HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Reamintiri de termene
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Mietvertrag — contractul de închiriere în Germania

Cum să citești un contract de închiriere german. Ce trebuie să conțină, la ce să fii atent, cum să te protejezi.

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

---

Mietvertrag — contractul de închiriere a unui apartament

Contractul de închiriere (**Mietvertrag**) devine obligatoriu din momentul semnării. Legea germană protejează puternic chiriașul (§§535 și următoarele BGB) — este important să-ți cunoști drepturile înainte de semnare.

Concepte fundamentale

Termen	Înțeles
Kaltmiete	Chirie "rece" (doar chirie)
Warmmiete	Chirie "caldă" (chirie + taxe)
Nebenkosten	Taxe suplimentare (apă, gunoi, curățenie)
Kaution	Garanție (maximum 3× Kaltmiete)

Ce TREBUIE să fie în contract?

 Datele proprietarului și chiriașului Adresa apartamentului Kaltmiete Nebenkosten Suma garanției Data începerii Condiții de reziliere

Mietpreisbremse — frânare a prețurilor

În regiunile cu piață locativă tensionată (majoritatea marilor orașe), chiria la noua închiriere nu poate depăși **indexul local Mietspiegel cu mai mult de 10%**. Frânarea a fost prelungită prin lege până la **31 decembrie 2029**. Dacă chiria pare exagerată — compară cu Mietspiegel și poți cere o reducere (Rüge).

Steaguri roșii și drepturile tale

 "Garanție înainte de mutare" — ai dreptul să plătești în **3 rate**. Detalii: Kaution. Termene fixe de reparații (Schönheitsreparaturen) — clauzule cu termene fixe sunt conform BGH **nule**; cu uzura normală nu faci reparații. "Haustiere verboten" — interzicerea totală a animalelor este nulă; animalele mici sunt întotdeauna permise, animalele mai mari necesită aprobare (care nu poate fi refuzată fără motiv). Proprietarul NU POATE intra fără preaviz. Sprijin: **Mieterverein** / **Mieterschutzbund** local.

Tipuri de chirie

• **Staffelmiete** — majorări prestabilite în anii următori

• **Indexmiete** — chirie legată de inflație (indice GUS/Destatis)

Reziliere (§573c BGB)

• **Chiriași:** întotdeauna **3 luni** (până la ziua 3 a zilelor lucrătoare ale lunii → încheiere după 3 luni)

• **Proprietar:** mai lung și doar cu justificare (de ex. Eigenbedarf — nevoia proprie): 3 luni până la 5 ani, **6 luni** după 5 ani, **9 luni** după 8 ani

• Rezilierea întotdeauna în scris

Taxe și înregistrare

O dată pe an vei primi o decontare a taxelor — verifică suprafața și pozițiile. Detalii: Nebenkosten. După mutare ai de obicei 2 săptămâni pentru înregistrare (Anmeldung); ai nevoie de Wohnungsgeberbestätigung de la proprietar. Nu uita nici de taxa Rundfunkbeitrag (pe apartament).

Dacă chiria depășește posibilităților tale — verifică alocația de locuință Wohngeld.