HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

✓ Асистент 24/7 вашою мовою
✓ Сканер офіційних документів
✓ Нагадування про терміни
✓ Калькулятори допомоги

hamboorg.city — є і буде БЕЗКОШТОВНО

Житлове право — Ваші права як орендаря в Німеччині

Обмеження орендної плати, захист від виселення, підвищення ренти та недоліки: найважливіші права орендарів у Німеччині. Стан: березень 2026.

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

---

Житлове право — Ваші права як орендаря в Німеччині

> Стан: березень 2026. Усі дані без гарантій.

Договір оренди — на що звернути увагу?

• **Базова орендна плата + додаткові витрати** мають бути чітко зазначені

• **Обмеження терміном** допускається лише з певних причин (напр., особиста потреба)

• **Період повідомлення:** 3 місяці для орендаря, 3–9 місяців для орендодавця (залежно від тривалості оренди)

• **Депозит:** Максимум 3 місяці базової орендної плати, може сплачуватися 3 частинами

• **Косметичний ремонт:** Жорсткі строки в договорі оренди недійсні!

Mietpreisbremse (Обмеження орендної плати)

У багатьох містах орендна плата при новій здачі в оренду **не повинна перевищувати звичайну місцеву ренту більше ніж на 10%**. Діє в:

• Гамбурзі, Берліні, Мюнхені, Кельні, Франкфурті, Штутгарті та багатьох інших містах

• Винятки: Нові будівлі (після 1 жовтня 2014), комплексно модернізовані квартири

Підвищення орендної плати — що дозволено?

Тип	Правило
Порівняльна рента	Максимум до місцевого рівня, макс. 20% за 3 роки (обмеження)
Модернізація	Макс. 8% витрат на розподіл на річну ренту, макс. +3 €/m² за 6 років
Поетапна рента	Річне підвищення, узгоджене в договорі
Індексована рента	Прив'язана до індексу споживчих цін

Недоліки та зменшення орендної плати

Якщо квартира має недоліки (напр., відмова опалення, цвіль, шум):

1. Письмово повідомити орендодавця (з терміном усунення)

2. У разі неусунення: **можливе зменшення ренти** (залежно від серйозності: 5–100%)

3. Важливо: Зменшуйте ренту лише після письмового повідомлення про недолік!

Розірвання договору орендодавцем

Орендодавець може розірвати договір лише з **важливих причин**:

• **Особиста потреба** — хоче сам заселитися

• **Серйозне порушення договору** — напр., значна заборгованість з оренти (2+ місяці)

• **Економічне використання** — рідко, високі перешкоди

Період повідомлення для орендодавця: 3 місяці (до 5 років оренди), 6 місяців (5–8 років), 9 місяців (від 8 років).

Спілка орендарів — чи варто?

Так, особливо для іноземців. Приблизно за 50–100 €/рік ви отримуєте:

• Безкоштовну правову консультацію

• Допомогу з підвищенням ренти, розірванням договорів, розрахунків комунальних послуг

• Правовий захист (витрати адвоката у спорах)

Відомі організації: **Deutscher Mieterbund**, Mieterverein Hamburg/Berlin/München

---