



hamboorg.city

Rezilierea contractului de închiriere de către proprietar — necesitate personală, termene și obiecție

Când proprietarul are dreptul să rezilieze contractul? Rezilierea pentru necesitate personală, termene în funcție de perioada de închiriere și dreptul dvs. de obiecție.

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

Protecția chiriașilor în Germania — drepturi puternice

În Germania, chiriașii se bucură de **o protecție legală foarte puternică împotriva rezilierii contractului**. Proprietarul poate rezilia un contract de închiriere **doar pe baza unui motiv legal recunoscut** — și trebuie să respecte termene stricte.

Motive de reziliere permise

Proprietarul poate rezilia contractul doar dacă:

- 1. Eigenbedarf** — proprietarul are nevoie de apartament pentru sine, membrii familiei sau pentru gospodăria sa
- 2. Încălcare gravă a obligațiilor** de către chiriaș — de exemplu, plăți ale chiriei constant întârziate, încălcări grave ale contractului, perturbare a ordinii în bloc
- 3. Verwertungskündigung** — continuarea relației de închiriere ar cauza proprietarului prejudicii economice semnificative (caz foarte rar)

Important: "Vreau să renov apartamentul" sau "Vreau să măresc chiria" **nu sunt** motive legale de reziliere.

Termene de reziliere — în funcție de perioada de închiriere

Perioada de închiriere	Termen de reziliere
Până la 5 ani	3 luni
5-8 ani	6 luni
Peste 8 ani	9 luni

Rezilierea trebuie să fie **în scris** (scrisoare, nu e-mail!) și trebuie să **menționeze clar motivul**. Rezilierea fără motiv sau cu motivare insuficientă este **nulă**.

Rezilierea pentru necesitate personală — cel mai frecvent caz

La rezilierea contractului din cauza nevoii personale, proprietarul trebuie să precizeze:

- **Cine** are nevoie de apartament
- **De ce** este necesar apartamentul
- Dacă o **altă locațiune liberă** din același bloc este disponibilă (obligația de ofertă)

Afirmația falsă a nevoii personale este infracțiune și poate duce la **despăgubiri** (cheltuieli de mutare, diferența de chirie etc.).

Dreptul dumneavoastră de obiecție (clauza socială § 574 BGB)

Chiar și în cazul unei rezilieri legale, puteți **depune obiecție** dacă mutarea ar reprezenta pentru dvs. **o dificultate deosebită**:

- Vârstă înaintată sau boală gravă
- Sarcină
- Nu s-a găsit spațiu locativ alternativ adecvat
- Copii în vârstă școlară (schimbarea școlii în mijlocul anului)
- Perioadă lungă de închiriere și integrare în comunitate

Obiecția trebuie depusă **cel târziu cu 2 luni înainte de expirarea termenului de reziliere** în scris proprietarului.

Ce să faceți în caz de reziliere?

1. Rămâneți calm — rezilierea nu înseamnă evacuare imediată

2. Verificați rezilierea — la o asociație de chiriași sau la un avocat

3. Notați termenele — nu rațați termenul de obiecție

4. Adăugați-vă la asociația de chiriași (aproximativ 60-90 €/an) — include consultanță juridică și reprezentare

5. În caz de îndoială: **Nu vă grăbiți să vă mutați** — fără o hotărâre de evacuare, nimeni nu vă poate forța

--- Stare: martie 2026. Toate informațiile fără garanție.

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