HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
✓ Máy quét tài liệu chính thức
✓ Nhắc nhở về thời hạn
✓ Máy tính trợ cấp

hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ

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	**3 tháng**
5 đến 8 năm	**6 tháng**
Trên 8 năm	**9 tháng**

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