



hamboorg.city

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

Mietvertrag — contract de închiriere a locuinței

Concepte de bază

Termen	Semnificație
Kaltmiete	chirie "rece" (doar plata chiriei)
Warmmiete	chirie "caldă" (chirie + taxe)
Nebenkosten	taxe suplimentare (apă, gunoi, curățenie)
Kaution	garanție (maxim 3x Kaltmiete)
Betriebskosten	costuri de exploatare

Ce TREBUIE să conțină contractul?

Datele proprietarului și locatarului Adresa locuinței Suma chiriei (Kaltmiete) Suma taxelor (Nebenkosten) Suma garanției Data începerii închirierii Condiții de reziliere

La ce să fii atent?

□ Semnale de alarmă:

□ "Kautiön muss vor Einzug gezahlt werden" (garanția trebuie plătită înainte de mutare) — Ai dreptul să plătești în 3 rate! □ "Renovierung bei Auszug" (renovare la mutat) — Dacă nu a fost la mutare, nu ești obligat □ "Haustiere verboten" (animale de companie interzise) — Animalele mici (pești, hamsteri) sunt întotdeauna permise □ Chirie mult mai mare decât media în zonă (verifică Mietspiegel)

□ Drepturile tale:

- Garanție maxim **3x Kaltmiete**
- Garanția poate fi plătită în **3 rate**
- Rezilierea chiriei este **3 luni** (pentru tine), mai mult pentru proprietar
- Proprietarul NU POATE intra în locuință fără consimțământul tău
- Ai dreptul la **Mieterschutzbund** (protecția locatarilor)

Garanția (Kautiön)

- Maxim 3x Kaltmiete
- Proprietarul TREBUIE să o țină pe un cont separat
- După mutare, rambursare în 6 luni
- Proprietarul poate reține sumă pentru daune (dar nu pentru uzura normală!)

Nebenkostenabrechnung

O dată pe an primești o decontare a taxelor. Verifică:

- Dacă metrajul este corect
- Dacă nu sunt calculate serviciile inexistente (de ex. ascensor la parter)
- Ai 12 luni să depui o contestație!