



# HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

- ✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
- ✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
- ✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
- ✓ Υπολογιστές παροχών

**hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΑΝ**

## 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
<b>Συγκρίσιμο ενοίκιο</b>	Μέγιστο στο τοπικό επίπεδο, μέγιστο 20% σε 3 χρόνια (όριο αύξησης)
<b>Ανακαίνιση</b>	Μέγιστο 8% των δαπανών μπορεί να κατανεμηθεί στο ετήσιο ενοίκιο, μέγιστο +3 €/m <sup>2</sup> σε 6 χρόνια
<b>Κλιμακωτό ενοίκιο</b>	Ετήσια αύξηση που συμφωνήθηκε στη σύμβαση
<b>Δεικτριακό ενοίκιο</b>	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 ένώσεις: **Deutscher Mieterbund**, Mieterverein Αμβούργο/Βερολίνο/Μόναχο

Σύνταξη hamboorg.city · Κατάσταση: Απρίλιος 2026 · Προσεκτικά επεξεργασμένο, τακτικά ενημερωμένο. Το περιεχόμενο είναι ενημερωτικό και δεν αντικαθιστά νομική συμβουλή.