HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

✓ مساعد 24/7 بلغتك
✓ تذكيرات المواعيد النهائية
✓ ماسح المستندات الرسمية
✓ حاسبات المزايا

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

Mietvertrag — عقد الإيجار في ألمانيا

كيفية قراءة عقد الإيجار الألماني. ما يجب أن يحتويه، ما يجب الانتباه له، وكيفية حماية نفسك.

Deutsche Begriffe: Mietvertrag | Kaution | Nebenkosten | Kaltmiete | Warmmiete | Mietpreisbremse | Mietspiegel | Eigenbedarf | Staffelmiete | Schönheitsreparaturen

---

Mietvertrag — عقد الإيجار السكني

عقد الإيجار (**Mietvertrag**) ملزم من لحظة التوقيع عليه. يحمي القانون الألماني المستأجر بقوة (§§535 وما يليها BGB) — من المهم معرفة حقوقك قبل التوقيع.

المفاهيم الأساسية

المصطلح	المعنى
Kaltmiete	الإيجار "البارد" (الإيجار فقط)
Warmmiete	الإيجار "الدافئ" (الإيجار + الرسوم)
Nebenkosten	الرسوم الإضافية (الماء والقمامة والتنظيف)
Kaution	الكفالة (بحد أقصى 3× Kaltmiete)

ما الذي يجب أن يكون في العقد؟

□ بيانات المالك والمستأجر □ عنوان الشقة □ Kaltmiete □ Nebenkosten □ مبلغ الكفالة □ تاريخ البدء □ شروط الإنهاء

Mietpreisbremse — كابح الأسعار

في المناطق ذات سوق الإسكان الضيقة (معظم المدن الكبرى)، لا يمكن أن يتجاوز الإيجار عند الإيجار الجديد **مؤشر Mietspiegel المحلي بأكثر من 10%**. تم تمديد الكابح بموجب القانون إلى **31 ديسمبر 2029**. إذا بدا الإيجار مرتفعاً — قارنه مع Mietspiegel ويمكنك طلب تخفيض (Rüge).

العلامات الحمراء وحقوقك

 "الكفالة قبل الدخول" — لديك الحق في الدفع على **3 أقساط**. التفاصيل: Kaution. فترات إصلاح ثابتة (Schönheitsreparaturen) — البنود ذات الفترات الثابتة **غير صالحة** وفقاً لـ BGH؛ مع الاستخدام الطبيعي لا تقوم بالإصلاح. "Haustiere verboten" — الحظر الكامل للحيوانات غير صالح؛ الحيوانات الصغيرة مسموحة دائماً؛ الحيوانات الأكبر تتطلب موافقة (لا يمكن رفضها بدون سبب). المالك لا يمكنه الدخول بدون إشعار مسبق. الدعم: **Mieterverein / Mieterschutzbund** المحلي.

أنواع الإيجار

- **Staffelmiete** — زيادات محددة مسبقاً في السنوات التالية
- **Indexmiete** — إيجار مرتبط بالتضخم (مؤشر GUS/Destatis)

الإنهاء (§573c BGB)

- **المستأجر:** دائماً **3 أشهر** (حتى اليوم 3 من أيام العمل في الشهر → النهاية بعد 3 أشهر)
- **المالك:** أطول وفقط بررٍ (مثل Eigenbedarf — الحاجة الخاصة): 3 أشهر حتى 5 سنوات، **6 أشهر** بعد 5 سنوات، **9 أشهر** بعد 8 سنوات
- الإنهاء دائماً كتابياً

الرسوم والتسجيل

ستتلقى تسوية رسوم مرة واحدة في السنة — تحقق من المساحة والبنود. التفاصيل: Nebenkosten. بعد الدخول لديك عادة أسبوعين للتسجيل (Anmeldung)؛ تحتاج Wohnungsgeberbestätigung من المالك. تذكر أيضاً رسوم Rundfunkbeitrag (للشقة).

إذا كان الإيجار يتجاوز إمكانياتك — تحقق من بدل الإسكان Wohngeld.

hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo