HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

✓ Asistente 24/7 en tu idioma
✓ Escáner de documentos oficiales
✓ Recordatorios de plazos
✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

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	**3 meses**
5 a 8 años	**6 meses**
Más de 8 años	**9 meses**

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