HAMBOORG.CITY

پلتفرم رایگان برای خارجیان در آلمان

✓ دستیار 24/7 به زبان شما
✓ اسکن اسناد رسمی
✓ یادآوری مهلت‌ها
✓ ماشین‌حساب‌های کمک‌هزینه

hamboorg.city — است و همیشه رایگان خواهد بود

Mietvertrag — قرارداد اجاره در آلمان

نحوه خواندن قرارداد اجاره آلمانی. شامل چه مواردی باشد، به چه نکاتی توجه کنید و خود را چگونه محافظت کنید.

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

---

Mietvertrag — قرارداد اجاره‌ای آپارتمان

قرارداد اجاره‌ای (**Mietvertrag**) از لحظه امضا الزام‌آور است. قانون آلمان مستاجر را به‌شدت حمایت می‌کند (§§۵۳۵ و بعدی BGB) — شایسته است حقوق خود را قبل از امضا بدانید.

مفاهیم اساسی

اصطلاح	معنی
Kaltmiete	اجاره‌ی "سرد" (فقط اجاره)
Warmmiete	اجاره‌ی "گرم" (اجاره + هزینه‌ها)
Nebenkosten	هزینه‌های اضافی (آب، زباله، نظافت)
Kaution	ضمانت (حداکثر ۳× Kaltmiete)

چه چیزی باید در قرارداد باشد؟

□ اطلاعات مالک و مستاجر □ نشانی آپارتمان □ Kaltmiete □ Nebenkosten □ مبلغ ضمانت □ تاریخ شروع □ شرایط فسخ

Mietpreisbremse — کنترل قیمت اجاره

در مناطق با بازار تنگ (اکثر شهرهای بزرگ)، اجاره برای اجاره‌ی جدید نمی‌تواند بیش از **۱۰٪ Mietspiegel محلی** تجاوز کند. این کنترل توسط قانون تا **۳۱ دسامبر ۲۰۲۹** تمدید شده است. اگر اجاره بیش از حد به نظر برسد — با Mietspiegel مقایسه کنید و می‌توانید کاهش بخواهید (Rüge).

هشدارها و حقوق شما

 "ضمانت قبل از ورود" — شما حق دارید در **۳ قسط** بپردازید. جزئیات: Kaution. مهلت‌های ثابت برای تعمیرات (Schönheitsreparaturen) — طبق BGH، بندهایی با مهلت‌های ثابت **باطل** هستند؛ با فرسایش عادی، تعمیر نمی‌کنید. "حیوانات خانگی ممنوع" — منع کامل حیوانات باطل است؛ حیوانات کوچک همیشه مجاز هستند، حیوانات بزرگ نیاز به رضایت دارند (که نمی‌توان بدون دلیل در کرد). مالک نمی‌تواند بدون اطلاع قبلی وارد شود. پشتیبانی: **Mieterverein / Mieterschutzbund** محلی.

انواع اجاره

- **Staffelmiete** — افزایش‌هایی از پیش تعیین‌شده در سال‌های بعدی
- **Indexmiete** — اجاره‌ی مرتبط با تورم (شاخص GUS/Destatis)

فسخ قرارداد (§۵۷۳c BGB)

- **مستاجر:** همیشه **۳ ماه** (تا روز کاری ۳ ام ماه → پایان پس از ۳ ماه)
- **مالک:** مدت بیشتر و فقط با دلیل (مثلاً Eigenbedarf — نیاز شخصی): ۳ ماه تا ۵ سال اجاره، **۶ ماه** پس از ۵ سال، **۹ ماه** پس از ۸ سال
- فسخ همیشه کتبی

پرداخت‌ها و ثبت‌نام

یک بار در سال صورتحساب هزینه‌ها دریافت می‌کنید — مترازژ و آیتم‌ها را بررسی کنید. جزئیات: Nebenkosten. پس از ورود، تقریباً ۲ هفته برای ثبت‌نام وقت دارید (Anmeldung); نیاز به Wohnungsgeberbestätigung از مالک دارید. همچنین هزینه‌ی Rundfunkbeitrag (به ازای آپارتمان) را فراموش نکنید.

اگر اجاره از توانایی شما فراتر رود — کمک مسکن Wohngeld را بررسی کنید.