



hamboorg.city

## 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

## Mietvertrag — договор аренды квартиры

### Основные понятия

Термин	Значение
<b>Kaltmiete</b>	«холодная» аренда (только арендная плата)
<b>Warmmiete</b>	«теплая» аренда (аренда + коммунальные платежи)
<b>Nebenkosten</b>	дополнительные платежи (вода, мусор, уборка)
<b>Kaution</b>	залог (максимум 3x Kaltmiete)
<b>Betriebskosten</b>	операционные расходы

### Что ДОЛЖНО быть в договоре?

Данные арендодателя и арендатора  Адрес квартиры  Размер арендной платы (Kaltmiete)  Размер коммунальных платежей (Nebenkosten)  Размер залога  Дата начала аренды  Условия расторжения

### На что обратить внимание?

☐ Красные флаги:

☐ "Kautiоn muss vor Einzug gezahlt werden" (залог должен быть выплачен до заселения) — Вы имеете право платить в 3 рассрочки! ☐ "Renovierung bei Auszug" (ремонт при выезде) — Если этого не было при заселении, вы не обязаны ☐ "Haustiere verboten" (домашние животные запрещены) — Мелкие животные (рыбки, хомяки) всегда разрешены ☐ Аренда намного выше среднего по округе (проверьте Mietspiegel)

☐ Ваши права:

- Залог максимум **3x Kaltmiete**
- Залог можно платить **в 3 рассрочки**
- Расторжение аренды — **3 месяца** (для вас), дольше для арендодателя
- Арендодатель НЕ МОЖЕТ входить в квартиру без вашего согласия
- Вы имеете право на **Mieterschutzbund** (защита прав арендаторов)

## Залог (Kautiоn)

- Максимум 3x Kaltmiete
- Арендодатель ДОЛЖЕН хранить его на отдельном счёте
- После выезда возврат в течение 6 месяцев
- Арендодатель может удержать за повреждения (но не за нормальный износ!)

## Nebenkostenabrechnung

Один раз в год вы получаете расчёт коммунальных платежей. Проверьте:

- Правильно ли указана площадь
- Не взимаются ли платежи за услуги, которых нет (например, лифт на первом этаже)
- У вас есть 12 месяцев на возражение!