



hamboorg.city

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 жильё
- 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

--- Состояние: март 2026 г. Все сведения предоставляются без гарантий.