



hamboorg.city

## Wypowiedzenie przez wynajmującego — Eigenbedarf, terminy i prawo do sprzeciwu

Kiedy wynajmujący może wypowiedzieć umowę? Wypowiedzenie z powodu Eigenbedarfu, terminy w zależności od czasu najmu i Twoje prawo do sprzeciwu.

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

### Ochrona najemcy w Niemczech — silne prawa

W Niemczech najemcy korzystają z bardzo silnej **ustawowej ochrony przed wypowiedzeniem**. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu **tylko z uznanego ustawowo powodu** — i musi przestrzegać ścisłych terminów.

#### Dopuszczalne przyczyny wypowiedzenia

Wynajmujący może wypowiedzieć, tylko jeśli:

- 1. Eigenbedarf** — wynajmujący potrzebuje mieszkania dla siebie, członków rodziny lub członków swojego gospodarstwa domowego
- 2. Istotne naruszenie obowiązków** przez najemcę — np. systematycznie spóźnione opłaty czynszowe, poważne naruszenia umowy, zakłócanie spokoju domowego
- 3. Wypowiedzenie z powodu realizacji** — wynajmujący poniósłby znaczące straty ekonomiczne z powodu kontynuacji stosunku najmu (bardzo rzadki przypadek)

**Ważne:** "Chcę przeprowadzić remont" lub "Chcę podnieść czynsz" **nie jest** dopuszczalną przyczyną wypowiedzenia.

#### Terminy wypowiedzenia — zależne od czasu najmu

Czas najmu	Termin wypowiedzenia
Do 5 lat	<b>3 miesiące</b>

Czas najmu	Termin wypowiedzenia
5 do 8 lat	<b>6 miesięcy</b>
Ponad 8 lat	<b>9 miesięcy</b>

Wypowiedzenie musi być **pisemne** (list, nie e-mail!) i musi **konkretnie wymienić przyczynę**. Wypowiedzenie bez lub ze niewystarczającym uzasadnieniem jest **nieważne**.

Eigenbedarf — najczęstszy przypadek

W przypadku wypowiedzenia z powodu Eigenbedarfu wynajmujący musi dokładnie określić:

- **Która osoba** potrzebuje mieszkania
- **Dlaczego** mieszkanie jest potrzebne
- Czy **inne wolne mieszkanie** byłoby dostępne w tym samym domu (obowiązek oferowania)

Udawany Eigenbedarf jest karany i może prowadzić do **odszkodowania** (koszty przeprowadzki, różnica w czynszu itp.).

Twoje prawo do sprzeciwu (Klauzula społeczna § 574 BGB)

Nawet w przypadku prawidłowego wypowiedzenia możesz **wnieść sprzeciw**, jeśli wyprowadzka stanowiłaby dla Ciebie **szczególną trudność**:

- Podeszły wiek lub poważna choroba
- Cięża
- Nie znaleziono przyzwoitego mieszkania zastępczego
- Dzieci w wieku szkolnym (zmiana szkoły w środku roku)
- Długi okres najmu i zakorzenienie się

Sprzeciw musi wpłynąć **najpóźniej 2 miesiące przed upływem terminu wypowiedzenia** jako pismo do wynajmującego.

Co robić przy wypowiedzeniu?

- 1. Zachowaj spokój** — wypowiedzenie nie oznacza natychmiastowego wyprowadzenia
- 2. Sprawdź wypowiedzenie** — u stowarzyszenia najemców lub adwokata
- 3. Zanotuj terminy** — nie przegap terminu na sprzeciw
- 4. Dołącz do stowarzyszenia najemców** (ok. 60-90 €/rok) — konsultacje prawne i reprezentacja włączone

**5. W razie wątpliwości: Nie wynoś się pochopnie** — bez wyroku o eksmisji nikt Cię nie może zmusić

--- Stan: Marzec 2026. Wszystkie informacje bez gwarancji.

---

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