HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

✓ مساعد 24/7 بلغتك
✓ تذكيرات المواعيد النهائية
✓ ماسح المستندات الرسمية
✓ حاسبات المزايا

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

قانون الإيجار — حقوقك كمستأجر في ألمانيا

كبح الإيجار، حماية الإخلاء، زيادة الإيجار والعيوب: أهم حقوق المستأجرين في ألمانيا. التحديث: مارس 2026.

Deutsche Begriffe: Mietrecht | Mieterhöhung | Mietpreisbremse | Kündigung | Mieterverein

---

قانون الإيجار — حقوقك كمستأجر في ألمانيا

> التحديث: مارس 2026. جميع المعلومات بدون ضمان.

عقد الإيجار — ما الذي يجب الانتباه له؟

- **الإيجار الأساسي + المصاريف الإضافية** يجب أن تكون محددة بوضوح
- **التحديد الزمني** مسموح فقط لأسباب معينة (مثل الاحتياج الشخصي)
- **فترة الإخلاء:** 3 أشهر للمستأجر، 3-9 أشهر للمالك (حسب مدة السكن)
- **الكفالة:** بحد أقصى 3 أشهر من الإيجار الأساسي، يمكن دفعها على 3 دفعات
- **التجديدات البسيطة:** المواعيد الصارمة في العقد غير صحيحة قانونا!

Mietpreisbremse

في العديد من المدن، قد لا يتجاوز الإيجار عند التأجير الجديد **بأكثر من 10%** من الإيجار المقارن المعتاد محلياً. ينطبق في:

- هامبورغ، برلين، ميونخ، كولونيا، فرانكفورت، شتوتغارت والعديد من المدن الأخرى
- استثناءات: المباني الجديدة (بعد 1 أكتوبر 2014)، الشقق المحدثة شاملة

Mieterhöhung — ما المسموح به؟

النوع	الأحكام
الإيجار المقارن	بحد أقصى على المستوى المحلي المعتاد، بحد أقصى 20% في 3 سنوات (حد التحديد)
التحديث	بحد أقصى 8% من التكاليف على الإيجار السنوي، بحد أقصى +3 يورو/م² في 6 سنوات
الإيجار المتدرج	زيادة سنوية متفق عليها في العقد
الإيجار المؤشر	ربط بمؤشر أسعار المستهلك

العيوب وتخفيض الإيجار

إذا كانت الشقة بها عيوب (مثل عطل التدفئة والعفن والضوضاء):

1. إخطار المالك كتابيًا (مع مهلة الإصلاح)

2. عند عدم الإصلاح: **تخفيض الإيجار** ممكن (حسب الشدة: 5-100%)

3. مهم: التخفيض فقط بعد إشعار كتابي عن العيب!

الإخلاء من قبل المالك

يمكن للمالك فقط الإخلاء لأسباب **مهمة**:

- **الاحتياج الشخصي** — يريد أن يسكن بنفسه
- **انتهاك عقد جسيم** — مثل تأخر الإيجار الهائل (شهران أو أكثر)
- **الاستغلال الاقتصادي** — ندر، عقبات عالية

فترة الإخلاء للمالك: 3 أشهر (حتى 5 سنوات سكن)، 6 أشهر (5-8 سنوات)، 9 أشهر (من 8 سنوات فما فوق).

Mieterverein — هل يستحق الأمر؟

نعم، خاصة كأجنبي. مقابل حوالي 50-100 يورو/سنة تحصل على:

- استشارات قانونية مجانية
- المساعدة في زيادة الإيجار والإخلاء وحسابات المصاريف الإضافية
- الحماية القانونية (تكاليف المحامي في حالة النزاع)

الجمعيات المعروفة: **Deutscher Mieterbund**، جمعية المستأجرين هامبورغ/برلين/ميونخ

تحرير hamboorg.city · الحالة: أبريل 2026 · معد بعناية ويتم تحديثه بانتظام. المحتوى إعلامي ولا يحل محل الاستشارة القانونية.