**HAMBOORG.CITY**

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
✓ Przypomnienia o terminach
✓ Skaner pism urzędowych
✓ 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.  Sztywne 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.