HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

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

• Ciąża

• 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
