



# HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

- ✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
- ✓ Напоминания о сроках
- ✓ Сканер официальных документов
- ✓ Калькуляторы пособий

**hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО**

## Mietvertrag — договор аренды жилья в Германии

Как читать немецкий договор аренды. Что должно быть в нём, на что обратить внимание, как защитить себя.

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

## Mietvertrag — договор аренды квартиры

Договор аренды (**Mietvertrag**) становится обязательным с момента подписания. Немецкое право сильно защищает арендатора (§§535 и далее BGB) — важно знать свои права перед подписанием.

### ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Термин	Значение
<b>Kaltmiete</b>	"Холодный" rent (только аренда)
<b>Warmmiete</b>	"Теплый" rent (аренда + сборы)
<b>Nebenkosten</b>	Дополнительные сборы (вода, мусор, уборка)
<b>Kaution</b>	Залог (максимум 3x Kaltmiete)

### Что ДОЛЖНО быть в договоре?

- Данные арендодателя и арендатора
- Адрес квартиры
- Kaltmiete
- Nebenkosten
- Размер залога
- Дата начала
- Условия расторжения

## Mietpreisbremse — замораживание цен

В регионах с напряженным рынком жилья (большинство крупных городов) при новой аренде арендная плата не может превышать **местный Mietspiegel более чем на 10%**. Замораживание продлено по закону до **31 декабря 2029**. Если арендная плата кажется завышенной — сравните с Mietspiegel и можете потребовать снижения (Rüge).

## Красные флаги и ваши права

□ "Залог до переезда" — у вас есть право платить **тримя платежами**.  
Подробности: Kaution. □ Жесткие сроки ремонта (Schönheitsreparaturen) — пункты с жесткими сроками согласно BGN **недействительны**; при нормальном износе вы не ремонтируете. □ "Haustiere verboten" — полный запрет на животных недействителен; мелкие животные всегда разрешены, крупные требуют согласия (которое нельзя отклонить без причины). □ Арендодатель НЕ МОЖЕТ входить без предварительного уведомления. Поддержка: местный **Mieterverein / Mieterschutzbund**.

## Виды арендной платы

- **Staffelmiete** — заранее установленные повышения в последующие годы
- **Indexmiete** — арендная плата, связанная с инфляцией (индекс GUS/Destatis)

## Расторжение договора (§573с BGB)

- **Арендатор:** всегда **3 месяца** (до 3-го рабочего дня месяца → окончание через 3 месяца)
- **Арендодатель:** дольше и только с обоснованием (например, Eigenbedarf — личная необходимость): **3 месяца** до 5 лет, **6 месяцев** после 5 лет, **9 месяцев** после 8 лет
- Расторжение всегда в письменной форме

## Сборы и регистрация

Раз в год вы получите расчет сборов — проверьте площадь и позиции.  
Подробности: Nebenkosten. После переезда у вас обычно есть 2 недели для регистрации (Anmeldung); нужна Wohnungsgeberbestätigung от арендодателя.

Помните также о сборе Rundfunkbeitrag (за квартиру).

Если арендная плата превышает ваши возможности — проверьте жилищное пособие Wohngeld.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag/](https://hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo