



hamboorg.city

Δίκαιο Ενοικίασης — Τα Δικαιώματά Σας ως Ενοικιαστής στη Γερμανία

Mietpreisbremse, προστασία από απόλυση, αύξηση ενοικίου και ελαττώματα: Τα σημαντικότερα δικαιώματα ενοικιαστών στη Γερμανία. Ενημέρωση: Μάρτιος 2026.

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

Δίκαιο Ενοικίασης — Τα Δικαιώματά Σας ως Ενοικιαστής στη Γερμανία

> Ενημέρωση: Μάρτιος 2026. Όλες οι πληροφορίες χωρίς εγγύηση.

Σύμβαση Ενοικίασης — τι πρέπει να προσέχετε;

- **Βασικό ενοίκιο + Δευτερεύοντα έξοδα** πρέπει να αναγράφονται σαφώς
- **Χρονικός περιορισμός** επιτρέπεται μόνο για συγκεκριμένους λόγους (π.χ. προσωπική χρήση)
- **Περίοδος ειδοποίησης:** 3 μήνες για ενοικιαστές, 3-9 μήνες για ιδιοκτήτες (ανάλογα με τη διάρκεια διαμονής)
- **Κατάθεση:** Μέγιστο 3 μήνες βασικού ενοικίου, μπορεί να πληρωθεί σε 3 δόσεις
- **Καλλιτεχνικές επισκευές:** Άκαμπτα χρονικά όρια στη σύμβαση είναι άκυρα!

Mietpreisbremse

Σε πολλές πόλεις, το ενοίκιο κατά την εκ νέου ενοικίαση **δεν μπορεί να ξεπερνά το 10%** του συγκρίσιμου ενοικίου της περιοχής. Ισχύει σε:

- Αμβούργο, Βερολίνο, Μόναχο, Κολωνία, Φρανκφούρτη, Στουτγάρδη και πολλές άλλες πόλεις

- Εξαιρέσεις: Νέα κτίρια (μετά την 1η Οκτωβρίου 2014), εκτενώς ανακαινισμένα διαμερίσματα

Mieterhöhung — Τι επιτρέπεται;

Τύπος	Κανονισμός
Συγκρίσιμο ενοίκιο	Μέγιστο στο τοπικό επίπεδο, μέγιστο 20% σε 3 χρόνια (όριο αύξησης)
Ανακαίνιση	Μέγιστο 8% των δαπανών μπορεί να κατανεμηθεί στο ετήσιο ενοίκιο, μέγιστο +3 €/m ² σε 6 χρόνια
Κλιμακωτό ενοίκιο	Ετήσια αύξηση που συμφωνήθηκε στη σύμβαση
Δεικτριακό ενοίκιο	Σύνδεση με τον δείκτη τιμών καταναλωτή

Ελαττώματα και Μείωση Ενοικίου

Εάν το διαμέρισμα έχει ελαττώματα (π.χ. βλάβη θέρμανσης, μούχλα, θόρυβος):

- 1. Ειδοποιήστε τον ιδιοκτήτη γραπτώς** (με προθεσμία διόρθωσης)
- 2. Σε περίπτωση μη επιδιόρθωσης: Μείωση ενοικίου** είναι δυνατή (ανάλογα με τη σοβαρότητα: 5-100%)
- 3. Σημαντικό:** Μείωση μόνο μετά από γραπτή ειδοποίηση ελαττώματος!

Απόλυση από τον Ιδιοκτήτη

Ο ιδιοκτήτης μπορεί να απολύσει μόνο για **σημαντικούς λόγους**:

- **Προσωπική χρήση** — θέλει να μετακομίσει ο ίδιος
- **Σοβαρή παραβίαση σύμβασης** — π.χ. σημαντικό χρέος ενοικίου (2+ μήνες)
- **Οικονομική αξιοποίηση** — σπάνια, υψηλά εμπόδια

Περίοδος ειδοποίησης για ιδιοκτήτη: 3 μήνες (έως 5 χρόνια διαμονής), 6 μήνες (5-8 χρόνια), 9 μήνες (από 8 χρόνια και πάνω).

Mieterverein — Αξίζει;

Ναι, ειδικά για ξένους. Με περίπου 50-100 €/έτος παίρνετε:

- Δωρεάν νομικές συμβουλές
- Βοήθεια σχετικά με αύξηση ενοικίου, απόλυση, διακοπή δευτερευόντων δαπανών

- Νομική προστασία (κόστος δικηγόρου σε περίπτωση διαφοράς)

Γνωστές ένωσεις: **Deutscher Mieterbund**, Mieterverein Αμβούργο/Βερολίνο/Μόναχο

hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-basics/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo