HAMBOORG.CITY

پلتفرم رایگان برای خارجیان در آلمان

✓ دستیار 24/7 به زبان شما
✓ اسکن اسناد رسمی
✓ یادآوری مهلت‌ها
✓ ماشین‌حساب‌های کمک‌هزینه

hamboorg.city — است و همیشه رایگان خواهد بود

قانون اجاره‌ای — حقوق شما به عنوان مستاجر در آلمان

Mietpreisbremse، حمایت در برابر فسخ، افزایش اجاره و نقائص: مهمترین حقوق مستاجران در آلمان. وضعیت: مارس ۲۰۲۶.

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

---

قانون اجاره‌ای — حقوق شما به عنوان مستاجر در آلمان

> وضعیت: مارس ۲۰۲۶. تمام اطلاعات بدون ضمانت.

قرارداد اجاره — به چه نکاتی توجه کنید؟

• **اجاره پایه + هزینه‌های اضافی** باید به وضوح مشخص شده باشند

• **محدودیت زمانی** تنها به دلایل معین مجاز است (مثلاً نیاز شخصی)

• **مهلت اخطار:** ۳ ماه برای مستاجران، ۳–۹ ماه برای اجاره‌دهندگان (بسته به مدت سکونت)

• **سپرده:** حداکثر ۳ ماه اجاره پایه، می‌تواند در ۳ قسط پرداخت شود

• **تعمیرات نگهداری:** مهلت‌های ثابت در قرارداد نامعتبر هستند!

Mietpreisbremse

در بسیاری از شهرها، اجاره در عقد جدید نمی‌تواند بیش از **۱۰ درصد** نسبت به اجاره مقایسه‌های محلی باشد. در این مورد اعمال می‌شود:

• همبورگ، برلین، مونیخ، کلن، فرانکفورت، شتوتگارت و بسیاری شهرهای دیگر

• استثناءات: ساختمان‌های جدید (پس از ۱ اکتبر ۲۰۱۴)، آپارتمان‌های به طور جامع نوسازی شده

افزایش اجاره — چه چیزی مجاز است؟

نوع	مقررات
اجاره مقایسه‌ای	حداکثر در سطح محلی معمول، حداکثر ۲۰ درصد در ۳ سال (سقف بالا)
نوسازی	حداکثر ۸ درصد هزینه‌ها توزیع‌شده در اجاره سالانه، حداکثر +۳ یورو/متر مربع در ۶ سال
اجاره پلکانی	افزایش سالانه توافق‌شده در قرارداد
اجاره شاخص‌دار	پیوندی به شاخص قیمت مصرف‌کننده

نقائص و کاهش اجاره

اگر آپارتمان نقائصی داشته باشد (مثلاً خرابی سیستم گرمایش، کپک، سر و صدا):

1. اجاره‌دهنده را به صورت کتبی مطلع کنید (با مهلت برای رفع نقص)

2. اگر رفع نشود: **کاهش اجاره** ممکن است (بسته به شدت: ۵–۱۰۰ درصد)

3. مهم: تنها پس از اعلام کتبی نقائص، کاهش دهید!

فسخ قرارداد توسط اجاره‌دهنده

اجاره‌دهنده تنها می‌تواند به دلایل **مهم** فسخ کند:

• **نیاز شخصی** — او می‌خواهد خود در آپارتمان سکونت داشته باشد

• **نقض جدی قرارداد** — مثلاً عقب‌ماندگی شدید اجاره (۲+ ماه)

• **استفاده اقتصادی** — ماندر، شرایط سخت

مهلت اخطار برای اجاره‌دهندگان: ۳ ماه (تا ۵ سال سکونت)، ۶ ماه (۵–۸ سال)، ۹ ماه (از ۸ سال).

انجمن مستاجران — آیا ارزش دارد؟

بله، به ویژه به عنوان غریبالوطن. برای تقریباً ۵۰–۱۰۰ یورو در سال شما دریافت می‌کنید:

• مشاوره حقوقی رایگان

• کمک در افزایش اجاره، فسخ قرارداد، تسویه هزینه‌های اضافی

• حمایت حقوقی (هزینه‌های وکیل در مورد نزاع)

انجمن‌های شناخته‌شده: **Deutscher Mieterbund**، Mieterverein Hamburg/Berlin/München

تحریریه hamboorg.city · وضعیت: آوریل 2026 · با دقت تهیه شده و به طور منظم به‌روزرسانی می‌شود. محتوا جنبه اطلاع‌رسانی دارد و جایگزین مشاوره حقوقی نیست.

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