



# 2. ÉLET

1. MEGFELELŐ LAKÁS KERESÉSE
2. A BÉRLETI SZERZŐDÉS
3. BÉRLETI DÍJ ÉS KAUCIÓ
4. LAPOS HIBÁK
5. A LAKÁS ELHAGYÁSÁRA VONATKOZÓ FELMONDÁS
6. LAKHATÁSI TÁMOGATÁS

## 1. MEGFELELŐ LAKÁS KERESÉSE

Uniós bevándorlóként Ön szabadon választhat, amikor lakást keres vagy ingatlant vásárol. A származási országából bérelhet lakást vagy vásárolhat ingatlant Németországban. Ugyanakkor be kell tartania a Németországban érvényes jogszabályi előírásokat.

Célszerű az interneten vagy a megfelelő, hirdetési rovatot tartalmazó újságokban található ingatlanhirdetések között keresgélni. A hirdetésre írásban kell válaszolnia egy rovatszámval (számokkal vagy betűkkel), és a levelet el kell küldenie az újságnak. A levelet ezután továbbítják a bérbeadónak.

Ha Ön különösen siet, vagy egy agglomerációban szeretne élni, célszerű ingatlanügynököt megbízni. Megjegyzés: Az ingatlanügynök közvetítói díjat vagy jutalékot számíthat fel, ha a közvetítés sikeres. Ezért érdemes több ajánlatot összehasonlítani. Az Ön mint bérlő számára a közvetítói jutalék nem haladhatja meg a nettó hideg bérleti díj két, árával növelt összegét.

A helyi lakáshivatal is segíthet lakást találni. Gyakran közvetlenül közvetítenek lakásokat.

Szász-Anhaltra a következők vonatkoznak: Az országos átlaghoz és különösen a nyugat-németországi nagyvárosokhoz képest a lakás piac viszonylag mérsékelt árakat kínál a bérlakások és a saját tulajdonú lakások esetében is. A bérleti díjak stabilitása egyes városokban többek között annak a fejlett szövetkezeti struktúrájának köszönhető, amelyre a megfizethető lakások jellemzőek. Ezenkívül Szász-Anhalt számos városában és településén van szociális lakás. Ezeket általában csak alacsony jövedelemmel rendelkezőknek lehet bérbe adni. **Ehhez lakhatási jogosultsági igazolásra van szüksége, amelyet a helyi lakáshivatalban szerezhet be.**

A WG-Gesucht portál nem csak közös szobákra, hanem egész lakásokra is jó keresési lehetőséget kínál: <https://www.wg-gesucht.de>. Általában jó ötlet, ha közzéteszünk egy kérést, így a bérbeadók is írhatnak a szállást kereső embereknek, és egy jó párosítás létrejöhet.

**Ebben a fejezetben a következőket ismeri meg mire kell figyelnie, amikor lakást keres, milyen szabályok vonatkoznak Németországban a bérleti szerződésre és a lakbér kaucióra, és milyen feltételek mellett igényelhet uniós polgárként lakhatási támogatást.**

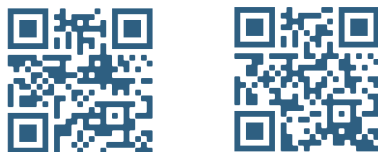
**A fejezet végén megtalálja a Szász-Anhalt tartományban működő tanácsadó központokat és kapcsolatokat is, amelyekhez fordulhat.**



### JÓ TUDNI:

*Ha hosszabb tartózkodásra vagy Németországba költözésre készül, célszerű átmenetileg egy barátnál lakni. Ellenőrizze, hogy a bérbeadó engedélyezi-e az albérletbe adást. Reális esélye van arra, hogy saját lakáshoz jusson, ha van saját munkahelye vagy jövedelemigazolással rendelkezik.*

A helyi Telegram-csoportok a lakáskereséshez vagy a "Sharing is Caring" (megosztás a gondoskodás) szintén támogatást nyújtanak. E csoportok elnevezése azonban helyenként eltérő. Halle esetében például a [www.t.me/WohnenInHalle](https://www.t.me/WohnenInHalle) és a [www.t.me/hallecare817](https://www.t.me/hallecare817).



Magdeburg számára a csoport a [www.t.me/sharinginmagdeburg](https://www.t.me/sharinginmagdeburg)



*A bérleti szerződés aláírása előtt alaposan nézze meg a bérbeadóval az egyes helyiségeket, és beszélje meg az esetlegesen szükséges felújítási munkálatokat. Ellenőrizze, hogy a fűtés, a konnektorok és a csatlakozások működnek-e. A lakás átadásakor rögzítse a hiányosságokat a beköltözési naplójában. Ugyanez vonatkozik a kiköltözésre is. Az átadott lakás állapotát egy kiköltözési jegyzőkönyvben rögzítse.*

## 2. A BÉRLETI SZERZŐDÉS

A bérleti szerződés szabályozza a bérlő jogait és kötelezettségeit, és rendelkezéseket tartalmaz a működési költségekre vonatkozóan. Németországban a bérleti szerződéseket általában írásban kötik. A bérbeadó nem köteles ezt megtenni. Mindazonáltal ragaszkodnia kell az írásos bérleti szerződéshez. Vita esetén fontos dokumentumot tarthat a kezében.

Németországban a határozatlan idejű bérleti szerződés a szabály. A lakásbérleti szerződés **mintája** megmutatja, hogy mire kell odafigyelnie a beköltözéskor.



### 3. BÉRLETI KAUCIÓ

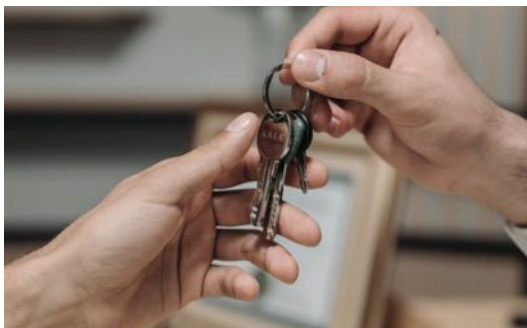
A bérlakás bérleti díja az alpbérleti díjból, a fűtés, a meleg víz és adott esetben a gázszolgáltatás költségeiből, valamint a lakópark üzemeltetési költségeiből (meleg bérleti díj) áll. A villamosenergia-, valamint a telefon- és internetköltségeket általában a szerződéses partnerekkel történő személyes előlegfizetés útján szabályozzák. Ha a bérbeadója idővel emelni akarja a bérleti díjat, ezt csak bizonyos feltételek mellett teheti meg.

A kauciót általában a bérleti szerződésben állapítják meg. A kaució összege megegyezés tárgyát képezheti. A kaució azonban nem haladhatja meg a 3 havi bérleti díjat (havi bérleti díj a szolgáltatási díjak nélkül).

A bérleti díj kauciót a bérlő utalja át a bérbeadónak. A bérlő a kauciót 3 havi részletben fizetheti. Az első részlet a bérleti jogviszony kezdetén esedékes.

### 4. HIÁNYOSSÁGOK A LAKÁSBAN

Ha Ön hibát vagy (műszaki) hiányosságot észlel a lakásban, bérlőként tájékoztatnia kell a bérbeadót, hogy a hibát a lehető leghamarabb orvosolni lehessen. Fontos, hogy ezt írásban tegye meg, és szabjon határidőt a hiba kijavítására. A hiba kijavításáig a bérleti díj észszerű mértékben csökkenthető.



#### JÓ TUDNI

A Német Bérlők Szövetsége (Deutscher Mieterbund) a [honlapján](#) a bérleti joggal foglalkozó részben nyújt tájékoztatást a lakhatással és a bérleti szerződésekkel kapcsolatos kockázatokról és buktatókról.



#### JÓ TUDNI:

A bérleti díj csökkentése előtt kérjen tanácsot. Ha indokolatlanul csökkenti a bérleti díjat, fennáll a veszélye, hogy a bérbeadó elbocsátja Önt.

## 5. A LAKÁS FELMONDÁSA

Ha határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, 3 hónapos felmondási idővel felmondhatja a bérleti szerződést. Nem számít, hogy Ön mióta bérlő.

Az értesítést írásban kell megtennie. Ha a felmondást legkésőbb egy hónap 3. munkanapjáig közli a bérbeadóval, akkor ez a hónap már a felmondási időnek számít.

Lehetőség van rövidebb felmondási időre is. Ez azonban csak akkor érvényes, ha a bérleti szerződésben kifejezetten szerepel. A bérbeadónak be kell tartania a törvényes felmondási határidőket, és azokat nem rövidítheti le a maga javára.

## 6. LAKHATÁSI TÁMOGATÁS

A lakhatási támogatás az alacsony jövedelműek számára nyújtott állami támogatás. Kérelemre adható meg.

Lakhatási támogatás igényelhető

- lakbértámogatásként, ha Ön lakást vagy szobát bérel, vagy
- terhelési pótlékként, ha Ön a saját tulajdonában lévő lakásban vagy házban lakik.

Csak akkor kaphatja meg a támogatást, ha ténylegesen a Németországi Szövetségi Köztársaság területén tartózkodik, és az uniós polgárok általános **szabad mozgásáról szóló törvény** (Freizüg/EU) értelmében jogosult a szabad mozgásra.

A lakhatási támogatást csak kérelemre nyújtják - általában a kérelem hónapjának elejétől tizenkét hónapig. A lakhatási támogatás iránti kérelmeket a 20 000 főnél nagyobb lakosú járások, önálló városok és települések lakhatási támogatásért felelős hatóságaihoz kell benyújtani.

A lakáscélú támogatás iránti kérelem benyújtásához a Szász-Anhalt tartományban az előírt **formanyomtatványokat** használja.

### JÓ TUDNI:

*Nem jogosultak lakhatási támogatásra az úgynevezett transzferjuttatásokban részesülők, amelyeknél a lakhatási költségeket már figyelembe veszik, mint például a II. munkanélküli segély és a SGB II szerinti szociális segély ("Hartz IV"), az időskori alapjövdelemtámogatás és a csökkent keresőképességűek alapjövedelme, valamint a SGB XII szerinti megélhetési költségekhez nyújtott támogatás, stb.*



## KAPCSOLATTARTÁSI PONTOK ÉS TANÁCSADÁS A HELYSZÍNEEN



Deutscher Mieterbund Sachsen-Anhalt e.V.  
(Mitgliedschaft erforderlich)

Mietervereine in Sachsen-Anhalt

Migrationsberatung für erwachsene Zuwanderinnen und Zuwanderer (MBE)

Jugendmigrationsdienste (JMD)

WelcomeCenter Sachsen-Anhalt

## TÁJÉKOZTATÓ ANYAGOK ÉS PORTÁLOK



Igénylőlapok és információk a lakhatási támogatásról:  
Ministerium für Infrastruktur und Digitales  
[www.mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/bauen-und-wohnen/wohngeld/](http://www.mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/bauen-und-wohnen/wohngeld/)

Willkommen in Deutschland