

الدليل الإرشادي للسكنى والإيجارات
أهم الأسس في قانون الإيجارات الألماني

نظرة عامة على البنود

- I. السكنى في برلين
- II. سوق الإسكان والبحث عن مسكن
- III. عقد الإيجار
- IV. عقد الإيجار محدد المدة
- V. الاستئجار من الباطن
- VI. تصريح الإيجار من الباطن
- VII. عقد الإيجار من الباطن
- VIII. عقود الإيجار من الباطن محددة المدة
- IX. عقود إيجار من الباطن غير محددة المدة
- X. عقد الإيجار من الباطن وعقد الإيجار الرئيسي
- XI. سعر الإيجار
- XII. الإيجار
- XIII. 1. سعر الإيجار شامل التكاليف الإضافية وبدونها
- XIV. 2. زيادة سعر الإيجارات
- XV. 3. تنظيم الإيجارات
- XVI. إنهاء عقود الإيجار الدائمة
- XVII. 1. فسخ عقد الإيجار من جهة المالك واعتراض المُستأجر بسبب المشقة
- XVIII. 2. المُستأجر
- XIX. VII. مغادرة الوحدة السكنية وتسليمها

I. مقدمة: السكنى العادلة في برلين؟ كيف تسكن برلين وكيف تجري الأمور هنا؟

المواطن في برلين يستأجر مسكن لمعيشته. برلين بها 1,9 مليون وحدة سكنية في جميع أنحاء المدينة، منها 1,5 مليون وحدة سكنية مُستأجرة. وهو ما يعادل 81,5% من إجمالي الوحدات السكنية. 57,9% من الأسر في جميع أنحاء ألمانيا هي أسر مُستأجرة. تخضع جميع الوحدات السكنية المستأجرة لقانون الإيجارات النافذ في جميع أنحاء ألمانيا، وبالتالي فهي تخضع للقانون الاتحادي. بمعنى أن قانون الإيجارات موحد في جميع أنحاء ألمانيا. تتمتع الولايات والمدن والبلديات رغم ذلك ببعض الخيارات – المحدودة – لإصدار لوائح خاصة في قانون البناء والإيجارات في إقليمها وبالتالي التأثير على إجمالي المساحة السكنية والتعاقدات الإيجارية. لا توجد سياسة إيجارية موحدة داخل الاتحاد الأوروبي. تختلف كيفية الاستئجار من دولة لأخرى داخل الاتحاد الأوروبي.

تصنيف الملاك

تعود ملكية العقارات المُستأجرة في برلين إما إلى أفراد أو إلى مجموعات عقارية كبيرة أو تعاونيات الإسكان أو شركات الإسكان الحكومية.

شركات الإسكان الحكومية هي شركات الإسكان التابعة للبلدية. وتهدف إلى خلق توازن مع القطاع الخاص.

التعاونيات هي شركات يجتمع فيها المساهمون الأفراد معًا لتشكيل مجموعة وامتلاك المشروع. كما توجد تعاونيات في قطاع الإسكان. يُسَدَّد أعضاء التعاونيات رسوم العضوية ويمكنهم استئجار شقة من الجمعية التعاونية بأسعار عادلة. وتعمل التعاونيات عادة، ولكن ليس دائماً، على تغطية تكاليفها. ولا تهدف لتحقيق أرباح.

الوحدات السكنية المملوكة لأفراد

من الممكن أن تنتمي عدة منازل في ألمانيا لمالك واحد فقط أو يمكن تقسيمها إلى وحدات سكنية مملوكة لأفراد. وبالتالي فإن كل وحدة سكنية تتبع مجموعة مختلفة من الملاك. ويرتبط هؤلاء الأفراد ببعضهم البعض فيما يسمى باتحاد مُلاك الوحدات السكنية (WEG). وهم المسؤولون عن صيانة المبنى باعتبارهم اتحاد الملاك. ولكن يحقّ لهم تأجير وحداتهم السكنية المملوكة لهم بأنفسهم أو السكنى فيها بأنفسهم. ويسري القانون ذاته على مستأجري ما يسمى بالوحدة السكنية المملوكة لفرد أو وحدة سكنية عادية في منزل. إذ لا يهم هنا بالأساس ما إذا كانت الوحدة السكنية المستأجرة عبارة عن ملكية فرد أم لا.

وحدات الإسكان المشترك

يوجد في ألمانيا العديد من وحدات الإسكان المشترك، والاختصار المتداول لها هو (WGs). يستأجر معظم الطلاب، فهم لا يستطيعون بعد تحمل تكاليف وحدة سكنية خاصة، وكذلك كبار السن وحدات سكنية مشتركة، وهي وحدة سكنية يقطنها أكثر من فرد. يُبرم مُستأجر واحد فقط (المستأجر الرئيسي) عقد الإيجار لمثل هذه الوحدة السكنية المشتركة، ثم يُؤجّر بدوره غرف فردية لأشخاص آخرين (مستأجر من الباطن) ولديه تصريح للقيام بذلك. ومن ثم فهو المسؤول الوحيد عن سداد المبالغ الإيجارية وغيرها من الالتزامات. كما يمكن أيضاً لأكثر من فرد إبرام عقد الإيجار. هم في هذه الحالة شركاء في العقد ويتقاسمون المسؤولية عن الوحدة السكنية. قد تحدث صعوبات في حال أن أراد أحدهم الانتقال إلى مسكن آخر. كلما ازداد عدد المُستأجرين كطرف في العقد واتضحت الحالة كحالة نموذجية لوحدة سكنية مشتركة للطلاب، تعاضمت إمكانية استبدال أشخاص العقد. بغض النظر عن عدد الأشخاص الذين يستأجرون وحدة سكنية معاً وبغض النظر عما إذا كانت الغرف مستأجرة مباشرة من المالك أو من المستأجر الرئيسي: يسري قانون الإيجارات ذاته.

الشراء لا يُنهي الاتفاقية الإيجارية القائمة

في حال بيع وحدة سكنية أو منزل، فإن المالك الجديد هو المُؤجّر التلقائي الجديد لمن استأجروا الوحدة السكنية سابقاً. هام: عقد الإيجار لا ينتهي بسبب تغيير المالك!

من الضروري تسجيل تغيير المالك في السجل العقاري. يحق للمستأجرين الاطلاع على السجل العقاري في أي وقت ومعرفة من يملك المنزل أو الوحدة السكنية المُستأجرة. جميع دوائر برلين بها مصلحة سجل عقاري مختصة بجميع العقارات في منطقتها.

وحدات الإسكان الاجتماعي وتصريح استحقاق الإسكان المدعوم

تخضع حركة تأجير الوحدات السكنية للسوق الحر ولا تخضع لأي لوائح تنظيمية حكومية. الاستثناء الوحيد هو ما يسمى بالإسكان الاجتماعي في برلين. وهي وحدات مخصصة لذوي الدخل المنخفض ويمكن استئجارها بتقديم ما يسمى تصريح استحقاق الإسكان المدعوم.

تصريح استحقاق الإسكان المدعوم (WBS) هو وثيقة يمكن لأصحاب الدخل المنخفض الحصول عليها. ويشترط لذلك أيضاً أن تكون لديك الجنسية الألمانية أو جنسية إحدى دول الاتحاد الأوروبي. ويجب أيضاً أن تكون مسجلاً في برلين منذ أكثر من عام. يمكن أيضاً للمواطنين من خارج الاتحاد الأوروبي الحصول على تصريح استحقاق الإسكان المدعوم في ظل اشتراطات معينة إذا كانوا يعيشون في برلين لأكثر من عام أو أنهم لاجئون هناك.

قانون الإيجارات التجارية

يميز قانون الإيجارات الألماني بين قانون الإيجارات للأغراض السكنية (استئجار وحدات سكنية للمعيشة) وقانون الإيجارات للأغراض التجارية (استئجار عقارات للعمل أو لتشغيل الفنادق أو منازل العطلات أو للبيع). ثمة العديد من اللوائح الوقائية لصالح المستأجرين في قانون الإيجارات السكنية، ولكنها لا تسري في قانون الإيجارات التجارية. على سبيل المثال يسري في بعض المدن الألمانية الكبرى - بما في ذلك برلين - قانون تنظيم الإيجارات. فهو يضع الضوابط للعقود الإيجارية

الجديدة، ويضع إطار لأسعار الإيجارات. تلك الضوابط لا تنطبق على الإيجارات التجارية. فالعقود الإيجارية التجارية محددة المدة عادةً، وتجري إعادة التفاوض بشأنها بعد بضع سنوات أو تنتهي من تلقاء نفسها. أما العقود الإيجارية السكنية فيغلب عليها أنها غير محددة المدة. أي أن صلاحيتها لا تنتهي تلقائيًا، بل يجب فسخ العقد في حال الرغبة في إنهاء العلاقة الإيجارية. ثمة ضوابط خاصة لهذا الموضوع، بعضها مخصص للمستأجرين وأخرى للملاك.

يحظر منذ بضع سنوات تأجير الوحدات السكنية تجاريًا للسائحين، وأصبح الآن ممكنًا فقط في حالات استثنائية (بحد أقصى 90 يومًا في السنة) وبعد التسجيل.

التأجير التجاري جزئيًا

تتحدّد قبل إنشاء العديد من المباني صفتها، فهي إما عقارات تجارية (متاجر كبيرة، محلات) أو مباني سكنية (مجمعات سكنية). يصدر بحسب قانون البناء قرارًا أوليًا بشأن المساحة المعنية، فهي إما تجارية أو سكنية. ومن المفترض أن قانون البناء يسمح بإجراء تعديلات لاحقًا. يمكن رغم ذلك استخدام العديد من العقارات لأغراض تجارية وأيضًا سكنية. الشائع في برلين هو إمكانية استغلال الوحدة السكنية لأغراض سكنية وتجارية في الوقت ذاته (مكاتب، محلات تجارية، عيادات ذات مساحات سكنية ملحقّة). ويستفيد الملاك من ذلك، حيث يطالبون في الغالب برسوم تجارية إضافية (غير محدودة) بالإضافة إلى إيجار الوحدة السكنية (المحدود). للملاك أيضًا رغبة حقيقية في سلوك هذا الاتجاه لاستخدامه لاحقًا لضمان إمكانية الاستغلال التجاري بشكل دائم في المستقبل. ولكن لا يُسمح بذلك إذا كانت الوحدة مستأجرة فعليًا للأغراض السكنية فقط ولا يمكن أو ينبغي القيام بأي عمل تجاري بها. يسري بصفة أساسية ما يلي: تعتبر اتفاقية الإيجار التي تتضمن ضوابط تنظم الاستغلال التجاري الجزئي أمر غير معتاد ويمكن أن تُفوّض حقوق المستأجر.

إدارة العقارات

عادة ما تكون شركات إدارة العقارات مسؤولة عن تأجير وإدارة الوحدات السكنية المُستأجرة. وهي شركات خدمات صغيرة أو متوسطة. حيث يُكلّفها الملاك من القطاع الخاص لتتولّى إدارة الممتلكات. تتولى تلك الشركات نيابة عن الملاك إبرام العقود مع شركات الخدمات وسداد الرسوم (القمامة، المياه) والتكليف بأعمال الإصلاح والصيانة والاعتناء بالتأجير. تمتلك المجموعات العقارية الكبيرة شركات إدارة للعقارات التابعة لها ضمن شبكة شركاتها. يتولّى صغار الملاك إدارة ممتلكاتهم أو الوحدات السكنية بأنفسهم في أغلب الأحوال. يتعين على مُلاك العقارات الخاصة تنفيذ نفس لوائح قانون الإيجارات مثل الشركات الكبيرة.

يمكن عمل إعلانات للوحدات السكنية والمُعانيات وإبرام عقود الإيجار من أفراد لأفراد أو من شركات إدارة عقارية كبيرة للملاك أو من شركات العقارات ذاتها. ويمكن أيضًا لكلا الجانبين الاستفادة من خدمات الوساطة (سمسار العقارات).

يرجى توخّي الحذر لدى البحث عن مسكن

يجب على كل باحث عن وحدة سكنية توخّي الحذر إذا صادف عروضًا تبدو جيدة على منصات الإنترنت أو في الإعلانات. إذ طغى الاحتيال واتخذ الطابع السائد بسبب وضع السوق المتوتر. أصبحت الحالات معروفة حيث يُطلب من الباحثين عن مسكن دفع تأمين مالي لكي يُسمح لهم بمعايينة الوحدة السكنية (غالبًا ما تكون مصحوبة بتفاصيل الحساب المصرفي في الخارج) أو دفع رسوم حتى يتمكنوا من المشاركة في إجراءات تقديم الطلب. كما يُطلب أيضًا رسوم التسجيل في وكالات الوساطة في الإسكان وإبرام الاشتراكات.

مراكز استشارات المستأجرين

توجد في كل دائرة حضرية في برلين مراكز استشارية للمستأجرين. كما يتوفر لدى منظمات المستأجرين مكاتب في جميع أنحاء المدينة تقريبًا، حيث يمكن لأعضائها التوجّه إليها. معنى سوق الإسكان المتوتر أن مشاكل المستأجرين آخذة في التزايد. ولا يمكنهم أبدًا حل هذه المشكلات بمفردهم. لذا يجب على المستأجرين دائمًا طلب الاستشارة في المواقف الصعبة أو في حال التباس الأمور.

II. عقد الإيجار

عقد الإيجار هو، في المقام الأول، اتفاقية عادية تمامًا، وتسري عليه الأسس القانونية ذاتها التي تسري على غيره من عقود الشراء أو عقود الهاتف الخليوي أو عقود العمل. وهي - من الناحية النظرية - قابلة للتفاوض الحرّ، وعلى الأطراف الالتزام بالمحتوى المتفق عليه طوال مدة العقد (قد تصل تلك المدة في قانون الإيجارات إلى عدة عقود). لا يمكن إجراء تعديلات

على العقد لاحقاً إلا بموافقة كلا الطرفين أو أن القانون يسمح بإجراء تعديلات لاحقة. أما فيما عدا ذلك، فيظل كل شيء كما هو متفق عليه.

أما من الناحية العملية - كما هو الحال مع جميع العقود الأخرى - فهي في الغالب عقود ذات صياغة معينة، يُبرم بها اتفاقية على مستوى الأفراد حول وحدة سكنية محددة وحالتها ومحتواها من التجهيزات وسعر الإيجار، وغالبيتها تحتوي على اشتراطات التعاقد العامة، وهي اشتراطات ليس للمستأجر أي تأثير عليها على الإطلاق.

لا تخضع عقود الإيجار بالأساس لأي صياغة بعينها. ويمكن إبرامها شفويًا، ثم تنفيذها. لذا لا تحتاج إلى توقيع شخصي أو حتى عقد مكتوب. يتعين إبرام عقود الإيجار محددة المدة كتابةً، إذا كان من المفترض أن مدتها تزيد عن عام. أما في حال عدم إبرامها كتابةً، فإنها تعتبر عقود إيجار دائمة.

لماذا يتعين على المستأجر تأمين نفسه بالعقد

تتوفر العقود في الواقع بأشكالها المختلفة، فهناك عقود موقعة يدويًا أو عقود عليها توقيع بالمسح الضوئي أو ثالثة بدون توقيع. العديد من الاتفاقيات الإيجارية للوحدات السكنية المشتركة والإيجارات من الباطن تتعدّد شفويًا أو يجري تثبيتها بالرسائل النصية القصيرة. في حال استغلال الوحدة السكنية لفترة طويلة من الزمن، لم يعد بإمكان المالك الادعاء بعدم وجود عقد مبرم على الإطلاق. في حال إنهاء الاتفاقية الإيجارية، تسري هنا نفس لوائح الإنهاء (الكتابية على سبيل المثال) مثلما في العقد المكتوب. يتمتع المستأجر الذي أبرم اتفاقية إيجار شفوية بحماية من إنهاء العقد بنفس مستوى الحماية التي يتمتع بها المستأجر الذي أبرم عقد الإيجار كتابةً، ولا يمكن طرده بهذه السهولة من أمام الباب. ولكن إذا نشب خلاف حول تفاصيل الاتفاقية الشفهية، فسواجبه الطرفان صعوبة في إثبات ذلك. لذا ننصح المستأجر بإبرام عقد مكتوب، حتى لو كان بدائيًا للغاية، على سبيل المثال في شكل ورقة بسيطة مكتوبة بخط اليد. كما ننصح دائمًا بطباعة الإثباتات النصية المتوفرة، مثل سجلات الدردشة ونماذج الحوالات المصرفية والإيصالات والإعلانات ورسائل البريد الإلكتروني والاحتفاظ بها. إذا رفض المالك إصدار إيصالات السداد، فيجب إتمام السداد في حضور شهود (على سبيل المثال الأصدقاء)، حتى يمكن إثباتها لاحقًا في حال حدوث نزاع.

يُفضّل من الناحية العملية إبرام عقد إيجار مكتوب، لأنه يجب أيضًا تقديم عقد الإيجار بانتظام إلى أطراف أخرى (مثل مصلحة السجل المدني، مركز التوظيف، الهيئة الاتحادية لدعم التعليم الجامعي (BAföG)). إذ تحدث صعوبات جمّة في معالجة الطلبات في حال الإشارة إلى العقود الشفهية.

هيئة حماية المستهلك للمستأجرين

تُبرم العقود الإيجارية في العادة كتابةً. يستخدم الملاك نصوص العقود الجاهزة والتي على المستأجر التوقيع عليها مع محدودية خيارات التعديل لديه. كما أن النقص الهائل في الوحدات السكنية في برلين أدى منذ زمن بعيد إلى تقلص فرصة المستأجر الفعلية للتفاوض على العقد. وهنا يكاد يختفي مبدأ حرية التعاقد. على سبيل المثال؛ الاتفاقيات، التي كانت تمنح المستأجر حقًا دائمًا في تأجير الغرف من الباطن أو إقرار المالك في العقد بالتنازل في جميع الأوقات عن الإنهاء بدافع الاستخدام الخاص، نادرًا ما توجد في العقود الحالية. رغم كل ذلك لا يخلو المستأجر من الحماية. تخضع العقود النموذجية لقانون اشتراطات التعاقد العامة (قانون AGB)، وتنطبق بالتالي معايير حماية المستهلك في الاتحاد الأوروبي على المستأجرين. وعليه فلا فعالية هنا للبنود المفاجئة وغير المواتية. إذ لا توجد في سياق إبرام العقود حاليًا انحرافات إيجابية للمستأجر عن المعيار القانوني (لأنها غير نافذة لدى التفاوض على العقد)، كما لا توجد أيضًا انحرافات سلبية جدًا (لأن هذه البنود غير فعالة في هذه الحالة). تتمثل الحالة الشائعة في توزيع تكاليف الإصلاح البسيطة. إذا نشأ نزاع حول ما يسمى البنود المطبوعة بخط صغير، فغالبًا ما يكون من المفيد التحقق مما إذا كانت البنود التعاقدية مسموح بها أم لا.

التزامات المُستأجر

يتعهد المالك بإبرامه عقد الإيجار بتسليم الوحدة السكنية إلى المستأجر في وقت محدد والحفاظ عليها بالحالة التي تسلمها بها. يحق للمستأجر، بموجب عقد الإيجار، استخدام الوحدة السكنية بمفرده وهو ملتزم بسداد القيمة الإيجارية المتفق عليه (أو المسموح به). كما أنه ملزم بالإبلاغ فورًا عن أية عيوب (تلفيات). توجد أرقام للطوارئ عادةً في الردهة. في حالات انفجار الأنابيب أو تلفيات ناجمة عن العواصف أو غطل بالمدفأة أو غيرها من حالات الطوارئ، عليه الاتصال بهذه الأرقام أولاً، قبل استدعاء خدمات الطوارئ باهظة التكاليف. فضلًا عن أنه قد يتورط في تكاليف خدمة الطوارئ.

حقوق المُستأجر

يخول العقد للمستأجر تحديد من يسمح له بدخول المسكن المُستأجر. ويسري هذا الحق أيضا على المالك ذاته. فلا يُسمح للمالك بالاحتفاظ بمفتاح الوحدة السكنية وغير مُخوّل له دخول الوحدة السكنية إلا بعلم المُستأجر مع إبداء الأسباب وبحضور المُستأجر.

في حال إجراء إصلاحات أو أعمال تجديد أو ترميم مسموح بها، قد يكون للمالك بالأحرى حق السماح بأعمال البناء مقارنة بالمُستأجر.

الحق في استخدام الوحدة السكنية له حدود. لا يجوز للمُستأجر إعادة تأجير الوحدة السكنية كما يرى، ولا تجديدها أو تعديلها حسب رغبته.

الطرف المُستأجر/ الأطراف المُستأجرة

يُحدّد عقد الإيجار بدقة من هو الطرف المُستأجر. ففي حال أن كان عقد الإيجار مكتوبًا، فإن الطرف المُشار إليه بالمُستأجر في عقد الإيجار المعني، والذي وقّع أيضًا على العقد يدويًا، هو الطرف المُستأجر الوحيد. في حال أن كان عدد البالغين الذين سيقطنون الوحدة السكنية أكثر من عدد الأطراف المُستأجرة، يجب الحصول على موافقة على ذلك وتدوينها كتابيًا إن أمكن. كذلك تتطلب دعوة شركاء الحياة للإقامة بالوحدة السكنية موافقة رسمية من المالك. أما الأطفال فلا حاجة للحصول على موافقة لإقامتهم.

الإيجار المشترك

يجب أن يدرك المُستأجر أن الدخول في اتفاقية إيجارية مع مُستأجرين آخرين يعني وجود رباط وثيق بينهم: إذ لا يمكن إنهاء العقد إلا بشكل مشترك وأي تعديلات على العقد أو نزاعات حول العقد لا يمكن تنفيذها إلا بشكل مشترك. إذا أراد أحد المُستأجرين ترك الوحدة السكنية، يمكن للمالك إعفائه من العقد، ولكن ذلك ليس من الواجب عليه. يمكن ذلك فقط في حالات استثنائية قليلة (على سبيل المثال، في حال الطلاق)، هنا يمكن إجبار المالك على إعفاء شخص من العقد. مما يعني أن شخصًا ما قد يظل اسمه مُدرجًا في عقد الإيجار لسنوات عديدة، رغم أنه لم يعد يعيش في الوحدة السكنية موضوع العقد. طالما أن اسمه لا يزال مُدرجًا في عقد الإيجار، يمكن للمالك أيضًا الوصول إليه للحصول على الدفعات (إيجار، تعويض عن التلغيات).

كما أنه لا يوجد قانون يُنص فيه على إدراج مُستأجرين آخرين لاحقًا في عقد الإيجار. حقيقةً أن المالك لا يمكنه الاعتراض على انتقال الزوجة / الزوج أو شريكة / شريك الحياة للعيش في المَسكن. ولكن ليس عليه أن يدرج ذلك في العقد بأثر رجعي.

مدة عقد الإيجار

عقد الإيجار ساري المفعول طالما أن المُستأجر يعيش في الوحدة السكنية. لا إمكانية لدى المالك لطلب إبرام عقد إيجار جديد خلال فترة الإيجار الحالية وبالتالي تغيير الشروط. يظل عقد الإيجار ساري المفعول حتى في حال تغيير المالك (نقل ملكية الوحدة السكنية).

توثيق حالة الوحدة السكنية

يحدد العقد، ومرفق معه عادة بروتوكول التسليم، التجهيزات والأثاثات بالوحدة السكنية. في حال استئجار الوحدة السكنية وبها مطبخ مجهز أو يتبعها القبو، فيجب تسجيل ذلك كتابةً حتى يمكن التحقق منه لاحقًا. في حال أن استبدل المُستأجر أغراض المالك (حوض، خزانة المطبخ، جهاز كهربائي) بأغراضه الخاصة، فيجب عليه الاحتفاظ بها حتى يتمكن من إعادة الوحدة السكنية بحالتها الأصلية. لا يُسمح بإزالة/ استبدال الأجزاء المُثبتة مثل الأرضيات أو البلاط أو التجهيزات الصحية أو جدران الجص أو ما شابه ذلك من تلقاء الذات.

ونظرًا لأن المُستأجر مسؤول عن التعويض في حال إحداث تلفيات، فيجب دائما إبرام تأمين المسؤولية. المالك مسؤول عن التلغيات التي تلحق بأثاث المُستأجر أو أرضيته أو مطبخه المجهز، فقط في حال أن كان مسؤولاً عن هذا الضرر. في حالة حدوث تلفيات غير متوقعة، مثل انفجار أنبوب مياه، لا يضطر المالك في الغالب إلى تحمّل التكاليف. هناك وثائق تأمين على محتويات المنزل لهذه الحالات. يُنصح بإبرام تأمين على محتويات المنزل، خاصة في المباني السكنية القديمة وأيضًا في حال أن المُستأجر استثمر الكثير من المال في الوحدة السكنية بعدما استنجرها في حالة سيئة.

III. العقود محددة المدة - الحالة الاستثنائية

ينص القانون بالأساس على إبرام عقود إيجار دائمة - أي مدى الحياة - بلا تحديد أجل انتهاء للعقد. أما إبرام عقود إيجار محددة المدة - أي عقود إيجار تنتهي بعد وقت معين أو في تاريخ معين - فهو استثناء من القانون وليس الأساس. هذه الاستثناءات منصوص عليها بوضوح في القانون ولا يوجد غيرها. أسباب لها أهمية عملية مثل سبب تحديد المدة "الاستخدام الخاص" أو بسبب "التعديل أو الهدم". الاستخدام الخاص يعني أن المالك يحتاج الوحدة السكنية لنفسه بعد فترة الإيجار. في حال أن كان عقد الإيجار محدد المدة بسبب الاستخدام الخاص، فيجب أن يكون هذا الاستخدام الخاص موضح وضحاً كافياً وأن تكون الحالة قائمة بالفعل لدى إبرام العقد. يجب على المالك أن يكتب بوضوح أنه يحتاج الشقة لأغراض خاصة (وهي أغراض سكنية في المعتاد) مباشرة بعد انتهاء المدة المحددة لنفسه أو لأحد أفراد الأسرة أو لأحد الأقارب. يتعين ذكر إسم الشخص أو صفته بالتفصيل. وينطبق الشيء نفسه على علة تحديد المدة بسبب "التعديل" أو "الهدم". من الضروري وصف التدابير المخطط لها بالتفصيل. يجب أن تكون شاملة كل التفاصيل، بحيث يتضح استحالة السكنى أثناء تنفيذ الأعمال.

تعتبر عقود الإيجار محددة المدة دون إبداء أسباب، أو التي تحدد سبباً مجازاً قانوناً، ولكن لا تصف تفاصيله، عقود إيجار دائمة. لا يتعين على المستأجر الخروج في نهاية عقد الإيجار أو التوقيع على عقد إيجار جديد.

عقود إيجار بها بند التمديد

غالباً ما يتلقى المستأجرون ما يسمى بالعقود المتسلسلة. حيث يُعرض عليهم منذ بداية العلاقة الإيجارية عقد إيجار محدد المدة، وهو عقد يحتوي على نوع من إمكانية التمديد التلقائي إذا لم يعترض أحد الطرفين المتعاقدين على التجديد قبل انتهاء الموعد النهائي. ويكون التمديد مصحوباً في الغالب بزيادة في سعر الإيجار، ويمكن للمالك إنهاء عقد الإيجار في أي وقت دون إبداء أسباب. مثل هذه العقود المتسلسلة لا ينصص عليها القانون في ألمانيا. هنا يستطيع المُستأجر طلب عقد إيجار دائم في أي وقت.

إذا دُكر سبب فعال لتحديد المدة، يتعين أن يكون هذا السبب قائم بالفعل. في حال غياب السبب للاستخدام الخاص أو خطة تعديل البناء، فهذا يجعل العقد عقداً غير محدد المدة. في حال إرجاء المواعيد، تُوجَل المدة المحددة.

للمُستأجر الحق في أن يسأل المالك، قبل انتهاء المدة المحددة بأربعة أشهر على أقصى تقدير، عما إذا كان سبب تحديد المدة لا يزال قائماً. إذ لا يتعين على المالك تقديم أي معلومات من تلقاء نفسه حول ما إذا كان يريد حقاً استخدام الوحدة السكنية لنفسه بعد انتهاء فترة الإيجار أم لا. إذا لم يقدم المالك إجابة أو أعطى إجابة غير مطابقة للواقع، فيمكن طلب تمديد عقد الإيجار. يتعين في حالات الضرورة استصدار قرار من المحكمة في هذا الشأن.

لا يمكن إنهاء عقد الإيجار محدد المدة - عادةً بسبب الاستخدام الخاص - مبكراً بدعوى الاستخدام الخاص. حتى لو كان الاستخدام الخاص يمكن إثباته والتحقق منه. فالمالك مُلتزم بالحد الأدنى للمدة المتفق عليها. وينطبق الحد الأدنى للمدة أيضاً على المُستأجر. لا تنطبق فترة الإخطار المعتادة البالغة ثلاثة أشهر (بدون إبداء أسباب) على عقود الإيجار محددة المدة. لا يمكن للمُستأجر إنهاء العقد مبكراً إلا إذا كان هناك حق في الإنهاء دون إخطار (على سبيل المثال بسبب تلفيات كبيرة) أو تنطبق حقوق إنهاء خاصة. يحق للمالك أيضاً، في حال عقد الإيجار محدد المدة، إنهاء العقد دون إخطار (على سبيل المثال بسبب متأخرات الإيجار).

يجب إبرام عقود الإيجار محددة المدة كتابةً، وهي عقود يُفترض أنها تستمر لمدة عام أو أكثر. وإلا فإنها تعتبر عقود إيجار دائمة.

يصعب دائماً إثبات الوعود الشفهية من المالك، تماماً كما هو الحال مع أي عقد آخر. وخاصة إذا أبرم العقد الكتابي بما يتناقض مع الوعود الشفهية. الاتفاقيات الشفهية لتمديد عقد الإيجار أفضل من لا شيء، ولكنها في كثير من الأحيان ذات قيمة قليلة.

IV. عقود التأجير من الباطن

يحمل موضوع التأجير من الباطن في طياته العديد من الاختصاصات القانونية ويمكن أن يطال حالات مختلفة جداً من المشاكل. ظهر في برلين، مثلما في المدن الكبرى الأخرى، سوق حقيقي للتأجير من الباطن. حيث يسحب مُلاك ومستأجرون على حد سواء العديد من الوحدات السكنية من سوق الإسكان العادي - بتبعاتها الإيجابية والسلبية.

الحديث عن التاجير من الباطن لا يعني هنا انتقال الأطفال أو الأزواج للعيش في الوحدة السكنية أو الانضمام لاحقاً. فالانتقال للوحدة السكنية المعنية لا يحتاج إلى تصريح مستأجر من الباطن عندما ينتقل شريك الحياة للعيش في المسكن. ولا يشترط القانون هنا سوى موافقة المالك على المشاركة في السكنى.

كما أن الزائر لا يُعدّ مستأجرًا من الباطن. فإذا كنت تستضيف ضيفاً في الوحدة السكنية لبضعة أسابيع فقط ولم تتلقى أي أموال منه، فلن تحتاج إلى تصريح مستأجر من الباطن. ولا يتعين عليك إبلاغ المالك بذلك.

ويظل المُستأجر الرئيسي، في حالة التاجير من الباطن، هو المسؤول عن سداد الإيجار للمالك والمسؤول أيضاً عن أي تلافيات بالوحدة السكنية.

1. تصريح الإيجار من الباطن

يحتاج المستأجر الرئيسي تصريح من المالك لتأجير الوحدة السكنية من الباطن. وعلى المستأجر من الباطن أيضاً أن يتطوع على هذا التصريح (أو الإذن التعاقدى). يعتبر التاجير من الباطن بدون تصريح خرقاً خطيراً للعقد ويمكن أن يؤدي إلى الإنهاء الفوري لعقد الإيجار الرئيسي. وهنا يفقد كلا من المستأجر الرئيسي والمستأجر من الباطن مكان المعيشة. يمكن للمستأجر من الباطن، والذي ارتكن إلى أن المستأجر الرئيسي لديه تصريح للتأجير من الباطن، والذي يتعين عليه الآن مغادرة الوحدة السكنية، أن يطالب المُستأجر الرئيسي في هذه الحالة بالتعويضات (على سبيل المثال، تكاليف النقل أو سعر الإيجار الأعلى).

متى يحق للمستأجر الرئيسي طلب تصريح للتأجير من الباطن؟

تتعلق الحالة الكلاسيكية للتأجير من الباطن بالوحدات السكنية المشتركة. يُقيم الشخص المؤجر من الباطن للغير (المستأجر الرئيسي) في الوحدة السكنية ويؤجر لغيره غرفة واحدة أو أكثر. في حال أن عقد الإيجار لا يسمح بذلك في العموم، إذاً يتعين على المُستأجر الرئيسي الحصول على تصريح من المالك بهذا التأجير الممتد من الباطن. والحق في طلب التصريح مكفول دائماً في حال إدخال تعديلات على الاتفاقية الإيجارية تُجبر المُستأجر الرئيسي على التأجير من الباطن لمُستأجر جديد أو مُستأجر آخر أو مُستأجر لأول مرة: على سبيل المثال، في حال أن شريكك أو أطفالك أو المستأجرون من الباطن غادرو الوحدة السكنية أو تغير وضع دخلك. ويشار إلى ذلك في هذه الحالة باسم "المصلحة المشروعة" في التأجير من الباطن. يتعين على كل شخص يتقدم بطلب للحصول على تصريح إيجار من الباطن في مثل هذه الحالة أن يُشير إلى المصلحة المشروعة، وإقامة الدليل عليها، إذا اقتضى الأمر، في الإجراءات القضائية فيما بعد. يتعين أن يكون طلب التصريح لشخص محدد مع تحديد بياناته الشخصية (الإسم، مقر الإقامة الحالي، تاريخ الميلاد).

تأجير وحدة سكنية من الباطن بها غرفة واحدة

ثمة حالة كلاسيكية أخرى وهي تأجير غرفة (أخرى) أو حتى الوحدة السكنية الخاصة المكونة من غرفة واحدة بالكامل أثناء إقامتك في الخارج أو غياب لمدة طويلة (ولكن محددة زمنياً). يتعين على المُستأجر هنا إثبات مصلحته المشروعة وتوضيح أن وضع حياته قد تغير وأن هذا لم يحدث إلا بعد بدء العلاقة الإيجارية. هام: يجب في هذه الحالة عدم التخلي تماماً عن إمكانية وصولك إلى الوحدة السكنية. يتعين التأكد من أن المُستأجر من الباطن يمكنه ويريد مواصلة الاعتناء بالوحدة السكنية، حتى ولو كان مركز حياته الحالي في منطقة أخرى يقضي بها وقت أطول مما يقضيه في الوحدة السكنية المعنية. يكفي على سبيل المثال أن يحتفظ بالمفتاح، ويترك أغراضه وأثاثاته الخاصة في الوحدة السكنية وأن يمكن للمالك التواصل معه وقتما اقتضى الأمر.

لا يُنص في القانون هنا على حق لتأجير الوحدة السكنية من الباطن بشكل دائم وكامل أثناء انتقال المستأجر الرئيسي إلى وحدة سكنية أخرى داخل نفس المدينة. لا تكون هذه الحالة ممكنة إلا في حال الاتفاق على ذلك تعاقدياً (ويفضل أن يكون مكتوباً) - ويكون المالك الجديد للوحدة السكنية ملزم أيضاً بالاتفاقية - أو في حال موافقة المالك عليها بصفة ودّية أو تسامح معها عن علم على مدى سنوات وعقود. لا يستطيع المالك الجديد إلغاء التصاريح القائمة إلا في ظل شروط صارمة. فهو غير ملزم بالتسامح مع التأجير من الباطن دون تصريح، لمجرد أن المالك السابق سمح بذلك.

التأجير للسائح (على سبيل المثال، لأن الوحدة السكنية مطلوبة فقط في عطلات نهاية الأسبوع وتكون فارغة خلال الأسبوع)، ولا يعتبر السائح هنا "مستأجر من الباطن" بالمعنى المقصود في القانون.

الإيجار من الباطن نظير مبلغ إضافي

يطلب العديد من أصحاب العقارات في برلين مبالغ إضافية للتأجير من الباطن مقابل الموافقة على التأجير من الباطن. وهو ما لا يُنص عليه في القانون ولا يُسمح به إلا في استثناءات محدودة. يستطيع المستأجر رفع دعوى للحصول على تصريح دون دفع مبالغ إضافية للتأجير من الباطن أو يمكنه سداد مبالغ إضافية في البداية، ثم المطالبة باستردادها مرة أخرى. تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن طلب استرداد المدفوعات إلا في حال سدادها مع إضافة بند "تحت التحفظ".

الشائع أن اللوائح التعاقدية المتعلقة بتصريح التأجير من الباطن تُقيد حقوق المستأجر تقييداً صارماً، في حال طلب مبالغ التأجير من الباطن الإضافية بشكل أساسي أو كان التصريح مقصوراً من البداية على عدد معين من الأشخاص. ومن ثم فإن هذه الأحكام التعاقدية غير قابلة للتطبيق.

2. عقد الإيجار من الباطن

تُحوّل لك اتفاقية الإيجار من الباطن العيش في الوحدة السكنية، تمامًا مثل اتفاقية الإيجار العادية. تنطبق نفس اللوائح القانونية ولوائح تفسير العقود على قيمة الإيجار، وتوزيع التكاليف الإضافية والاتفاقيات الأخرى (مثل الإصلاحات الجمالية، واستخدام القبو، والوديعة).

يتضمن القانون رغم ذلك بعض اللوائح الخاصة لتحديد مدة وإلغاء عقد الإيجار من الباطن. هذه اللوائح مربكة للغاية ولا يمكن استعراضها بسهولة بسبب تعدد ظروف السكنى المحتملة.

يسري بصفة أساسية ما يلي:

a) عقود الإيجار من الباطن محددة المدة

يمكن أن تكون عقود الإيجار من الباطن، مثل عقود الإيجار المعتادة، محددة المدة. تسري في هذه الحالة المدة المتفق عليها في العقد. يتعين عدم إنهاء العقد ولا يمكن إنهاؤه. يتعين سداد الإيجار أثناء كامل المدة. لكي يكون تحديد المدة ساريًا، يعتمد الأمر على بيان سبب تحديد المدة، والسبب الشائع هو الاستخدام الخاص، بالتفصيل الدقيق كما يقتضيه القانون ومن ثم حدوثه أيضًا في الواقع. للمستأجر من الباطن أن يسأل المؤجر من الباطن، قبل انتهاء المدة الإيجارية المحددة بأربعة أشهر، عما إذا كان سبب تحديد المدة لا يزال قائمًا. في حال تلقى الرد متأخرًا، يُمدد عقد الإيجار بمقدار مدة التأخير. وفي الغالب لن يوجد سبب لتحديد المدة أو أن السبب زال. يُستبدل العقد في تلك الحالة بعقد إيجار دائم غير قابل للإلغاء إلا بما يتفق مع المتطلبات القانونية.

b) عقود إيجار من الباطن غير محددة المدة

يستطيع المستأجر من الباطن إنهاء عقد الإيجار من الباطن غير محدد المدة لوحدة سكنية كاملة، والتي لا يعيش فيها المؤجر من الباطن - تمامًا مثل أي عقد إيجار عادي - مع إخطار مدته ثلاثة أشهر. يتعين على المؤجر من الباطن الالتزام بأجل الإنهاء القانونية (ثلاثة أو ستة أو تسعة أشهر، بحسب طول مدة الإيجار) وتقديم سبب قانوني لإنهاء العقد. السبب الأكثر شيوعًا هنا هو "الاستخدام الخاص" لأن المستأجر الرئيسي يريد العودة إلى الوحدة السكنية المستأجرة. يجب أن يكون الإلغاء كتابةً، مع إبداء الأسباب.

إذا كان المالك يُقيم في الوحدة السكنية (شقة مشتركة بمفهومها الكلاسيكي)، فيمكنه إلغاء عقد الغرفة المشتركة (المؤجرة بلا أثاثات) حتى بدون إبداء سبب يسمح به القانون (الاستخدام الخاص، متأخرات الإيجار، خرق العقد، وما إلى ذلك). إذ أن دوافع الإلغاء ليست بتلك الأهمية (شخص غير محمود العواقب، حلّ الوحدة السكنية المشتركة، التنازل عن الوحدة السكنية، وما إلى ذلك). تُمدد رغم ذلك فترة الإخطار البالغة ثلاثة أشهر إلى ستة أو تسعة أشهر - بحسب مدة عقد الإيجار - إذا تم الإلغاء دون إبداء أسبابه.

إذا كان المستأجر الرئيسي يسكن في الوحدة السكنية، وأجر غرفة بالأثاثات لمستأجر من الباطن، فيمكنه إلغاء العقد دون إبداء أي أسباب. يكون أجل الإلغاء في هذه الحالة 14 يومًا فقط. ويسري الأمر ذاته أيضًا على المستأجر من الباطن، والذي يمكنه أيضًا إنهاء العقد وبالتالي لا يتعين عليه سداد القيمة الإيجارية إلا لمدة أسبوعين فقط.

c) عقد الإيجار من الباطن وعقد الإيجار الرئيسي

عقد الإيجار من الباطن هو عقد مستقل من الناحية القانونية. ولكنه يتقاسم رغم ذلك مصير عقد الإيجار الرئيسي. فإذا أنهى المالك أو المُستأجر الرئيسي عقد الإيجار الرئيسي، يظل عقد الإيجار من الباطن ساري المفعول في حقيقة الأمر، ولكن يجب تسليم الوحدة السكنية. يمكن للمستأجر من الباطن مطالبة المستأجر الرئيسي بالتعويض عن الضرر. قد يكون للمالك حقوق تقتضي خروج المستأجر من الباطن من الوحدة السكنية (مطالبات الإخلاء). ويمكن للمستأجر من الباطن بدوره الرد على دعوى الإخلاء بأن إنهاء عقد الإيجار باطل، وبالتالي يجوز له قانوناً البقاء في الوحدة السكنية. يتوقف الأمر في جميع الحالات على الحالة الفردية والمصالح والظروف التي أدت إلى الإنهاء.

يجب أن يدرك المؤجر من الباطن أن تأجير الغرف والوحدة السكنية من الباطن يحد بشدة من حريته في التصرف. يتعين التوفيق بين الإنهاء قصير الأجل لعقد الإيجار الرئيسي من جهة المؤجر من الباطن أو إنهاء المالك وبين عقد الإيجار من الباطن الساري. حيث أن مزامنة مُدد الإلغاء تكاد تكون مستحيلة من الناحية القانونية. فالمزايا المالية للتأجير من الباطن يتهددها احتمال كبير للنزاع، وقضايا المسؤولية والعديد من العواقب القانونية غير المحسوبة.

يتعين على المستأجر من الباطن أن يكون على دراية بوضعه القانوني الأقل حماية والاحتمال الكبير للنزاع مع المالك والمستأجر الرئيسي. يمكن أن تنشأ النزاعات أيضاً بسبب اتخاذ إحدى السلطات إجراءات ضد التأجير من الباطن (التجاري) غير المصرح به (AirB&B) أو بسبب شكوى السكان من تكرار تغيير المستأجر/المُستأجرين من الباطن وإزعاجهم.

d) سعر الإيجار

يُطبَّق ما يسمى بتنظيم الإيجارات أيضاً على عقود الإيجار من الباطن. لا توجد سمات خاصة هنا. تظهر المشاكل فقط لدى التساؤل عن كيفية تحديد سعر الإيجار المسموح به (بالمقارنة مع سعر إيجار المثل المحلي)، نظراً للاستخدام المشترك للمطبخ/الغرف الأخرى ويتعين أيضاً أخذ الأثاث في الاعتبار. وهنا تأتي السوابق القضائية، فهي تضع معايير مفهومة لهذا الغرض. قد يكون التأجير من الباطن لمدة محددة له خصائصه. راجع فصل سعر الإيجار.

v. الإيجار

1. إجمالي القيمة الإيجارية وصافي القيمة الإيجارية

القاعدة العامة في برلين هي الاتفاق على صافي القيمة الإيجارية بالإضافة إلى التكاليف الإضافية. حيث يتفق الطرفان على القيمة الإيجارية للمتر المربع في حال تأجير كامل الوحدة السكنية (الإيجار بدون التدفئة/الإيجار الأساسي). بالإضافة إلى ذلك، وبحسب طبيعة معيشية الفرد، يُسَدّد المُستأجر بعد ذلك دفعات شهرية مقدماً (مستقطعات)، وهي التكاليف الإضافية للتدفئة والمرافق الأخرى المستحقة خلال العام.

تشمل التكاليف الإضافية الباردة (ما يسمى بتكاليف التشغيل)، ومنها تكاليف التخلص من القمامة، والضريبة العقارية، والتأمينات على المنزل، واستهلاك الماء البارد، وكهرباء المنزل، والمصعد، وتكاليف الصيانة، وتكاليف التنظيف، وتكاليف المشرف على صيانة المنزل، وما إلى ذلك. قد تصل التكاليف الإضافية إلى حوالي واحد إلى أكثر من اثنين يورو لكل متر مربع شهرياً. تختلف التكاليف بحسب كمّ الأجهزة والتجهيزات بالوحدة السكنية. تشمل التكاليف الإضافية الساخنة (تكاليف التدفئة) تكاليف نظام التدفئة المركزية، وعادة ما تكون أيضاً تكاليف استهلاك الماء الساخن.

الكثير من الوحدات السكنية المُستأجرة بها أنظمة تدفئة تعمل بالغاز. وتكون الوحدة السكنية مزودة بسخان، وعلى المُستأجر توقيع عقد بإسمه مع شركة الغاز لاستخدامه. يُجهز المُستأجر في هذه الحالة الماء الساخن والتدفئة بنفسه من خلال السخان الخاص به. وتعتبر مسألة المستقطعات المدفوعة لمقدم الخدمة أمرًا اعتياديًا. كما يتعاقد المُستأجر على كهرباء الوحدة السكنية بمفرده مع شركة توريد الكهرباء.

يتعين على المالك باستخدام نموذج صافي القيمة الإيجارية بالإضافة إلى الاتفاق على التكاليف الإضافية، حساب الدفعات المقدمة سنويًا. ويتعين عليه التحقق مما إذا كانت المستقطعات كافية أم لا، وبالتالي وجود رصيد أم مديونية مترتبة على ذلك. كما يتعين سداد المديونيات إلى المالك، أو إرجاع الرصيد إلى المُستأجر.

التحقق من فواتير التكاليف الإضافية

يحق للمُستأجر الاطلاع والتحقق من الفواتير والعقود التي تتحدد التكاليف الإضافية على أساسها. فإذا رأى أن الحساب غير صحيح – أو فواتير كثيرة غير صحيحة – عليه كخطوة أولى فحص الإيصالات للاحتجاج بدقة على بنود محددة في التكاليف.

إذا كان نظام التدفئة المركزية يمد الوحدات السكنية في المنزل بالدفع والماء الساخن، تُقاس قيم استهلاك المُستأجرين الأفراد عن طريق أجهزة توزيع تكلفة التدفئة على المشعات وعدادات المياه في الحمام أو في الحمام والمطبخ. ويتعين قراءة هذه الأجهزة سنويًا في الموقع أو عن طريق الراديو. ونظرًا لأنه قد تحدث أخطاء أو خلط أو أعطال هنا، فيتعين على المُستأجر مراقبة عدادات المياه وأجهزة توزيع تكلفة التدفئة بانتظام ومقارنة قراءة الاستهلاك مع الاستهلاك في الغرف الأخرى في أوقات مختلفة من العام وبعد استهلاك المياه بكميات كبيرة والتحقق مما إذا كانت القيم معقولة. قد يكون من المفيد التقاط صور لقراءات أجهزة القياس في حال النزاع مع المالك.

المستأجر من الباطن والتكاليف الإضافية

يمكن الاتفاق على صافي الإيجار بدون تدفئة بالإضافة إلى الدفعات المقدمة للتكاليف الإضافية أيضًا في حال الإيجار من الباطن. ويلتزم المُستأجر من الباطن هنا بحساب الدفعات المقدمة بناءً على فاتورة التكاليف الإضافية الخاصة بالمؤجر. من الممكن في الوحدات السكنية المشتركة حساب مبلغ تناسبي على أساس الأمتار المربعة أو لكل فرد أو لكل غرفة.

من المعتاد في الإيجارات من الباطن وخاصة في الوحدات السكنية المشتركة وجود لائحة شاملة بشأن القيمة الإيجارية. ويكون مبلغ الإيجار شامل التكاليف الإضافية بالفعل، ولا ضرورة لحساب الدفعات المقدمة. لذا لا يمكن طلب دفعات متأخرة. ولكن السلوك المقتصد لا يؤدي ثماره دائمًا. إذ تُدرج في مثل هذه الاتفاقيات بنود تكاليف أخرى، مثل شبكة الواي فاي أو الكهرباء، في سعر الإيجار ذاته. وهو أمر مُصرح به.

رغم ذلك لا يُسمح بتضمين التكاليف الإضافية الساخنة مثل تكاليف التدفئة والماء الساخن كمبلغ إجمالي ثابت في عقد الإيجار من الباطن. وهو ما ينتهك اللوائح القانونية، ولكن القانون لا يعاقب عليه. وطالما أن الأطراف المتعاقدة متفقة على إجمالي سعر الإيجار بما في ذلك جميع التكاليف الإضافية، فلا ضرورة لاتخاذ أي إجراء. ولكن يحق للمُستأجر دائمًا، وكذا المُستأجر من الباطن، المطالبة بتعديل إجمالي سعر الإيجار شامل التدفئة إلى صافي سعر الإيجار بدون تكاليف التدفئة. تشمل بنود الإيجار بعد ذلك الإيجار الأساسي ومبلغ ثابت للتكاليف الإضافية. لكن يتعين سداد مبالغ مسبقة للتدفئة والماء الساخن وإعداد الفواتير على أساس الاستهلاك حيثما أمكن ذلك.

2. زيادة سعر الإيجارات

يمكن أن تؤثر زيادة سعر الإيجار على زيادة الإيجار الأساسي (صافي الإيجار بدون التدفئة) وأيضًا على التكاليف الإضافية.

لن توجد مشكلة هنا في تعديل الدفعات المدفوعة مسبقاً لتغطية التكاليف الإضافية ويمكن القيام به في كلا الاتجاهين. وعليه يمكن للمؤجر المطالبة بمدفوعات كبيرة مقدماً بمبالغ تتناسب مع الزيادة في التكاليف الإضافية. وفي حال أن كان للمستأجر رصيد، فيمكنه المطالبة بتخفيض الدفعات المدفوعة مسبقاً.

يُتيح القانون عدة خيارات ومطالبات رسمية مختلفة لزيادة سعر الإيجار الأساسي. زيادة الإيجارات أمر وارد بسبب زيادة إيجارات المثل، والزيادات المتدرجة في الإيجارات، وزيادة مؤشر القيمة الإيجارية. ومن البديهي أيضاً أن الطرفين يمكنهما الاتفاق طوعاً على زيادة سعر الإيجار. يتعين في كل الأحوال تقديم طلبات زيادة القيمة الإيجارية كتابةً، وتحدث أحياناً بشكل تلقائي، وأحياناً بموافقة المُستأجر فقط. يستطيع المالك، بل ويتعين عليه، رفع دعوى للحصول على الموافقة إذا كان يحق له الحصول على الموافقة ولكن المُستأجر يرفض ذلك.

الإيجار المتدرج

إذا تم الاتفاق على الإيجار المتدرج في عقد الإيجار، فإن سعر الإيجار يزيد سنوياً بنسبة مئوية معينة حتى يصل إلى مبلغ معين. يتعين على المُستأجر التأكد من سداد الإيجار، بعد الزيادة، بحلول التاريخ المحدد، وعلى سبيل المثال، تغيير أمر الدفع الدائم.

مؤشر الإيجارات

تعتمد زيادة مؤشر الإيجار على مؤشر أسعار المستهلك، ويمكن تحديده في جميع أنحاء ألمانيا. وهو يسمح بتعديل سعر الإيجار وفقاً لمعدلات الزيادة المفروضة هناك. تمكن الملاك في الأونة الأخيرة، وبسبب ارتفاع معدل التضخم، من المطالبة بزيادات ضخمة في أسعار الإيجارات، وهي زيادات لا مبرر قانوني لها. فإذا كان لزيادة مؤشر الإيجارات مبررات وجرت المطالبة بها رسمياً بمقتضى اللوائح، فستكون زيادة أسعار الإيجار مستحقة وفقاً لذلك.

مؤشر الإيجار في برلين

يزداد سعر الإيجار في برلين عادة بحسب مؤشر الإيجار في برلين. وهو قائم على إجراء مسوحات على مستوى المدينة، وبها يتحدد متوسط أسعار الإيجارات. كما يأخذ موقع الوحدة السكنية ومساحتها وتجهيزاتها في الاعتبار. النتيجة في النهاية هي "سعر إيجار المثل المحلي" للوحدة السكنية. في حال أن كان سعر الإيجار الحالي أقل من هذه القيمة، فيمكن زيادته بحد أقصى إلى إيجار المثل. ولا يجوز أن تتخطى الزيادة نسبة 15 بالمائة خلال ثلاث سنوات ولا أن تحدث أكثر من مرة واحدة في العام.

3. تنظيم الإيجارات

السمة المُميزة لبرلين هي ما يُعرف بتنظيم الإيجارات. وهو لائحة قانونية تحظر إعادة تأجير الوحدات السكنية بأسعار إيجار أعلى بكثير من إيجار المثل المحلي. يُسمح فقط بفرض رسوم إضافية في حال إعادة التأجير بنسبة عشرة بالمائة على سعر إيجار المثل المحلي. ولا أهمية هنا لكون المُستأجر التزم في العقد بقبول سعر الإيجار الأعلى. يمكن للمُستأجر تقديم شكوى لاحقاً ضد زيادة سعر الإيجار هذا - دون التعرض لخطر الإلغاء. يستخدم القانون عبارة "الشكوى من سعر الإيجار". يجب على المُستأجر في هذه الشكوى (خطاب الشكوى) الالتزام ببعض المتطلبات القانونية. يتعين عليه مثلاً بيان سعر الإيجار الذي يراه قانونياً. أي عليه تحديد سعر الإيجار الصحيح (ما يسمى بسعر الإيجار الجديد المسموح به) ومطالبة المالك بتطبيق ذلك بأثر رجعي وفي المستقبل. والمعنى كما يلي: بإمكان المُستأجر تخفيض سعر الإيجار، ليس هذا وحسب، بل والمطالبة أيضاً باسترداد المدفوعات الإيجارية السابقة الزائدة عن السعر الصحيح. نقطة الانطلاق للحسابات هنا، كما هو الحال مع زيادة الإيجارات، هو مؤشر الإيجارات في برلين. يُطبق تنظيم الإيجارات أيضاً على عقود الإيجار من الباطن وعقود الوحدات السكنية المجهزة بالأثاثات.

أجريت تعديلات على اللوائح القانونية لتنظيم الإيجارات عدة مرات منذ طرحها. تُطبّق في الوقت الحالي لوائح قانونية مختلفة تتناول الاستثناءات والالتزام بالتبليغ وخيارات المطالبة بالاسترداد، وهي تختلف بحسب الوقت الذي أبرم فيه المُستأجر عقد الإيجار الخاص به. قد تحدث ظروف خاصة، في حال تمام تجديد الوحدة السكنية قبل إعادة تأجيرها وكان سعر الإيجار السابق بالفعل أعلى من سعر الإيجار الجديد المسموح به. يمكن بحسب تنظيم الإيجارات استبعاد الحد الأقصى للإيجارات كلياً مع الإيجارات المؤقتة وقصيرة المدة وفي المباني الجديدة.

يُحاول معظم الملاك التحايل على تنظيم سعر الإيجارات، ولا يستجيب أغلبهم لشكاوى المستأجر إلا إذا لجأ للمحكمة. يشيع الاستغلال جدًا للوهلة الأولى بسبب أنه لا يمكن إلا بصعوبة حساب الإيجار الأساسي المبالغ فيه لإجمالي سعر الإيجار شامل التدفئة/ إجمالي سعر الإيجار بدون التدفئة (أسعار الإيجارات الشاملة) أو الوحدات السكنية المجهزة بالأثاث. يتعين على المستأجر أولاً التحقق فعلياً من المبلغ المخصص للأثاث أو للتكاليف الإضافية في القيمة الإيجارية.

يجب دائماً فحص العقود الجديدة، رغم جميع الاستثناءات واللوائح المختلفة، للتأكد من عدم وجود انتهاكات ضد الحد الأقصى للقيمة الإيجارية.

VI. إنهاء عقود الإيجار الدائمة - الحالة العادية

يمكن للمستأجر والمالك إنهاء عقد الإيجار الدائم.

يتعين دائماً إنهاء العقد كتابةً. وينطبق ذلك على كلا الطرفين. لا تعني الكتابة هنا، بحسب مقتضيات القانون، نص مكتوب (على سبيل المثال؛ بريد إلكتروني) وحسب، بل ومقرونة بتوقيع بخط اليد من المستأجر أو من المالك. في حال أن إحدى إدارات العقارات تنوب عن المالك، يتعين إرفاق توكيل رسمي مع توقيع بخط اليد من المالك.

1. إنهاء العقد من جهة المؤجر واعتراض المستأجر بسبب المشقة

لا يستطيع المالك إنهاء العقد إلا إذا كان لديه سبب قانوني للإنهاء. ولا توجد أسباب أخرى للإنهاء غير تلك المنصوص عليها في القانون. أكثر الأسباب أهمية هو الإخلال بالعقد. صور الإخلال كثيرة، معظمها يتمثل في الإخلال بالالتزام بسداد الإيجار في موعده وبالكامل. كما أن التأجير من الباطن بدون تصريح يمكن أيضاً أن يمثل نوعاً من الإخلال بالالتزام التعاقدية.

في حالة حدوث إخلال جسيم بالالتزام، قد يكون هناك ما يبرر الإنهاء دون إخطار. بدون إخطار يعني أنه لا توجد مهلة انتظار. ومن ثم ينتهي العقد بين عشية وضحاها ويتعين على المستأجر مغادرة الوحدة السكنية في غضون مهلة قصيرة جداً. يجمع معظم الملاك الإنهاء دون إخطار مع ما يُعرف بالإنهاء مع إخطار. الإنهاء بإخطار يعني الإنهاء وفقاً لمهلة الإنهاء (ثلاثة أو ستة أو تسعة أشهر). في حالة إعلان المحكمة لاحقاً عدم فعالية الإنهاء دون إخطار - على سبيل المثال لأن الإخلال بالعقد لم يكن بهذه الخطورة - تنتهي إذا العلاقة التعاقدية بعد بضعة أشهر أخرى لأن الإنهاء بإخطار أصبح سارياً.

الاستخدام الخاص

إذا تصرف المستأجر بما لا يخالف العقد، فالخيار الوحيد لإنهاء العقد هو حاجة المالك للوحدة السكنية للاستخدام الخاص. أي حالة قانونية أخرى ليس لها أي أهمية من الناحية العملية. لذا يكثر جداً استعمال "الاستخدام الخاص" كسبب للإنهاء. ولا يعني هذا بالضرورة أن المالك سيقم في الوحدة السكنية بنفسه، بل ربما حاجة أصوله أو فروعه أو أقاربه لها، مثل أبنائه البالغين أو والديه المفترقين للرعاية. كما يمكن إنهاء عقد الغرف المؤجرة من الباطن بدافع الاستخدام الخاص، وهذا في حال أن المؤجر من الباطن يحتاج الوحدة السكنية أو الغرفة لنفسه مرة أخرى.

لا يمكن إنهاء العقد بسبب الاستخدام الخاص إلا في صورة إنهاء بإخطار. لذا فهو لا يعطي الحق قط في الإنهاء الفوري دون إخطار. تتوقف مدة الإخطار على مدة الإقامة بالوحدة السكنية، فهي ثلاثة أشهر أو ستة أشهر (بعد أكثر من خمس سنوات) أو تسعة أشهر (بعد أكثر من ثماني سنوات).

لا يُسمح بالإنهاء احتياطياً للاستخدام الخاص، أي لحاجة قد تنشأ لاحقاً. يتعين أن تكون الضرورة قائمة بالفعل وقت الإنهاء. كما يتعين الإشارة إلى الوحدة السكنية المعنية بكل دقة. إذا كان المالك يمتلك عدة وحدات سكنية، فيجب أن تكون هناك أسباب وجيهة للحاجة إلى الوحدة السكنية المعنية وعدم توفر مسكن آخر.

معدل إساءة الاستخدام في مجال الإنهاء بدافع الاستخدام الخاص مرتفع للغاية. وذلك لأن الإنهاء للاستخدام الخاص هو في النهاية السبيل الوحيد للمالك لإنهاء اتفاقيات الإيجار القائمة التي لا رغبة له فيها - على سبيل المثال، المستأجرين لمدة طويلة بأسعار إيجارات منخفضة.

يمكن أيضًا في حالة الإنهاء الاتصال بالمحكمة للتحقق من الاستخدام الخاص المزعوم. لذا يجوز للمحكمة، بل ويتعين عليها، الاستماع إلى الشهود وفحص الأدلة. إذا خالج المستأجر المتضرر شعورًا بأن الإنهاء للاستخدام الخاص هو مجرد عذر مختلق، يتعين عليه على الفور جمع مستندات أو أقوال الشهود أو صور أو غيرها من الأدلة لإثبات أن هناك إساءة هنا وأن المؤجر في الواقع لا يحتاج إلى الشقة كما ادعى.

يستطيع المستأجر الاعتراض على الإنهاء للاستخدام الخاص بحجة المشقة. ويُقدّم الاعتراض المعني قبل شهرين من نهاية مدة الإيجار، ولا ينبغي التصريح به قبل الوقت المناسب. فالاعتراض المبكر يُتيح للمالك دعوى المحكمة لتنفيذ إجراءات الإخلاء قبل انتهاء فترة الإخطار.

لا يكون قبول الاعتراض بحجة المشقة لأسباب صحية ناجحًا في كل الحالات، ولكن ينجح في الغالب مع حالات التقدم جدًّا في السن أو الأمراض الجسدية والعقلية الخطيرة (الإعاقة، خطر الانتحار).

ويُنص في القانون أيضًا على إمكانية تقديم اعتراض بسبب المشقة في حالة عدم توفر مسكن بديل، وأنه على الرغم من البحث المكثف والموثق، لم ينجح في العثور على وحدة سكنية مناسبة تكون خالية بدءًا من وقت انتهاء العقد الحالي. تطلب المحاكم في برلين البحث عن مسكن على مستوى المدينة، الأمر الذي يتطلب جهدًا كبيرًا. يتعيّن على الأفراد الأصحاء والأسر السليمة قبول الابتعاد عن الأحياء في قلب المدينة وتغيير المدارس ورياض الأطفال وأوقات السفر الطويلة للوصول إلى العمل وانخفاض جودة السكني وارتفاع سعر الإيجار. يجب عليهم قبول عروض المساعدة من الهيئات. إذا كان لديك الحق في الحصول على تصريح استحقاق الإسكان المدعوم، فيجب عليك التقدم بطلب للحصول عليه. إذا كنت مؤهلاً للحصول على إعانة السكن، فيجب الوصول إلى هذه الموارد المالية لتسهيل العثور على سكن.

في حال أن كانت هناك ضرورة فعلية للاستخدام الخاص من جهة المالك وكان هناك اعتراض فعلي بسبب المشقة من جهة المستأجر المتضرر، هنا نتحدث عن حالة خاصة، تُخضعها محاكم برلين للفحص والتحقق يوميًا على نطاق واسع. لا يُنصح عادةً بالخروج مبكرًا من الوحدة السكنية بعد إخطار الإنهاء للاستخدام الخاص دون اعتراض. يرجع ذلك لأسباب، منها على الأقل أن خيار الاعتراض وتنفيذ إجراءات التحقق القضائي تُمهّل المستأجر بعض الوقت في الوحدة السكنية.

2. إنهاء العقد من جهة المُستأجر

يمكن للمستأجر إنهاء عقد الإيجار كتابيًا في أي وقت ودون إبداء أسباب. لا تتعدى مهلة الإنهاء في هذه الحالة ثلاثة أشهر. في حال أن سبق الاتفاق على آجال أقصر في عقد الإيجار، فإنها تصدّب في مصلحة المُستأجر. يجب أن يحدث استلام إخطار الإنهاء حتى يوم العمل الثالث من الشهر بحد أقصى. هكذا يُحسب هذا الشهر بالفعل ضمن مهلة الإنهاء.

بمجرد إخلاء الوحدة السكنية وتسليمها (بإعادة المفاتيح)، فإن التزام المُستأجر بسداد الإيجار لا ينتهي تلقائيًا، بل يستمر حتى نهاية مدة العقد. كما أنه لا يمكن إيقاف سداد الإيجار بحجة سداد ديعة مسبقًا. كما أنه لا يحق للمالك التملّص من العقد مبكرًا أو التعاقد مع مستأجر جديد.

أما إذا اتفق الطرفان على إنهاء العقد مبكرًا أو أجر المالك الوحدة السكنية أو الغرفة خلال مدة العقد، ينتهي حينها الالتزام بسداد الإيجار.

VII. مغادرة الوحدة السكنية وتسليمها

غالبًا ما تحدث مشاكل قانونية لدى مغادرة الوحدة السكنية. يجب أن تترك الوحدة السكنية على حالتها المنصوص عليها في العقد. هناك جدل كبير حول ماهية الحالة التعاقدية.

حيث تمثل الشروط التعاقدية المتعلقة بالإصلاحات الجمالية أهمية هنا. تهدف هذه الشروط إلى تحديد من عليه دهان طلاء الجدران الوحدة السكنية في نهاية عقد الإيجار. يسري ما يلي على سبيل الاسترشاد التقريبي: في حال استلام الوحدة السكنية

وهي مُجدّدة حديثاً وعاشت بها كثافة عددية لعدة سنوات، فيجب أيضاً تسليم هذه الشقة مجددة حديثاً. ويمكن للمستأجر تكليف شركة متخصصة للقيام بذلك أو القيام بذلك بنفسه. يسري ما يلي أيضاً على سبيل الاسترشاد التقريبي: يتعيّن على المستأجر استبدال كل شيء ثبت أنه تالف (أسطح المطبخ المحترقة، والبلاط التالف، والباركيه المتضرّر). أما التآكل التدريجي للوحدة السكنية (الأرضيات البالية، والشقوق الصغيرة في البلاط، والأقفال والمفصلات المتآكلة) لا يتحمّلها المُستأجر.

تحدث النزاعات عادة في حال تأجير الوحدة السكنية لفترة قصيرة جداً أو التي أظهرت تآكلاً فوق المتوسط، على سبيل المثال بسبب كثافة الاستخدام المشترك. كما تحدث النزاعات في حال تجديد الوحدة السكنية جزئياً أو عندما تكون في حالة سيئة جداً لدى استئجارها، ويصبح من الصعب الآن تحديد مدى تدهور هذه الحالة نتيجة استخدام المُستأجر.

ولا يمكن إجراء تقييم قانوني هنا إلا على أساس كل حالة على حدة. يُنصح دائماً بتوثيق حالة الوحدة السكنية قدر الإمكان لدى الاستئجار (الشهود والصور وبروتوكول الاستلام) والقيام بالشيء نفسه في نهاية مدة الإيجار. يجب أن يكون الطرفان واضحين منذ البداية بشأن من يتحمّل أي أدوات التجهيز، وما الذي يتولاه المستأجر السابق وما يجب على المؤجّر التخلص منه، وما الذي يعتبر "مؤجّر بالتبعية".

إذا طلب المالك من المستأجر القيام بأعمال (الدهان، التخلص من بعض الأغراض، التنظيف) بعد تسليم الوحدة السكنية، فعليه عموماً أن يطلب ذلك ويحدد التاريخ المتوقع لتنفيذ الأعمال. يُنصح دائماً بالاتفاق مبكراً على الحالة التي يجب أن تكون عليها الوحدة السكنية لدى مغادرتها.

