HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
✓ Υπολογιστές παροχών

hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΆΝ

Kündigung από τον Ιδιοκτήτη — Eigenbedarf, Προθεσμίες & Ένσταση

Πότε μπορεί ο ιδιοκτήτης να κάνει Kündigung; Eigenbedarfskündigung, προθεσμίες ανάλογα με τη διάρκεια ενοικίασης και το δικαίωμά σας να εγείρετε ένσταση.

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

Προστασία ενοικιαστών στη Γερμανία — ισχυρά δικαιώματα

Στη Γερμανία, οι ενοικιαστές έχουν πολύ ισχυρή **νόμιμη προστασία κατά της Kündigung**. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να κάνει Kündigung σε ένα συμβόλαιο ενοικίασης **μόνο με έναν νόμιμα αναγνωρισμένο λόγο** — και πρέπει να τηρήσει αυστηρές προθεσμίες.

Επιτρεπτοί λόγοι Kündigung

Ένας ιδιοκτήτης μπορεί να κάνει Kündigung μόνο εάν:

1. Eigenbedarf — ο ιδιοκτήτης χρειάζεται το διαμέρισμα για τον ίδιο, μέλη της οικογένειας ή μέλη του νοικοκυριού του

2. Σοβαρή παραβίαση υποχρεώσεων του ενοικιαστή — π.χ. συνεχής καθυστέρηση ενοικίου, σοβαρές παραβιάσεις συμβολαίου, διατάραξη της ειρήνης του κτιρίου

3. Kündigung εκμετάλλευσης — ο ιδιοκτήτης θα υπέστη σημαντική οικονομική ζημία από τη συνέχιση του συμβολαίου ενοικίασης (πολύ σπάνια περίπτωση)

Σημαντικό: "Θέλω να ανακαινίσω το διαμέρισμα" ή "Θέλω να αυξήσω το ενοίκιο" **δεν είναι** επιτρεπτός λόγος Kündigung.

Προθεσμίες Kündigung — ανάλογα με τη διάρκεια ενοικίασης

Διάρκεια ενοικίασης	Προθεσμία Kündigung
Έως 5 χρόνια	**3 μήνες**
5 έως 8 χρόνια	**6 μήνες**
Πάνω από 8 χρόνια	**9 μήνες**

Η Kündigung πρέπει να γίνει **γραπτώς** (επιστολή, όχι email!) και πρέπει να **αναφέρει συγκεκριμένα τον λόγο της Kündigung**. Μια Kündigung χωρίς ή με ανεπαρκή αιτιολόγηση είναι **άκυρη**.

Eigenbedarfskündigung — η πιο συνηθισμένη περίπτωση

Για μια eigenbedarfskündigung, ο ιδιοκτήτης πρέπει να αναφέρει με ακρίβεια:

• **Ποιο άτομο** χρειάζεται το διαμέρισμα

• **Γιατί** χρειάζεται το διαμέρισμα

• Αν υπάρχει **άλλο ελεύθερο διαμέρισμα** στο ίδιο κτίριο (υποχρέωση προσφοράς)

Α προσποιητό eigenbedarf είναι παράνομο και μπορεί να οδηγήσει σε **αποζημίωση** (έξοδα μεταφοράς, διαφορά ενοικίου κ.λπ.).

Το δικαίωμά σας να εγείρετε ένσταση (Sozialklausel § 574 BGB)

Ακόμα και με μια νόμιμη Kündigung, μπορείτε να **εγείρετε ένσταση** εάν η μετακόμιση θα σας προκαλέσει **ιδιαίτερη δυσχέρεια**:

• Προχωρημένη ηλικία ή σοβαρή ασθένεια

• Εγκυμοσύνη

• Δεν βρέθηκε κατάλληλο εναλλακτικό διαμέρισμα

• Παιδιά που φοιτούν στο σχολείο (αλλαγή σχολείου στη μέση του έτους)

• Μεγάλη διάρκεια ενοικίασης και δεσμός με το μέρος

Η ένσταση πρέπει να υποβληθεί γραπτώς στον ιδιοκτήτη **το αργότερο 2 μήνες πριν από τη λήξη της προθεσμίας Kündigung**.

Τι να κάνετε σε περίπτωση Kündigung;

1. Διατηρήστε την ηρεμία σας — Kündigung δεν σημαίνει άμεση μετακόμιση

2. Ελέγξτε την Kündigung — μέσω ενός συλλόγου ενοικιαστών ή δικηγόρου

3. Σημειώστε τις προθεσμίες — μην χάσετε την προθεσμία ένστασης

4. Ενταχθείτε σε σύλλογο ενοικιαστών (περίπου 60–90 €/έτος) — νομική συμβουλή και εκπροσώπηση περιλαμβάνονται

5. Σε περίπτωση αμφιβολίας: **Μην βιαστείτε να μετακομίσετε** — κανείς δεν μπορεί να σας αναγκάσει να φύγετε χωρίς απόφαση εκκένωσης

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