HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
✓ Nhắc nhở về thời hạn
✓ Máy quét tài liệu chính thức
✓ Máy tính trợ cấp

hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ

Mietvertrag — Hợp đồng thuê nhà ở Đức

Cách đọc hợp đồng thuê nhà của Đức. Những gì phải có, cần chú ý, cách bảo vệ bản thân.

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

---

Mietvertrag — Hợp đồng thuê nhà

Hợp đồng thuê (**Mietvertrag**) có hiệu lực từ khi ký kết. Luật Đức bảo vệ người thuê rất mạnh mẽ (§§535 và những điều khoản tiếp theo của BGB) — nên biết những quyền của bạn trước khi ký.

Các khái niệm cơ bản

Thuật ngữ	Ý nghĩa
Kaltmiete	Tiền thuê "lạnh" (chỉ tiền thuê)
Warmmiete	Tiền thuê "ấm" (tiền thuê + các khoản phí)
Nebenkosten	Các khoản phí bổ sung (nước, rác, vệ sinh sinh)
Kaution	Tiền cọc (tối đa 3× Kaltmiete)

Cái GÌ PHẢI có trong hợp đồng?

□ Thông tin chủ nhà và người thuê □ Địa chỉ căn hộ □ Kaltmiete □ Nebenkosten □ Số tiền cọc □ Ngày bắt đầu □ Điều kiện chấm dứt hợp đồng

Mietpreisbremse — Phanh giá thuê

Trong các khu vực có thị trường căn hộ căng thẳng (hầu hết các thành phố lớn), tiền thuê cho hợp đồng mới không được vượt quá **Mietspiegel địa phương hơn 10%**. Phanh giá được kéo dài bằng luật đến **31 tháng 12 năm 2029**. Nếu tiền thuê có vẻ quá cao — so sánh với Mietspiegel và bạn có thể yêu cầu giảm giá (Rüge).

Những dấu hiệu cảnh báo và quyền của bạn

 "Tiền cọc trước khi vào" — bạn có quyền thanh toán theo **3 kỳ**. Chi tiết: Kaution. Thời hạn cố định cho sửa chữa (Schönheitsreparaturen) — các điều khoản có thời hạn cố định theo BGH **không hợp lệ**; với mức độ hao mòn bình thường, bạn không cần sửa chữa. "Haustiere verboten" — cấm toàn bộ động vật không hợp lệ; những con vật nhỏ luôn được phép, những con vật lớn hơn cần sự đồng ý (không thể từ chối mà không có lý do chính đáng). Chủ nhà KHÔNG ĐƯỢC vào mà không thông báo trước. Hỗ trợ: **Mieterverein** / **Mieterschutzbund** địa phương.

Các loại tiền thuê

• **Staffelmiete** — những khoản tăng được xác định trước ở những năm tiếp theo

• **Indexmiete** — tiền thuê liên kết với lạm phát (chỉ số GUS/Destatis)

Chấm dứt hợp đồng (§573c BGB)

• **Người thuê:** luôn **3 tháng** (đến ngày thứ 3 của tháng → kết thúc sau 3 tháng)

• **Chủ nhà:** lâu hơn và chỉ có lý do chính đáng (ví dụ Eigenbedarf — nhu cầu cá nhân): 3 tháng cho tới 5 năm thuê, **6 tháng** sau 5 năm, **9 tháng** sau 8 năm

• Chấm dứt hợp đồng luôn phải bằng văn bản

Các khoản phí và đăng ký

Một lần mỗi năm bạn sẽ nhận được bảng tính các khoản phí — kiểm tra diện tích và các mục. Chi tiết: Nebenkosten. Sau khi vào, bạn có **2 tuần** để đăng ký (Anmeldung); cần có Wohnungsgeberbestätigung từ chủ nhà. Cũng nhớ về khoản phí Rundfunkbeitrag (trên mỗi căn hộ).

Nếu tiền thuê vượt quá khả năng của bạn — kiểm tra trợ cấp nhà ở Wohngeld.

hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo