếu bạn sử dụng nhiều hơn mức đã tạm ứng thì hãng cho thuê nhà sẽ đòi truy trả phần chênh lệch và gửi hóa đơn cho LAF, trung tâm môi giới việc làm hoặc sở xã hội.
Trong trường hợp ngoại lệ, bạn sẽ phải tự ký hợp đồng về việc sưởi, ví dụ như đối với lò sưởi từng tầng hoặc lò sưởi lưu trữ nhiệt năng ban đêm. Có những nhà cung cấp riêng về những thiết bị sưởi này. Để có được những bản chào giá thuận lợi nhất, tốt nhất bạn hãy tìm hiểu thông tin trên mạng internet hoặc thông qua hãng cho thuê nhà để chọn nhà cung cấp rẻ nhất. Trong trường hợp này, chi phí sưởi cũng là một phần của tiền thuê nhà và bạn có thể gửi hóa đơn cho các sở.

Bạn có thể có được những gợi ý chi tiết về nhà ở tại các hãng cho thuê nhà của Berlin, một danh sách khái quát sẽ được công ty GESOBAU giới thiệu cho bạn:
www.gesobau.de/fileadmin/user_upload/Mieterservice/Mieterinfos/GEOSBAU_AG_Broschuere_Willkommen_zu_Haus.pdf

Chú ý! Nếu khoản truy trả vào cuối năm quá cao thì điều đó có thể dẫn đến việc vượt quá mức giới hạn thích hợp đối với tiền thuê nhà. Bởi vì từ khoản truy trả người ta sẽ tính mức tạm ứng ấn định cho năm sau. Nếu được hoàn trả phần chênh lệch thì cũng như truy trả, bạn cũng phải báo cho LAF hoặc Trung tâm môi giới việc làm biết, và trong trường hợp này thì phải hoàn lại tiền.

2. Wohnen in deiner Wohnung

2.1. Betriebskosten und Heizung

Betriebskosten
Die Betriebskosten sind Teil deiner monatlichen Miete. Du hast wenig Einfluss auf die Höhe dieser Kosten. Die Kosten werden von allen Bewohner*innen des Gebäudes anteilig getragen. Die Betriebskosten beinhalten unter anderem die Gebäudereinigung, Gartenpflege, Reparaturen im Hausflur und Keller oder die Müllabfuhr. Die Betriebskosten sind Teil der Miete und werden vom LAF (Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten), vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen, wenn sie innerhalb der "Angemessenheitsgrenze" (maximale Miete) liegen.

Eine Liste der "Angemessenheitsgrenzen" für Miete, Betriebskosten und Heizung findest du hier: www.berlin.de/sen/soziales/_assets/service/publikationen/flyer_kdu.pdf

Heizung
Maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Heizkosten hat die Art der Heizung und die Größe des gesamten Gebäudes. Für zentrales Warmwasser steht zusätzlich eine Pauschale an den der*die Vermieter*in zur Verfügung. Für Strom allgemein und Gas zum Kochen musst du einen Vertrag mit einem Anbieter abschließen. Dazu mehr im Abschnitt 2.2 Strom, Internet, Gas.
Die Heizkosten sind Teil der Miete und werden monatlich in einer Pauschale von dir gezahlt. Am Ende jeden Jahres werden sie wie die Betriebskosten für deine Wohnung abgerechnet. Es kann sein, dass du beim sparsamen Umgang mit Heizung und Wasser weniger verbraucht hast, als du pauschal bezahlt hast. Dann bekommst du den Betrag von dem*der Vermieter*in zurück (Gutschrift). Dies musst du dem LAF, Jobcenter oder Sozialamt sagen. Wenn man mehr verbraucht hat und eine Nachzahlungsforderung von dem*der Vermieter*in erhält, kann die Rechnung beim LAF, Jobcenter bzw. dem Sozialamt eingereicht werden.
In Ausnahmefällen musst du selber einen Vertrag für die Heizung abschließen, zum Beispiel bei Etagen- oder Nachtspeicherheizungen. Hierfür gibt es spezielle Anbieter. Am besten informierst du dich vorher im Internet oder auch bei dem*der Vermieter*in, welcher Anbieter ein günstiges Angebot macht. Auch hier sind die Kosten aber Teil der Miete und du kannst die Rechnungen beim Amt einreichen.

Ausführliche Wohntipps bekommst du u.a. bei den Berliner Wohnungsbaugesellschaften, eine sehr gute Übersicht bietet die GESOBAU: www.gesobau.de/fileadmin/user_upload/Mieterservice/Mieterinfos/GEOSBAU_AG_Broschuere_Willkommen_zu_Haus.pdf

Achtung! Wenn die Nachzahlungen am Ende des Jahres zu hoch sind, kann das eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze für die Miete bedeuten. Denn aus den Nachzahlungen berechnet sich die Pauschale für das neue Jahr. Falls es Geld zurück gibt (Gutschrift), muss man dies genauso wie die Nachzahlung dem LAF oder Jobcenter melden und in diesem Fall zurückzahlen.

2.2. Điện, internet, gas

Hàng tháng, LAF, Trung tâm môi giới việc làm và Sở xã hội trả một khoản tiền nhất định, hoặc toàn bộ số tiền hoặc khoản bổ sung cho thu nhập để đảm bảo chi trả cái gọi là “chi phí sinh hoạt”. Đó là khoản tiền bạn cần hàng tháng để phục vụ đời sống (cũng gọi là “trợ cấp theo quy định”. Trong đó bao gồm cả tiền điện, internet và ga nếu bạn nấu ăn bằng bếp ga. Như vậy bạn dùng số tiền “trợ cấp theo quy định” này để chi trả các khoản đó. Về điện, internet và ga, bạn phải ký riêng với từng hãng. Có nhiều hãng cung cấp điện. Hãng nào cũng có thể cung cấp điện cho căn hộ của bạn. Giá cả thì thường tương đương với nhau. Nhưng các hãng khác nhau về thể loại cung cấp năng lượng. Ví dụ bạn có thể lựa chọn giữa điện thông thường và điện sạch thân thiện môi trường. Nếu bạn ký một hợp đồng với một hãng cung cấp điện mới thì phần lớn hãng đó sẽ hủy hợp đồng với hãng cũ nếu trước đó bạn đã có một hợp đồng khác. Mỗi người thuê nhà đều có quyền tự quyết định chọn hãng cung cấp điện và không bị bắt buộc ký hợp đồng với bất kỳ một hãng nào! Khi ký hợp đồng cần phải đặc biệt lưu ý tới việc giá điện không tăng trong năm đầu tiên hoặc có những chi phí ẩn ở chỗ nào đó.

Nếu bạn có thắc mắc về điện, internet và ga, bạn có thể đến để được tư vấn tại Trung tâm người tiêu dùng Berlin. Tại đây bạn được tư vấn miễn phí nếu bạn còn nợ tiền của hãng cung cấp:
www.verbraucherzentrale-berlin.de/beratung-be

Có thể so sánh và thay đổi hãng cung cấp dịch vụ bằng hình thức trực tuyến, ví dụ tại đây:
www.berlin.de/special/finanzen-und-recht/rechner/2636343-2645897-strompreisrechner.html

2.3. Dịch vụ thu lệ phí của đài PT và TH Đức ARD ZDF - Lệ phí phát thanh và truyền hình

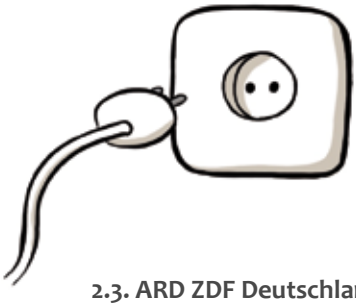
Mỗi một hộ gia đình tại nước Đức hàng tháng phải trả một khoản lệ phí cho các đài phát thanh và truyền hình nhà nước (ARD, ZDF, rbb, Deutschlandradio, radio1). Lý do của việc này là: ngược lại với các đài tư nhân, những đài phát thanh và truyền hình nhà nước phải đảm bảo việc đưa tin một cách độc lập về chính trị và kinh tế. Những người có thu nhập thấp hoặc có lương hưu thấp, những người nhận trợ cấp của LAF, Trung tâm môi giới việc làm hoặc Sở xã hội. được miễn nộp lệ phí phát thanh truyền hình.

Nếu bạn dọn đến một căn hộ mới, bạn sẽ nhận được một thư của bộ phận dịch vụ thu lệ phí với một tờ khai. Bạn phải đăng ký tại đó nhưng đồng thời bạn cũng có thể gửi kèm theo giấy xác nhận của LAF hoặc Trung tâm môi giới việc làm để được miễn đóng lệ phí. Nếu bạn gặp khó khăn trong việc xin miễn, bạn hãy liên hệ với một đơn vị tư vấn.

Nếu bạn chuyển nhà thì bạn luôn luôn phải báo địa chỉ mới của mình cho bộ phận dịch vụ thu lệ phí! Bạn cũng có thể làm việc này bằng cách trực tuyến: www.rundfunkbeitrag.de/

2.2. Strom, Internet, Gas

Jeden Monat zahlen LAF, Jobcenter und Sozialamt eine bestimmte Summe, entweder in voller Höhe oder ergänzend zum Einkommen, damit die sogenannten "Lebenshaltungskosten" abgedeckt sind. Das ist das Geld, was du monatlich zum Leben zur Verfügung hast (auch "Regelleistungen" genannt). Darin sind auch die Kosten für Strom, Internet und Gas - falls du einen Gasherd hast - eingerechnet. Diese bezahlst du also aus deinen "Regelleistungen". Für Internet, Strom und Gas musst du jeweils einen Vertrag mit einem Anbieter abschließen.
Für Strom gibt es unterschiedliche Anbieter. Jeder dieser Anbieter kann die Wohnung versorgen, die Preise sind meist ähnlich. Die Anbieter unterscheiden sich aber nach Art der Energieversorgung. Du hast zum Beispiel die Wahl zwischen normalem und umweltfreundlichem Ökostrom. Wenn du einen Vertrag mit einem neuen Stromanbieter unterschreibst, meldet dieser meist deinen alten Vertrag ab, sofern du schon zuvor einen hattest. Jede*r Mieter*in kann selbst entscheiden, welchen Anbieter er*sie nutzen möchte und muss mit niemandem einen Vertrag unterschreiben! Beim Vertrag sollte man besonders darauf achten, dass die Preise nach dem ersten Jahr nicht ansteigen oder anderswo Kosten versteckt sind.



Wenn du Fragen zu Strom, Internet und Gas hast, kannst du dich bei der Verbraucherzentrale Berlin beraten lassen. Hier wirst du auch kostenlos beraten, wenn du einmal Schulden bei deinem Anbieter haben solltest: www.verbraucherzentrale-berlin.de/beratung-be

Anbieter lassen sich online wechseln und vergleichen, zum Beispiel hier: www.berlin.de/special/finanzen-und-recht/rechner/2636343-2645897-strompreisrechner.html

2.3. ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice - Rundfunkbeitrag

Jeder Haushalt in Deutschland zahlt pro Monat einen Beitrag für die Finanzierung der öffentlichen Fernseh- und Radiosender (ARD, ZDF, rbb, Deutschlandradio, radio1). Hintergrund ist, dass die öffentlich-rechtlichen Sender im Gegensatz zu den privaten Sendern die politisch und wirtschaftlich unabhängige Berichterstattung sichern sollen. Ausgenommen von der verpflichtenden Zahlung des Beitrages sind Menschen mit wenig Einkommen oder niedriger Rente, die Leistungen vom LAF, Jobcenter oder Sozialamt bekommen. In diesem Fall musst du zwar die Wohnung auch über das Formular anmelden, bist aber vom Beitrag befreit.
Sobald du in eine neue Wohnung ziehst, bekommst du einen Brief vom Beitragsservice mit einem Formular. Du musst dich dort anmelden, kannst aber gleich die Befreiung von der Zahlung des Beitrags von LAF oder Jobcenter mitschicken. Wenn du mit der Befreiung Probleme hast, wende dich an eine Beratungsstelle.

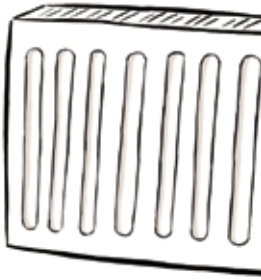
Immer wenn du umziehst, musst du dem Beitragsservice deine neue Adresse mitteilen! Das kannst du, genauso wie die Anmeldung, auch online machen: www.rundfunkbeitrag.de/

2.4. Nội qui khu nhà ở

“Nội qui khu nhà ở” là một văn bản đưa ra tất cả những quy định được áp dụng cho tất cả những người cùng chung sống trong một khu nhà. Mỗi người ở trong khu nhà đó phải tuân thủ những quy định này. Phần lớn nội qui khu nhà ở được hãng cho thuê nhà trao và giải thích ngắn ngay khi ký kết hợp đồng. Đôi khi bản nội quy này cũng được treo ngay ở khu vực cửa ra vào của tòa nhà. Trong quan hệ với láng giềng, việc lưu ý lẫn nhau là rất quan trọng. Nếu giả sử có vấn đề thì nên trước hết gặp gỡ nhau để cùng trao đổi.

2.5. Sưởi và thông khí

Trong mùa hè, phần lớn lò sưởi sẽ bị tắt nhưng đặc biệt là trong khoảng thời gian từ tháng 10 đến tháng 4 một điều quan trọng là bạn cần phải giữ căn hộ của mình cho ấm và khô. Hằng ngày bạn phải thông khí nhiều lần, nếu không có thể xảy ra tình trạng nấm mốc. Nấm mốc có thể làm cho bạn và gia đình bạn bị ốm! Tốt nhất là mỗi ngày bạn nên mở toang cửa sổ trong khoảng từ 5 đến 10 phút, như vậy tốt hơn là mở lật cửa sổ liên tục. Ban đêm cũng như trong khi tắm, hơi nước sẽ tụ lại ở trong căn hộ. Buổi sáng và sau khi tắm bạn nên thông khí kỹ một lần. Nếu mở toang cửa sổ mà lại bật hết cỡ lò sưởi thì sẽ rất tốn tiền. Có nhiều mẹo để tiết kiệm tiền trong khi sưởi. Trong nhà tắm, nhiệt độ cần là 22 °, nhưng trong phòng ngủ thì 17 đến 18 ° là đủ. Nếu bạn không ở nhà thì bạn cũng không cần bật lò sưởi. Nhưng hãy chú ý, mùa đông nhiệt độ trong phòng cần phải giữ để không xuống thấp hơn 15°! Phần lớn mọi người bắt đầu sưởi vào tháng 10. Muộn nhất là vào tháng 4 ở Đức trời sẽ ấm và không cần phải sưởi nữa. Bạn sử dụng mành hay rèm cửa? Ban đêm bạn có thể kéo mành xuống hoặc kéo rèm lại. Cửa sổ không giữ được nhiệt tốt như những bức tường. Tại các khe phía dưới cửa sổ hoặc cửa ra vào bạn có thể dùng khăn để chèn để giữ nhiệt khỏi thất thoát.



Những mẹo khác bạn có thể tìm được ở đây: www.utopia.de/ratgeber/richtig-heizen-energiesparen/

Nếu bạn dùng điện để sưởi, thì sẽ có thêm những mẹo nữa: https://utopia.de/ratgeber/nachtspeicher-heizung-heizkosten-sparen/

2.6. Phân loại rác thải

Phân loại rác thải
Ở Đức rác thải được xử lý và chở đi ở dạng đã phân loại để gìn giữ môi trường. Rác được phân ra các loại sau: giấy (thùng màu xanh), nhựa (thùng màu vàng), rác thải sinh học (thùng màu nâu) và rác thải còn lại (thùng màu đen). Chú ý: nếu rác bị ném sai vào thùng thì những người ở trong tòa nhà sẽ bị cảnh báo. Công ty vệ sinh thành phố Berlin BSR có thể khước từ việc chở rác đi nếu tình trạng này tái phạm và những thùng rác sẽ bị bỏ lại ở tình trạng đầy ứ. Vì vậy điều quan trọng đối với tất cả những người ở trong nhà là cố gắng phân loại rác thải. Đơn giản nhất là bạn để trong căn hộ của mình 4 xô rác nhỏ hoặc túi rác cho các loại giấy, nhựa, rác thải sinh học và rác thải còn lại, và khi đi đổ rác thì bỏ vào các thùng rác đã được phân loại. Nếu ngay từ đầu bạn đã gặp trở ngại trong việc phân biệt các màu của thùng rác và tự hỏi mình rác loại nào cho vào thùng nào thì tốt nhất bạn hãy hỏi láng giềng của mình xem họ làm như thế nào.

Chú ý! Nếu rác không được phân loại đúng thì có thể xảy ra tình trạng rác không được chở đi và phát sinh thêm chi phí cho tất cả những người trong tòa nhà. Chính vì thế việc tách rác thải một cách đúng mực là điều quan trọng cho cuộc sống chung hòa thuận và cho môi trường.

2.4. Hausordnung

Die "Hausordnung" bezeichnet die Regeln, die für alle Menschen gelten, welche zusammen in einem Haus wohnen. Jede*r Hausbewohner*in soll sich daran halten. Meist wird die Hausordnung von der Vermieter*in bei der Vertragsunterzeichnung übergeben und kurz erklärt. Manchmal hängt ein Exemplar im Eingangsbereich des Hauses. Im Umgang mit der Nachbarschaft ist gegenseitige Rücksichtnahme sehr wichtig. Bei Problemen empfiehlt es sich, zunächst das gemeinsame Gespräch zu suchen.

2.5. Heizen und Lüften

In der Sommerzeit ist die Heizung meist abgestellt, aber insbesondere von Oktober bis April ist es wichtig, dass du die Wohnung warm und trocken hältst. Du solltest auch mehrmals am Tag lüften, ansonsten kann es zu Schimmelbildung kommen. Schimmel kann dich und deine Familie krank machen! Es ist besser, dreimal am Tag für 5-10 Minuten das Fenster weit zu öffnen als ein dauerhaft gekipptes Fenster. Über Nacht sammelt sich genauso wie beim Duschen viel Feuchtigkeit in der Wohnung.

