



hamboorg.city

Zrozumienie umowy najmu — Kaltmiete, Warmmiete, wypowiedzenie i pułapki

Czytanie umowy najmu: Kaltmiete vs Warmmiete, Staffelmiete i Indexmiete, terminy wypowiedzenia, naprawy estetyczne i Mietpreisbremse.

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

Podstawowe pojęcia w umowie najmu

Kaltmiete vs Warmmiete

- **Kaltmiete** (czynsz netto) — czynsz za mieszkanie bez kosztów dodatkowych
- **Warmmiete** (czynsz brutto) — Kaltmiete + zaliczka na koszty dodatkowe (ogrzewanie, woda, śmieci itp.)
- **Przykład:** Kaltmiete 700 € + koszty dodatkowe 200 € = Warmmiete 900 €

Uwaga: W ogłoszeniach często podawana jest tylko Kaltmiete — rzeczywiste miesięczne obciążenie to Warmmiete! Dodatkowo mogą być dodane **prąd** i **Internet** (nie wliczane w koszty dodatkowe).

Kaucja

- **Maksymalnie 3 miesiące Kaltmiete** — wynajmujący nie może żądać więcej
- Można płacić w **3 równych ratach miesięcznych** (pierwsza rata przy wprowadzeniu się)
- Musi być zdeponowana na **osobnym koncie** (rachunek kaucji mieszkaniowej)
- Zwrot po wyprowadzce: w ciągu **3-6 miesięcy** (po sprawdzeniu rozliczenia)

Modele czynszu

Staffelmiete

Czynsz rośnie w **ustalonych krokach** w określonych czasach:

- Przykład: 700 € w roku 1. → 730 € w roku 2. → 760 € w roku 3.
- **Zaleta:** Koszty do przewidzenia, brak zaskakujących podwyżek
- **Wada:** Brak możliwości kwestionowania podwyżek czynszu
- Między etapami: **co najmniej 12 miesięcy odstępu**

Indexmiete

Czynsz jest powiązany z **wskaźnikiem cen konsumenckich** (inflacja):

- W przypadku wzrostu inflacji rośnie czynsz
- Zmiana tylko **raz w roku** i na piśmie
- **Zaleta:** Przejrzyste i zrozumiałe
- **Wada:** Przy wysokiej inflacji wzrosty mogą być znaczne

Standardowa umowa najmu

Bez specjalnych postanowień:

- Podwyżka czynszu tylko do **czynszu porównawczego typowego dla danego obszaru** (Mietspiegel)
- Maksymalnie **20% w ciągu 3 lat** (na napięciach rynkach: 15%, "Kappungsgrenze")

Mietpreisbremse

Na obszarach z **napięciami na rynku mieszkaniowym** (większość dużych miast):

- Nowy czynsz może być maksymalnie **10% wyższy od czynszu porównawczego typowego dla danego obszaru**
- Wyjątki: budownictwo nowe (pierwsze wynajęcie po 01.10.2014), kompleksowa modernizacja
- **Protest wymagany** — musisz pisemnie zawiadomić wynajmującego o przekroczeniu
- Nadpłacony czynsz może być **zwrócony od daty protestu**

Terminy wypowiedzenia

Dla najemcy

- **3 miesiące** — zawsze, niezależnie od czasu najmu
- Wypowiedzenie musi być **pisemne** (list, nie email ani WhatsApp)
- Wypowiedzenie musi dotrzeć do **3. dnia roboczego** miesiąca (wtedy ten miesiąc się liczy)
- Przykład: Wypowiedzenie 02 kwietnia → umowa wynajmu kończy się 30 czerwca

Dla wynajmującego

Termin wypowiedzenia rośnie z czasem najmu:

Czas wynajmu	Termin
Do 5 lat	3 miesiące
5-8 lat	6 miesięcy
Powyżej 8 lat	9 miesięcy

Wynajmujący musi mieć **uzasadniony powód** (potrzeba osobista, poważne naruszenie umowy, wykorzystanie gospodarcze).

Schönheitsreparaturen

- **Malowanie, tapetowanie, lakierowanie** przy wyprowadzce
- Wiele klauzul w umowach najmu jest **nieskuteczna** (np. sztywne terminy jak "malować co 3 lata")
- **Orzecznictwo BGH:** Jeśli mieszkanie było nieodrenowane przy wprowadzeniu, nie musisz go remontować
- W razie wątpliwości: skonsultuj się z **organizacją ochrony praw najemcy** (członkostwo od ok. 50-90 €/rok)

Częste pułapki

- **Klauzula napraw drobnych** — płacisz za drobne naprawy (maks. 75-120 € za pojedynczy przypadek, maks. 200 €/rok łącznie)
- **Klauzula dotycząca zwierząt** — małe zwierzęta (chomiki, ryby) zawsze dozwolone, psy/koty mogą być zakazane
- **Podnajem** — tylko za zgodą wynajmującego, jeśli ma uzasadniony interes, musi się zgodzić

--- Stan: marzec 2026. Wszystkie informacje bez gwarancji.

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