HAMBOORG.CITY

Almanya'daki yabancılar için ücretsiz platform

✓ 24/7 Asistan Sizin Dilinizde
✓ Resmi Belge Tarayıcı
✓ Tarih Hatırlatmaları
✓ Yardım Hesaplayıcıları

hamboorg.city — şu anda ve her zaman ÜCRETSİZ

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 sürelere uymalıdır.

Fesih İçin İzin Verilen Nedenler

Ev sahibi yalnızca şu durumlarda feshedebilir:

1. Eigenbedarf — ev sahibi dairesi kendisi, aile üyeleri veya hanehalkunün 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	**3 ay**
5 ile 8 yıl arası	**6 ay**
8 yıldan fazla	**9 ay**

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 dairesi** 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 sahibiye 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 taşındıramaz