



hamboorg.city

## Kündigung từ Chủ nhà — Eigenbedarf, Thời hạn & Quyền Phản đối

Khi nào chủ nhà có thể kündigung? Eigenbedarfskündigung, thời hạn kündigung theo thời gian thuê và quyền phản đối của bạn.

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

### Bảo vệ người thuê tại Đức — quyền lợi mạnh mẽ

Tại Đức, người thuê nhà được hưởng **bảo vệ kündigung theo luật pháp rất mạnh**. Chủ nhà chỉ có thể kündigung hợp đồng thuê **khi có lý do được công nhận bởi luật pháp** — và phải tuân thủ các thời hạn nghiêm ngặt.

Lý do kündigung được phép

Chủ nhà chỉ được kündigung nếu:

- 1. Eigenbedarf** — chủ nhà cần căn hộ cho chính mình, các thành viên gia đình hoặc người sống chung nhà
- 2. Vi phạm nghĩa vụ trọng yếu** của người thuê — ví dụ: thường xuyên trễ tiền thuê, vi phạm hợp đồng nghiêm trọng, làm rối loạn an ninh cộng đồng
- 3. Kündigung cho mục đích sử dụng khác** — chủ nhà sẽ chịu thiệt hại kinh tế lớn nếu tiếp tục hợp đồng thuê (trường hợp rất hiếm)

**Lưu ý:** "Tôi muốn sửa chữa căn hộ" hoặc "Tôi muốn tăng tiền thuê" **không phải** lý do kündigung được phép.

Thời hạn Kündigung — phụ thuộc vào thời gian thuê

Thời gian thuê	Thời hạn kündigung
Dưới 5 năm	<b>3 tháng</b>

Thời gian thuê	Thời hạn kündigung
5 đến 8 năm	<b>6 tháng</b>
Trên 8 năm	<b>9 tháng</b>

Kündigung phải **bằng văn bản** (thư, không phải email!) và phải **nêu cụ thể lý do kündigung**. Một kündigung mà không có hoặc lý do không đầy đủ là **không có hiệu lực**.

Eigenbedarfskündigung — trường hợp phổ biến nhất

Đối với eigenbedarfskündigung, chủ nhà phải nêu rõ:

- **Người nào** cần căn hộ
- **Tại sao** cần căn hộ
- Liệu có **căn hộ trống khác** trong cùng tòa nhà không (nghĩa vụ đề nghị)

Eigenbedarf giả mạo là bất hợp pháp và có thể dẫn đến **bồi thường thiệt hại** (chi phí chuyển nhà, chênh lệch tiền thuê, v.v.).

Quyền phản đối của bạn (Sozialklausel § 574 BGB)

Ngay cả khi kündigung hợp pháp, bạn cũng có thể **phản đối** nếu việc chuyển nhà sẽ gây **khó khăn đặc biệt** cho bạn:

- Tuổi cao hoặc bệnh tật nặng
- Mang thai
- Không tìm được căn hộ thay thế hợp lý
- Có con em học sinh (thay đổi trường giữa năm học)
- Thời gian thuê dài và gắn bó với nơi ở

Phản đối phải **gửi cho chủ nhà bằng văn bản muộn nhất 2 tháng trước khi thời hạn kündigung hết hạn**.

Phải làm gì khi nhận được kündigung?

**1. Giữ bình tĩnh** — kündigung không có nghĩa là phải chuyển nhà ngay

**2. Kiểm tra kündigung** — với hiệp hội người thuê hoặc luật sư

**3. Ghi chú thời hạn** — đừng bỏ lỡ thời hạn phản đối

**4. Tham gia hiệp hội người thuê** (khoảng 60–90 €/năm) — bao gồm tư vấn pháp lý và đại diện

**5. Nếu không chắc chắn: Đừng vội vàng chuyển nhà** — không ai có thể buộc bạn rời đi mà không có phán quyết cho thuê

--- Cập nhật: Tháng 3 năm 2026. Tất cả thông tin không có bảo đảm.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-kuendigung/](https://hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-kuendigung/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo