



hamboorg.city

Hiểu Hợp đồng Cho thuê — Kaltmiete, Warmmiete, K... và Những Cạm bẫy

Đọc hợp đồng cho thuê: Kaltmiete vs. Warmmiete, Staffelmiete và Indexmiete, Kündigungsfrist, Schönheitsreparaturen và Mietpreisbremse.

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

Các Khái niệm Cơ bản trong Hợp đồng Cho thuê

Kaltmiete vs. Warmmiete

- **Kaltmiete** (tiền thuê ròng) — tiền thuê thuần túy cho căn hộ, không bao gồm chi phí phụ
- **Warmmiete** (tiền thuê brutto) — Kaltmiete + chi phí phụ tạm ứng (sưởi ấm, nước, rác thải, v.v.)
- **Ví dụ:** Kaltmiete 700 € + chi phí phụ 200 € = Warmmiete 900 €

Chú ý: Trong quảng cáo thường chỉ ghi Kaltmiete — khoản phí hàng tháng thực tế là Warmmiete! Ngoài ra có thể có **điện** và **internet** (không được tính trong chi phí phụ).

Tiền Đặt cọc

- **Tối đa 3 tháng Kaltmiete** — chủ nhà không được phép yêu cầu nhiều hơn
- Có thể thanh toán **3 lần bằng nhau** (lần đầu tiên khi vào ở)
- Phải được gửi trong **tài khoản riêng** (Mietkautionskonto)
- Hoàn trả sau khi chuyển đi: trong **3-6 tháng** (sau khi kiểm tra hóa đơn)

Các Mô hình Cho thuê

Staffelmiete

Tiền thuê tăng theo **các bước được xác định** tại những thời điểm cụ thể:

- Ví dụ: 700 € trong năm thứ 1 → 730 € trong năm thứ 2 → 760 € trong năm thứ 3
- **Ưu điểm:** Chi phí dự đoán được, không có những tăng giá bất ngờ
- **Nhược điểm:** Không có khả năng phản đối việc tăng giá
- Giữa các bậc: **khoảng cách tối thiểu 12 tháng**

Indexmiete

Tiền thuê được liên kết với **chỉ số giá tiêu dùng** (lạm phát):

- Khi lạm phát tăng, tiền thuê cũng tăng
- Điều chỉnh chỉ **một lần mỗi năm** và bằng văn bản
- **Ưu điểm:** Minh bạch và dễ hiểu
- **Nhược điểm:** Với lạm phát cao, các mức tăng có thể đáng kể

Hợp đồng Cho thuê Tiêu chuẩn

Nếu không có thỏa thuận đặc biệt:

- Tăng giá thuê chỉ tới **giá thuê so sánh địa phương** (Mietspiegel)
- Tối đa **20% trong 3 năm** (trên thị trường nhà ở căng thẳng: 15%, "Kappungsgrenze")

Mietpreisbremse

Trong các khu vực có **thị trường nhà ở căng thẳng** (hầu hết các thành phố lớn):

- Tiền thuê mới không được vượt quá **10% so với giá thuê so sánh địa phương**
- Ngoại lệ: Nhà mới (sử dụng lần đầu sau 01.10.2014), hiện đại hóa toàn diện
- **Cần gửi khiếu nại** — bạn phải thông báo cho chủ nhà bằng văn bản về sự vượt quá
- Tiền thuê trả quá mức có thể **được hoàn lại từ thời điểm gửi khiếu nại**

Kündigungsfrist

Cho Người thuê

- **3 tháng** — luôn luôn, bất kể thời gian cho thuê
- Thông báo kết thúc phải **bằng văn bản** (thư, không phải email hay WhatsApp)

- Thông báo kết thúc phải đến **vào ngày thứ 3 làm việc** của một tháng (sau đó tháng này tính vào)
- Ví dụ: Thông báo vào 02. Tháng Tư → Hợp đồng cho thuê kết thúc vào 30. Tháng Sáu

Cho Chủ nhà

Thời hạn thông báo tăng theo thời gian cho thuê:

Thời gian cho thuê	Thời hạn
Tối đa 5 năm	3 tháng
5-8 năm	6 tháng
Trên 8 năm	9 tháng

Chủ nhà cần một **lý do chính đáng** (sử dụng riêng, vi phạm hợp đồng nghiêm trọng, khai thác kinh tế).

Schönheitsreparaturen

- **Sơn, dán giấy, sơn nhũ** khi chuyển đi
- Nhiều điều khoản trong hợp đồng cho thuê là **vô hiệu lực** (ví dụ: thời hạn cố định như "sơn cứ 3 năm")
- **Phán quyết của Tòa án Tối cao:** Nếu căn hộ không được sửa chữa khi bạn vào ở, bạn không phải sơn
- Khi nghi ngờ: tham khảo **Mieterschutzbund** (thành viên từ khoảng 50-90 €/năm)

Những Cạm bẫy Thường gặp

- **Điều khoản Sửa chữa nhỏ** — bạn trả tiền sửa chữa nhỏ (tối đa 75-120 € mỗi trường hợp, tối đa 200 €/năm tổng cộng)
- **Điều khoản Thú cưng** — động vật nhỏ (chuột hamster, cá) luôn được phép, chó/mèo có thể bị cấm
- **Cho thuê lại** — chỉ được với sự cho phép của chủ nhà, nếu có lý do chính đáng anh ta phải đồng ý

--- Cập nhật: Tháng Ba 2026. Tất cả thông tin không có bảo đảm.