



hamboorg.city

## Mietvertrag — Договір оренди в Німеччині

Як читати німецький договір оренди. Що він повинен містити, на що звернути увагу та як захистити себе.

**Deutsche Begriffe:** Mietvertrag | Kaution | Nebenkosten | Kaltmiete | Warmmiete

## Mietvertrag — Договір оренди квартири

### ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ

Термін	Значення
<b>Kaltmiete</b>	«Холодна» орендна плата (тільки оренда)
<b>Warmmiete</b>	«Теплі» орендна плата (оренда + комунальні)
<b>Nebenkosten</b>	Додаткові платежі (вода, вивіз сміття, прибирання)
<b>Kaution</b>	Гарантійний депозит (максимум 3x Kaltmiete)
<b>Betriebskosten</b>	Комунальні витрати

### Що **ОБОВ'ЯЗКОВО** має бути в договорі?

Дані орендодавця та орендаря  Адреса квартири  Розмір орендної плати (Kaltmiete)  Розмір комунальних платежів (Nebenkosten)  Розмір гарантійного депозиту  Дата початку оренди  Умови розірвання договору

### На що звернути увагу?

□ Червоні прапори:

□ «Kautiion muss vor Einzug gezahlt werden» (депозит до вселення) — У тебе є право платити 3 частинами! □ «Renovierung bei Auszug» (ремонт при виселенні) — Якщо цього не було при вселенні, ти це робити не зобов'язаний □ «Haustiere verboten» (тварин заборонено) — Дрібні тварини (рибки, хомяки) завжди дозволені □ Орендна плата значно вища за середню по районі (перевір Mietspiegel)

□ Твої права:

- Гарантійний депозит максимум **3x Kaltmiete**
- Депозит можна платити **3 частинами**
- Період повідомлення про розірвання оренди **3 місяці** (для тебе), довше для орендодавця
- Орендодавець НЕ МОЖЕ входити до квартири без твоєї згоди
- Ти маєш право на захист від **Mieterschutzbund** (захист прав орендарів)

## Гарантійний депозит (Kautiion)

- Максимум 3x Kaltmiete
- Орендодавець ПОВИНЕН тримати його на окремому рахунку
- Повернення протягом 6 місяців після виселення
- Орендодавець може утримати суму тільки за пошкодження (не за нормальний знос!)

## Розрахунок комунальних платежів (Nebenkostenabrechnung)

Раз на рік ти отримуєш розрахунок комунальних платежів. Перевір:

- Чи правильна вказана площа
- Чи не стягують тобою за послуги, яких у тебе немає (наприклад, ліфт на першому поверсі)
- У тебе є 12 місяців, щоб подати скаргу!