



HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

- ✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
- ✓ Przypomnienia o terminach
- ✓ Skaner pism urzędowych
- ✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

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	3 miesiące
5 do 8 lat	6 miesięcy
Ponad 8 lat	9 miesięcy

Wypowiedzenie musi być **pisemne** (list, nie e-mail!) i musi **konkretnie wymieni**ć **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 wypowiedzka 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

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