



hamboorg.city

## Rescisión por el propietario — Necesidad propia, plazos y derecho de oposición

¿Cuándo puede rescindir el propietario? Rescisión por necesidad propia, plazos según duración del arrendamiento y su derecho de oposición.

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

### Protección del inquilino en Alemania — derechos sólidos

En Alemania, los inquilinos disfrutan de una **protección legal muy sólida contra la rescisión**. El propietario solo puede rescindir un contrato de arrendamiento **con una causa legalmente reconocida** — y debe respetar plazos estrictos.

#### Causas válidas de rescisión

Un propietario solo puede rescindir si:

- 1. Eigenbedarf** (necesidad propia) — el propietario necesita la vivienda para sí mismo, familiares o miembros de su hogar
- 2. Incumplimiento grave del inquilino** — p. ej. alquiler constantemente atrasado, incumplimientos graves, perturbación de la paz doméstica
- 3. Rescisión por aprovechamiento** — el propietario sufriría daños económicos significativos al mantener el contrato de arrendamiento (caso muy raro)

**Importante:** "Quiero renovar la vivienda" o "Quiero aumentar la renta" **no es** una causa válida de rescisión.

#### Plazos de rescisión — según duración del arrendamiento

Duración del arrendamiento	Plazo de rescisión
Hasta 5 años	<b>3 meses</b>

Duración del arrendamiento	Plazo de rescisión
5 a 8 años	<b>6 meses</b>
Más de 8 años	<b>9 meses</b>

La rescisión debe realizarse **por escrito** (carta, ¡no correo electrónico!) y debe **indicar específicamente la causa**. Una rescisión sin fundamento o con fundamento insuficiente es **nula**.

### Rescisión por necesidad propia — caso más común

En una rescisión por Eigenbedarf, el propietario debe especificar exactamente:

- **Qué persona** necesita la vivienda
- **Por qué** se necesita la vivienda
- Si hay **otra vivienda libre** en el mismo edificio disponible (obligación de ofrecer)

La necesidad propia simulada es punible y puede dar lugar a **indemnización** (gastos de mudanza, diferencia de alquiler, etc.).

### Su derecho de oposición (cláusula social § 574 BGB)

Incluso con una rescisión válida, puede **presentar oposición** si la mudanza le causaría una **dificultad especial**:

- Edad avanzada o enfermedad grave
- Embarazo
- No se ha encontrado vivienda de reemplazo razonable
- Hijos en edad escolar (cambio de escuela a mitad de año)
- Larga duración del arrendamiento e integración en la comunidad

La oposición debe presentarse **como máximo 2 meses antes del vencimiento del plazo de rescisión**, por escrito ante el propietario.

### ¿Qué hacer ante una rescisión?

- 1. Mantenga la calma** — la rescisión no significa mudanza inmediata
- 2. Verifique la rescisión** — con una asociación de inquilinos o abogado
- 3. Anote los plazos** — no pierda el plazo de oposición
- 4. Únase a una asociación de inquilinos** (aprox. 60–90 €/año) — incluye asesoría legal y representación
- 5. En caso de duda: No se mude precipitadamente** — sin sentencia de desalojo, nadie puede obligarle

--- Estado: Marzo de 2026. Todos los datos sin garantía.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-kuendigung/](https://hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-kuendigung/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo