HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

✓ Асистент 24/7 вашою мовою
✓ Сканер офіційних документів
✓ Нагадування про терміни
✓ Калькулятори допомоги

hamboorg.city — є і буде БЕЗКОШТОВНО

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 | Mietpreisbremse | Mietspiegel | Eigenbedarf | Staffelmiete | Schönheitsreparaturen

---

Mietvertrag — договір оренди квартири

Договір оренди (**Mietvertrag**) набирає чинності з моменту підписання. Німецькое право сильно захищає орендарів (§§535 та далі BGB) — варто знати свої права перед підписанням.

Основні поняття

Термін	Значення
Kaltmiete	"холодна" орендна плата (тільки оренда)
Warmmiete	"гаряча" орендна плата (оренда + комунальні платежі)
Nebenkosten	Додаткові платежі (вода, сміття, прибирання)
Kaution	Гарантійний депозит (макс. 3× Kaltmiete)

Що ПОВИННА містити угода?

 Дані орендодавця та орендаря Адреса квартири Kaltmiete Nebenkosten Розмір депозиту Дата початку Умови розірвання

Mietpreisbremse — гальмо на ціни оренди

У регіонах з напруженим ринком оренди (більшість великих міст) орендна плата при новій оренді не може перевищувати **локальний Mietspiegel більше ніж на 10%**. Гальмо було продовжено законом до **31 грудня 2029 року**. Якщо оренда здається завищеною — порівняйте з Mietspiegel і можете вимагати зниження (Rüge).

Червоні прапорці та ваші права

 "Депозит перед заселенням" — у вас є право платити **3 частинами**. Детальніше: Kaution. Жорсткі графіки ремонтів (Schönheitsreparaturen) — пункти з жорсткими термінами є **недійсними** згідно з BGH; при нормальному зносі ви не робите ремонт. "Haustiere verboten" — повна заборона на домашніх тварин недійсна; маленькі тварини завжди дозволені, більші вимагають дозволу (який не можна відмовити без причини). Орендодавці НЕ МОЖУТЬ входити без повідомлення. Підтримка: місцевий **Mieterverein / Mieterschutzbund**.

Типи орендної плати

• **Staffelmiete** — заздалегідь встановлені підвищення в наступних років

• **Indexmiete** — орендна плата, пов'язана з інфляцією (індекс статистичного органу)

Розірвання договору (§573c BGB)

• **Орендар:** завжди **3 місяці** (до 3-го робочого дня місяця → закінчується через 3 місяці)

• **Орендодавець:** довше і тільки з обґрунтуванням (наприклад, Eigenbedarf — особиста потреба): 3 місяці при оренді до 5 років, **6 місяців** після 5 років, **9 місяців** після 8 років

• Розірвання завжди в письмовій формі

Комунальні платежі та реєстрація

Раз на рік ви отримаєте звіт про комунальні платежі — перевірте площу та позиції. Детальніше: Nebenkosten. Після заселення у вас зазвичай є 2 тижні для реєстрації (Anmeldung); вам потрібна Wohnungsgeberbestätigung від орендодавця. Також

пам'ятайте про збір Rundfunkbeitrag (на квартиру).

Якщо оренда перевищує ваші можливості — перевірте допомогу на житло Wohngeld.