



hamboorg.city

Luật Thuê Nhà — Quyền của Bạn là Người Thuê tại Đức

Mietpreisbremse, bảo vệ chống sa thải, tăng giá thuê và khiếm khuyết: Những quyền của người thuê quan trọng nhất tại Đức. Cập nhật: Tháng 3 năm 2026.

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

Luật Thuê Nhà — Quyền của Bạn là Người Thuê tại Đức

> Cập nhật: Tháng 3 năm 2026. Tất cả thông tin không có bảo đảm.

Hợp đồng thuê nhà — chú ý cái gì?

- **Tiền thuê cơ bản + Chi phí phụ** phải được liệt kê rõ ràng
- **Giới hạn thời gian** chỉ được phép vì những lý do cụ thể (ví dụ: nhu cầu cá nhân)
- **Thời hạn chúc:** 3 tháng cho người thuê, 3-9 tháng cho chủ nhà (tùy thời gian ở)
- **Tiền cọc:** Tối đa 3 tháng tiền thuê cơ bản, có thể trả trong 3 đợt
- **Sửa chữa thẩm mỹ:** Các khoảng thời gian cố định trong hợp đồng không có hiệu lực!

Mietpreisbremse

Trong nhiều thành phố, tiền thuê khi cho thuê lại **không được vượt quá 10%** so với giá thuê so sánh tại địa phương. Áp dụng tại:

- Hamburg, Berlin, Munich, Cologne, Frankfurt, Stuttgart và nhiều thành phố khác
- Ngoại lệ: Những ngôi nhà mới (sau 1 tháng 10 năm 2014), những căn hộ được hiện đại hóa toàn diện

Mieterhöhung — Điều gì được phép?

Loại	Quy định
Giá thuê so sánh	Tối đa đến mức tại địa phương, tối đa 20% trong 3 năm (giới hạn tăng giá)
Hiện đại hóa	Tối đa 8% chi phí có thể được tính trên tiền thuê hàng năm, tối đa +3 €/m ² trong 6 năm
Tiền thuê theo bậc	Tăng hàng năm được thỏa thuận trong hợp đồng
Tiền thuê chỉ số	Liên kết với chỉ số giá tiêu dùng

Khiếm khuyết và Giảm tiền thuê

Nếu căn hộ có khiếm khuyết (ví dụ: hệ thống sưởi ấm hỏng, nấm mốc, tiếng ồn):

- 1. Thông báo cho chủ nhà bằng văn bản** (với thời hạn khắc phục)
- 2. Nếu không khắc phục: Giảm tiền thuê** có thể được (tùy theo mức độ: 5-100%)
- 3. Quan trọng:** Chỉ giảm sau thông báo khiếm khuyết bằng văn bản!

Chúc của Chủ Nhà

Chủ nhà chỉ có thể chúc vì những lý do **quan trọng**:

- **Nhu cầu cá nhân** — anh ấy muốn tự mình chuyển vào
- **Vi phạm hợp đồng nghiêm trọng** — ví dụ: nợ tiền thuê lớn (2+ tháng)
- **Khai thác kinh tế** — hiếm, có những rào cản cao

Thời hạn chúc cho chủ nhà: 3 tháng (đến 5 năm ở), 6 tháng (5-8 năm), 9 tháng (từ 8 năm trở lên).

Mieterverein — Có đáng không?

Có, đặc biệt là với tư cách là người nước ngoài. Với giá khoảng 50-100 €/năm bạn sẽ nhận được:

- Tư vấn pháp lý miễn phí
- Hỗ trợ về tăng giá thuê, chúc, hóa đơn chi phí phụ
- Bảo vệ pháp lý (chi phí luật sư khi có tranh chấp)

Các hiệp hội nổi tiếng: **Deutscher Mieterbund**, Mieterverein Hamburg/Berlin/Munich

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