HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
✓ Υπολογιστές παροχών

hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΆΝ

Mietvertrag — Σύμβαση ενοικίασης στη Γερμανία

Πώς να διαβάσετε μια γερμανική σύμβαση ενοικίασης. Τι πρέπει να περιέχει, τι να προσέξετε, πώς να προστατευτείτε.

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

---

Mietvertrag — Σύμβαση ενοικίασης διαμερίσματος

Η σύμβαση ενοικίασης (**Mietvertrag**) είναι δεσμευτική από την υπογραφή της. Το γερμανικό δίκαιο προστατεύει ισχυρά τον ενοικιαστή (§§535 και εξής BGB) — καλό είναι να γνωρίζετε τα δικαιώματά σας πριν υπογράψετε.

Βασικές έννοιες

Όρος	Σημασία
Kaltmiete	Ενοίκιο "κρύο" (μόνο η ενοικίαση)
Warmmiete	Ενοίκιο "ζεστό" (ενοικίαση + δαπάνες)
Nebenkosten	Πρόσθετα τέλη (νερό, απορρίμματα, καθαρισμός)
Kaution	Κατάθεση εγγύησης (μέγ. 3× Kaltmiete)

Τι ΠΡΕΠΕΙ να είναι στη σύμβαση;

 Στοιχεία του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή Διεύθυνση του διαμερίσματος Kaltmiete Nebenkosten Ύψος της κατάθεσης Ημερομηνία έναρξης Όροι τερματισμού

Mietpreisbremse — Φρένο ενοικίασης

Σε περιοχές με έντονη αγορά ακινήτων (περισσότερες μεγάλες πόλεις), το ενοίκιο για νέα ενοικίαση δεν μπορεί να υπερβαίνει **το τοπικό Mietspiegel κατά περισσότερο από 10%**. Το φρένο ενοικίασης έχει παραταθεί με νόμο έως **31 Δεκεμβρίου 2029**. Εάν το ενοίκιο φαίνεται υψηλό — συγκρίνετε με το Mietspiegel και μπορείτε να ζητήσετε μείωση (Rüge).

Προειδοποιητικές σημαίες και τα δικαιώματά σας

 "Κατάθεση πριν την είσοδο" — έχετε το δικαίωμα να πληρώσετε σε **3 δόσεις**. Λεπτομέρειες: Kaution. Σταθερές προθεσμίες για επισκευές (Schönheitsreparaturen) — οι όροι με σταθερές προθεσμίες είναι σύμφωνα με το BGH **άκυροι**· με κανονική φθορά δεν χρειάζεται να κάνετε επισκευές. "Haustiere verboten" — η πλήρης απαγόρευση ζώων είναι άκυρη· τα μικρά ζώα επιτρέπονται πάντα, τα μεγαλύτερα απαιτούν άδεια (που δεν μπορεί να αρνηθεί χωρίς λόγο). Ο ιδιοκτήτης ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ να εισέλθει χωρίς ειδοποίηση. Υποστήριξη: τοπικό **Mieterverein / Mieterschutzbund**.

Είδη ενοικίου

• **Staffelmiete** — προκαθορισμένες αυξήσεις τα επόμενα χρόνια

• **Indexmiete** — ενοίκιο συνδεδεμένο με τον πληθωρισμό (δείκτης GUS/Destatis)

Τερματισμός (§573c BGB)

• **Ενοικιαστής:** πάντα **3 μήνες** (έως την 3η εργάσιμη ημέρα του μήνα → λήξη μετά 3 μήνες)

• **Ιδιοκτήτης:** περισσότερο και μόνο με αιτιολόγηση (π.χ. Eigenbedarf — δική του ανάγκη): 3 μήνες για ενοικίαση έως 5 ετών, **6 μήνες** μετά 5 χρόνια, **9 μήνες** μετά 8 χρόνια

• Ο τερματισμός πρέπει πάντα να είναι γραπτώς

Δαπάνες και εγγραφή

Μία φορά το χρόνο θα λάβετε απολογισμό δαπανών — ελέγξτε τετραγωνικά μέτρα και στοιχεία. Λεπτομέρειες: Nebenkosten. Μετά την είσοδό σας, έχετε συνήθως **2**

εβδομάδες για εγγραφή (Anmeldung)· χρειάζεστε Wohnungsgeberbestätigung από τον ιδιοκτήτη. Θυμηθείτε επίσης το τέλος Rundfunkbeitrag (ανά διαμέρισμα).

Εάν το ενοίκιο υπερβαίνει τις δυνατότητές σας — ελέγξτε την επίδομα στέγης Wohngeld.

hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo