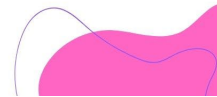




Tamara – Nyelvtanulás. Élet. Inspiráció.

+36 30 433 9163
info@tamaranyelvtanulas.hu
www.tamaranyelvtanulas.hu
29633 Munster, Németország



Mi az a Zinsbindung?

A Zinsbindung a lakáshitel előre rögzített kamatperiódusa, amely alatt a bank nem változtathatja meg a kamatot.

Leggyakrabban 10 évre kötik, de lehet rövidebb (5 év) vagy hosszabb (15–20 év) is.

A Zinsbindung idején a törlesztőrészlet fix, teljes pénzügyi biztonságot ad.

Mi történik a Zinsbindung után?

A kamatkötés lejárta után:

1. a hitel változó kamatozásúvá válik, vagy
2. újra tárgyalhatod a bankkal, illetve másik bankhoz válthatsz (Umschuldung).

Jogi háttér – röviden

1) A kamat rögzített – BGB § 488

A hitelszerződésben a kamatot kötelező rögzíteni, és azt a bank nem módosíthatja egyoldalúan a Zinsbindung ideje alatt.

2) 10 év után felmondható – BGB § 489

A fogyasztó 10 év után, további 6 hónapos határidővel ingyenesen felmondhatja a hitelt – még akkor is, ha a Zinsbindung pl. 15 évre szól.

Ez azt jelenti: nem kell előtörlesztési díjat fizetni.

3) A bank nem mondhat fel kamatváltozás miatt – BGB § 490

A bank nem léphet ki a szerződésből csak azért, mert a kamatkörnyezet változott.

Miért fontos?

- Fix törlesztőrészlet
- Jogi védelem a kamatemelés ellen
- 10 év után ingyenes felmondás
- Lehetőség kedvezőbb hitelre váltani

Mi az a Treuhandkonto?

A Treuhandkonto egy elkülönített, letéti számla, amelyen a bérbeadó a bérlő pénzét nem keverheti össze a saját pénzeszközeivel.

A bérleti kauciót (Mietkaution) törvény szerint *ilyen letéti számlán* kell kezelni.

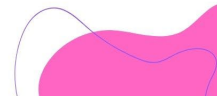
A számla mindig a bérbeadó nevére fut, de a bérlő javára van megjelölve („für den Mieter treuhänderisch”).

Miért nem lehet “vakszámlán” vagy normál folyószámlán tartani a kauciót?



Tamara – Nyelvtanulás. Élet. Inspiráció.

+36 30 433 9163
info@tamaranyelvtanulas.hu
www.tamaranyelvtanulas.hu
29633 Munster, Németország



A német Polgári Törvénykönyv egyértelműen kimondja:

✦ BGB § 551 (3)

A bérbeadónak a kauciót

- elkülönítve,
- inszolvenca elleni védelemmel,
- a szokásos megtakarítási kamattal kell kezelnie.

Ez azt jelenti:

- A kaució nem kerülhet a bérbeadó normál folyószámlájára.
- Nem keveredhet a bérbeadó saját pénzével (tiltott: „Vermischungsverbot”).
- Ha a bérbeadó csődbe megy, a kaució nem veszhet el, mert letéti számlán védett.

Egy „vakszámlán” vagy sima bankszámlán tartott kaució jogsértő, és a bérlő már ez alapján is azonnali visszaszolgáltatást követelhetne.

Hogyan lehet Treuhandkonto-t nyitni?

A folyamat egyszerű:

1. Bérbeadó bemegy a bankba (vagy online intézi).
2. Kéri egy „Mietkautionkonto / Treuhandkonto” megnyitását.
3. A bankszámla a bérbeadó nevére fut, de megjelölik, hogy „Kaution für Mieter XY – Treuhandkonto”.
4. Erre kerül rá a bérlő által befizetett kaució.
5. A bank évente kamatot ír jóvá, a pénzhez pedig a bérbeadó csak jogos esetben nyúlhat (károk, elmaradt bérleti díj stb.).

A számlanyitás általában ingyenes, néha minimális éves díjat számol fel a bank.

Miért fontos a Treuhandkonto?

- Jogi megfelelés (BGB § 551).
- A bérlő pénze védett, elkülönített.
- A bérbeadó nem használhatja fel saját célra.
- A kaució rendezett, átlátható módon kezelhető.

Lakbéremelés

Időbeli korlátja: 36 hónap

A bérbeadó nem emelheti a lakbért tetszőlegesen gyakran.

A jog szerint:

✦ BGB § 558 (1)

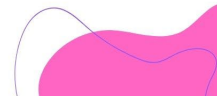
Lakbéremelés csak 12 hónap elteltével kezdeményezhető, és a teljes emelési folyamat befejezése után újabb emelésre csak 15 hónap múlva kerülhet sor. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy a bérleti díj maximum 3 évenként (36 hónapon belül) emelhető a teljes megengedett mértékig.

Lakbéremelés mértéke: max. 20% – egyes tartományokban 15%



Tamara – Nyelvtanulás. Élet. Inspiráció.

+36 30 433 9163
info@tamaranyelvtanulas.hu
www.tamaranyelvtanulas.hu
29633 Munster, Németország



A bérleti díjat 3 éves időszak alatt a bérbeadó legfeljebb 20%-kal emelheti.

✦ BGB § 558 Abs. 3 – Kappungsgrenze

Ez a „felső korlát” (Kappungsgrenze).

Ott azonban, ahol a lakáspiac feszített, túlerhelt (pl. Berlin, München térsége), a tartomány jogosult 15%-ra csökkenteni a limitet.

Ez a csökkentett 15%-os határ több tartományban érvényben van.

Miért nem lehet valakit kidobni pusztán anyagi haszonszerzés céljából?

Indokolatlan felmondás = jogellenes

A bérbeadó nem mondhatja fel a bérleti szerződést csak azért,

- mert magasabb áron szeretné kiadni a lakást,
- vagy mert „olcsón lakik a bérlő”.

Ez ugyanis „unzulässige Kündigung”, azaz jogellenes felmondás.

A német jog a bérlőt nagyon erősen védi:

✦ BGB § 573 (1)

A felmondáshoz a bérbeadónak „berechtigtes Interesse”,

tehát jogos érdekvédelmi oka kell legyen.

Anyagi haszonszerzés nem minősül jogos érdeknek.

Vagyis kizárólag azért, hogy többet keressünk az ingatlanon, nem lehet bérlőt eltávolítani.

Mi történik, ha a bérbeadó ok nélkül dobja ki a bérlőt?

Ha a bérbeadó indoklás nélkül, jogellenesen mond fel, akkor az ingatlannal kapcsolatos büntetés nagyon szigorú:

✦ A lakást legfeljebb 2 évig nem lehet kiadni másnak.

Ennek célja:

- megakadályozni az indokolatlan felmondásokat,
- megakadályozni a tisztán „profitecélú” spekulatív lakáscseréket,
- védeni a bérlők lakhatási biztonságát.

Ez a szabály a gyakorlatban azt jelenti, hogy ha valakit indokolatlanul kirakunk,

két évig üresen kell tartanunk a lakást, különben a bérlő beperelhet és kártérítést követelhet.

„Der Kauf bricht nicht die Miete” – Mit jelent ez?

A német jog egyik alapelve:

✦ „Der Kauf bricht nicht die Miete.”

Magyarul: „Az adásvétel nem törli meg a bérleti jogviszonyt.”

Ez azt jelenti, hogy ha a bérbeadó eladja a lakást, a meglévő bérleti szerződés változatlanul tovább él, és az új tulajdonos belelép a régi bérbeadó helyébe.

Jogalap – BGB § 566

✦ BGB § 566 – Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis

Az ingatlan adásvételével a bérleti szerződés automatikusan átszáll az új tulajdonosra.

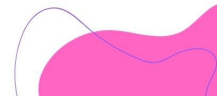
A bérlő joga és szerződése pontosan ugyanúgy érvényes, mintha semmi nem történt volna.

Mit jelent ez a gyakorlatban?



Tamara – Nyelvtanulás. Élet. Inspiráció.

+36 30 433 9163
info@tamaranyelvtanulas.hu
www.tamaranyelvtanulas.hu
29633 Munster, Németország



- A bérletet nem lehet kitenni azért, mert a ház el lett adva.
- A régi szerződés kötő érvényű az új tulajdonosra is.
- Az új tulajdonos nem emelheti fel azonnal a lakbért csak azért, mert ő lett a tulajdonos.
- A felmondási szabályok ugyanazok maradnak, mint korábban.

A bérlet számára tehát gyakorlati szinten semmi nem változik, kivéve egyet: a bérleti díjat innentől az új tulajdonosnak kell fizetni.

Miért fontos ez?

- Védi a bérletet a „csere miatti felmondástól”.
- Megakadályozza, hogy a tulajdonosok spekulációból, értéknövelés céljából kirakják a bérletet.
- Biztosítja, hogy az ingatlan adásvétele ne sodorja bizonytalanságba a bérletet.

A bérleti jog tehát erősebb, mint az ingatlan tulajdonjogának változása.

Mi az a Kleinreparaturklausel?

A Kleinreparaturklausel olyan szerződéses kikötés, amely előírja, hogy a bérlet fizeti a kisebb javítások költségét, ha azok a mindennapi használatban álló berendezéseket érintik (pl. villanykapcsoló, csap, ajtókilincs, WC-ülőke).

De ez csak akkor érvényes, ha a szerződésben külön és egyértelműen szerepel!

Milyen korlátai vannak?

A bírósági gyakorlat szigorú feltételeket szab:

a) Maximális összeg javításonként

Kb. 100 EUR lehet a felső határ (tartománytól függően 75–120 EUR).

b) Éves összérték korlátozása

A bérletre áthárítható összeg évente legfeljebb a nettó éves bérleti díj kb. 6-8%-a.

Ha ezek a határok nincsenek megadva, a kikötés érvénytelen.

Mi az a Bagatellschaden?

A Bagatellschaden apró, minimális költségű hiba (pl. csöpögő csap tömítése, kilazult kilincs, elromlott kapcsoló).

Nem igényel nagy javítást, olcsón elhárítható.

Fontos: a Bagatellschaden önmagában még nem kötelezi a bérletet fizetésre.

Csak akkor hárítható át a bérletre, ha a szerződésben van érvényes Kleinreparaturklausel.

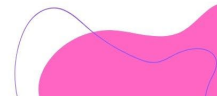
Nincs külön kikötés = nincs áthárítás

✦ Ha a bérleti szerződés nem tartalmaz Kleinreparaturklauselt, akkor a javítás költségeit a bérbeadó köteles viselni.



Tamara – Nyelvtanulás. Élet. Inspiráció.

+36 30 433 9163
info@tamaranyelvtanulas.hu
www.tamaranyelvtanulas.hu
29633 Munster, Németország



Ilyenkor a bérlő nem fizethet kötelezően, még akkor sem, ha a kár kis értékű.

A jog logikája egyszerű:

A bérlő csak akkor vehető rá kisebb javítások kifizetésére, ha erről előre, szerződésben megállapodtak.

Elszámolás kötelezettsége, határidő és következmények (Németországban)

Mi a jogi háttér

- A szabályokat a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 556 szabályozza.
- Ha a bérlő vállalta, hogy fizeti a rezsi- / üzemeltetési költségeket (Betriebskosten), akkor a bérbeadó köteles évente elszámolást (Abrechnung) készíteni.

Mikor kell megkapnia a bérlőnek az elszámolást

- Az elszámolást a számítási időszak végétől számított 12 hónapon belül kell a bérlőnek kézbesíteni.
- Például: ha az elszámolási időszak 2024. január 1.–2024. december 31., akkor legkésőbb 2025. december 31-ig kell elkészíteni és küldeni az Abrechnung-ot.

Mi történik, ha a bérbeadó nem készíti el időben

- Ha a bérbeadó nem küldi el a 12 hónapos határidőn belül, akkor általában elveszíti a jogát arra, hogy többlet- (Nachzahlung) követelést érvényesítsen a bérlővel szemben.
- Ugyanakkor, ha a késedelem nem az ő hibájából történt (pl. szolgáltató késleltette az adatokat), akkor kivétel lehetséges — de ezt bizonyítani kell.
- Az ellenkező irányban — ha az elszámolás túlszámlát (Guthaben) mutat — akkor a bérbeadó ki kell fizessen a bérlőnek, még késedelmes Abrechnung esetén is.

Mit jelent ez a gyakorlatban a bérlő számára

- A bérlőnek joga van megkapni az éves elszámolást.
- Ha nem kapja meg időben → nem kell többletfizetést elfogadnia.
- Ha a bérbeadó nem tartja be a határidőt, és nincs rendben az Abrechnung, akkor nem lehet utólag követelni a többletköltséget.
- Viszont, ha kedvező eredmény (túlfizetés) jön ki → a bérlő követelheti a visszatérítést.

Lakásvásárlás előtt erre az 5 pontra kell figyelni (Németország)

1. Van-e tartozás az előző tulajdonos neve alatt?

Lakásvásárlás előtt mindig meg kell vizsgálni, hogy a jelenlegi tulajdonosnak van-e bármilyen fennálló tartozása, amely rávetülhet az ingatlanra.

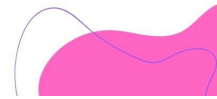
Ilyen lehet például:

- elmaradt Hausgeld (közös költség) a házkezelősnél,
- közösköltség-hátralék (WEG-tartozás),
- bérlő felé fennálló tartozás (pl. vissza nem fizetett kaució vagy elszámolási különbözet).



Tamara – Nyelvtanulás. Élet. Inspiráció.

+36 30 433 9163
info@tamaranyelvtanulas.hu
www.tamaranyelvtanulas.hu
29633 Munster, Németország



Miért fontos?

✦ A WEG-törvény szerint bizonyos tartozásokat az új tulajdonos köteles rendezni, ha azok az ingatlannal együtt „öröklődnek tovább”.
Ezért vásárlás előtt írásban kell kérni az igazolást, hogy nincs hátralék.

2. Fizetett-e a bérlő kauciót? Van-e letéti számla (Treuhandkonto)?

Ha a lakás bérlővel együtt kerül eladásra, fontos:

- van-e kaució,
- milyen összegben,
- Treuhandkonto-n vezetve van-e,
- és a dokumentációt átadja-e a régi tulajdonos.

Jogilag:

✦ BGB § 566 („Der Kauf bricht nicht die Miete”) szerint a kaució automatikusan átszáll az új tulajdonosra, tehát ő lesz köteles megőrizni és visszafizetni.

Ha a régi tulaj nem ad kaució-igazolást → az új tulajdonost terheli a kifizetés, ezért célszerű adásvételi szerződésben rögzíteni a kaució átadását.

3. Terheli-e az ingatlant per, teher, harmadik személy joga?

Ide tartozik minden olyan körülmény, amely csökkentheti az ingatlan értékét vagy felhasználhatóságát:

- folyamatban lévő bírósági ügy,
- szolgalmi jog (tűzfal, átjárás, vezetékek),
- elővásárlási jog,
- jelzálog, végrehajtási jog,
- bérleti jogvita (pl. vitás felmondás).
-

A tulajdoni lap (Grundbuch) 2. és 3. része mindent tartalmaz:

✦ „Lasten und Beschränkungen” → terhek

✦ „Grundpfandrechte” → jelzálogok

Vásárlás előtt ezt kötelező ellenőrizni, mert bizonyos terheket az új tulajdonos automatikusan „örököl”.

4. Mekkora a rezsielőleg (Nebenkosten-Vorauszahlung), hogyan történtek az elszámolások?

A jövőbeni havi költségeket nagyban befolyásolja, hogy:

- mennyi volt a rezsielőleg,
- milyen többlet-fizetések (Nachzahlung) keletkeztek,
- vagy volt-e visszatérítés (Guthaben).

Mit jelent a Nachzahlung és a Guthaben?

- Nachzahlung = pótlólagos fizetési kötelezettség → a bérlő keveset fizetett előlegben.
- Guthaben = túlfizetés → a bérlő visszakap pénzt.

Érdemes visszamenőleg legalább 3 évi elszámolást elkérni, hogy látható legyen:

- a lakás rezsifogyasztása stabil-e,
- a szolgáltatók elszámolása rendben van-e,



Tamara – Nyelvtanulás. Élet. Inspiráció.

+36 30 433 9163
info@tamaranyelvtanulas.hu
www.tamaranyelvtanulas.hu
29633 Munster, Németország



- a bérlő fizetett-e rendesen.

Jogilag:

- ✦ A bérbeadó évente köteles elszámolást adni (BGB § 556).
- ✦ Ha 12 hónapon túl nem ad elszámolást → már nem követelhet utólag többletfizetést. Ez vásárláskor is fontos, mert egy korábbi hibás elszámolás pénzügyileg rád terhelődhet.

5. Tisztázva van-e a Bagatellschaden és a Kleinreparaturklausel?

Vásárláskor fontos megérteni, hogy a jelenlegi bérleti szerződés:

- tartalmaz-e Kleinreparaturklauselt,
- milyen értékhatárral,
- hogyan vannak rögzítve az éves korlátok.

Ha a szerződésben nincs ilyen kikötés, akkor:

- ✦ minden javítás a bérbeadót terheli, még a kis értékű hibák (Bagatellschaden) is.

Ha viszont van kikötés:

- max. kb. 75-100 EUR lehet egy javítás,
- éves összesítés: a bérleti díj kb. 6-8%-a.

Vásárlás után te veszed át a szerződés minden feltételét, ezért fontos előre látni, milyen karbantartási felelősség hárul rád.

Áthárítható és nem áthárítható költségek (a videóban említett tételek magyar megfelelője):

Umlagefähige Betriebskosten	áthárítható üzemeltetési költségek
Straßenreinigung (die)	utcatisztítás/úttakarítás
Müllabfuhr (die)	szemétszállítás
Hausmeister (der)	házmester
Hausreinigung (die)	háztakarítás / közös területek takarítása
Winterdienst (der)	téli szolgáltatás (hóeltakarítás, síkosságmentesítés)
Gartenpflege (die)	kertgondozás
Allgemeinstrom (der)	közös területek áramfogyasztása
Wartung Rauchmelder (die)	füstjelzők karbantartása
Niederschlagswasser (das)	csapadékvíz-elvezetés díja
Kabelgebühr (die)	kábeltévé díja
Gebäudeversicherungen (die, Pl.)	épületbiztosítások
Haftpflichtversicherung (die)	felelősségbiztosítás
Heizung (die)	fűtés
Warmwasser (das)	melegvíz
Kaltwasser (das)	hidegvíz
Schornsteinfeger (der)	kéményseprői díj
Grundsteuer (die)	ingatlanadó

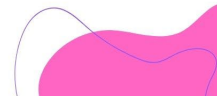
Kaltniete, Nebenkosten, Warmmiete – és az áram külön fizetése

A német bérleti díj három fogalomra épül, amelyet fontos tisztázni lakásbérleténél és lakáshirdetéseknél értelmezésénél:



Tamara – Nyelvtanulás. Élet. Inspiráció.

+36 30 433 9163
info@tamaranyelvtanulas.hu
www.tamaranyelvtanulas.hu
29633 Munster, Németország



Kaltmiete (die) – „hideg lakbér”

Ez a **tiszta lakbér**, amely kizárólag a lakás használati díja.

Nem tartalmaz rezsit, nem tartalmaz energiát, csak a helyiségért fizetett alapidj.

Nebenkosten (die) – rezsiköltségek előlege

Ide tartoznak az üzemeltetési költségek (Betriebskosten), pl.:

fűtés, víz, szemétszállítás, közös területek világítása, kertgondozás stb.

A bérlő ezt **havonta előlegként fizeti**, év végén pedig elszámolást kap.

Warmmiete (die) – meleg lakbér

Ez a **Kaltmiete + Nebenkosten összege**.

A legtöbb hirdetés Warmmiete-ként adja meg, mert ez a tényleges havi fizetendő összeg.

És mi a helyzet az árammal?

Nagyon fontos, és sok új bérlő meglepődik rajta:

Az áram (Strom) NEM része sem a Kaltmiete-nek, sem a Nebenkosten-nek.

Az áram **külön szolgáltatótól**, külön szerződés alapján érkezik, egy teljesen külön számlán.

Ez azt jelenti:

- a bérlő **saját nevére köt szerződést** az áramszolgáltatóval,
- az áramszámla **nincs benne** a hirdetésben megadott Warmmiete összegében,
- a havidíj a fogyasztástól függ, és teljesen egyedi.

Szinte minden esetben:

✚ **Warmmiete + Strom = a valódi, teljes havi költség.**

Nicht umlagefähige Betriebskosten – nem áthárítható üzemeltetési költségek

Hausmeisterbüro (das)	házmesteri iroda költségei
Verwaltungskosten (die, Pl.)	ingatlankezelési / adminisztrációs költségek
Großreparaturen (die, Pl.)	nagyjavítások, jelentős felújítások
Kontoführung (die)	számlavezetési díj
Rechts- und Beratungskosten (die, Pl.)	jogi és tanácsadási költségek
Erhaltungsrücklage (die)	felújítási tartalékalap (Instandhaltungsrücklage)