



hamboorg.city

Розуміння договору оренди — Kaltmiete, Warmmiete, розірвання та підводні камені

Читання договору оренди: Kaltmiete vs Warmmiete, Staffelmiete та Indexmiete, терміни повідомлення, ремонт та Mietpreisbremse.

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

Основні поняття в договорі оренди

Kaltmiete vs Warmmiete

- **Kaltmiete** (чистий розмір оренди) — чистий розмір оренди за квартиру без додаткових витрат
- **Warmmiete** (валовий розмір оренди) — Kaltmiete + авансовий платіж додаткових витрат (опалення, вода, вивіз сміття тощо)
- **Приклад:** Kaltmiete €700 + додаткові витрати €200 = Warmmiete €900

Увага: У оголошеннях часто вказується лише Kaltmiete — ваш фактичний щомісячний платіж це Warmmiete! Крім того, можуть бути додані **електроенергія** та **інтернет** (не включені в додаткові витрати).

Гарантійний зalog

- **Максимум 3 місяці Kaltmiete** — орендодавець не може вимагати більше
- Можна сплачувати в **3 рівних місячних частинах** (перший платіж при вселенні)
- Повинен бути депонований на **окремому рахунку** (рахунок гарантійного залoгу за оренду)
- Повернення після виїзду: протягом **3-6 місяців** (після перевірки розрахунку)

Моделі оренди

Staffelmiete

Орендна плата збільшується в **певні проміжки часу** в конкретні моменти:

- Приклад: €700 в 1 році → €730 в 2 році → €760 в 3 році
- **Переваги:** Передбачувані витрати, відсутність несподіваних підвищень
- **Недоліки:** Немає можливості заперечити підвищення оренди
- Між етапами: **мінімум 12 місяців перерви**

Indexmiete

Орендна плата пов'язана з **індексом цін для споживачів** (інфляція):

- Якщо зростає інфляція, зростає орендна плата
- Коригування лише **один раз на рік** та письмово
- **Переваги:** Прозора та зрозуміла
- **Недоліки:** При високій інфляції збільшення можуть бути значними

Стандартний договір оренди

Без спеціальних положень:

- Підвищення оренди лише до **типової порівняльної оренди за регіоном** (Mietspiegel)
- Максимум **20% за 3 роки** (на напружених ринках житла: 15%, "Kappungsgrenze")

Mietpreisbremse

На територіях з **напруженим ринком житла** (більшість великих міст):

- Нова орендна плата може бути максимум на **10% вище типової порівняльної оренди**
- Виключення: Новобудови (перше використання після 01.10.2014), комплексна модернізація
- **Письмове повідомлення обов'язкове** — ви повинні письмово повідомити орендодавця про перевищення
- Надплачену орендну плату можна **повернути з дати повідомлення**

Терміни повідомлення

Для орендаторів

- **3 місяці** — завжди, незалежно від тривалості оренди
- Повідомлення повинно бути **письмовим** (лист, не email або WhatsApp)
- Повідомлення повинно надійти до **3-го робочого дня** місяця (потім цей місяць враховується)
- Приклад: Повідомлення 2 квітня → договір оренди закінчується 30 червня

Для орендодавців

Термін повідомлення збільшується з тривалістю оренди:

Тривалість оренди	Термін повідомлення
До 5 років	3 місяці
5-8 років	6 місяців
Понад 8 років	9 місяців

Орендодавець повинен мати **обґрунтовану причину** (особистої потреби, серйозного порушення договору, економічного використання).

Schönheitsreparaturen

- **Фарбування, облицювання шпалерами, лакування** при виїзді
- Багато пунктів договорів оренди є **недійсними** (напр., фіксовані графіки типу "фарбувати кожні 3 роки")
- **Рішення Федерального суду:** Якщо квартира була неремонтована при вселенні, ви не повинні її ремонтувати
- У разі сумнівів: проконсультуйтеся з **організацією захисту прав орендаторів** (членство від близько €50-90/рік)

Типові підводні камені

- **Пункт про дрібні ремонти** — ви платите за дрібні ремонти (макс. €75-120 за випадок, макс. €200/рік всього)
- **Пункт про тварин** — дрібні тварини (хомяки, риби) завжди дозволені, собаки/коти можуть бути заборонені

- **Піднаймання** — лише з дозволу орендодавця; якщо він має обґрунтований інтерес, він повинен дати згоду

--- Станом на: березень 2026. Вся інформація без гарантій.

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