HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

✓ Asistente 24/7 en tu idioma
✓ Escáner de documentos oficiales
✓ Recordatorios de plazos
✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

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 | Mietpreisbremse | Mietspiegel | Eigenbedarf | Staffelmiete | Schönheitsreparaturen

---

Mietvertrag — contrato de alquiler de vivienda

El contrato de alquiler (**Mietvertrag**) es vinculante desde el momento de la firma. La ley alemana protege fuertemente al inquilino (§§535 y ss. BGB) — vale la pena conocer tus derechos antes de firmar.

Conceptos básicos

Término	Significado
Kaltmiete	Renta "fría" (solo alquiler)
Warmmiete	Renta "cálida" (alquiler + gastos)
Nebenkosten	Gastos adicionales (agua, basura, limpieza)
Kaution	Depósito de garantía (máx. 3× Kaltmiete)

¿Qué DEBE estar en el contrato?

□ Datos del propietario e inquilino □ Dirección del piso □ Kaltmiete □ Nebenkosten □ Importe de la caución □ Fecha de inicio □ Condiciones de rescisión

Mietpreisbremse — freno de precios

En regiones con mercado tenso (la mayoría de grandes ciudades), la renta en un nuevo alquiler no puede superar el **Mietspiegel local en más del 10%**. El freno ha sido prorrogado por ley hasta el **31 de diciembre de 2029**. Si la renta parece excesiva — compárala con el Mietspiegel y puedes solicitar una reducción (Rüge).

Señales de alerta y tus derechos

 "Caución antes de mudarse" — tienes derecho a pagar en **3 cuotas**. Detalles: Kaution. Plazos fijos para reparaciones (Schönheitsreparaturen) — según BGH, las cláusulas con plazos fijos son **inválidas**; con desgaste normal, no reparas. "Se prohiben mascotas" — la prohibición total de animales es inválida; los animales pequeños siempre están permitidos, los grandes requieren consentimiento (que no puede denegarse sin motivo). El propietario NO PUEDE entrar sin aviso previo. Apoyo: **Mieterverein / Mieterschutzbund** local.

Tipos de renta

• **Staffelmiete** — aumentos predeterminados en años sucesivos

• **Indexmiete** — renta vinculada a la inflación (índice GUS/Destatis)

Rescisión (§573c BGB)

• **Inquilino:** siempre **3 meses** (hasta el 3er día hábil del mes → fin después de 3 meses)

• **Propietario:** más tiempo y solo con justificación (p. ej. Eigenbedarf — necesidad propia): 3 meses hasta 5 años de alquiler, **6 meses** después de 5 años, **9 meses** después de 8 años

• La rescisión siempre por escrito

Pagos y registro

Una vez al año recibirás un desglose de gastos — verifica el metraje y los conceptos. Detalles: Nebenkosten. Después de mudarte, tienes aproximadamente 2 semanas para registrarte (Anmeldung); necesitas la Wohnungsgeberbestätigung del propietario. Recuerda también la cuota Rundfunkbeitrag (por vivienda).

Si la renta supera tus posibilidades — consulta la ayuda de vivienda Wohngeld.