



hamboorg.city

Розірвання договору орендодавцем — Eigenbedarf, строки та право на заперечення

Коли орендодавець може розірвати договір? Розірвання через Eigenbedarf, строки на основі тривалості оренди та ваше право на заперечення.

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

Захист прав орендаря в Німеччині — сильні права

У Німеччині орендарі користуються дуже міцним **законодавчим захистом від розірвання договору**. Орендодавець може розірвати договір оренди **тільки з законно визнаної причини** — і повинен дотримуватися строгих строків.

Дозволені підстави для розірвання

Орендодавець може розірвати договір, тільки якщо:

- 1. Eigenbedarf** — орендодавець потребує квартиру для себе, членів сім'ї або членів свого домогосподарства
- 2. Суттєве порушення зобов'язань** орендарем — наприклад, постійно запізнілі платежі, серйозні порушення контракту, порушення домашнього миру
- 3. Розірвання для реалізації** — орендодавець зазнаватиме значних економічних збитків від продовження оренди (дуже рідкісний випадок)

Важливо: "Я хочу зробити ремонт" або "Я хочу підняти орендну плату" **не є** допустимою підставою для розірвання.

Строки розірвання — залежать від тривалості оренди

Тривалість оренди	Строк розірвання
До 5 років	3 місяці
5-8 років	6 місяців
Понад 8 років	9 місяців

Розірвання повинно бути **письмовим** (лист, не електронною поштою!) і повинно **конкретно вказати причину**. Розірвання без достатнього обґрунтування є **недійсним**.

Розірвання через Eigenbedarf — найпоширеніший випадок

При розірванні через Eigenbedarf орендодавець повинен конкретно вказати:

- **Яка особа** потребує квартиру
- **Чому** квартира необхідна
- Чи була б **інша вільна квартира** доступна в тому ж будинку (обов'язок пропозиції)

Підроблений Eigenbedarf карається і може призвести до **відшкодування збитків** (витрати на переїзд, різниця в оренді тощо).

Ваше право на заперечення (Соціальна клаузула § 574 BGB)

Навіть при законному розірванні ви можете **подати заперечення**, якщо переїзд становить для вас **особливу утруднення**:

- Похилий вік або серйозне захворювання
- Вагітність
- Неможливість знайти придатне житло
- Діти шкільного віку (зміна школи в середині року)
- Довга тривалість оренди та укорінення

Заперечення повинно бути подано **як мінімум за 2 місяці до закінчення строку розірвання** письмово орендодавцю.

Що робити при розірванні договору?

- 1. Зберігайте спокій** — розірвання не означає негайного виселення
- 2. Перевірте розірвання** — у організації захисту орендарів або у адвоката
- 3. Запишіть строки** — не пропустіть строк для подання заперечення
- 4. Приєднайтеся до організації захисту орендарів** (приблизно 60-90 €/рік) — включена правова консультація та представництво

5. У разі сумнівів: Не переїжджайте поспіхом — без рішення про виселення ніхто не може вас примусити

--- Стан: Березень 2026. Усі відомості без гарантій.

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