



# HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

- ✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
- ✓ Máy quét tài liệu chính thức
- ✓ Nhắc nhở về thời hạn
- ✓ Máy tính trợ cấp

**hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ**

## 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
<b>Giá thuê so sánh</b>	Tối đa đến mức tại địa phương, tối đa 20% trong 3 năm (giới hạn tăng giá)
<b>Hiện đại hóa</b>	Tối đa 8% chi phí có thể được tính trên tiền thuê hàng năm, tối đa +3 €/m <sup>2</sup> trong 6 năm
<b>Tiền thuê theo bậc</b>	Tăng hàng năm được thỏa thuận trong hợp đồng
<b>Tiền thuê chỉ số</b>	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)
- 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!

## Chức của Chủ Nhà

Chủ nhà chỉ có thể chức 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 chức 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, chức, 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

Ban biên tập hamboorg.city · Cập nhật: tháng 4/2026 · Được chuẩn bị kỹ lưỡng, cập nhật thường xuyên. Nội dung mang tính thông tin và không thay thế tư vấn pháp lý.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-basics/](https://hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-basics/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo