HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

✓ Асистент 24/7 вашою мовою
✓ Сканер офіційних документів
✓ Нагадування про терміни
✓ Калькулятори допомоги

hamboorg.city — є і буде БЕЗКОШТОВНО

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 была 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
