



hamboorg.city

Понимание договора аренды — Kaltmiete, Warmmiete, расторжение и подводные камни

Чтение договора аренды: базовая арендная плата в сравнении с полной, ступенчатая аренда, индексная аренда, сроки уведомления и контроль арендной платы.

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

Основные термины в договоре аренды

Kaltmiete в сравнении с Warmmiete

- **Kaltmiete** (чистая аренда) — чистая арендная плата за квартиру без дополнительных расходов
- **Warmmiete** (валовая аренда) — Kaltmiete + авансовый платеж за дополнительные расходы (отопление, вода, мусор и т. д.)
- **Пример:** Kaltmiete 700 € + дополнительные расходы 200 € = Warmmiete 900 €

Внимание: В объявлениях часто указывается только Kaltmiete — ваше фактическое ежемесячное бремя — это Warmmiete! Кроме того, могут быть добавлены **электричество** и **интернет** (не включены в дополнительные расходы).

Залог

- **Максимум 3 месячных Kaltmiete** — арендодатель не может требовать больше
- Может быть оплачен в **3 равных взносах** (первый взнос при вселении)
- Должен быть помещен на **отдельный счет** (счет залога за аренду)
- Возврат после выселения: в течение **3-6 месяцев** (после проверки счета)

Модели аренды

Staffelmiete

Аренда повышается в **установленных ступенях** в определенное время:

- Пример: 700 € в 1-м году → 730 € во 2-м году → 760 € в 3-м году
- **Преимущество:** Предсказуемые затраты, без неожиданных повышений
- **Недостаток:** Невозможно возражать против повышения арендной платы
- Между ступенями: **минимум 12 месяцев перерыва**

Indexmiete

Аренда привязана к **индексу потребительских цен** (инфляция):

- Если инфляция растет, растет и аренда
- Корректировка только **один раз в год** и письменно
- **Преимущество:** Прозрачная и понятная
- **Недостаток:** При высокой инфляции увеличения могут быть значительными

Стандартный договор аренды

Без особых соглашений:

- Повышение арендной платы только до **сравнимой рыночной арендной платы** (таблица арендных ставок)
- Максимум **20 % за 3 года** (на напряженных рынках жилья: 15 %, "потолок ставок")

Контроль арендной платы

В районах с **напряженным рынком жилья** (большинство крупных городов):

- Новая аренда может быть не более чем **на 10 % выше сравнимой рыночной арендной платы**
- Исключения: новые здания (первое занятие после 01.10.2014), полная модернизация
- **Требуется уведомление** — вы должны письменно уведомить арендодателя о превышении

- Переплаченная арендная плата может быть возвращена **с момента уведомления**

Сроки уведомления

Для арендаторов

- **3 месяца** — всегда, независимо от срока аренды
- Уведомление должно быть **письменным** (письмо, без электронной почты или WhatsApp)
- Уведомление должно быть получено к **3-му рабочему дню** месяца (тогда этот месяц считается)
- Пример: Уведомление 2 апреля → договор аренды заканчивается 30 июня

Для арендодателя

Срок уведомления увеличивается с продолжительностью аренды:

Срок аренды	Период
До 5 лет	3 месяца
5-8 лет	6 месяцев
Свыше 8 лет	9 месяцев

Арендодателю нужна **уважительная причина** (личное использование, серьезное нарушение контракта, экономическое использование).

Косметический ремонт

- **Покраска, обойка, лакировка** при выселении
- Многие условия в договорах аренды **недействительны** (например, строгие сроки, такие как "красить каждые 3 года")
- **Судебная практика:** Если квартира была невремонтрована при вселении, вы не должны делать ремонт
- В случае сомнений: **проконсультируйтесь с ассоциацией защиты арендаторов** (членство около 50-90 €/год)

Типичные подводные камни

- **Положение о мелком ремонте** — вы платите за мелкий ремонт (максимум 75-120 € за случай, максимум 200 €/год в целом)

- **Положение о домашних животных** — мелких животных (хомяков, рыб) всегда разрешено, собаки/кошки могут быть запрещены

- **Переда в субаренду** — только с разрешения арендодателя, при наличии уважительной причины он должен согласиться

--- Состояние: март 2026 г. Все информация предоставляется без гарантий.