Morgens und nach dem Duschen also einmal richtig gut durchlüften.
Es ist sehr teuer, die Heizung voll aufzudrehen und dabei zu lüften. Beim Heizen gibt es viele Tricks, um Geld zu sparen. Im Badezimmer reichen 22 Grad, im Schlafzimmer sogar 17 bis 18 Grad. Wenn du nicht zuhause bist, musst du die Räume auch nicht heizen. Aber Achtung, im Winter sollte es nicht weniger als 15 Grad in deiner Wohnung sein! Die meisten fangen im Oktober an, zu heizen. Spätestens ab April ist es warm genug in Deutschland und heizen nicht mehr nötig. Du hast Jalousien oder Vorhänge? Dann mache sie über Nacht runter bzw. ziehe sie zu. Deine Fenster halten Kälte nicht so gut zurück wie die Wände. Auch den Spalt unten an der Tür und an den Fenstern kannst du zum Beispiel mit einem Schal abdichten.

Weitere Tipps findest du hier: www.utopia.de/ratgeber/richtig-heizen-energiesparen/

Noch mehr Tipps, wenn du mit Strom heizt: https://utopia.de/ratgeber/nachtspeicherheizung-heizkosten-sparen/

2.6. Mülltrennung

Mülltrennung
Müll wird in Deutschland getrennt entsorgt und abgeholt, um die Umwelt zu schonen. Es wird unterschieden zwischen: Papier (blaue Tonne), Plastik (gelbe Tonne), Biomüll (braune Tonne) und Restmüll (schwarze Tonne). Vorsicht: Wenn Müll in die falschen Tonnen geworfen wird, wird die Hausgemeinschaft verwarnt. Die Berliner Stadtreinigung BSR kann sich bei Wiederholung weigern, den Müll weiter abzuholen und die Mülltonnen bleiben stehen. Es ist also für alle im Haus sehr wichtig, sich beim Mülltrennen Mühe zu geben. Am einfachsten ist es, wenn du in der Wohnung vier kleine Mülleimer oder Müllsäcke für Papier-, Plastik-, Bio- und Hausmüll hast und sie getrennt in den Tonnen entsorgst. Wenn du zu Beginn Probleme mit den verschieden Farben der Tonnen haben solltest und dich fragst, was wohin gehört, frage am besten die Nachbar*innen, wie sie es machen.

Achtung! Wenn der Müll nicht richtig getrennt wird, kann es sein, dass er nicht abgeholt wird, stehen bleibt und Kosten für alle im Haus entstehen. Daher ist es für ein entspanntes Zusammenleben und die Umwelt wichtig, dass alle ihren Müll richtig trennen.

Rác thải cồng kềnh
Những đồ vật lớn, đồ gỗ hoặc máy móc chạy điện phải bỏ vào thùng rác cồng kềnh. Rác cồng kềnh sẽ được chở đi riêng và phải đăng ký với công ty vệ sinh thành phố BSR. Công ty này cử nhân viên đến tận nơi để xem xét rác thải cồng kềnh và gửi bản dự toán chi phí. Sau khi thống nhất giá cả, rác cồng kềnh mới được chở đi vào một ngày được thỏa thuận. Chú ý: nếu cứ để rác thải ở sân của tòa nhà thì tất cả mọi người trong nhà phải trả tiền cho việc chở nó đi, việc này có thể rất đắt tiền và bị cấm và nó gây ra sự bực bội cho những người láng giềng. Vì chi phí để chở rác cồng kềnh sẽ được tính vào chi phí phụ và phân bổ cho tất cả những người thuê nhà vào cuối năm. Việc bỏ rác thải ra đường cũng bị cấm. Bạn có thể tự chở rác thải đến bãi tập kết của BSR và bỏ rác cồng kềnh miễn phí ở đó. Ở mỗi một quận đều có ít nhất là một cơ sở xử lý rác. Để xử lý những loại rác thải đặc biệt độc hại cho môi trường ví dụ như các xô đựng sơn hoặc các loại hóa chất, bạn sẽ phải trả lệ phí.

Rác gì cho vào thùng nào? Sau đây là hình ảnh khái quát:
www.bsr.de/assets/downloads/bsr_barriearme_abfalltrennung_12_2018_barrierefrei_web.pdf

Tại đây là bản đồ của những cơ sở tái chế rác thải của Berlin: www.bsr.de/recyclinghoefe-20503.php

2.7. Những trường hợp hỏng hóc và khiếm khuyết

Nếu bạn phát hiện ra trong căn hộ của mình có hỏng hóc hoặc khiếm khuyết thì bạn phải báo sớm cho hãng cho thuê nhà, tốt nhất là báo ngay lập tức. Cần phải làm rõ việc ai là người chịu trách nhiệm và liệu có những bộ phận khác của tòa nhà bị hỏng hóc hoặc những người thuê nhà khác bị ảnh hưởng hay không. Đối với những khiếm khuyết không phải do bạn gây ra thì hãng cho thuê nhà phải có trách nhiệm xử lý miễn phí. Để làm việc này, bạn nên mô tả cho hãng cho thuê nhà biết chính xác hỏng hóc đó và nêu một thời hạn cụ thể họ phải xử lý hỏng hóc này. Nếu hãng cho thuê nhà không khắc phục những hỏng hóc đó thì ta có thể cân nhắc những bước đi tiếp theo, ví dụ như đề nghị giảm tiền thuê nhà. Nhưng hãy chú ý! Trước khi đề nghị giảm tiền thuê nhà do có hỏng hóc, bạn nhất thiết phải được Hội những người thuê nhà tư vấn! Nếu khẳng định rằng việc xin giảm tiền thuê nhà là bất hợp lý thì điều đó có thể dẫn đến việc hủy hợp đồng thuê nhà. Những vấn đề liên quan đến luật thuê nhà thường rất phức tạp, vì vậy bạn nên để những đơn vị chuyên nghiệp tư vấn. Để có thể hưởng lợi từ việc tư vấn đơn giản và miễn phí cho những người thuê nhà, bạn hãy xem kỹ mục 3.4. Hỗ trợ của những Hội người thuê nhà và những đơn vị khác.

Dưới đây là một số những đường link tiếp theo:
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl012.htm
www.mietrecht.org/mietminderung/7-fehler-mietminderung/

Hãy hành động chắc chắn và trước mỗi một việc làm hãy để một luật sư hoặc một đơn vị tư vấn về luật thuê nhà tư vấn cho bạn!

Sperrmüll
Große Gegenstände, Möbel oder Elektrogeräte, müssen in den Sperrmüll. Der Sperrmüll wird separat abgeholt und muss bei der BSR angemeldet werden. Diese schicken Mitarbeiter*innen, um sich den Sperrmüll anzusehen und einen Kostenvoranschlag zu schreiben. Nach Zustimmung wird der Sperrmüll dann zu einem verabredeten Datum abgeholt. Vorsicht: Wenn man Sperrmüll einfach im Hof des Hauses stehen lässt, müssen alle im Haus für die Beseitigung bezahlen - das kann teuer werden und ist verboten verursacht Ärger mit den Nachbar*innen. Denn die Kosten dafür werden in die Betriebskosten eingerechnet und am Ende des Jahres zahlen alle Mieter*innen dafür. Auch Sperrmüll auf die Straße stellen ist verboten. Du kannst auch selbst zur BSR fahren, um dort Sperrmüll kostenlos wegzuschmeißen. In jedem Bezirk gibt es mindestens einen Recyclinghof. Für besonders umweltschädliche Abfälle wie Farbeimer oder Chemikalien musst du für die Entsorgung eine Gebühr zahlen.

Was gehört in welche Tonne? Eine einfache Übersicht: www.bsr.de/assets/downloads/bsr_barrierame_abfalltrennung_12_2018_barrierefrei_web.pdf

Eine Karte der Berliner Recyclinghöfe gibt es hier: www.bsr.de/recyclinghoefe-20503.php

2.7. Schadensfälle und Mängel

Wenn du in deiner Wohnung einen Schaden oder Mangel bemerkst, teile dies dem*der Vermieter*in umgehend, am besten sofort, mit. Es muss geklärt werden, wer verantwortlich ist und ob weitere Teile des Hauses bzw. andere Mieter*innen betroffen sein könnten. Mängel, die du nicht selbst verursacht hast, muss der*die Vermieter*in kostenlos beseitigen. Hierfür ist es empfehlenswert, wenn du deinem*r Vermieter*in den Schaden genau beschreibst und eine konkrete Frist nennst, in der er*sie den Schaden beheben muss. Sollte der*die Vermieter*in den Schaden nicht beheben, kann man über weitere Schritte nachdenken, wie beispielsweise die Miete zu kürzen. Aber Achtung! Lass dich vor einer Kürzung der Miete wegen Mängel unbedingt bei einem Mieterverein beraten! Wenn sich herausstellen sollte, dass die Mietminderung nicht gerechtfertigt war, kann dies zu einer Kündigung führen. Mietrechtliche Fragen sind meist komplex, lass dich daher immer professionell beraten. Wie du einfach und kostenlos von der Mieterberatung profitierst, kannst du in Kapitel 3.4 Unterstützung durch Mieter*innenvereine und andere Anlaufstellen erfahren.

Hier eine Auswahl an weiterführenden Links:
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl012.htm
www.mietrecht.org/mietminderung/7-fehler-mietminderung/

Gehe auf Nummer sicher und lass dich vor jedem Schritt von einem Anwalt oder einer Beratungsstelle für Mietrecht beraten!

3. Đến với những người láng giềng mới

3.1. Chú ý tiếng ồn: cùng chung sống với nhau một cách có ý thức với láng giềng

Khi nghe nhạc, xem vô tuyến truyền hình, làm vệ sinh hoặc những công việc khác gây tiếng ồn trong căn hộ thì trước hết cần chú ý tới những người láng giềng. Hãy lưu ý tới "âm lượng ở trong phòng" (những tiếng ồn ở mức độ mà người ta không nghe thấy hoặc chỉ nghe thấy rất khẽ ở những căn hộ khác). Điều đó tạo cho tất cả những người thuê ở trong tòa nhà một cuộc sống dễ chịu và tôn trọng lẫn nhau. Nếu giả sử có gây tiếng ồn lớn hơn một chút thì cũng chỉ trong một khoảng thời gian rất ngắn và không được xảy ra vào ban đêm. Thời gian yên tĩnh ban đêm bình thường được tính từ 22.00 đến 06.00 sáng. Buổi trưa cũng là thời gian nghỉ ngơi, phần lớn là từ 13.00 đến 15.00 và có thể thay đổi tùy theo hợp đồng thuê nhà và nội quy trong tòa nhà. Chủ nhật và ngày lễ, cả ngày được tính là thời gian yên tĩnh. Những người láng giềng có quyền đề nghị giảm bớt tiếng ồn hoặc thậm chí có quyền gọi cảnh sát. Nếu thường xuyên gây tiếng ồn thì có thể gây sự bực bội cho hãng thuê nhà. Bạn hãy chú ý tới việc tôn trọng những người khác và ví dụ như có buổi liên hoan thì nên thông báo trước cho những người láng giềng. Làm như vậy sẽ tránh được sự bực bội cho bạn và cho những người láng giềng đồng thời tạo ra một cuộc sống chung với nhau một cách dễ chịu ở trong tòa nhà.
Tiếng khóc của trẻ sơ sinh không phải là tiếng ồn gây khó chịu và cả việc tập nhạc cụ về cơ bản cũng không có vấn đề, nếu việc đó hằng ngày xảy ra chỉ trong ít giờ đồng hồ và không vào giờ yên tĩnh.

Những lúc cần làm một việc gì đó gây tiếng ồn hơn thì ta cần phải báo trước cho láng giềng biết. Nếu tổ chức liên hoan sinh nhật thì bạn có thể viết một tờ giấy thông báo dán ở hành lang hoặc mời láng giềng vào dự luôn.

