HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ 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
Kaltmiete	"Холодный" rent (только аренда)
Warmmiete	"Теплый" rent (аренда + сборы)
Nebenkosten	Дополнительные сборы (вода, мусор, уборка)
Kaution	Залог (максимум 3× 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 **тремя платежами**. Подробности: Kaution. Жесткие сроки ремонта (Schönheitsreparaturen) — пункты с жесткими сроками согласно BGH **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 (§573c 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/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo