

Krótki podręcznik na temat mieszkania i najmu

Najważniejsze zasady niemieckiego prawa najmu

Przegląd artykułów

- I. Życie w Berlinie
Rynek mieszkaniowy i poszukiwanie mieszkania
- II. Umowa najmu
- III. Umowa najmu na czas określony
- IV. Podnajem
 1. Zezwolenie na podnajem
 2. Umowa podnajmu
 - a. Umowy podnajmu na czas określony
 - b. Umowa podnajmu na czas nieokreślony
 - c. Umowa podnajmu i główna umowa najmu
 - d. Czynsz
- V. Czynsz
 1. Czynsze brutto i netto
 2. Podwyżki czynszów
 3. Limit czynszu
- VI. Wypowiadanie umów najmu na czas nieokreślony
 1. Wypowiedzenie umowy przez wynajmującego i sprzeciw najemcy z powodu poważnych trudności
 2. Najemca
- VII. Wyprowadzka i przekazanie mieszkania

I. Słowo wstępne: Sprawiedliwe warunki mieszkaniowe w Berlinie? Jak mieszka się w Berlinie i jak tu jest?

Najem w Berlinie. Spośród 1,9 miliona mieszkań w całym mieście, 1,5 miliona to mieszkania na wynajem. Odpowiada to 81,5%. W całych Niemczech 57,9% gospodarstw domowych jest zamieszkiwanych przez najemców. Wszystkie najmowane mieszkania podlegają prawu najmu obowiązującemu w całych Niemczech, a tym samym prawu federalnemu. W związku z tym prawo najmu jest takie samo we wszystkich częściach Niemiec. Kraje związkowe, miasta i gminy mają jednak kilka możliwości wydawania specjalnych przepisów dotyczących prawa budowlanego i najmu w swoim regionie, a tym samym wpływania na mieszkalnictwo i stosunek najmu. W UE nie istnieje ustandaryzowana polityka czynszowa. Sposób najmu różni się w całej Europie.

Modele właścicieli

Berlińskie domy na wynajem są własnością albo osób prywatnych, dużych koncernów nieruchomościowych, spółdzielni lub krajowych spółek mieszkaniowych.

Krajowe spółki mieszkaniowe są przedsiębiorstwami mieszkaniowymi należącymi do miasta. Mają one na celu stworzenie równowagi z sektorem prywatnym.

Spółdzielnie to przedsiębiorstwa, w których poszczególni wpłacający tworzą grupę i są właścicielami przedsiębiorstwa. Istnieją również spółdzielnie w sektorze mieszkaniowym. Członkowie spółdzielni płacą składki członkowskie i mogą najać mieszkanie spółdzielni po uczciwych cenach. Spółdzielnie zazwyczaj pracują tak, aby pokrywać swoje koszty, choć nie zawsze. Ich celem nie jest osiągnięcie zysków.

Mieszkania własnościowe

Domy w Niemczech mogą należeć tylko do jednego właściciela lub być podzielone na jednostki własnościowe. W tym przypadku każde mieszkanie należy do różnych właścicieli. Te prywatne osoby są połączone ze sobą w tak zwaną wspólnotę mieszkaniową (WEG). Jako wspólnota są odpowiedzialne za utrzymanie budynku. Mogą oni jednak wynajmować swoje mieszkania indywidualnie lub sami w nich mieszkać. To samo prawo dotyczy najemców tak zwanego mieszkania własnościowego lub zwykłego mieszkania w domu. W związku z tym zasadniczo nie ma znaczenia, czy najmowane mieszkanie jest mieszkaniem własnościowym, czy nie.

Mieszkania wspólne

W Niemczech istnieje wiele wspólnych mieszkań, w skrócie WG (od Wohngemeinschaft). Studenci, których nie stać jeszcze na własne mieszkanie, często mieszkają we wspólnych mieszkaniach, podobnie jak osoby starsze, które dzielą mieszkanie. Umowa najmu takiego wspólnego mieszkania jest zawierana z jednym najemcą (główny najemca), który z kolei wynajmuje poszczególne pokoje innym osobom (podnajem) i ma również na to zgodę. Jest on wówczas wyłącznie odpowiedzialny za płatności czynszu i inne obowiązki. Często jednak również kilka osób staje się najemcami w umowie najmu. Są oni wówczas partnerami umownymi i dzielą się odpowiedzialnością za mieszkanie. Trudności mogą pojawić się, gdy ktoś z nich chce się wyprowadzić. Im więcej osób jest najemcami i im wyraźniej jest to typowy przypadek wspólnego mieszkania studenckiego, tym większe są szanse na zgodę na zmianę osób w umowie. Niezależnie od tego, ile osób wynajmuje razem mieszkanie i niezależnie od tego, czy pokoje są wynajmowane bezpośrednio od właściciela, czy od głównego najemcy: zawsze obowiązuje to samo prawo najmu.

Zakup nie przerywa najmu

W przypadku sprzedaży mieszkania lub domu, nowy właściciel zazwyczaj staje się również wynajmującym dla osób, które najęły mieszkanie. Ważne: Umowa najmu nie wygasa z powodu zmiany właściciela!

Każda zmiana właściciela musi zostać wpisana do tak zwanej księgi wieczystej. Najemcy mają prawo do wglądu do księgi wieczystej w dowolnym momencie i sprawdzenia, kto jest właścicielem ich domu lub mieszkania. Wszystkie dzielnice Berlina posiadają własną księgę wieczystą dla wszystkich działek na swoim obszarze.

Mieszkania socjalne i uprawnienie do mieszkania socjalnego

Mieszkania są wynajmowane na wolnym rynku i nie podlegają żadnym regulacjom państwowym. Jedynym wyjątkiem są tak zwane mieszkania socjalne w Berlinie. Są one zarezerwowane dla osób o niskich dochodach i mogą zostać wynajęte, jeśli wnioskodawcy przedstawią tak zwane „uprawnienie do mieszkania socjalnego” (niem. Wohnberechtigungsschein)

Uprawnienie do mieszkania socjalnego (WBS) to dokument, który mogą uzyskać osoby o niskich zarobkach. W tym celu muszą posiadać obywatelstwo niemieckie lub UE. Muszą być również zameldowane w Berlinie od ponad roku. Osoby niebędące obywatelami UE mogą również uzyskać WBS pod pewnymi warunkami, jeśli mieszkają w Berlinie od ponad roku lub są tu uchodźcami.

Prawo najmu komercyjnego

Niemieckie prawo najmu rozróżnia prawo najmu mieszkaniowego (wynajem pomieszczeń do prywatnego zamieszkania) i prawo najmu komercyjnego (najem pomieszczeń do pracy, do prowadzenia hoteli lub mieszkań wakacyjnych lub na sprzedaż). W prawie najmu lokali mieszkalnych istnieją liczne przepisy ochronne na rzecz najemców, które nie mają zastosowania w prawie najmu komercyjnego. Na przykład, niektóre duże niemieckie miasta - w tym Berlin - mają limit czynszu. Gwarantuje to, że mieszkania nie będą mogły być ponownie wynajmowane w dowolnej cenie, ale w cenie uregulowanej. Przepis ten nie ma zastosowania do najmów komercyjnych. Stosunki najmu komercyjnego są zwykle ograniczone w czasie i są renegocjowane po kilku latach lub kończą się same. Umowy najmu lokali mieszkalnych są zazwyczaj zawierane na czas nieokreślony. Oznacza to, że nie wygasają one samoistnie i muszą zostać wypowiedziane, jeśli mają się zakończyć. Istnieją w tym zakresie odrębne zasady, które są różne dla najemców i wynajmujących.

Komercyjne wynajmowanie mieszkań turystom jest zabronione od kilku lat i jest obecnie możliwe tylko w wyjątkowych przypadkach (maksymalnie 90 dni w roku) i po rejestracji.

Częściowy wynajem komercyjny

Wiele nieruchomości jest budowanych od początku jako nieruchomości komercyjne (domy towarowe, sklepy) lub jako budynki mieszkalne (bloki mieszkalne). Prawo budowlane podejmuje wstępną decyzję, czy obszar ten może być wykorzystywany do celów komercyjnych lub mieszkaniowych. Późniejsze zmiany muszą być dozwolone przez prawo budowlane. Wiele obiektów może być jednak wykorzystywanych zarówno do celów komercyjnych, jak i mieszkaniowych. Na przykład w Berlinie często zdarza się, że mieszkanie może być wykorzystywane jednocześnie do celów mieszkalnych i komercyjnych (biura, sklepy, gabinety lekarskie z przyległymi pomieszczeniami mieszkalnymi). Jest to często wykorzystywane przez wynajmujących do żądania (nieograniczonej) dopłaty komercyjnej oprócz (ograniczonego) czynszu mieszkaniowego. Wynajmujący chcą również skorzystać z tej metody, aby zabezpieczyć opcję późniejszego wykorzystania komercyjnego w dłuższej perspektywie. Nie jest to jednak dozwolone, jeśli mieszkanie jest faktycznie

najmowane wyłącznie w celach mieszkalnych i nie można lub nie powinno się w nim prowadzić żadnej działalności gospodarczej. Zasadniczo obowiązują następujące zasady: umowa najmu zawierająca postanowienia dotyczące częściowego wykorzystania komercyjnego jest nietypowa i może omijać prawa najemców.

Administracja budynku

Za wynajem i zarządzanie najmowanymi mieszkaniami jest zazwyczaj odpowiedzialna administracja budynku. Są to małe lub średnie firmy usługowe. Otrzymują one zlecenie od prywatnych właścicieli i przejmują zarządzanie obiektem. W imieniu właścicieli zawierają umowy z dostawcami usług, uiszczają opłaty (śmieci, woda), zlecają prace remontowe i dbają o wynajem. Duże koncerny nieruchomościowe mają własne firmy administracje budynków w swojej sieci korporacyjnej. Mali właściciele indywidualni często jednak sami zarządzają swoją nieruchomością lub mieszkaniem. Prywatni wynajmujący muszą realizować te same przepisy dotyczące najmu, co duże koncerny.

Ogłoszenia o mieszkaniach, oglądanie mieszkań i zawieranie umów najmu mogą odbywać się pomiędzy osobami prywatnymi a osobami prywatnymi, dużymi firmami zarządzającymi nieruchomościami dla prywatnych właścicieli lub samymi firmami zajmującymi się nieruchomościami. Przez obie strony mogą być również wykorzystywane usługi pośrednictwa.

Ostrożność podczas szukania mieszkania

Osoby poszukujące mieszkania powinny być ostrożne, gdy natrafiają na rzekomo dobre oferty na platformach internetowych lub w ogłoszeniach. Oszustwa stały się tutaj powszechne ze względu na napiętą sytuację rynkową. Na światło dzienne wyszły przypadki, w których osoby poszukujące zakwaterowania były proszone o wpłacenie kaucji w celu umożliwienia obejrzenia mieszkania (często w połączeniu z kontem bankowym za granicą) lub uiszczenia opłat w celu wzięcia udziału w procesie ubiegania się o mieszkanie. Żądane są też opłaty za przyjęcie do agencji pośrednictwa mieszkaniowego i zawarcie subskrypcji.

Ośrodki doradztwa dla najemców

W Berlinie w każdej dzielnicy znajdują się miejskie ośrodki doradztwa dla najemców. Organizacje najemców mają również biura w prawie wszystkich częściach miasta, do których mogą zwrócić się ich członkowie. Napięty rynek mieszkaniowy prowadzi do nawarstwienia problemów najemców. Prawie nigdy nie są w stanie rozwiązać ich samodzielnie. Dlatego w przypadku trudności lub niepewności najemcy powinni zawsze zasięgać porady.

II. Umowa najmu

Umowa najmu jest przede wszystkim zwykłą umową, do której mają zastosowanie te same zasady prawne, co do umów kupna, umów o świadczenie usług telefonii komórkowej lub umów o dzieło. Są one - teoretycznie - swobodnie negocjowane, a strony muszą przestrzegać uzgodnionej treści przez cały okres obowiązywania umowy (w prawie najmu może to być wiele dziesięcioleci). Późniejsze zmiany umowy są

możliwe tylko wtedy, gdy obie strony wyrażą na to zgodę lub gdy prawo zezwala na późniejsze zmiany. W przeciwnym razie wszystko pozostaje zgodnie z ustaleniami.

W praktyce, podobnie jak w przypadku wszystkich innych umów, są to zazwyczaj umowy formalne, w których zawierana jest indywidualna umowa dotycząca konkretnego mieszkania, jego stanu, wyposażenia i czynszu, ale większość jest regulowana przez tak zwane ogólne warunki zawierania umów, na które najemcy zazwyczaj nie mają wpływu.

Umowy najmu zasadniczo nie podlegają żadnej szczególnej formie. Można je zawrzeć ustnie, a następnie wykonać. Nie wymagają one zatem ani osobistego podpisu, ani w ogóle pisemnej umowy. Jedynie umowy najmu na czas określony muszą być zawierane na piśmie, jeśli mają obowiązywać dłużej niż rok. Jeśli nie zostały one zawarte na piśmie, uznaje się je za umowy najmu na czas nieokreślony.

Dlaczego najemcy powinni zabezpieczyć się umową

W praktyce można znaleźć zarówno umowy podpisane własnoręcznie, jak i te z zeskanowanym podpisem lub bez podpisu. Wiele umów najmu pokoi we wspólnych mieszkaniach i podnajmu jest uzgadnianych ustnie lub ustalanych za pośrednictwem wiadomości tekstowych. Jeśli mieszkanie jest następnie używane przez dłuższy czas, wynajmujący nie mogą już twierdzić, że nie zawarto żadnej umowy. Jeśli mieszkanie ma zostać wypowiedziane, obowiązują te same przepisy dotyczące wypowiedzenia (np. na piśmie), co w przypadku umowy zawartej na piśmie. Najemcy z ustnie zawartą umową najmu są zatem chronieni przed wypowiedzeniem dokładnie w taki sam sposób, jak najemcy z pisemną umową najmu i nie można ich po prostu wyrzucić za drzwi. Jeśli jednak dojdzie do sporu co do szczegółów umowy ustnej, obu stronom trudno będzie je udowodnić. Najemcom zaleca się zatem zawarcie umowy na piśmie, nawet jeśli ma ona bardzo uproszczoną formę, na przykład w postaci prostej, spisanej odręcznie kartki. W każdym przypadku istniejące zapisy tekstowe, takie jak historie czatów, potwierdzenia przelewów bankowych, pokwitowania, ogłoszenia i wiadomości e-mail powinny zostać zawsze wydrukowane i przechowywane. Jeśli wynajmujący odmawia wydawania pokwitowań za płatności, płatności powinny być dokonywane w obecności świadków (np. przyjaciół), aby móc je później udowodnić w przypadku sporu.

W praktyce zaleca się sporządzenie pisemnej umowy najmu, ponieważ umowa najmu musi być również regularnie przedkładana stronom trzecim (np. urzędowi meldunkowemu, urzędowi pracy, urzędowi ds. stypendiów (BAföG)). W tym przypadku odniesienie się do umów ustnych często prowadzi do trudności w rozpatrywaniu wniosków.

Ochrona konsumentów dla najemców

Z reguły umowy najmu zawierane są oczywiście w formie pisemnej. Wynajmujący używają wstępnie sformułowanych tekstów umów, które najemcy muszą podpisać, z zaledwie kilkoma opcjami dostosowania. Ze względu na ogromny niedobór mieszkań w Berlinie, najemcy od pewnego czasu faktycznie nie mają w ogóle możliwości negocjowania swoich umów. Tylko rzadko można więc skorzystać z zasady swobody

umów. Umowy, które dają najemcom na przykład stałe prawo do podnajmowania pokoi lub oświadczenia wynajmujących w umowie, że na cały czas zrzekają się prawa do wypowiedzenia umowy najmu z powodu użytku osobistego, są obecnie rzadko spotykane w umowach. Najemcy nie są jednak z tego powodu bezbronni. Umowy zawierane na formularzu podlegają ustawie o ogólnych warunkach zawierania umów (ustawa AGB), a zatem do najemców ma zastosowanie unijny standard ochrony konsumentów. Zaskakujące i niekorzystne klauzule są według tego nieważne. Tym samym w toku zawierania umów nie występują obecnie ani korzystne dla najemców odstępstwa od normy prawnej (gdyż nie mogą być one egzekwowane w toku negocjacji umowy), ani szczególnie niekorzystne odstępstwa (gdyż klauzule te są wówczas nieważne). Częstym przypadkiem jest przeniesienie kosztów drobnych napraw. W przypadku sporu dotyczącego tzw. drobnego druku, często warto ustalić, czy te klauzule umowne są dopuszczalne.

Obowiązki najemcy

Zawierając umowę najmu, wynajmujący zobowiązuje się do wynajmowania mieszkania najemcy od określonego momentu i utrzymywania go w stanie, w jakim zostało przekazane. Najemcy są upoważnieni na mocy umowy najmu do korzystania z mieszkania na własny użytek i są zobowiązani do płacenia uzgodnionego (lub dozwolonego) czynszu. Ponadto są również zobowiązani do niezwłocznego zgłaszania wszelkich wad (uszkodzeń). Numery alarmowe często znajdują się na korytarzu. W przypadku pęknięcia rur, szkód spowodowanych przez burzę, awarii ogrzewania i innych sytuacji awaryjnych należy z nich skorzystać przed wezwaniem innych, drogich służb, świadczących pomoc w razie awarii. W przeciwnym razie istnieje ryzyko, że zostaniemy obciążeni kosztami służb, świadczących pomoc w razie awarii.

Prawa najemcy

Umowa upoważnia najemców do określenia, komu wolno wchodzić do mieszkania. Dotyczy to również wynajmującego. Nie może on zatrzymać klucza do mieszkania i może wejść do mieszkania tylko po uprzednim powiadomieniu, z podaniem przyczyn i w obecności najemców.

W przypadku napraw lub dozwolonych czynności modernizacyjnych, wynajmujący może mieć prawo, że czynności budowlane będą tolerowane przez najemcę.

Prawo do korzystania z mieszkania ma ograniczenia. Najemcy nie mogą dowolnie podnajmować ani przebudowywać mieszkania.

Strony najmu

Umowa najmu określa, kto dokładnie ma być stroną najmu. Jeśli istnieje pisemna umowa najmu, stroną najmu są tylko ci, którzy są wymienieni imiennie jako strona najmu w tej umowie najmu i którzy również własnoręcznie podpisali umowę. Jeśli w mieszkaniu ma mieszkać więcej osób dorosłych niż strony najmu, musi to być dozwolone i w miarę możliwości odnotowane na piśmie. Przeprowadzka partnera lub partnerki również wymaga formalnej zgody wynajmującego. Dzieci po prostu mieszkają ze stroną najmu.

