



hamboorg.city

## Ev Sahibi Tarafından Kira Sözleşmesinin Feshi — Eigenbedarf, Süreler ve İtiraz Hakkı

Ev sahibi ne zaman kirayı feshedebilir? Eigenbedarf nedeniyle fesih, kira süresi esas alınarak belirlenen süreler ve itiraz hakkınız.

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

### Almanya'da Kiracı Koruması — Güçlü Haklar

Almanya'da kiracılar çok güçlü bir **yasal fesih koruması** hayına sahiptir. Ev sahibi kira sözleşmesini **yalnızca yasal olarak tanınan bir nedenle** feshedebilir — ve katı sürelerle uymalıdır.

#### Fesih İçin İzin Verilen Nedenler

Ev sahibi yalnızca şu durumlarda feshedebilir:

- 1. Eigenbedarf** — ev sahibi dairesi kendisi, aile üyeleri veya hanehalkunun üyeleri için ihtiyaç duyuyor
- 2. Kiracının yükümlülüklerin önemli ihlali** — örn. sürekli geç kira ödemeleri, ciddi sözleşme ihlalleri, ev barışını bozma
- 3. Tasfiye nedeniyle fesih** — ev sahibi kira ilişkisinin devamı nedeniyle önemli ekonomik zararlar uğrayacak (çok nadir durum)

**Önemli:** "Dairevi onarmak istiyorum" veya "Kirayı artırmak istiyorum" fesih için **izin verilen bir neden değildir.**

#### Fesih Süreleri — Kiranın Süresine Bağlı

Kira Süresi	Fesih Süresi
5 yıla kadar	<b>3 ay</b>

Kira Süresi	Fesih Süresi
5 ile 8 yıl arası	<b>6 ay</b>
8 yıldan fazla	<b>9 ay</b>

Fesih **yazılı** olmalıdır (mektup, e-posta değil!) ve **nedeni açıkça belirtmelidir**. Neden belirtilmeden veya yetersiz nedenle yapılan fesih **geçersizdir**.

### Eigenbedarf Nedeniyle Fesih — En Yaygın Durum

Eigenbedarf nedeniyle fesih için ev sahibi şunları açıkça belirtmelidir:

- **Hangi kişinin** dairesi ihtiyaç duyduğu
- **Neden** dairesi gerekli olduğu
- **Başka bir boş daire** aynı binada uygun olup olmadığı (teklif yükümlülüğü)

Sahte Eigenbedarf cezalandırılır ve **tazminat** (taşınma maliyetleri, kira farkı vb.) ile sonuçlanabilir.

### İtiraz Hakkınız (Sosyal Maddesi § 574 BGB)

Yasal olarak yapılan fesihte bile taşınma sizin için **özel bir zorluk** oluşturuyorsa **itiraz** edebilirsiniz:

- İleri yaş veya ciddi hastalık
- Hamilelik
- Uygun ikame konut bulunamaması
- Okul çağında çocuklar (yıl ortasında okulun değiştirilmesi)
- Uzun kira süresi ve bölgeye kök salmış olma

İtiraz **fesih süresi dolmadan en geç 2 ay öncesinde** ev sahibine yazılı olarak bildirilmelidir.

### Fesih Durumunda Ne Yapmalı?

- 1. Sakin kalın** — fesih hemen taşınma anlamına gelmez
- 2. Feshi gözden geçiriniz** — kiracı derneklerine veya avukata danışın
- 3. Tarihleri not edin** — itiraz süresi kaçırmayın
- 4. Kiracı derneğine katılın** (yaklaşık 60–90 €/yıl) — yasal danışma ve temsil dahil
- 5. Şüphe durumunda: Acele ile taşınmayın** — tahliye kararı olmadan hiç kimse sizi zorla taşıdıramaz

--- Durum: Mart 2026. Tüm bilgiler garanti olmaksızın sağlanmıştır.

---

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