



hamboorg.city

## Κατανόηση Μισθωτικής Σύμβασης — Kaltmiete, Warmmiete, Λήξη και Παγίδες

Διαβάστε τη μισθωτική σύμβαση: Kaltmiete εναντίον Warmmiete, Staffelmiete και Indexmiete, Kündigungsfrist, Schönheitsreparaturen και Mietpreisbremse.

**Deutsche Begriffe:** Mietvertrag | Kaltmiete | Warmmiete | Staffelmiete | Indexmiete | Kündigungsfrist | Schönheitsreparaturen | Mietpreisbremse

### Βασικές Έννοιες στη Μισθωτική Σύμβαση

#### Kaltmiete vs. Warmmiete

- **Kaltmiete** (καθαρό ενοίκιο) — το καθαρό ενοίκιο του διαμερίσματος, χωρίς πρόσθετα έξοδα
- **Warmmiete** (ακαθάριστο ενοίκιο) — Kaltmiete + προκαταβολή πρόσθετων εξόδων (θέρμανση, νερό, σκουπίδια κ.λπ.)
- **Παράδειγμα:** Kaltmiete 700 € + πρόσθετα έξοδα 200 € = Warmmiete 900 €

**Προσοχή:** Στις διαφημίσεις αναφέρεται συχνά μόνο το Kaltmiete — το πραγματικό μηνιαίο κόστος είναι το Warmmiete! Επιπλέον, μπορεί να υπάρχουν **ηλεκτρισμός** και **διαδίκτυο** (δεν περιλαμβάνονται στα πρόσθετα έξοδα).

#### Κατάθεση Ασφάλειας

- **Μέγιστο 3 μήνες Kaltmiete** — ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να ζητήσει περισσότερα
- Μπορεί να καταβληθεί σε **3 ίσες δόσεις** (πρώτη δόση κατά την είσοδο)
- Πρέπει να κατατεθεί σε **ξεχωριστό λογαριασμό** (Mietkautionskonto)
- Επιστροφή μετά την αποχώρηση: **3-6 μήνες** (μετά την εξέταση του λογαριασμού)

### Μοντέλα Μισθώσεων

## Staffelmiete

Το ενοίκιο αυξάνεται σε **καθορισμένα βήματα** σε συγκεκριμένους χρόνους:

- Παράδειγμα: 700 € το 1ο έτος → 730 € το 2ο έτος → 760 € το 3ο έτος
- **Πλεονέκτημα:** Προβλέψιμα κόστη, χωρίς απροσδόκητες αυξήσεις
- **Μειονέκτημα:** Δεν υπάρχει δυνατότητα να αντιταχθείτε στις αυξήσεις
- Μεταξύ των σταδίων: **ελάχιστη απόσταση 12 μήνες**

## Indexmiete

Το ενοίκιο συνδέεται με τον **δείκτη τιμών καταναλωτή** (πληθωρισμό):

- Εάν αυξηθεί ο πληθωρισμός, αυξάνεται το ενοίκιο
- Προσαρμογή μόνο **μία φορά ανά έτος** και γραπτώς
- **Πλεονέκτημα:** Διαφανές και κατανοητό
- **Μειονέκτημα:** Με υψηλό πληθωρισμό, οι αυξήσεις μπορεί να είναι σημαντικές

## Τυπική Μισθωτική Σύμβαση

Χωρίς ειδικές συμφωνίες:

- Αύξηση ενοικίου μόνο μέχρι το **συγκρίσιμο ενοίκιο της περιοχής** (Mietspiegel)
- Μέγιστο **20% σε 3 χρόνια** (σε κορεσμένες αγορές στέγασης: 15%, "Kappungsgrenze")

## Mietpreisbremse

Σε περιοχές με **κορεσμένη αγορά στέγασης** (περισσότερες μεγάλες πόλεις):

- Το νέο ενοίκιο δεν μπορεί να υπερβαίνει το **10% πάνω από το συγκρίσιμο ενοίκιο της περιοχής**
- Εξαιρέσεις: Νέα κτίρια (πρώτη χρήση μετά 01.10.2014), ολοκληρωτική ανακαίνιση
- **Απαιτείται διαμαρτυρία** — πρέπει να ειδοποιήσετε γραπτώς τον ιδιοκτήτη για την υπέρβαση
- Υπερβολικά καταβληθέν ενοίκιο μπορεί να **ανακτηθεί από την ημερομηνία της διαμαρτυρίας**

## Kündigungsfrist

Για τον Ενοικιαστή

- **3 μήνες** — πάντα, ανεξάρτητα από τη διάρκεια της μίσθωσης
- Η ειδοποίηση πρέπει να είναι **γραπτή** (γράμμα, όχι email ή WhatsApp)
- Η ειδοποίηση πρέπει να παραληφθεί **στην 3η εργάσιμη ημέρα** ενός μήνα (τότε αυτός ο μήνας μετράει)
- Παράδειγμα: Ειδοποίηση στις 02. Απριλίου → Η σύμβαση λήγει στις 30. Ιουνίου

Για τον Ιδιοκτήτη

Η περίοδος ειδοποίησης αυξάνεται με τη διάρκεια της μίσθωσης:

Διάρκεια Μίσθωσης	Περίοδος
Έως 5 χρόνια	3 μήνες
5-8 χρόνια	6 μήνες
Πάνω από 8 χρόνια	9 μήνες

Ο ιδιοκτήτης χρειάζεται έναν **δικαιολογημένο λόγο** (προσωπική χρήση, σοβαρή παραβίαση σύμβασης, οικονομική εκμετάλλευση).

## Schönheitsreparaturen

- **Βάψιμο, ταπετσαρία, λακάρισμα** κατά την αποχώρηση
- Πολλές ρήτρες στις μισθωτικές συμβάσεις είναι **άκυρες** (π.χ., σταθερές προθεσμίες όπως "βάψιμο κάθε 3 χρόνια")
- **Απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου:** Εάν το διαμέρισμα ήταν άνευ ανακαίνισης κατά την εισαγωγή, δεν χρειάζεται να το βάψετε
- Σε περίπτωση αμφιβολίας: συμβουλευθείτε την **Mieterschutzbund** (συνδρομή από περίπου 50-90 €/έτος)

Συνήθεις Παγίδες

- **Ρήτρα Μικροεπισκευών** — εσείς πληρώνετε για μικρές επισκευές (μέγιστο 75-120 € ανά περίπτωση, μέγιστο 200 €/έτος συνολικά)
- **Ρήτρα Κατοικίδιων** — τα μικρά ζώα (χάμστερ, ψάρια) επιτρέπονται πάντα, οι σκύλοι/γάτες μπορεί να απαγορεύονται
- **Υπενοικίαση** — μόνο με άδεια του ιδιοκτήτη, εάν υπάρχει δικαιολογημένο συμφέρον πρέπει να συμφωνήσει

--- Κατάσταση: Μάρτιος 2026. Όλες οι πληροφορίες χωρίς εγγύηση.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag-verstehen/](https://hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag-verstehen/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo