



hamboorg.city

Entender el contrato de alquiler — Kaltmiete, Warmmiete, terminación y trampas

Leer el contrato de alquiler: Kalt- vs. Warmmiete, Staffelmiete e Indexmiete, plazos de terminación, reparaciones de mantenimiento y Mietpreisbremse.

Deutsche Begriffe: Mietvertrag | Kaltmiete | Warmmiete | Staffelmiete | Indexmiete | Kündigungsfrist | Schönheitsreparaturen | Mietpreisbremse

Conceptos básicos en el contrato de alquiler

Kaltmiete vs. Warmmiete

- **Kaltmiete** (renta neta) — la renta pura del apartamento, sin gastos adicionales
- **Warmmiete** (renta bruta) — Kaltmiete + pago anticipado de gastos adicionales (calefacción, agua, basura, etc.)
- **Ejemplo:** Kaltmiete 700 € + gastos adicionales 200 € = Warmmiete 900 €

Atención: En los anuncios a menudo solo aparece la Kaltmiete — ¡la carga mensual real es la Warmmiete! Además, **electricidad** e **internet** pueden añadirse (no incluidos en los gastos adicionales).

Depósito de seguridad

- **Máximo 3 rentas mensuales netas** — el arrendador no puede exigir más
- Puede pagarse en **3 cuotas mensuales iguales** (primera cuota al momento de la ocupación)
- Debe depositarse en una **cuenta separada** (cuenta de depósito de alquiler)
- Devolución tras la salida: dentro de **3-6 meses** (después de verificar la liquidación)

Modelos de alquiler

Staffelmiete

La renta aumenta en **escalones fijos** en momentos determinados:

- Ejemplo: 700 € en el 1er año → 730 € en el 2º año → 760 € en el 3er año
- **Ventaja:** Costos predecibles, sin aumentos sorpresivos
- **Desventaja:** Sin posibilidad de objetar aumentos de alquiler
- Entre escalones: **mínimo 12 meses de separación**

Indexmiete

La renta está vinculada al **índice de precios al consumo** (inflación):

- Si sube la inflación, sube la renta
- Ajuste solo **una vez al año** y por escrito
- **Ventaja:** Transparente y verificable
- **Desventaja:** Con inflación alta, los aumentos pueden ser significativos

Contrato de alquiler estándar

Sin acuerdos especiales se aplica:

- Aumento de alquiler solo hasta la **renta comparable local** (índice de alquileres)
- Máximo **20 % en 3 años** (en mercados de vivienda tensionados: 15 %, "límite de aumento")

Mietpreisbremse

En áreas con **mercado de vivienda tensionado** (la mayoría de grandes ciudades):

- La nueva renta no puede ser más del **10 % superior a la renta comparable local**
- Excepciones: Nuevas construcciones (primera ocupación tras 01.10.2014), modernización integral
- **Se requiere una objeción** — debe notificar por escrito al arrendador sobre el exceso
- El alquiler pagado en exceso puede **reclamarse a partir de la fecha de la objeción**

Plazo de terminación (Kündigungsfrist)

Para inquilinos

- **3 meses** — siempre, independientemente de la duración del alquiler
- La terminación debe ser **por escrito** (carta, no correo electrónico ni WhatsApp)
- La terminación debe recibirse antes del **3er día hábil** de un mes (ese mes cuenta)
- Ejemplo: Terminación el 02 de abril → contrato finaliza el 30 de junio

Para arrendadores

El plazo aumenta con la duración del alquiler:

Duración del alquiler	Plazo
Hasta 5 años	3 meses
5-8 años	6 meses
Más de 8 años	9 meses

El arrendador necesita una **causa justificada** (uso personal, incumplimiento grave, aprovechamiento económico).

Schönheitsreparaturen

- **Pintura, empapelado, barnizado** al momento de la salida
- Muchas cláusulas en contratos de alquiler son **inválidas** (p. ej., plazos fijos como "pintar cada 3 años")
- **Jurisprudencia del BGH:** Si el apartamento estaba sin renovar al momento de ocupación, no tiene que renovarlo
- En caso de duda: **consulte a la asociación de defensa de inquilinos** (membresía desde ca. 50-90 €/año)

Trampas comunes

- **Cláusula de pequeñas reparaciones** — usted paga reparaciones pequeñas (máx. 75-120 € por caso, máx. 200 €/año en total)
- **Cláusula de mascotas** — mascotas pequeñas (hámsteres, peces) siempre permitidas, perros/gatos pueden estar prohibidos
- **Subarrendamiento** — solo con permiso del arrendador, si hay interés legítimo debe consentir

--- Actualizado: marzo de 2026. Todos los datos sin garantía.

hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag-verstehen/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo