



hamboorg.city

Жилищное право — Ваши права как арендатора в Германии

Ограничение арендной платы, защита от выселения, повышение арендной платы и дефекты: основные права арендаторов в Германии. Обновление: март 2026.

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

Жилищное право — Ваши права как арендатора в Германии

> Обновление: март 2026. Все информация предоставляется без гарантий.

Договор аренды — на что обратить внимание?

- **Базовая арендная плата + коммунальные услуги** должны быть четко указаны
- **Фиксированный срок** допускается только по определенным причинам (например, личная необходимость)
- **Сроки уведомления:** 3 месяца для арендатора, 3-9 месяцев для арендодателя (в зависимости от срока проживания)
- **Залог:** максимум 3 месячных базовых арендных платежей, может быть выплачен 3 платежами
- **Косметический ремонт:** жесткие сроки в договоре недействительны!

Mietpreisbremse

Во многих городах при новой сдаче в аренду арендная плата не может превышать **максимум на 10%** сравнительную рыночную стоимость. Применяется в:

- Гамбурге, Берлине, Мюнхене, Кельне, Франкфурте, Штутгарте и многих других городах
- Исключения: новые здания (после 1 октября 2014), полностью модернизированные квартиры

Mieterhöhung — что допускается?

Тип	Правила
Сравнительная арендная плата	максимум до уровня рыночной стоимости, максимум 20% за 3 года (ограничение повышения)
Модернизация	максимум 8% от затрат на годовую арендную плату, максимум +3 €/м ² за 6 лет
Повышающаяся арендная плата	годовое повышение, согласованное в договоре
Индексированная арендная плата	привязка к индексу потребительских цен

Дефекты и снижение арендной платы

Если в квартире есть дефекты (например, отказ отопления, плесень, шум):

- 1. Письменно уведомить арендодателя** (с указанием сроков устранения)
2. При невыполнении: **возможно снижение арендной платы** (в зависимости от серьезности: 5-100%)
- 3. Важно:** снижение платежа только после письменного уведомления о дефекте!

Выселение со стороны арендодателя

Арендодатель может выселить только по **важным причинам**:

- **Личная необходимость** — хочет сам жить в квартире
- **Серьезное нарушение договора** — например, значительная задолженность по арендной плате (2+ месяца)
- **Экономическое использование** — редко, высокие барьеры

Сроки уведомления для арендодателя: 3 месяца (до 5 лет проживания), 6 месяцев (5-8 лет), 9 месяцев (от 8 лет и более).

Mieterverein — стоит ли это того?

Да, особенно если вы иностранец. За примерно 50-100 €/год вы получаете:

- Бесплатные юридические консультации
- Помощь в повышении арендной платы, выселении, расчетах коммунальных платежей
- Правовую защиту (оплату адвоката в случае спора)

Известные организации: **Deutscher Mieterbund**, объединения арендаторов Гамбурга/Берлина/Мюнхена