



HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

- ✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
- ✓ Skaner pism urzędowych
- ✓ Przypomnienia o terminach
- ✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

Mietvertrag — umowa najmu w Niemczech

Jak czytać niemiecką umowę najmu. Co musi zawierać, na co uważać, jak się chronić.

Deutsche Begriffe: Mietvertrag | Kaution | Nebenkosten | Kaltmiete | Warmmiete | Mietpreisbremse | Mietspiegel | Eigenbedarf | Staffelmiete | Schönheitsreparaturen

Mietvertrag — umowa najmu mieszkania

Umowa najmu (**Mietvertrag**) jest wiążąca z chwilą podpisania. Prawo niemieckie mocno chroni najemcę (§§535 i nast. BGB) — warto znać swoje prawa przed podpisaniem.

Podstawowe pojęcia

Termin	Znaczenie
Kaltmiete	Czynsz „zimny” (sam najem)
Warmmiete	Czynsz „ciepły” (najem + opłaty)
Nebenkosten	Opłaty dodatkowe (woda, śmieci, sprzątanie)
Kaution	Kaucja (maks. 3× Kaltmiete)

Co MUSI być w umowie?

Dane wynajmującego i najemcy Adres mieszkania Kaltmiete Nebenkosten Wysokość kaucji Data rozpoczęcia Warunki wypowiedzenia

Mietpreisbremse — hamulec cenowy

W regionach z napiętym rynkiem (większość dużych miast) czynsz przy nowym najmie nie może przekraczać **lokalnego Mietspiegel o więcej niż 10 %**. Hamulec został przedłużony ustawą do **31 grudnia 2029**. Jeśli czynsz wydaje się zawyżony — porównaj z Mietspiegel i możesz zażądać obniżki (Rüge).

Czerwone flagi i Twoje prawa

☐ „Kaucja przed wprowadzeniem” — masz prawo płacić w **3 ratach**. Szczegóły: Kaution.
☐ Szttywne terminy remontów (Schönheitsreparaturen) — klauzule ze sztywnymi terminami są wg BGH **nieważne**; przy normalnym zużyciu nie remontujesz. ☐ „Haustiere verboten” — całkowity zakaz zwierząt jest nieważny; małe zwierzęta zawsze dozwolone, większe wymagają zgody (której nie można odmówić bez powodu). ☐ Wynajmujący NIE MOŻE wchodzić bez zapowiedzi. Wsparcie: lokalny **Mieterverein / Mieterschutzbund**.

Rodzaje czynszu

- **Staffelmiete** — z góry ustalone podwyżki w kolejnych latach
- **Indexmiete** — czynsz powiązany z inflacją (indeks GUS/Destatis)

Wypowiedzenie (§573c BGB)

- **Najemca**: zawsze **3 miesiące** (do 3. dnia roboczego miesiąca → koniec za 3 miesiące)
- **Wynajmujący**: dłużej i tylko z uzasadnieniem (np. Eigenbedarf — własna potrzeba): 3 mies. do 5 lat najmu, **6 mies.** po 5 latach, **9 mies.** po 8 latach
- Wypowiedzenie zawsze na piśmie

Opłaty i meldunek

Raz w roku otrzymasz rozliczenie opłat — sprawdź metraż i pozycje. Szczegóły: Nebenkosten. Po wprowadzeniu masz na zameldowanie (Anmeldung) zwykle 2 tygodnie; potrzebna jest Wohnungsgeberbestätigung od wynajmującego. Pamiętaj też o opłacie Rundfunkbeitrag (na mieszkanie).

Jeśli czynsz przekracza Twoje możliwości — sprawdź dodatek mieszkaniowy Wohngeld.