3. Ankommen in neuer Nachbarschaft

3.1. Achtung Lärm: Rücksichtsvolles Zusammenwohnen in der Nachbarschaft

Beim Musikhören, Fernsehen, Saubermachen und allen anderen lauten Tätigkeiten in der Wohnung gilt zuerst das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Achte auf die "Zimmerlautstärke" (Geräusche so laut, dass man es in anderen Wohnungen nicht oder nur leise hören kann). Das ermöglicht allen Bewohner*innen des Hauses ein entspanntes, rücksichtsvolles Leben. Etwas lauter sollte es nur kurz und vor allem nicht in der Nachtruhe sein. Die Nachtruhe gilt normalerweise von 22 Uhr bis 6 Uhr morgens. In den Mittagsstunden gibt es eine Ruhezeit, meist von 13 bis 15 Uhr, die je nach Mietvertrag und Hausordnung variieren kann. An Sonn- und Feiertagen gelten die Ruhezeiten den gesamten Tag. Nachbar*innen können darum bitten, die Lautstärke zu reduzieren oder sogar die Polizei rufen. Bei regelmäßigen Lärmbelästigungen kann es auch Ärger mit dem*der Vermieter*in geben. Achtet deshalb darauf, gegenseitig Rücksicht zu nehmen und z.B. bei einer Party vorher die Nachbar*innen zu informieren. Das erspart dir und deinen Nachbar*innen viel Ärger und sorgt für ein entspanntes Miteinander im Haus.
Babyschreien gilt übrigens nicht als Lärmbelästigung und auch das Üben von Musikinstrumenten ist grundsätzlich kein Problem, wenn es nicht länger als ein paar Stunden täglich dauert und außerhalb der Ruhezeiten liegt.

Wann immer es bei uns etwas lauter wird, gebe ich vorher den Nachbar*innen Bescheid. Zur Geburtstagsfeier kannst du z.B. einen Hinweiszettel im Hausflur aufhängen oder die Nachbar*innen mit einladen.

3.2. Nhà trẻ mới và trường học mới

Để đến trường học và kể cả đến nhà trẻ, bạn phải đăng ký cho con bạn. Tại Berlin có khoảng 2.600 cơ sở trông trẻ ban ngày (số liệu tháng 2.2019) với những đề án sư phạm khác nhau và những trọng điểm khác nhau, đó là những nhà trẻ do các hiệp hội, nhà thờ hoặc do thành phố quản lý.
Có hình thức trông trẻ nửa buổi (5-7 tiếng) và trông trẻ cả ngày (7-9 tiếng), tùy vào tình hình công việc của phụ huynh và nhu cầu của đứa trẻ. Theo luật định, một đứa trẻ sau khi đã tròn một tuổi thì có quyền được gửi trẻ nửa buổi. Từ năm 2018 việc gửi trẻ đối với tất cả trẻ em ở Berlin đều miễn phí. Chỉ phải trả một phần tiền ăn là 23 Euro (nếu có tấm thẻ Berlin - Berlinpass thì trả 20 Euro).
Việc điền đơn xin gửi con vào nhà trẻ được tiến hành tại Sở thanh thiếu niên. Sau đó phụ huynh sẽ nhận được một phiếu gửi trẻ, trong đó ghi rõ đứa trẻ được gửi tại nhà trẻ hàng ngày thời gian bao lâu và phần chi phí đóng góp tiền ăn cho con là bao nhiêu. Với phiếu gửi trẻ này bạn có thể tìm đến một nhà trẻ ở gần khu nhà ở của mình và còn chỗ trống. Nếu bạn có khó khăn trong việc tìm nhà trẻ thì Sở thanh thiếu niên cũng sẽ giúp bạn. Khi đã tìm được một nhà trẻ, bạn sẽ ký với họ một hợp đồng chăm sóc trẻ.
Tại Đức, trẻ em tròn 6 tuổi đều có nghĩa vụ đi học. Sở Giáo dục là đơn vị chịu trách nhiệm về trường học. Đối với việc tìm một trường phổ thông cơ sở thì cự li từ nhà đến trường cũng đóng vai trò quan trọng. Thông qua Ủy ban quận, Sở giáo dục nắm bắt được trong một gia đình có trẻ em có nghĩa vụ đi học và chủ động đề xuất một trường học ở gần đó.

Tất cả những thông tin quan trọng về nhà trẻ cũng như về nghĩa vụ đến trường, bạn có thể đọc được bằng nhiều thứ tiếng trên các trang mạng của Văn phòng chính phủ bang Berlin và của Trung tâm chào đón:
www.berlin.de/sen/bjf/fluechtlinge/
www.berlin.de/willkommenszentrum/ankommen/schulpflicht/

3.3. Định hướng trong khu dân cư

Điều kiện đơn giản nhất để làm quen với những người láng giềng là các nhà họp mặt láng giềng. Tại các cơ sở này có rất nhiều hình thức sinh hoạt, nhiều nhóm người khác nhau gặp gỡ tại đây và ở đó có những bản chào tư vấn và giải trí miễn phí. Trên tấm bản đồ này liệt kê tất cả những nhà họp mặt láng giềng ở khắp thành phố Berlin: http://stadtteilzentren.de/orte/

Ngoài ra, tại mỗi quận các nhóm hướng dẫn hội nhập sử dụng tiếng mẹ đẻ của bạn sẽ giúp bạn trong việc định hướng và cũng có thể đi cùng với bạn tới các công sở: www.berlin.de/lb/intmig/themen/integrationslots-innen/traeger/

Tương tự như vậy, các bộ phận tư vấn về di trú đối với người lớn (MBE) và dịch vụ di trú thanh niên đối với thanh niên dưới 27 tuổi (JMD) cũng là những hình thức trợ giúp bổ ích. Ở mỗi quận của Berlin đều có những bộ phận này. Dưới đây là danh mục tất cả những MBE và JMD của thành phố Berlin:
www.berlin.de/labo/willkommen-in-berlin/service/beratung/artikel.249200.php

