HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

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

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

إنهاء العقد من قبل المالك — الاحتياج الشخصي، المهل الزمنية والاعتراض

متى يحق للمالك إنهاء العقد؟ إنهاء العقد للاحتياج الشخصي، المهل الزمنية حسب مدة الإيجار وحقك في الاعتراض.

Deutsche Begriffe: Kündigung | Eigenbedarf | Kündigungsfrist | Widerspruch | Mieterschutz | Vermieter

---

حماية المستأجرين في ألمانيا — حقوق قوية

في ألمانيا، يتمتع المستأجرون **بحماية قانونية قوية جداً من إنهاء العقد**. لا يمكن للمالك إنهاء عقد الإيجار **إلا لسبب معترف به قانوناً** — ويجب أن يلتزم بمهل زمنية صارمة.

أسباب الإنهاء المسموحة

لا يحق للمالك الإنهاء إلا إذا:

1. Eigenbedarf — يحتاج المالك الشقة لنفسه أو لأفراد عائلته أو أسرته المعيشية

2. انتهاك جسيم للالتزامات من قبل المستأجر — مثل تأخر دفع الإيجار بشكل مستمر، انتهاكات خطيرة للعقد، الإزعاج والسلوك السيء

3. Verwertungskündigung — كان استمرار علاقة الإيجار سيسبب للمالك خسائر اقتصادية كبيرة (حالة نادرة جداً)

مهم: "أريد تجديد الشقة" أو "أريد رفع الإيجار" **ليست** أسباباً قانونية للإنهاء.

المهل الزمنية للإنهاء — حسب مدة الإيجار

مدة الإيجار	مهلة الإنهاء
حتى 5 سنوات	**3 أشهر**

مدة الإيجار	مهلة الإنهاء
5 إلى 8 سنوات	**6 أشهر**
أكثر من 8 سنوات	**9 أشهر**

يجب أن يكون الإنهاء **خطياً** (رسالة، وليس بريد إلكتروني!) وأن **يذكر السبب بوضوح**. الإنهاء بدون سبب أو بسبب غير كافٍ يكون **باطلاً**.

إنهاء العقد للاحتياج الشخصي — الحالة الأكثر شيوعاً

في حالة إنهاء العقد للاحتياج الشخصي، يجب على المالك أن يحدد:

- **من** يحتاج الشقة
- **لماذا** يحتاجها
- ما إذا كانت **شقة أخرى مشغولة** في نفس المبنى متاحة (التزام العرض)

الاحتياج الشخصي الكاذب جريمة ويمكن أن يؤدي إلى **تعويضات** (تكاليف الانتقال، فرق الإيجار إلخ).

حق في الاعتراض (البند الاجتماعي § 574 BGB)

حتى عند الإنهاء القانوني، يمكنك **الاعتراض** إذا كان الانتقال يشكل **مشقة خاصة** عليك:

- سن متقدم أو مرض خطير
- الحمل
- عدم العثور على سكن بديل مناسب
- أطفال في سن المدرسة (تغيير المدرسة في منتصف السنة)
- مدة إيجار طويلة والتجذر في المكان

يجب تقديم الاعتراض **في موعد أقصاه شهرين قبل انتهاء مهلة الإنهاء** بصيغة خطية إلى المالك.

ماذا تفعل عند تلقيك إنهاء العقد؟

1. احافظ على هدوئك — الإنهاء لا يعني الانتقال الفوري

2. افحص الإنهاء — عند جمعية المستأجرين أو محامٍ

3. اكتب المهل الزمنية — لا تفوت موعد الاعتراض

4. انضم إلى جمعية المستأجرين (حوالي 60–90 يورو/سنة) — تتضمن الاستشارة القانونية والتمثيل

5. عند الشك: **لا تنتقل على عجل** — بدون حكم إخلاء، لا أحد يمكنه إجبارك

hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-kuendigung/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo