



انتخاب اول

تهیه و تکثیر کلیدهای دیگر نیاز به تأیید کتبی صاحبخانه دارد. در صورت خراب شدن یا گم شدن کلیدهای خانه، صاحبخانه حق دارد به منظور حفظ امنیت خانه و سایر ساکنین مجموعه و با هزینه مستاجر، قفل های جدیدی با تعداد کلیدهای مورد نیاز تهیه کند.

§ 2 Miete

اجاره بها

Die monatliche Grundmiete beträgt _____ EURO

اجاره ماهانه پایه

Die Kosten der (Tief-)Garage betragen monatlich _____ EURO

هزینه گاراژ

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten i.S.d.

Betriebskostenverordnung (Betr.KV s. Anlage 1) als Vorauszahlung erhoben _____ EURO

مستاجر علاوه بر اجاره بها، هزینه های جاری و نگهداری مجموعه را نیز باید بپردازد

Insgesamt sind vom Mieter monatlich zu bezahlen: _____ EURO

مستاجر باید مجموعاً: _____ یورو در ماه پرداخت کند

Das Recht zur Mieterhöhung gem. § 559 BGB bleibt unberührt.

حق افزایش اجاره بها طبق بند قانونی نامبرده به قوت خود باقیست.

Über die Vorauszahlung für die Betriebskosten ist jährlich einmal durch den Vermieter oder Verwalter abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald dem Vermieter/ Verwalter die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen vorliegen. Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu verlangen.

صاحبخانه یا مدیریت مسنول آپارتمان باید سالی یکبار پیش پرداخت هزینه های عملیاتی را تسویه کند. صورتحساب بلافاصله به محض اینکه صاحبخانه / مدیریت مسنول آپارتمان مدارک لازم برای صورتحساب را داشته باشد، صورت می گیرد. اگر هزینه های عملیاتی افزایش یابد، صاحبخانه می تواند آنها را در چارچوب مقررات قانونی تخصیص دهد و تقاضای افزایش سهم های ماهیانه آن را داشته باشد.

§ 3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

نحوه پرداخت اجاره و هزینه های جانبی

Miete und Nebenkosten sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des

اجاره و هزینه های جانبی باید ماهانه و به صورت پیش پرداخت، حداکثر تا سومین روز کاری آن ماه برای صاحبخانه بدون احتساب هرگونه کارمزدی به حساب صاحبخانه واریز شود

Vermieters IBAN _____ bei _____

BIC _____ zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

تعیین کننده قطعی از نظر زمانی، تاریخ نشستن مبلغ در حساب صاحبخانه است و نه تاریخ انتقال.

§ 4 Mietdauer



مدت زمان اجاره

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

اجاره از تاریخ _____ شروع می شود و برای مدت نامحدود ادامه دارد. حق فسخ توسط مقررات قانونی تعیین می شود.

فسخ باید به صورت کتبی داده ارائه شود.

§ 5 Mietsicherheit

پیش پرداخت

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kautions) in Höhe von maximal drei Kaltmieten, EUR _____, zu leisten.

Dieses kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer Bankbürgschaft, einer Kautionsbürgschaft oder durch Barbezahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen.

مستاجر موظف است در ابتدای اجاره، ودیعه (پیش پرداخت) تضمینی اجاره به مبلغ حداکثر سه برابر اجاره پایه، یورو به صاحبخانه بدهد.

این ودیعه می تواند به صورت واریز به حساب پس انداز، ضمانت نامه بانکی، ضمانت سپرده یا پرداخت نقدی / انتقال به حساب صاحبخانه باشد.

§ 6 Zustand der Mieträume

Der Vermieter gewährt dem Mieter den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.

Dieser Zustand ist dem Vermieter bei Übergabe der Mietsache bekannt und wird in einem Protokoll festgehalten, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist.

(s. Anlage 3)

صاحبخانه به مستاجر اجازه استفاده از ملک اجاره داده شده را می دهد که مورد اجاره در وضعیتی که هنگام واگذاری ملک اجاره ای برای صاحبخانه شناخته شده می باشد در پروتکلی ثبت شده و جزء اساسی این قرارداد اجاره است. (ضمیمه 3 را ملاحظه کنید)

Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.

هر گونه نقص در ملک اجاره ای که در ابتدای اجاره معین و مشخص میشود، توسط مستاجر مطابق قرارداد تشخیص داده می شود.

Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache an den Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung als Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt ist.

اگر صاحبخانه هنوز باید کارهای باقی مانده را در مورد ملک اجاره ای انجام دهد، واگذاری ملک اجاره ای به مستاجر را نمی توان رد کرد، به شرطی که استفاده از ملک به عنوان یک خانه فقط به طور ناچیز آسیب ببیند.

§ 7 Schönheitsreparaturen

تعمیرات زیبای سازی

Während der Dauer des Mietverhältnisses muss der Mieter Schönheitsreparaturen ausführen oder auf seine Kosten ausführen lassen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich waren.

در طول مدت اجاره ، مستاجر باید تعمیرات زیبا سازی منزل را انجام دهد یا آنها را با هزینه شخصی خود انجام دهد ، تا جایی که این موارد در انطباق با قرارداد استفاده از لوازم خانه محسوب میشوند.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.

تعمیرات زیبا سازی شامل رنگ آمیزی یا کاغذ دیواری دیوارها و سقف و همچنین درهای داخلی، رنگ آمیزی شومیزها و لوله های گرمایشی و پنجره ها و درهای خارجی از داخل میباشد.

In der Regel sind Schönheitsreparaturen durchzuführen

قاعدتاً، تعمیرات زیبا سازی باید با برنامه زمانی زیر انجام شود

- in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre
- in allen sonstigen Nebenräumen alle sieben Jahre

• در آشپزخانه ها ، حمام ها و دوش ها هر سه سال یکبار

• در اتاقهای نشیمن و اتاق خواب ، راهروها و توالتها هر پنج سال یکبار

• در همه اتاقهای جانبی دیگر هر هفت سال

Spätestens bei Ende des Mietverhältnisses sind fällige Schönheitsreparaturen nachzuholen. Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ nach § 243 BGB zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem tatsächlichen Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand früher oder später.

هرگونه تعمیرات زیبا سازی که باید انجام شود باید حداکثر در پایان مدت اجاره انجام شود. در صورت لزوم، تعمیرات زیبا سازی باید با "نوع و کیفیت متوسط" با توجه به بند قانونی مذکور انجام شود و در موارد خاص و بر اساس نیاز واقعی به بازسازی، دیرتر یا زودتر و بسته به شرایط، انجام می شود

§ 8 Instandhaltung der Mietsache

نگهداری ملک مورد اجاره

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

مستاجر موظف است با ملک اجاره ای و امکانات و تسهیلات مجموعه با احتیاط و ملاحظه رفتار کند. آسیب های خانه و اتاقهای باید فوراً به صاحبخانه گزارش شود. مستاجر مسئول خسارت های بیشتر ناشی از تاخیر در اطلاع رسانی است.

Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht

schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden. Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

مستاجر باید از تمیزی و همچنین مراقبت های گرمایشی و تهویه اطمینان حاصل کند و همچنین اتاق ها را از سرما محافظت کند. مستاجر در قبال خسارات ناشی از نقض وظیفه و مراقبت در مقابل صاحبخانه مسئول است. او به همان اندازه مسئول خسارت ناشی از بستگان، مستأجران فرعی، کارگران، کارمندان، صنعتگران و افرادی است که با اراده او در آپارتمان می مانند یا وی را ملاقات می کنند. اگر مستاجر یا افراد فوق الذکر به مورد اجاره خسارتی وارد کرده باشند، باید آن را فوراً به صاحبخانه اطلاع دهد.

Der Mieter hat Schäden, für die er eintreten muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

مستاجر باید هرگونه خسارتی را که مسئول آن است فوراً جبران کند. اگر او در مدت معقول، حتی پس از یادآوری یا اعلام کتبی، به این تعهد عمل نکند، صاحبخانه می تواند کارهای لازم را با هزینه مستاجر انجام دهد و مستاجر باید ثابت کند که هیچ تقصیری از طرف او وجود ندارد.

§ 9 Benutzung der Mietsache

استفاده از مال الاجاره

Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Eine Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.

مستاجر فقط با اجازه کتبی صاحبخانه می تواند از مال الاجاره برای مقاصد غیر از اهداف مسکونی استفاده کند. در صورتی که مستاجر بخواهد تغییرات، الحاقات، وسایل، تاسیسات یا هرگونه تغییری در ملک اجاره ای انجام دهد، تأییدیه موجر نیز لازم است.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf.

طرفین موافقت می کنند که اجاره یا انتقال مال الاجاره به شخص ثالث مستلزم رضایت کتبی موجر است.

Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist. Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer Tiere bedarf der Zustimmung des Vermieters.

مستاجر مجاز است حیوانات کوچک را بدون تأییدیه صاحبخانه نگهداری کند، مادامی که اقامت در منزل به مال الاجاره آسیبی نرساند و ساکنان یا همسایگان را آزار ندهد. نگهداری سگ و گربه و سایر حیوانات نیاز به تأییدیه و رضایت صاحبخانه دارد.

§ 10 Bagatellschäden/Kleinreparaturen/ Modernisierung- und Erhaltungsmaßnahmen

آسیبهای جزئی / تعمیرات جزئی / اقدامات نوسازی و نگهداری

Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und

häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

مستأجر هزینه های ترمیم خسارات جزئی را بدون در نظر گرفتن مقصر تا مبلغی که در زیر مشخص شده است بر عهده می گیرد. این امر مربوط به هزینه های نگهداری از اشیاء و تجهیزات مورد استفاده مستقیم و مکرر است، مانند تجهیزات نصب آب، برق، گاز، تجهیزات گرمایش و آشپزی و همچنین کرکره، پرده، کرکره و سایبان و پنجره ها و قفل درها. به

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall 100,- EUR inkl. MwSt., maximal 300,- EUR inkl. MwSt. im Jahr, aber nicht mehr als 8% der Netto-Jahresmiete (Kaltmiete) Makzimum مقدار برای پرداخت هزینه تعمیرات در موارد موردی 100، - یورو با مالیات بر ارزش افزوده و حداکثر 300 یورو با مالیات بر ارزش افزوده در سال است، اما نه بیش از 8 درصد از اجاره پایه سالانه (اجاره بهای سرد).

Der Mieter hat gem. § 555a BGB die Maßnahmen des Vermieters zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache und gem. §§ 55b bis 55e BGB die Maßnahmen zur Modernisierung zu dulden.

بر اساس بند قانونی ارائه شده، مستأجر باید اقدامات انجام شده توسط صاحبخانه را برای نگهداری یا تعمیر ملک یا اقدامات نوسازی را تحمل کند.

§ 11 Kündigung

فسخ

Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung. Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen. مقررات ذکر شده در مورد فسخ قرارداد اجاره اعمال می شود. تقاضای فسخ باید به صورت کتبی ارائه شود.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung. اگر مستأجر همچنان از ملک استفاده کند، اجاره تمدید نمی شود و مقررات مربوطه در این زمینه اعمال نمی شود.

§ 12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

ورود به مال الاجاره توسط صاحبخانه

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur -bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

صاحبخانه یا شخص طرف قرارداد وی می تواند به دلایل مهم و پس از اطلاع رسانی به موقع، به ملک اجاره ای وارد کند تا وضعیت آن را بررسی کند یا عده های اندازه گیری را بخواند یا تعمیراتی را انجام دهد.

§ 13 Personenmehrheit als Vertragspartei

قرارداد با افراد متعدد

Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. اگر مستأجر متشکل از چند نفر باشد، مسئولیت کلیه تعهدات ناشی از اجاره به طور مشترک شامل همه آنها میشود.

Erklärungen, deren Wirkung die einzelnen Mieter aus dem Mietverhältnis berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs - bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für deren Abgabe oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

اعلامیه ها یا مکاتباتی که اثرات آنها بقیه مستأجرها را تحت تأثیر قرار می دهد باید برای همگان صادر شود. با این حال ، مستأجران به یکدیگر اجازه می دهند - مشروط به حق تجدیدنظر کتبی - چنین اظهارنامه هایی را تا اطلاع ثانوی دریافت یا ارسال کنند. این امر همچنین در مورد پذیرش فسخ ها صدق می کند ، اما در مورد تحویل یا انعقاد قرارداد لغو اجاره صدق نمی کند.

§ 14 Hausordnung

قوانین مجتمع

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die bei Abschluss des Mietvertrages dem Mieter übergebene Hausordnung (Anlage 2) zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrags wird.

طرفین توافق می کنند که قوانین مجتمع (ضمیمه 2) که پس از انعقاد قرارداد اجاره به مستأجر تحویل داده می شود، جزء لاینفک قرارداد اجاره باشد.

§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses

پایان قرارداد اجاره

Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu (übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen (s. Anlage 3 A

مستأجر باید ملک اجاره ای را کاملاً تخلیه و تمیز کرده و با تمام کلیدها، از جمله مواردی که مستأجر تحویل گرفته است، در تاریخ توافقی طرفین به صاحبخانه تحویل دهد. هنگام واکذاری نیز باید پروتکلی تهیه شود (ضمیمه 3 الف را ببینید).

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen

مستأجر باید اطمینان حاصل کند که همه وسایل اندازه گیری و کنتور های (گرمایشی ، آب گرم ، آب سرد و غیره) در ملک اجاره ای با هزینه شخصی او قرائت و مستند شده و گزارش آن در هنگام واکذاری به موجر داده می شود.

Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen

تغییرات ساختاری در ملک یا تسهیلات اجاره ای باید توسط مستأجر برداشته شده یا به شرایط اولیه خود به درخواست موجر بازگردانده شود.

Falls der Mieter bereits die in §7 dieses Vertrages Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter

zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt

اگر مستأجر قبلاً تعمیرات زیباسازی را در § 7 این قرارداد انجام داده باشد و طبق برنامه زمان بندی شده هنوز این کار انجام نشده



انتخاب اول

باشد ، صاحبخانه می تواند به طور نسبی درخواست جایگزینی پولی برای این کار کند، اگر نیاز به تعمیرات مجدد زیباسازی وجود دارد. اگر مستاجر این کار را خودش انجام میدهد یا برایش انجام داده میشود ، مستأجر می تواند از این ادعا اجتناب کند.

Falls die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.
اگر قرار است تعمیرات زیباسازی توسط مستاجر انجام شود، او موظف است این کارها را با "شیوه و کیفیت متوسط" انجام دهد یا برایش انجام دهند.

Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

اگر هنگام تحویل دادن به این مکان یا امکانات آن آسیب برسد، مستأجر موظف است خسارت وارد شده را منهای دوره معمول استفاده بپردازد.

§ 16 Schriftform/Salvatorische Klausel

فرم نوشتاری / بند جدادگی

Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.
طرفین به صراحت توافق می کنند که هیچ توافق جانبی شفاهی در این قرارداد وجود ندارد و هرگونه تغییر یا اضافاتی باید به صورت کتبی انجام شود.

Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

اگر بندهای این قرارداد و ضمایم آن بی اثر شده یا شوند، طرفین توافق می کنند که بندهای باقی مانده از قرارداد باید اعتبار خود را حفظ کنند. پس از آن، بند ناکارآمد با یک مورد جایگزین می شود که مطابق با مقاصد مورد نظر اقتصادی ولی از نظر قانونی مجاز است.

§ 17 Individuelle Vereinbarungen

توافقات خاص

§18 Anlagen als Vertragsbestandteil

پیوست هایی که به عنوان بخشی از قرارداد محسوب میشوند

1. BetriebskostenVO (Anlage 1)
2. Hausordnung (Anlage 2)
3. Übergabeprotokoll (Anlage 3)

1. دستورالعمل هزینه های جانبی و عملیاتی (پیوست 1)
2. قوانین خانه (ضمیمه 2)
3. پروتکل تحویل (ضمیمه 3)



_____ , den _____

Vermieter

Mieter