HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Reamintiri de termene
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Legea chiriei — Drepturile tale ca chirias în Germania

Plafonarea chiriei, protecția împotriva evacuării, creșterea chiriei și defecte: principalele drepturi ale chiriașilor în Germania. Actualizare: martie 2026.

Deutsche Begriffe: Mietrecht | Mieterhöhung | Mietpreisbremse | Kündigung | Mieterverein

---

Legea chiriei — Drepturile tale ca chirias în Germania

> Actualizare: martie 2026. Toate informațiile sunt oferite fără garanții.

Contractul de închiriere — la ce să fii atent?

• **Chiria de bază + cheltuieli comune** trebuie să fie clar enumerate

• **Perioada determinată** este permisă doar din motive specifice (de exemplu, nevoia personală)

• **Termene de denunțare:** 3 luni pentru chirias, 3-9 luni pentru proprietar (în funcție de perioada de locuit)

• **Garanție:** maximum 3 luni de chirie de bază, poate fi plătită în 3 rate

• **Reparații de curățenie:** termene fixe în contract sunt nelegale!

Mietpreisbremse

În multe orașe, chiria la o nouă închiriere nu poate depăși **cu maximum 10%** chiria comparativă obișnuită pe piață. Se aplică în:

• Hamburg, Berlin, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart și multe alte orașe

• Excepții: clădiri noi (după 1 octombrie 2014), apartamente complet modernizate

Mieterhöhung — ce este permis?

Tip	Reglementare
Chiria comparativă	Maximum la nivelul pieței locale, maximum 20% în 3 ani (plafonare)
Modernizare	Maximum 8% din costuri pentru chiria anuală, maximum +3 €/m² în 6 ani
Chirie progresivă	Creștere anuală convenită în contract
Chirie indexată	Legată de indicele prețurilor de consum

Defecte și reducerea chiriei

Dacă apartamentul are defecte (de exemplu, încălzire defectă, mucegai, zgomot):

1. Notifică proprietarul în scris (cu termen pentru remediere)

2. Dacă nu se remediază: **reducerea chiriei** este posibilă (în funcție de gravitate: 5-100%)

3. Important: reduc chiria doar după notificare scrisă a defectelor!

Evacuare de către proprietar

Proprietarul poate evacua doar din **motive grave**:

• **Necesitate personală** — vrea să locuiască el însuși

• **Încălcare gravă a contractului** — de exemplu, restanțe majore la chirie (2+ luni)

• **Utilizare economică** — rar, obstacole mari

Termene de denunțare pentru proprietar: 3 luni (până la 5 ani de locuit), 6 luni (5-8 ani), 9 luni (peste 8 ani).

Mieterverein — merită efortul?

Da, mai ales dacă ești străin. Pentru aproximativ 50-100 €/an obții:

• Consultații juridice gratuite

• Ajutor cu creșterea chiriei, evacuare, calcule cheltuieli comune

• Protecție juridică (plata avocatului în caz de dispute)

Organizații cunoscute: **Deutscher Mieterbund**, Asociații de chiriași Hamburg/Berlin/München

Redacția hamboorg.city · Situația: aprilie 2026 · Pregătit cu grijă, actualizat regulat. Conținutul are caracter informativ și nu înlocuiește consultanța juridică.

---

hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-basics/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo