



hamboorg.city

---

## Risoluzione del contratto di affitto da parte del locatore — necessità personale, termini e obiezione

Quando il locatore può risolvere il contratto? Risoluzione per necessità personale, termini in base alla durata dell'affitto e diritto di obiezione.

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

---

### Protezione degli affittuari in Germania — diritti forti

In Germania, gli affittuari godono di una **protezione legale molto forte dalla risoluzione del contratto**. Il locatore può risolvere un contratto di affitto **solo per un motivo legalmente riconosciuto** — e deve rispettare termini ristretti.

Motivi di risoluzione ammessi

Il locatore può risolvere il contratto solo se:

- 1. Eigenbedarf** — il locatore ha bisogno dell'immobile per sé, familiari o membri del suo nucleo familiare
- 2. Violazione grave degli obblighi** dell'affittuario — ad esempio, pagamento dell'affitto costantemente in ritardo, violazioni gravi del contratto, disturbo della pace condominiale
- 3. Verwertungskündigung** — la continuazione del rapporto di affitto causerebbe al locatore perdite economiche significative (caso molto raro)

**Importante:** "Voglio ristrutturare l'appartamento" o "Voglio aumentare l'affitto" **non sono** motivi legittimi di risoluzione.

Termini di risoluzione — in base alla durata dell'affitto

Durata dell'affitto	Termine di risoluzione
Fino a 5 anni	<b>3 mesi</b>
5-8 anni	<b>6 mesi</b>
Oltre 8 anni	<b>9 mesi</b>

La risoluzione deve essere **per scritto** (lettera, non e-mail!) e deve **indicare chiaramente il motivo**. Una risoluzione senza motivo o con motivazione insufficiente è **nulla**.

### Risoluzione per necessità personale — caso più frequente

In caso di risoluzione per necessità personale, il locatore deve specificare:

- **Chi** ha bisogno dell'immobile
- **Perché** è necessario l'immobile
- Se un'**altra unità libera** nello stesso edificio è disponibile (obbligo di offerta)

L'affermazione falsa di necessità personale è un reato e può portare a **risarcimento dei danni** (spese di trasloco, differenza di affitto ecc.).

### Diritto di obiezione (clausola sociale § 574 BGB)

Anche in caso di risoluzione legittima, è possibile **presentare obiezione** se il trasloco comporterebbe per voi **una difficoltà particolare**:

- Età avanzata o grave malattia
- Gravidanza
- Impossibilità di trovare alloggio alternativo idoneo
- Figli in età scolare (cambio di scuola a metà anno)
- Lungo periodo di affitto e radicamento nel territorio

L'obiezione deve essere presentata **al massimo 2 mesi prima della scadenza del termine di risoluzione** per scritto al locatore.

### Cosa fare in caso di risoluzione del contratto?

- 1. Mantenete la calma** — la risoluzione non significa sgombero immediato
- 2. Verificate la risoluzione** — presso un'associazione di inquilini o da un avvocato
- 3. Segnate i termini** — non perdetevi il termine per l'obiezione
- 4. Aderite a un'associazione di inquilini** (circa 60-90 €/anno) — include consulenza legale e rappresentanza

**5.** In caso di dubbio: **Non affrettatevi a traslocare** — senza un'ordinanza di sfratto, nessuno può obbligarvi

--- Aggiornamento: marzo 2026. Tutte le informazioni senza garanzia.

---

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