



hamboorg.city

Mietvertrag — contrato de alquiler en Alemania

Cómo leer un contrato de alquiler alemán. Qué debe contener, en qué hay que prestar atención y cómo protegerse.

Deutsche Begriffe: Mietvertrag | Kaution | Nebenkosten | Kaltmiete | Warmmiete

Mietvertrag — contrato de alquiler de vivienda

Conceptos básicos

Término	Significado
Kaltmiete	Alquiler "frío" (solo alquiler)
Warmmiete	Alquiler "cálido" (alquiler + gastos)
Nebenkosten	Gastos adicionales (agua, basura, limpieza)
Kaution	Depósito de seguridad (máx 3x Kaltmiete)
Betriebskosten	Gastos de explotación

¿Qué DEBE estar en el contrato?

- Datos del propietario e inquilino
- Dirección del piso
- Importe del alquiler (Kaltmiete)
- Importe de los gastos (Nebenkosten)
- Importe del depósito
- Fecha de inicio del alquiler
- Condiciones de rescisión

¿En qué hay que prestar atención?

□ Señales de alerta:

□ "Kautiion muss vor Einzug gezahlt werden" (depósito antes de mudarse) — ¡Tienes derecho a pagar en 3 cuotas! □ "Renovierung bei Auszug" (reforma al mudarse) — Si no estaba al mudarse, no tienes que hacerlo □ "Haustiere verboten" (mascotas prohibidas) — Los animales pequeños (peces, hámsters) siempre están permitidos □ Alquiler mucho más alto que la media de la zona (consulta Mietspiegel)

□ Tus derechos:

- Depósito máximo **3x Kaltmiete**
- El depósito se puede pagar en **3 cuotas**
- Rescisión del contrato: **3 meses** (para ti), más para el propietario
- El propietario **NO PUEDE** entrar sin permiso
- Tienes derecho a **Mieterschutzbund** (protección del inquilino)

Kautiion (Depósito)

- Máximo 3x Kaltmiete
- El propietario **DEBE** mantenerlo en una cuenta separada
- Devolución en 6 meses después de mudarse
- El propietario puede descontar por daños (¡pero no por uso normal!)

Nebenkostenabrechnung

Una vez al año recibes un estado de los gastos. Verifica:

- Si el metraje es correcto
- Si no te cobran cosas que no tienes (p. ej., ascensor en planta baja)
- ¡Tienes 12 meses para reclamar!