



HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

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