



hamboorg.city

Kira Sözleşmesini Anlamak — Kaltmiete, Warmmiete, Fesih ve Tuzaklar

Kira sözleşmesini okumak: Kaltmiete vs Warmmiete, Staffelmiete ve Indexmiete, fesih süreleri, onarımlar ve Mietpreisbremse.

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

Kira Sözleşmesinde Temel Kavramlar

Kaltmiete vs Warmmiete

- **Kaltmiete** (net kira) — ek giderleri olmayan dairenin saf kirası
- **Warmmiete** (brüt kira) — Kaltmiete + ek giderlerin ön ödemesi (ısıtma, su, çöp vb.)
- **Örnek:** Kaltmiete €700 + ek giderler €200 = Warmmiete €900

Dikkat: İlanlar sık sık sadece Kaltmiete gösterir — gerçek aylık ödemeniz Warmmiete'dir! Ek olarak, **elektrik** ve **internet** eklenebilir (ek giderlere dahil değildir).

Kira Teminatı

- **Maksimum 3 ay Kaltmiete** — ev sahibi daha fazlasını talep edemez
- **3 eşit aylık taksitte** ödenebilir (ilk ödeme taşınma sırasında)
- **Ayrı bir hesapta** (kira teminatlı hesap) yatırılmalıdır
- Taşındıktan sonra iade: **3-6 ay içinde** (hesap incelemesinden sonra)

Kira Modelleri

Staffelmiete

Kira belirli zamanlarda **önceden belirlenmiş adımlarla** artar:

- Örnek: 1. yılda €700 → 2. yılda €730 → 3. yılda €760
- **Avantaj:** Öngörülebilir maliyetler, beklenmedik artışlar yok
- **Dezavantaj:** Kira artışlarına itiraz etme imkanı yok
- Aşamalar arasında: **minimum 12 ay ara**

Indexmiete

Kira **tüketici fiyat endeksi** (enflasyon) ile bağlantılıdır:

- Enflasyon yükselirse, kira yükselir
- Ayarlama sadece **yılda bir kez** ve yazılı olarak
- **Avantaj:** Şeffaf ve anlaşılır
- **Dezavantaj:** Yüksek enflasyonda artışlar önemli olabilir

Standart Kira Sözleşmesi

Özel hükümleri olmaksızın:

- Kira artışı sadece **bölgesel karşılaştırmalı kira** (Mietspiegel) değerine kadar
- Maksimum **3 yılda %20** (sıkı konut piyasalarında: %15, "Kappungsgrenze")

Mietpreisbremse

Sıkı konut piyasası olan alanlarda (çoğu büyük şehir):

- Yeni kira maksimum **bölgesel karşılaştırmalı kiradan %10 yüksek** olabilir
- İstisnalar: Yeni inşaat (01.10.2014 sonrası ilk işgal), kapsamlı yenileme
- **Yazılı bildirim gerekli** — aşılması durumunda ev sahibine yazılı bilgi vermelisiniz
- Fazla ödenen kira **bildirim tarihinden itibaren** geri istenebilir

Fesih Süreleri

Kiracılar İçin

- **3 ay** — her zaman, kira süresi ne olursa olsun
- Bildirim **yazılı** olmalıdır (mektup, email veya WhatsApp değil)
- Bildirim bir ayın **3. iş gününe** kadar ulaşmalıdır (sonra o ay sayılır)

- Örnek: 2 Nisan bildirimini → kira sözleşmesi 30 Haziranda sona erer

Ev Sahipleri İçin

Fesih süresi kira süresi ile artar:

| Kira Süresi | Fesih Süresi |
|----------------|--------------|
| 5 yıla kadar | 3 ay |
| 5-8 yıl | 6 ay |
| 8 yıldan fazla | 9 ay |

Ev sahibi **haklı bir nedene** (kişisel ihtiyaç, ciddi sözleşme ihlali, ekonomik yararlanma) sahip olmalıdır.

Schönheitsreparaturen

- **Boyama, duvar kağıdı yapıştırma, vernikleme** taşındıktan sonra
- Kira sözleşmelerindeki birçok madde **geçersizdir** (örneğin "her 3 yılda bir boyama" gibi sabit takvimler)
- **Federal Mahkeme kararı:** Daire taşınma sırasında boşsa, onu yenilemek zorunda değilsiniz
- Şüphe halinde: bir **kiracı hakları örgütüne** danışın (üyelik yaklaşık €50-90/yıl)

Yaygın Tuzaklar

- **Küçük onarım maddesi** — küçük onarımlar için ödeme yaparsınız (durum başına maks. €75-120, yıllık toplam maks. €200)
 - **Evcil hayvan maddesi** — küçük hayvanlar (hamsteri, balık) her zaman izin verilir, köpekler/kediler yasaklanabilir
 - **Alt-kira** — sadece ev sahibinin izniyle; haklı bir nedenleri varsa, rıza vermeleri gerekir
- Tarih: Mart 2026. Tüm bilgiler garantisiz.