HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

✓ Asistente 24/7 en tu idioma
✓ Escáner de documentos oficiales
✓ Recordatorios de plazos
✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

Derecho de Alquiler — Tus Derechos como Inquilino en Alemania

Mietpreisbremse, protección contra despidos, aumentos de alquiler y defectos: los derechos más importantes de los inquilinos en Alemania. Estado: marzo de 2026.

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

---

Derecho de Alquiler — Tus Derechos como Inquilino en Alemania

> Estado: marzo de 2026. Todos los datos sin garantía.

Contrato de Alquiler — ¿en qué fijarse?

• **Alquiler base + gastos accesorios** deben estar claramente especificados

• **Límite temporal** solo permitido por razones específicas (p. ej., necesidad propia)

• **Plazo de aviso:** 3 meses para inquilinos, 3–9 meses para propietarios (según tiempo de residencia)

• **Depósito:** Máximo 3 mensualidades de alquiler base, puede pagarse en 3 cuotas

• **Reparaciones de mantenimiento:** ¡Los plazos fijos en el contrato no son válidos!

Mietpreisbremse

En muchas ciudades, el alquiler en nuevas contrataciones no puede superar el **10 %** del alquiler de comparación local. Aplicable en:

• Hamburgo, Berlín, Múnich, Colonia, Fráncfort, Stuttgart y muchas otras ciudades

• Excepciones: nuevas construcciones (después del 1 de octubre de 2014), viviendas completamente modernizadas

Mieterhöhung — ¿qué está permitido?

Tipo	Regulación
Alquiler de comparación	Máximo al nivel local habitual, máximo 20 % en 3 años (límite máximo)
Modernización	Máximo 8 % de los costos distribuibles en renta anual, máximo +3 €/m² en 6 años
Alquiler escalonado	Aumento anual acordado en el contrato
Alquiler indexado	Vinculación al índice de precios al consumidor

Defectos y Reducción de Alquiler

Si la vivienda tiene defectos (p. ej., fallo de calefacción, moho, ruido):

1. Informar por escrito al propietario (con plazo para reparación)

2. Si no se repara: **reducción de alquiler** posible (según gravedad: 5–100 %)

3. Importante: ¡Solo reducir después de notificación escrita de defectos!

Despido por el Propietario

El propietario solo puede desistir por **razones importantes**:

• **Necesidad propia** — quiere ocupar la vivienda él mismo

• **Incumplimiento grave del contrato** — p. ej., atrasos graves de alquiler (2+ meses)

• **Explotación económica** — raro, requisitos estrictos

Plazo de aviso para propietarios: 3 meses (hasta 5 años de residencia), 6 meses (5–8 años), 9 meses (desde 8 años).

Mieterverein — ¿vale la pena?

Sí, especialmente como extranjero. Por aproximadamente 50–100 €/año obtienes:

• Asesoramiento legal gratuito

• Ayuda con aumentos de alquiler, desistimiento, liquidación de gastos accesorios

• Protección legal (costos de abogado en caso de disputa)

Asociaciones conocidas: **Deutscher Mieterbund**, Mieterverein Hamburgo/Berlín/Múnich

Redacción hamboorg.city · Estado: abril 2026 · Cuidadosamente elaborado, actualizado regularmente. El contenido es informativo y no sustituye el asesoramiento legal.

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