HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

Расторжение договора арендодателем — личная необходимость, сроки и возражение

Когда арендодатель имеет право расторгнуть договор? Расторжение при личной необходимости, сроки в зависимости от срока аренды и ваше право на возражение.

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

---

Защита прав арендаторов в Германии — сильные гарантии

В Германии арендаторы имеют **очень сильную законодательную защиту от расторжения договора**. Арендодатель может расторгнуть договор аренды **только на основании законного основания** — и должен соблюдать строгие сроки.

Допустимые основания для расторжения

Арендодатель может расторгнуть договор только если:

1. Eigenbedarf — арендодатель нуждается в квартире для себя, членов семьи или своего домохозяйства

2. Существенное нарушение обязательств арендатором — например, систематическое несвоевременное внесение арендной платы, серьёзные нарушения условий договора, нарушение порядка в доме

3. Verwertungskündigung — продолжение договора аренды нанесло бы арендодателю существенный экономический ущерб (очень редкий случай)

Важно: "Я хочу отремонтировать квартиру" или "Я хочу повысить арендную плату" **не являются** законными основаниями для расторжения.

Сроки расторжения — в зависимости от срока аренды

Срок аренды	Срок расторжения
До 5 лет	**3 месяца**
5–8 лет	**6 месяцев**
Более 8 лет	**9 месяцев**

Расторжение должно быть **письменным** (письмо, не электронное письмо!) и должно **четко указывать основание**. Расторжение без основания или с недостаточным обоснованием является **недействительным**.

Расторжение при личной необходимости — наиболее частый случай

При расторжении договора по причине личной необходимости арендодатель должен указать:

• **Кому** нужна квартира

• **Почему** она нужна

• Доступна ли **другая свободная квартира** в том же доме (обязанность предложения)

Делаемое ложное утверждение о личной необходимости является преступлением и может привести к **возмещению убытков** (расходы на переезд, разница в арендной плате и т. д.).

Ваше право на возражение (социальная оговорка § 574 BGB)

Даже при законном расторжении вы можете **возразить**, если переезд создаст для вас **особые трудности**:

• Преклонный возраст или серьёзное заболевание

• Беременность

• Не найдено подходящее альтернативное жилье

• Школьные дети (смена школы в середине года)

• Длительный срок аренды и укоренённость на месте

Возражение должно быть подано **не позднее чем за 2 месяца до истечения срока расторжения** в письменном виде арендодателю.

Что делать при получении расторжения договора?

1. Сохраняйте спокойствие — расторжение не означает немедленное выселение

2. Проверьте расторжение — в ассоциации арендаторов или у адвоката

3. Запомните сроки — не пропустите срок возражения

4. Присоединитесь к ассоциации арендаторов (около 60–90 €/год) — включает правовую консультацию и представительство

5. При сомнениях: **не спешите с переездом** — без судебного приказа на выселение никто не может вас заставить

---

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