HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Reamintiri de termene
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

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 chiriaşilor în Germania — drepturi puternice

În Germania, chiriaşii 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** — şi 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 obligaţiilor de către chiriaş — de exemplu, plăţi ale chiriei constant întârziate, încălcări grave ale contractului, perturbare a ordinii în bloc

3. Verwertungskündigung — continuarea relaţiei 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!) şi trebuie să **menţioneze 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 locaţiune liberă** din acelaşi bloc este disponibilă (obligaţia de ofertă)

Afirmaţia falsă a nevoii personale este infracţiune şi poate duce la **despăgubiri** (cheltuieli de mutare, diferenţa de chirie etc.).

Dreptul dumneavoastră de obiecţie (clauza socială § 574 BGB)

Chiar şi în cazul unei rezilieri legale, puteţi **depune obiecţie** dacă mutarea ar reprezenta pentru dvs. **o dificultate deosebită**:

• Vârstă înaintată sau boală gravă

• Sarcină

• Nu s-a găsit spaţiu locativ alternativ adecvat

• Copii în vârstă şcolară (schimbarea şcolii în mijlocul anului)

• Perioadă lungă de închiriere şi integrare în comunitate

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

Ce să faceţi în caz de reziliere?

1. Rămâneţi calm — rezilierea nu înseamnă evacuare imediată

2. Verificaţi rezilierea — la o asociaţie de chiriaşi sau la un avocat

3. Notaţi termenele — nu raţaţi termenul de obiecţie

4. Adăugaţi-vă la asociaţia de chiriaşi (aproximativ 60–90 €/an) — include consultanţă juridică şi reprezentare

5. În caz de îndoială: **Nu vă grăbiţi să vă mutaţi** — fără o hotărâre de evacuare, nimeni nu vă poate forţa