Ngoài ra ở quận Treptow-Köppnick còn có InteraXion là văn phòng của quận chào đón những người di trú và trốn chạy. www.interaxion-tk.de Tại những quận khác, bên cạnh những MBE và JMD bạn cũng sẽ tìm thấy sự hỗ trợ ngay tại Ủy ban quận. Nếu có lần nào đó bạn gặp bế tắc, bạn có thể liên hệ với Trung tâm chào đón của Berlin. Trung tâm này sẽ giúp bạn tìm được những cơ sở liên hệ, bất kỳ bạn sống ở đâu: www.berlin.de/willkommenszentrum/

3.2. Neue Kita und neue Schule

Sowohl für die Schule als auch den Kindergarten musst du dein Kind neu anmelden. In Berlin gibt es rund 2.600 Kindertageseinrichtungen (Stand Februar 2019) mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten oder thematischen Schwerpunkten, die von Verbänden, Kirchen oder der Stadt betrieben werden.
Es gibt Teilzeit- (5-7) und Ganztagsförderung (7-9 Stunden), je nach der Arbeitssituation der Eltern oder dem Bedarf des Kindes. Ab dem ersten Geburtstag hat ein Kind den gesetzlichen Anspruch auf einen Teilzeitplatz. Seit 2018 ist der Kitabesuch für alle Kinder in Berlin kostenfrei. Es wird lediglich ein Verpflegungsanteil (Essensanteil) von 23 Euro erhoben (mit Berlinpass: 20 Euro).
Der Antrag für den Kitaplatz wird beim Jugendamt des Wohnbezirks ausgefüllt. Danach erhalten die Eltern einen Kita-Gutschein, auf dem steht, wie lange das Kind täglich in die Kita darf und wie hoch die Kosten für den Verpflegungsanteil sind. Mit dem Gutschein suchst du eine Kita in deiner Nähe, die noch freie Plätze hat. Wenn es schwierig ist, die richtige Kita zu finden, hilft dir das Jugendamt dabei. Wenn du eine Kita gefunden hast, schließt du dort einen Betreuungsvertrag ab.
In Deutschland gibt es ab dem 6. Lebensjahr für Kinder die Pflicht, die Schule zu besuchen. Für die Schule ist das Schulamt zuständig. Bei der Suche nach einer Grundschule spielt auch die Distanz zum Wohnsitz eine Rolle. Das Schulamt erfährt durch das Bürgeramt, dass in der Familie ein schulpflichtiges Kind lebt und schlägt in der Regel eine Schule in der Nähe vor.

Alle wichtigen Informationen zur Kita sowie Schulpflicht findet ihr in verschiedenen Sprachen auf den Seiten der Berliner Senatsverwaltung und des Willkommenszentrums:
www.berlin.de/sen/bjf/fluechtlinge/
www.berlin.de/willkommenszentrum/ankommen/schulpflicht/

3.3. Orientierung im Kiez

Die einfachste Möglichkeit, Nachbar*innen kennenzulernen, sind Nachbarschaftshäuser. Dort finden viele Veranstaltungen statt, treffen sich verschiedensten Gruppen und es gibt kostenlose Angebote für Beratung und Freizeit. Berlinweit sind die Nachbarschaftshäuser in dieser Karte erfasst: http://stadtteil-zentren.de/orte/

Außerdem helfen dir in jedem Bezirk die Teams der Integrationslots*innen in deiner Muttersprache bei der Orientierung und können dich beispielsweise zu Ämtern begleiten: www.berlin.de/lb/intmig/themen/integrationslots-innen/traeger/

Ebenso hilfreich sind die Migrationsberatungen für Erwachsene (MBE) und die Jugendmigrationsdienste für Jugendliche bis 27 Jahre (JMD). Auch diese gibt es in jedem Berliner Bezirk. Hier steht dir eine Liste aller MBEs und JMDs in Berlin zur Verfügung: www.berlin.de/labo/willkommen-in-berlin/service/beratung/artikel.249200.php

In Treptow-Köpenick gibt es darüber hinaus InteraXion, das bezirkliche Willkommensbüro für Migrant*innen und Geflüchtete: www.interaxion-tk.de In anderen Bezirken findest du neben MBE und JMD auch Unterstützung beim Bezirksamt selbst. Wenn du einmal nicht weiterkommst, kannst du dich immer an das Willkommenszentrum Berlin wenden. Es hilft dir, egal wo du lebst, vor Ort Anlaufstellen zu finden:
www.berlin.de/willkommenszentrum/

3.4. Hỗ trợ của những Hội người thuê nhà và những đơn vị khác khi có những thắc mắc về luật thuê nhà

Nếu bạn cũng như phần lớn những người Berlin khác sống trong một căn hộ thuê, có những lúc bạn sẽ gặp những trở ngại đối với căn hộ hoặc đối với hãng cho thuê nhà. Nếu có những khiếm khuyết trong căn hộ hoặc trong tòa nhà, ví dụ như bị nấm mốc hoặc cửa sổ hoặc cửa ra vào bị hỏng mà hãng cho thuê nhà không xử lý những khiếm khuyết đó sau khi đã được yêu cầu thì điều quan trọng là bạn hãy tìm sự tư vấn của một trong nhiều Hội người thuê nhà của thành phố Berlin. Ngay cả khi nhận được giấy thông báo tăng tiền thuê nhà hoặc tiến hành hiện đại hóa tòa nhà thì điều quan trọng là bạn cần phải có sự tư vấn chuyên nghiệp trước khi bạn chấp thuận hoặc ký một văn bản nào đó. Tại những Hội người thuê nhà, những luật sư chuyên về luật thuê nhà sẽ tư vấn cho bạn và bạn sẽ nhận được cái gọi là “bảo vệ quyền lợi” - như vậy nếu bạn có phải ra tòa vì căn hộ của bạn thì bạn cũng sẽ được đảm bảo về mặt tài chính.
Việc tham gia vào một Hội người thuê nhà cũng phải đóng một chút lệ phí, nhưng điều đó hầu như bao giờ cũng có lợi. Từ năm 2019, Bang Berlin nhận thanh toán chi phí là hội viên của Hội người thuê nhà của Berlin, nếu bạn nhận trợ cấp của LAF, Trung tâm môi giới việc làm hoặc Sở xã hội và có một trường hợp cần tư vấn cụ thể. Bạn có thể tìm hiểu thêm chi tiết tại đây:
www.berlin.de/sen/soziales/themen/soziale-sicherung/grundsicherung-fuer-arbeitssuchende-hartz-iv/av-wohnen/flyer-mieterschutz.pdf

Bên cạnh Hội người thuê nhà của Berlin còn có những hiệp hội và những cơ sở khác mà bạn có thể tham gia là thành viên và ở đó bạn sẽ nhận được sự hỗ trợ trong những vấn đề và những trường hợp mâu thuẫn với hãng cho thuê nhà:
Hội người thuê nhà Berlin: www.berliner-mieterverein.de
Liên hiệp người thuê nhà Berlin: www.mietervereinigung-berlin.de
Cộng đồng người thuê nhà Berlin: www.bmgev.de
Liên đoàn bảo vệ người thuê nhà Berlin: www.mieterschutzbund-berlin.de

Ngoài ra hầu như tại mỗi quận của Berlin còn có một đơn vị tư vấn độc lập miễn phí cho những người hưởng trợ cấp xã hội và người thuê nhà ngay tại ủy ban quận của bạn. Những đơn vị tư vấn về di trú và những người hướng dẫn di chú sẽ giúp bạn trong việc hẹn lịch và đi cùng với bạn.

Nếu trong khi đi tìm hoặc thuê nhà bạn cảm thấy bị đối xử tồi hoặc bị phân biệt đối xử do bất đồng ngôn ngữ hoặc do nguồn gốc của bạn thì bạn có thể nhận được sự trợ giúp của bộ phận chuyên môn „thuê nhà bình đẳng - sống bình đẳng“ (“Fair Mieten - Fair Wohnen”):
www.fairmieten-fairwohnen.de/beratung-begleitung/beratungsangebot/

3.4.Unterstützung bei Mietrechtsfragen durch Mietervereine und andere Anlaufstellen

Wenn du wie die meisten Berlin*innen in einer Wohnung zur Miete wohnst, kann es immer mal wieder zu Problemen mit der Wohnung oder der*dem Vermieter*in kommen. Bei Mängeln an der Wohnung oder dem Haus, wie Schimmel oder defekte Fenster und Türen, die der*die Vermieter*in nach Aufforderung nicht beseitigt, ist es wichtig, sich Beratung bei einem der zahlreichen Berliner Mietervereine zu suchen. Aber auch, wenn du eine Mieterhöhung zugeschickt bekommst oder dein Haus modernisiert werden soll, ist es wichtig, sich sofort professionell beraten zu lassen, bevor du etwas zustimmst oder unterschreibst. Bei den Mietervereinen beraten dich spezielle Anwält*innen für Mietrecht und du bekommst einen sogenannten "Rechtsschutz" - sollte es zu einem Gerichtsprozess wegen der Wohnung kommen, bist du dafür finanziell abgesichert.
Die Mitgliedschaft in einem Mieterverein kostet etwas Geld, lohnt sich aber fast immer. Seit 2019 übernimmt das Land Berlin zudem die Kosten für die Mitgliedschaft beim Berliner Mieterverein, wenn du Leistungen vom LAF, Jobcenter oder Sozialamt beziehst und einen konkreten Beratungsfall hast. Hier kannst du mehr darüber erfahren: www.berlin.de/sen/soziales/themen/soziale-sicherung/grundsicherung-fuer-arbeitssuchende-hartz-iv/av-wohnen/flyer-mieterschutz.pdf

Neben dem Berliner Mieterverein gibt es noch andere Vereine und Stellen, bei denen du Mitglied werden kannst und die dich bei Fragen und Konflikten mit Vermieter*innen unterstützen:
Berliner Mieterverein: www.berliner-mieterverein.de
Mietervereinigung Berlin: www.mietervereinigung-berlin.de
Berliner Mietergemeinschaft: www.bmgev.de
Mieterschutzbund Berlin: www.mieterschutzbund-berlin.de

Außerdem gibt es in fast jedem Berliner Bezirk eine unabhängige und kostenfreie Sozial- sowie Mieterberatung vor Ort in deinem Bezirksamt. Migrationsberatungen und Lots*innen helfen dir gern bei der Terminvereinbarung und begleiten dich.

Wenn du dich bei der Wohnungssuche oder von deiner Vermietung aufgrund deiner Sprache oder Herkunft schlecht behandelt fühlst und du diskriminiert wirst, kann dir die Fachstelle "Fair Mieten - Fair Wohnen" helfen:
www.fairmieten-fairwohnen.de/beratung-begleitung/beratungsangebot/

Dấu ấn phát hành
Đón chào tại gia!
Những điều cần biết khi dọn đến
Tái bản lần thứ 2.
Berlin, Dezember 2019

Cơ quan phát hành
Julia Stadtfeld & Matthias Mundt
Văn phòng hội nhập Reinickendorf
Eichborndamm 215
13437 Berlin
integrationsbuero@reinickendorf.berlin.de,
www.berlin.de/ba-reinickendorf/politik-und-verwaltung/beauftragte/integration/

Katharina Stökl
Interaxion - Văn phòng chào đón những người nhập cư và những người trốn chạy tại Treptow-Köpenick
offensiv'91 e.V.
Hasselwerderstr. 38-40
12439 Berlin
01577 3151 386
interaxion@offensiv91.de,
www.interaxion-tk.de

Với sự hợp tác của
Francisco Cardenas Ruiz
Điều phối viên về những vấn đề tị nạn tại (Int 1)
Uỷ ban quận Marzahn -Hellersdorf
Alice-Salomon-Platz 3
12627 Berlin

Wir bedanken uns herzlich bei der Migrationsberatung für Erwachsene von Dialog abw gGmbH sowie bei MaMis en Movimiento e.V. für die Unterstützung bei der Übersetzung.

Minh họa
Soufeina Hamed, tuffix.net

Thiết kế
Markus Beese, ideenfalle.de

Finanziert aus Mitteln des Gesamtkonzepts für Partizipation und Integration Geflüchteter, des Rahmenprogramms „Forschung für Nachhaltige Entwicklung", Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) sowie dem Bezirksamt Treptow-Köpenick (Büro Integration/ Bürgermeister) und dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf.