HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Promemoria delle scadenze
✓ Calcolatori di prestazioni

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

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	**3 mesi**
5–8 anni	**6 mesi**
Oltre 8 anni	**9 mesi**

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 perdete 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

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