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

فسخ قرارداد از سوی موجر — نیاز خود، مهلت‌ها و حق اعتراض

موجر چه زمانی می‌تواند قرارداد را فسخ کند؟ فسخ قرارداد برای نیاز خود، مهلت‌های بر اساس مدت اجاره و حق اعتراض شما.

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

---

حمایت از مستاجران در آلمان — حقوق قوی

در آلمان، مستاجران از **حمایت قانونی بسیار قوی در برابر فسخ قرارداد** برخوردار هستند. موجر تنها می‌تواند با **داشتن دلیل قانونی معتبر** قرارداد را فسخ کند — و باید **مهلت‌های سختی را رعایت کند**.

دلایل معتبر برای فسخ قرارداد

موجر فقط در صورتی می‌تواند فسخ کند که:

1. Eigenbedarf (نیاز خود) — موجر نیاز به منزل برای خود، اعضای خانواده یا اعضای خانه دارد

2. نقض جدی تعهدات از سوی مستاجر — مثلاً اجاره مرتباً تاخیری، نقض‌های جدی قرارداد، خلل در آرامش خانه

3. فسخ برای استفاده — موجر با ادامه قرارداد دچار خسارت اقتصادی قابل توجه می‌شود (مورد بسیار نادر)

مهم: "می‌خواهم منزل را تجدید کنم" یا "می‌خواهم اجاره را افزایش دهم" **دلیل معتبری برای فسخ قرارداد نیست**.

مهلت‌های فسخ قرارداد — بر اساس مدت اجاره

مدت اجاره	مهلت فسخ
تا 5 سال	**3 ماه**
5 تا 8 سال	**6 ماه**
بیش از 8 سال	**9 ماه**

فسخ قرارداد باید **به صورت کتبی** (نامه، نه ایمیل!) انجام شود و باید **دلیل را به طور صریح ذکر کند**. فسخ قرارداد بدون دلیل یا با دلیل ناکافی **بی‌اثر** است.

فسخ قرارداد برای نیاز خود — شایع‌ترین مورد

برای فسخ قرارداد به دلیل Eigenbedarf، موجر باید به طور دقیق مشخص کند:

• **چه شخصی** به منزل نیاز دارد

• **چرا** منزل مورد نیاز است

• آیا **منزل آزاد دیگری** در همان ساختمان موجود است (تعهد ارائه)

نیاز خود ساختگی قابل تنبیه است و می‌تواند منجر به **خسارت‌تجاری** شود (هزینه‌های نقل‌وانتقال، تفاوت اجاره و غیره).

حق اعتراض شما (بند اجتماعی § 574 BGB)

حتی در صورت فسخ معتبر قرارداد، می‌توانید **اعتراض مطرح کنید** اگر اسکان‌تغییری برای شما **سختی خاصی** ایجاد کند:

• سن بالا یا بیماری شدید

• بارداری

• یافتن منزل جایگزینی معقول ممکن نبوده

• فرزندان در سن تحصیل (تغییر مدرسه در میانه سال)

• مدت طولانی اجاره و ریشه‌دار بودن در جامعه

اعتراض باید **حداکثر 2 ماه قبل از پایان مهلت فسخ**، به صورت کتبی به موجر ارائه شود.

چه باید کرد هنگام فسخ قرارداد؟

1. آرام بمانید — فسخ قرارداس بدان معنی نیست که فوری اسکان تغییری انجام شود

2. فسخ را بررسی کنید — از طریق انجمن مستاجران یا وکیل

3. مهلت‌ها را یادداشت کنید — مهلت اعتراض را از دست ندهید

4. به انجمن مستاجران بپیوندید (حدود 60–90 یورو/سال) — مشاوره حقوقی و نمایندگی شامل

5. در صورت تردید: **عجلتاً اسکان تغییر ندهید** — بدون قضاوت بیرون انداختن، هیچ کس نمی‌تواند شما را مجبور کند