



hamboorg.city

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

--- Ενημέρωση: Μάρτιος 2026. Όλες οι πληροφορίες χωρίς εγγύηση.

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