



hamboorg.city

## Kira Hukuku — Almanya'da Kiracı Olarak Haklarınız

Kira kontrolü, fesih koruması, kira artışları ve kusurlar: Almanya'da kiracıların en önemli hakları. Durum: Mart 2026.

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

## Kira Hukuku — Almanya'da Kiracı Olarak Haklarınız

> Durum: Mart 2026. Tüm bilgiler garanti olmaksızın sağlanmıştır.

### Kira Sözleşmesi — Nelere Dikkat Etmelisiniz?

- **Taban kira + ek masraflar** açıkça belirtilmelidir
- **Sürelî sözleşme** sadece belirli nedenlerle izin verilir (örn. mal sahibinin kişisel kullanımı)
- **Fesih süresi:** Kiracı için 3 ay, ev sahibi için 3-9 ay (kira süresi uzunluğuna göre)
- **Depozito:** Maksimum 3 ay taban kira, 3 taksitte ödenebilir
- **Estetik onarımlar:** Kira sözleşmesinde katı süreler geçersizdir!

### Mietpreisbremse (Kira Kontrolü)

Birçok şehirde yeni kiralamada kira, **yerel karşılaştırmalı kirayı %10'dan fazla geçemez**. Aşağıdaki şehirlerde geçerli:

- Hamburg, Berlin, Münih, Köln, Frankfurt, Stuttgart ve diğer birçok şehir
- İstisnalar: Yeni binalar (1 Ekim 2014'ten sonra), kapsamlı şekilde yenilenen daireler

## Kira Artışı — Ne İzin Verilir?

Tür	Düzenleme
<b>Karşılaştırmalı kira</b>	Maksimum yerel seviyeye, 3 yılda maksimum %20 (sınır)
<b>Modernizasyon</b>	Maliyetlerin maksimum %8'i yıllık kiraya yüklenebilir, 6 yılda maksimum +3 €/m <sup>2</sup>
<b>Basamaklı kira</b>	Sözleşmede kararlaştırılan yıllık artış
<b>Endeksli kira</b>	Tüketici fiyat endeksine bağlı

## Kusurlar ve Kira İndirimi

Dairenin kusurları varsa (örn. ısıtma arızası, küf, gürültü):

- 1. Ev sahibine yazılı olarak bildir** (tamir için süre belirtilerek)
- Tamir edilmezse: **kira indirimi** mümkün (önem derecesine göre: %5-100)
- 3. Önemli:** Sadece yazılı kusur bildirimini sonrasında kira indirin!

## Ev Sahibi Tarafından Fesih

Ev sahibi sadece **önemli nedenlerle** sözleşmeyi feshedebilir:

- **Kişisel ihtiyaç** — kendisi taşınmak istiyor
- **Ciddi sözleşme ihlali** — örn. önemli kira borcu (2+ ay)
- **Ekonomik kullanım** — nadir, yüksek engeller

Ev sahibi için fesih süresi: 3 ay (5 yıla kadar kira süresi), 6 ay (5-8 yıl), 9 ay (8+ yıl).

## Kiracı Derneği — Buna Değer mi?

**Evet**, özellikle yabancı kiracılar için. Yıllık yaklaşık 50-100 € karşılığında alırsınız:

- Ücretsiz hukuk danışması
- Kira artışları, fesih, ek masraf hesaplaması konularında yardım
- Yasal koruma (uyuşmazlık halinde avukat masrafları)

Tanınmış dernekler: **Deutscher Mieterbund**, Mieterverein Hamburg/Berlin/München

hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo