



hamboorg.city

Înțelegerea contractului de închiriere — Kaltmiete, Warmmiete, reziliere și capcane

Citirea contractului de închiriere: chirie de bază vs. chirie totală, chirie în trepte, chirie indexată, termene de notificare și control al chiriei.

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

Termeni fundamentali în contractul de închiriere

Kaltmiete vs. Warmmiete

- **Kaltmiete** (chirie netă) — chiria pură pentru apartament, fără costuri suplimentare
- **Warmmiete** (chirie brută) — Kaltmiete + plată anticipată pentru costuri suplimentare (încălzire, apă, gunoi etc.)
- **Exemplu:** Kaltmiete 700 € + costuri suplimentare 200 € = Warmmiete 900 €

Atenție: În anunțuri apare adesea doar Kaltmiete — sarcina lunară reală este Warmmiete! În plus, pot fi adăugate **electricitate** și **internet** (nu sunt incluse în costurile suplimentare).

Garanția

- **Maximum 3 luni de Kaltmiete** — proprietarul nu poate cere mai mult
- Poate fi plătită în **3 rate egale** (prima rată la înlocuire)
- Trebuie depusă pe un **cont separat** (cont de garanție pentru chirie)
- Returnarea după plecarea: în **3-6 luni** (după verificarea extrasului de cont)

Modele de chirie

Staffelmiete

Chiria crește în **trepte stabilite** la anumite momente:

- Exemplu: 700 € în anul 1 → 730 € în anul 2 → 760 € în anul 3
- **Avantaj:** Costuri previzibile, fără creșteri surprinzătoare
- **Dezavantaj:** Nicio posibilitate de a contesta majorări de chirie
- Între trepte: **cel puțin 12 luni de pauză**

Indexmiete

Chiria este legată de **indicele prețurilor de consum** (inflație):

- Dacă inflația crește, crește și chiria
- Ajustare doar **o dată pe an** și în scris
- **Avantaj:** Transparent și ușor de înțeles
- **Dezavantaj:** Cu inflație ridicată, creșterile pot fi semnificative

Contract standard de închiriere

Fără acorduri speciale:

- Majorare de chirie doar până la **chiria comparabilă obișnuită local** (indice de chirie)
- Maxim **20% în 3 ani** (pe piețele imobiliare strânse: 15%, "limita de plafonare")

Control al chiriei

În zonele cu **piață imobiliară strânsă** (cele mai multe città mari):

- Noua chirie nu poate fi mai mult de **10% peste chiria comparabilă obișnuită local**
- Excepții: clădiri noi (prima ocupare după 01.10.2014), renovare complexă
- **Reclamație obligatorie** — trebuie să notificați în scris proprietarul cu privire la depășire
- Chiria plătită în exces poate fi recuperată **din momentul reclamației**

Termene de notificare

Pentru chiriași

- **3 luni** — întotdeauna, indiferent de durata chiriei
- Notificarea trebuie să fie **în scris** (scrisoare, nu e-mail sau WhatsApp)

- Notificarea trebuie primită până la **ziua a 3-a lucrătoare** a lunii (apoi se cumulează)
- Exemplu: Notificare pe 2 aprilie → contractul se încheie pe 30 iunie

Pentru proprietar

Termenul de notificare crește cu durata chiriei:

Durata chiriei	Termen
Până la 5 ani	3 luni
5-8 ani	6 luni
Peste 8 ani	9 luni

Proprietarul are nevoie de **motiv justificat** (folosință personală, încălcare gravă a contractului, exploatare economică).

Reparații cosmetice

- **Vopsire, tapet, lacuire** la plecarea din apartament
- Multe clauze în contractele de închiriere sunt **nevalide** (de exemplu, termene fixe cum ar fi "vopsire la fiecare 3 ani")
- **Jurisprudență:** Dacă apartamentul a fost nerenovat la intrare, nu trebuie să renoveți
- În caz de îndoială: **consultați asociația de protecție a chiriașilor** (cotizație de aproximativ 50-90 €/an)

Capcane frecvente

- **Clauza de reparații mici** — plătiți reparații mici (maximum 75-120 € per caz, maximum 200 €/an total)
- **Clauza privind animalele de companie** — animalele mici (hamsteri, pești) sunt întotdeauna permise, câinii/pisicile pot fi interzise
- **Subînchiriere** — doar cu permisiunea proprietarului, dacă există interes justificat trebuie să accepte

--- Starea: martie 2026. Toate informațiile fără garanție.