



hamboorg.city

## 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

## Mietvertrag — umowa najmu mieszkania

### Podstawowe pojęcia

Termin	Znaczenie
<b>Kaltmiete</b>	Czynsz "zimny" (sam najem)
<b>Warmmiete</b>	Czynsz "ciepły" (najem + opłaty)
<b>Nebenkosten</b>	Opłaty dodatkowe (woda, śmieci, sprząatanie)
<b>Kaution</b>	Kaucja (max 3× Kaltmiete)
<b>Betriebskosten</b>	Koszty eksploatacyjne

### Co MUSI być w umowie?

Dane wynajmującego i najemcy  Adres mieszkania  Wysokość czynszu (Kaltmiete)  Wysokość opłat (Nebenkosten)  Wysokość kaucji  Data rozpoczęcia najmu  Warunki wypowiedzenia

### Na co uważać?

Czerwone flagi:

□ "Kaution muss vor Einzug gezahlt werden" (kaucja przed wprowadzeniem) — Masz prawo płacić w 3 ratach! □ "Renovierung bei Auszug" (remont przy wyprowadzce) — Jeśli nie było tego przy wprowadzeniu, nie musisz □ "Haustiere verboten" (zwierzęta zakazane) — Małe zwierzęta (rybki, chomiki) są zawsze dozwolone □ Czynsz znacznie wyższy niż średnia okolicy (sprawdź Mietspiegel)

□ Twoje prawa:

- Kaucja max **3× Kaltmiete**
- Kaucję można płacić w **3 ratach**
- Wypowiedzenie najmu to **3 miesiące** (dla Ciebie), dla landlorda dłużej
- Landlord NIE MOŻE wchodzić do mieszkania bez zgody
- Masz prawo do **Mieterschutzbund** (ochrona najemcy)

## Kaucja (Kaution)

- Maksymalnie 3× Kaltmiete
- Landlord MUSI trzymać ją na osobnym koncie
- Po wyprowadzce zwrot w ciągu 6 miesięcy
- Landlord może potrącić za zniszczenia (ale nie normalne zużycie!)

## Nebenkostenabrechnung

Raz w roku dostajesz rozliczenie opłat. Sprawdź:

- Czy zgadza się metraż
- Czy nie liczą Ci rzeczy których nie ma (np. winda na parterze)
- Masz 12 miesięcy na reklamację!