



hamboorg.city

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

Mietvertrag — Hợp đồng thuê căn hộ

Các khái niệm cơ bản

Thuật ngữ	Ý nghĩa
Kaltmiete	Tiền thuê "lạnh" (chỉ tiền thuê)
Warmmiete	Tiền thuê "nóng" (tiền thuê + phí)
Nebenkosten	Phí bổ sung (nước, rác, dọn dẹp)
Kaution	Tiền đặt cọc (tối đa 3x Kaltmiete)
Betriebskosten	Chi phí vận hành

Hợp đồng PHẢI chứa những gì?

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

Cần chú ý những gì?

Những dấu hiệu cảnh báo:

□ "Kautio n muss vor Einzug gezahlt werden" (tiền đặt cọc phải thanh toán trước khi vào) — Bạn có quyền trả trong 3 kỳ! □ "Renovierung bei Auszug" (sửa chữa khi dọn đi) — Nếu không có lúc vào, bạn không phải làm □ "Haustiere verboten" (cấm nuôi thú cưng) — Thú cưng nhỏ (cá, chuột hamster) luôn được phép □ Tiền thuê cao hơn nhiều so với bình quân khu vực (kiểm tra Mietspiegel)

□ Quyền lợi của bạn:

- Tiền đặt cọc tối đa **3× Kaltmiete**
- Có thể trả tiền đặt cọc trong **3 kỳ**
- Chấm dứt hợp đồng là **3 tháng** (cho bạn), chủ nhà lâu hơn
- Chủ nhà **KHÔNG THỂ** vào căn hộ mà không có sự đồng ý
- Bạn có quyền tham gia **Mieterschutzbund** (bảo vệ người thuê)

Tiền đặt cọc (Kautio n)

- Tối đa 3× Kaltmiete
- Chủ nhà **PHẢI** giữ tiền này trên tài khoản riêng
- Sau khi dọn đi, hoàn lại trong 6 tháng
- Chủ nhà có thể khấu trừ cho các tổn hại (nhưng không phải mài mòn bình thường!)

Nebenkostenabrechnung

Hàng năm bạn nhận được bảng kê chi phí. Kiểm tra:

- Diện tích có khớp không
- Họ có tính bạn những thứ không có không (ví dụ thang máy ở tầng trệt)
- Bạn có 12 tháng để khiếu nại!