Wspólny najem

Najemcy muszą mieć świadomość, że zawarcie umowy najmu z innymi współnajemcami oznacza ściśle powiązanie między nimi: Umowa może zostać rozwiązana tylko wspólnie, a wszelkie zmiany w umowie lub spory dotyczące umowy mogą być dokonywane tylko wspólnie. Jeśli jeden z najemców chce się wyprowadzić, wynajmujący może zwolnić go z umowy, ale nie musi. Tylko w kilku wyjątkowych przypadkach (na przykład w przypadku rozwodu) wynajmujący może zostać zmuszony do zwolnienia danej osoby z umowy. Możliwe jest zatem, że ktoś pozostanie w umowie najmu przez wiele lat, mimo że wcale nie mieszka już w mieszkaniu. Tak długo, jak nazwisko tej osoby nadal widnieje na umowie najmu, wynajmujący może również żądać do niej płatności (czynsz, odszkodowanie).

Nie istnieje również prawo do dodania kolejnych stron najmu do umowy najmu w późniejszym terminie. Wynajmujący nie może jednak sprzeciwić się wprowadzeniu się małżonków lub partnerów. Nie musi jednak uwzględnić ich w później w umowie.

Czas trwania umowy najmu

Umowa najmu obowiązuje tak długo, jak długo najemcy mieszkają w mieszkaniu. Wynajmujący nie ma możliwości zażądania nowej umowy najmu w trakcie trwania bieżącej umowy najmu, a tym samym zmiany jej warunków. Umowa najmu pozostaje ważna również w przypadku zmiany właściciela (przeniesienie własności mieszkania).

Udokumentowanie stan mieszkania

Umowa, zwykle w połączeniu z protokołem przekazania, określa wyposażenie mieszkania. Jeśli wynajmowane są również wyposażone kuchnie lub pomieszczenia piwniczne, musi to zostać określone na piśmie, aby można było to później sprawdzić. Jeśli najemca wymieni rzeczy należące do wynajmującego (zlewozmywaki, szafki kuchenne, urządzenia elektryczne) na własne, powinien je zachować, aby móc zwrócić mieszkanie w pierwotnym stanie. Zainstalowane elementy, takie jak wykładziny podłogowe, płytki, urządzenia sanitarne, ściany z płyt gipsowo-kartonowych itp. nie mogą być usuwane/wymieniane samowolnie.

Ponieważ najemcy są zobowiązani do odszkodowania, jeśli spowodują szkody, zawsze należy wykupić ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za uszkodzenie mebli, podłogi lub wyposażonej kuchni najemcy tylko wtedy, gdy jest za te szkody odpowiedzialny. W przypadku wystąpienia nieprzewidzianych szkód, na przykład pęknięcia rury wodociągowej, wynajmujący często nie musi płacić. W takich przypadkach dostępne jest ubezpieczenie wyposażenia domu. Zwłaszcza w starszych budynkach mieszkalnych i zawsze wtedy, gdy najemcy zainwestowali dużo pieniędzy w mieszkanie, ponieważ zostało ono wynajęte w złym stanie, bardzo wskazane jest wykupienie ubezpieczenia wyposażenia domu.

III. Umowy na czas określony – wyjątkowy przypadek

Prawo zasadniczo przewiduje zawieranie umów najmu na czas nieokreślony, tj. dożywotnio. Zawieranie umów najmu na czas określony - tj. umów najmu, które

wygasają po upływie określonego czasu lub w określonym terminie - stanowi wyjątek prawny. Wyjątki te są dokładnie określone w prawie i nie ma innych. Praktyczne znaczenie ma powód ograniczenia czasowego „użytek osobisty” oraz powód ograniczenia czasowego „przebudowa lub rozbiórka”. Użytek osobisty oznacza, że wynajmujący potrzebuje mieszkania dla siebie po okresie wynajmu. Jeśli umowa najmu jest ograniczona w czasie ze względu na użytek osobisty, ten użytek osobisty musi być wystarczająco wyjaśniony i istnieć już w momencie zawarcia umowy. Wynajmujący musi dokładnie opisać, że potrzebuje mieszkania bezpośrednio po upływie terminu na własne cele (zwykle mieszkalne) dla siebie lub członka rodziny lub podobnie bliskiej osoby. Osoba ta musi być wymieniona imiennie lub dokładnie opisana. To samo dotyczy powodu ograniczenia „przebudowa” lub „rozbiórka”. Zaplanowane czynności muszą być dokładnie opisane. Muszą one być tak obszerne, że nie byłyby możliwe w zamieszkałym stanie.

Umowy najmu, które kończą się w określonym momencie bez podania przyczyny lub które podają prawnie dopuszczalną przyczynę, ale nie opisują jej szczegółowo, uznaje się za umowy najmu na czas nieokreślony. Najemca nie musi wówczas wyprowadzać się po zakończeniu umowy najmu i nie musi podpisywać nowej umowy najmu.

Umowa najmu z przedłużeniem

Najemcy często otrzymują tzw. umowy łańcuchowe. Od początku trwania umowy najmu przedstawia się im jedynie umowę najmu na czas określony, która zawiera pewien rodzaj możliwości przedłużenia, chyba że jedna z dwóch stron umowy wyrazi sprzeciw przed końcem okresu najmu. Przedłużeniu często towarzyszy podwyżka czynszu, a umowa najmu może zostać rozwiązana przez wynajmującego w dowolnym momencie bez podania przyczyny. Takie umowy łańcuchowe nie są przewidziane przez prawo w Niemczech. Najemcy prawie zawsze mogą żądać umowy najmu na czas nieokreślony.

W przypadku podania skutecznego powodu ograniczenia czasowego, powód ten musi faktycznie wystąpić. Jeśli nastąpi rezygnacja z użytku osobistego lub planów budowlanych dotyczących przebudowy, umowa staje się trwale umową na czas nieokreślony. Jeśli daty zostaną przesunięte, przesuwają się terminy ograniczenia czasowego.

Najemca ma prawo zwrócić się do wynajmującego najwcześniej na cztery miesiące przed upływem terminu ograniczenia czasowego z pytaniem, czy powód ograniczenia czasowego nadal istnieje. Wynajmujący nie musi z własnej inicjatywy przekazywać żadnych informacji na temat tego, czy rzeczywiście chce korzystać z mieszkania dla siebie samego po zakończeniu okresu najmu. Jeśli wynajmujący nie udzieli odpowiedzi lub udzieli nieprawdziwej odpowiedzi na zapytanie, można zażądać kontynuacji umowy najmu. W razie potrzeby decyzję w tej sprawie musi podjąć sąd.

Umowa najmu na czas określony – zwykle ze względu na użytek osobisty – nie może zostać przedwcześnie rozwiązana z powodu użytku osobistego. Nawet wtedy, gdy użytek osobisty jest możliwy do udowodnienia i zrozumiały. Wynajmujący jest wówczas związany uzgodnionym okresem minimalnym. Minimalny okres dotyczy również najemcy. Zwykły trzymiesięczny okres wypowiedzenia (bez podania przyczyny) nie ma zastosowania do umów najmu na czas określony. Najemca może wypowiedzieć

umowę przed terminem tylko wtedy, gdy istnieje prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia (np. z powodu poważnych wad) lub gdy ma zastosowanie szczególne prawo do wypowiedzenia umowy. Również wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy najmu na czas określony bez wypowiedzenia (np. z powodu zaległości czynszowych).

Umowy najmu na czas określony, które mają obowiązywać dłużej niż jeden rok, muszą zostać uzgodnione na piśmie. W przeciwnym razie uznaje się je za umowy najmu na czas nieokreślony.

Podobnie jak w przypadku każdej innej umowy, ustne zapewnienia złożone przez wynajmującego są zawsze trudne do udowodnienia. Zwłaszcza wtedy, gdy coś przeciwnego zostało uzgodnione na piśmie. Ustne porozumienia w sprawie przedłużenia najmu są lepsze niż nic, ale często mają niewielką wartość.

IV. Umowy podnajmu

Temat podnajmu obejmuje wiele obszarów problemów prawnych i może dotyczyć bardzo różnych konstelacji. Podobnie jak w innych dużych miastach, w Berlinie pojawił się prawdziwy rynek podnajmu. Liczne mieszkania są wycofywane z regularnego rynku mieszkaniowego zarówno przez właścicieli, jak i najemców - zarówno z pozytywnymi, jak i negatywnymi skutkami.

Jeśli dzieci lub małżonkowie mieszkają w mieszkaniu lub dołączają do nich później, nie jest to podnajmem. Klasyczne pozwolenie na podnajem nie jest również wymagane, jeśli do mieszkania ma wprowadzić się partner. Prawnie wymagana jest jedynie zgoda na przyjęcie do mieszkania.

Również odwiedzający nie są podnajemcami. Tak więc, jeśli masz gościa w swoim mieszkaniu tylko przez kilka tygodni i nie otrzymujesz od niego żadnych pieniędzy, nie potrzebujesz pozwolenia na podnajem. Nie ma również obowiązku informowania o tym wynajmującego.

Oczywiście główny najemca pozostaje odpowiedzialny za płatności czynszu na rzecz wynajmującego w przypadku podnajmu, a także ponosi odpowiedzialność za szkody w mieszkaniu.

1. Zezwolenie na podnajem

W celu przyjęcia podnajemcy, główny najemca mieszkania potrzebuje zgody wynajmującego. Podnajemca powinien również uzyskać taką zgodę (lub zgodę umowną). Podnajem bez zezwolenia na podnajem stanowi poważne naruszenie umowy i może prowadzić do wypowiedzenia głównej umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. W takim przypadku zarówno główny najemca, jak i podnajemca tracą przestrzeń życiową. Podnajemca, który zawierzył głównemu najemcy, że ma on zezwolenie na podnajem, a teraz musi się wyprowadzić, może żądać odszkodowania od głównego najemcy (np. za koszty przeprowadzki lub wyższy czynsz).

Kiedy głównemu najemcy przysługuje prawo do podnajmu?

Klasyczny przypadek podnajmu początkowo dotyczy mieszkań wspólnych. W takim przypadku osoba wynajmująca na podnajem (główny najemca) mieszka w mieszkaniu i wynajmuje jeden lub więcej pokoi. Jeśli nie jest to ogólnie dozwolone na mocy umowy najmu, główny najemca musi uzyskać zgodę wynajmującego na taki stały podnajem. Zawsze istnieje prawo do uzyskania zgody w przypadku zmian w umowie najmu, które sprawiają, że nowy, inny lub pierwszy podnajem staje się konieczny dla głównego najemcy: Na przykład, jeśli twój partner, dzieci lub podnajemcy wyprowadzą się lub zmieni się twoja sytuacja dochodowa. Jest to określane jako „uzasadniony interes” w podnajmie. Każdy, kto ubiega się o zezwolenie na podnajem w takim przypadku, musi wyjaśnić ten uzasadniony interes i w razie potrzeby udowodnić go w późniejszym postępowaniu sądowym. Należy złożyć wniosek o zezwolenie dla konkretnej osoby, podając dane osobowe (imię i nazwisko, aktualne miejsce zamieszkania, datę urodzenia).

Podnajem mieszkania jednopokojowego

Innym klasycznym przypadkiem jest podnajem (kolejnego) pokoju lub nawet całego mieszkania jednopokojowego na czas pobytu za granicą lub innej dłuższej (ale tymczasowej) nieobecności. Również w tym przypadku najemca musi wyjaśnić swój uzasadniony interes i wyjaśnić, że jego sytuacja życiowa uległa zmianie i że stało się to dopiero po rozpoczęciu stosunku najmu. Ważne: Nie wolno całkowicie zrezygnować z własnego dostępu do mieszkania. Należy upewnić się, że podnajemca jest w stanie i chce nadal opiekować się mieszkaniem, nawet jeśli jego aktualne miejsce zamieszkania znajduje się obecnie a także przez dłuższy czas gdzie indziej. Na przykład może być wystarczające, że zatrzyma klucz, pozostawi własne rzeczy i meble w mieszkaniu i pozostanie dostępny dla wynajmującego.

Zgodnie z prawem, nie ma prawa do stałego i całkowitego podnajmu mieszkania, podczas gdy główny najemca przeprowadza się do innego mieszkania w tym samym mieście. Taka konstelacja jest możliwa tylko wtedy, gdy zostało to uzgodnione w umowie (najlepiej na piśmie) – wówczas również nowy właściciel mieszkania będzie związany umową – lub zostało zaakceptowane grzecznościowo przez wynajmującego lub było świadomie tolerowane przez lata i dziesięciolecia. Nowi właściciele mogą cofnąć istniejące zezwolenia na ściśle określonych warunkach. Nie są zobowiązani do tolerowania podnajmu bez zezwolenia tylko dlatego, że poprzedni właściciele na to zezwalali.

Wynajem jakimkolwiek turystom (np. ponieważ mieszkanie jest potrzebne tylko w weekendy i w ciągu tygodnia jest puste) jest dozwolony, ponieważ nie są już oni "podnajemcami" w rozumieniu prawa.

Dopłata za podnajem

Wielu wynajmujących w Berlinie żąda dopłaty za zezwolenie na podnajem. Nie jest to przewidziane przez prawo i jest dozwolone tylko w rzadkich wyjątkach. Najemcy mogą ubiegać się o pozwolenie bez dopłaty za podnajem lub najpierw uiścić dopłatę, a następnie zażądać jej zwrotu. Należy przy tym zauważyć, że płatności można odzyskać tylko wtedy, gdy zostały zapłacone z dopiskiem "z zastrzeżeniem".

Postanowienia umowne dotyczące zgody na podnajem często zbyt ograniczają prawa najemców, jeśli zasadniczo żądana jest dopłata za podnajem lub zgoda jest ograniczona do określonej liczby osób od samego początku. Takie postanowienia umowne nie mają wówczas zastosowania.

2. Umowa podnajmu

Umowa podnajmu uprawnia do zamieszkiwania w mieszkaniu jak zwykła umowa najmu. Te same regulacje ustawowe i zasady interpretacji umów mają zastosowanie do wysokości czynszu, podziału kosztów dodatkowych i innych umów (np. drobne naprawy, korzystanie z piwnicy, kaucja).

Ustawa zawiera jednak pewne szczególne regulacje dotyczące ograniczenia czasowego i wypowiedzania umów podnajmu. Przepisy te są dość zagmatwane i trudne do zaprezentowania ze względu na liczne możliwe sytuacje mieszkaniowe.

Zasadniczo obowiązują:

a) Umowy podnajmu na czas określony

Umowy podnajmu, podobnie jak zwykłe umowy najmu, mogą być również ograniczone czasowo. Obowiązuje wówczas termin uzgodniony w umowie. Umowa nie musi i nie może zostać wypowiedziana. Czynsz musi być opłacany przez cały okres obowiązywania. Aby ograniczenie czasowe było ważne, zależy od tego, czy prawnie przewidziana przyczyna ograniczenia czasowego, zwykle użytek osobisty, jest wymieniona wystarczająco konkretnie, a następnie również występuje. Cztery miesiące przed końcem okresu najmu podnajemca może zażądać od wynajmującego na podnajem informacji, czy przyczyna ograniczenia czasowego nadal istnieje. Jeśli odpowiedź zostanie otrzymana z opóźnieniem, okres najmu zostanie przedłużony o czas trwania opóźnienia. Często powód ograniczenia czasowego nie istnieje lub już nie istnieje. Następnie umowa przekształca się w umowę najmu na czas nieokreślony i może zostać rozwiązana tylko zgodnie z przepisami ustawowymi.

b) Umowa podnajmu na czas nieokreślony

Umowa podnajmu na czas nieokreślony całego mieszkania, w którym wynajmujący na podnajem sam nie mieszka, może zostać rozwiązana przez podnajemcę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, podobnie jak zwykła umowa najmu. Wynajmujący na podnajem musi przestrzegać ustawowych terminów wypowiedzenia (trzy, sześć lub dziewięć miesięcy, w zależności od czasu trwania najmu) i podać zgodny z prawem powód wypowiedzenia. Najczęstszym powodem jest „użytek osobisty”, ponieważ główny najemca chce wrócić do najmowanego mieszkania. Wypowiedzenie musi zostać przekazane na piśmie z podaniem przyczyn.

Jeśli główny wynajmujący również mieszka w mieszkaniu (klasyczne mieszkanie wspólne), może on również wypowiedzieć (wynajmowany bez umeblowania) pokój we wspólnym mieszkaniu bez prawnie dozwolonego powodu (użytek osobisty, zaległości czynszowe, naruszenie umowy itp.) Motywy wypowiedzenia są zatem wówczas nieistotne (niemiła osoba, rozwiązanie wspólnego mieszkania, rezygnacja z

mieszkania itp.) Jednakże trzymiesięczny okres wypowiedzenia ulega wydłużeniu – w zależności od czasu trwania stosunku najmu – do sześciu lub dziewięciu miesięcy, jeśli umowa zostanie wypowiedziana bez podania przyczyny.

Jeśli główny najemca również mieszka w mieszkaniu i wynajmuje umeblowany pokój podnajemcy, może on wypowiedzieć umowę najmu bez podania przyczyny. Okres wypowiedzenia wynosi wówczas tylko 14 dni. Dotyczy to jednak również podnajemcy, który również może złożyć wypowiedzenie i w związku z tym musi zapłacić czynsz jeszcze tylko za dwa tygodnie.

c) Umowa podnajmu i główna umowa najmu

Zgodnie z prawem umowa podnajmu powinna być traktowana jako niezależna umowa. Niemniej jednak skutecznie dzieli los głównej umowy najmu. Jeśli wynajmujący lub główny najemca wypowie główną umowę najmu, umowa podnajmu pozostaje w mocy, ale mieszkanie musi zostać zwrócone. Podnajemca może być uprawniony do dochodzenia odszkodowania od głównego najemcy. Wynajmującemu mogą przysługiwać prawa, na mocy których podnajemca musi się wyprowadzić (roszczenia eksmisyjne). Z kolei podnajemca może odeprzeć roszczenie o eksmisję, argumentując, że umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana, a zatem jest on uprawniony do dalszego zamieszkiwania w mieszkaniu. We wszystkich konstelacjach zależy to od indywidualnego przypadku, wchodzących w grę interesów i okoliczności, które doprowadziły do wypowiedzenia umowy.

Podnajemcy muszą być świadomi, że podnajmowanie pokoi i mieszkań poważnie ogranicza ich własne pole działania. Krótkoterminowe wypowiedzenie głównej umowy najmu lub wypowiedzenie umowy przez wynajmującego należy pogodzić z bieżącym stosunkiem podnajmu. Zsynchronizowanie terminów jest prawnie prawie niemożliwe. Korzyści finansowe wynikające z wynajmu na podnajem są przeciwstawne do wysokiego potencjału konfliktów, kwestii odpowiedzialności i licznych pułapek prawnych.

Podnajemcy muszą być świadomi swojej słabiej chronionej pozycji prawnej i wysokiego potencjału konfliktu z wynajmującymi i głównymi najemcami. Konflikty mogą również powstawać dlatego, że władze podejmują działania przeciwko niedozwolonemu (komercyjnemu) podnajmowi (AirB&B) lub mieszkańcy domu skarżą się na często zmieniających się i uciążliwych podnajemców.

d) Czynsz

Tak zwany limit czynszu dotyczy również umów podnajmu. Nie ma tu żadnych specjalnych przepisów. Trudności pojawiają się jedynie w kwestii ustalenia dopuszczalnego czynszu (lokalnego czynszu porównawczego), ponieważ kuchnia / inne pokoje są wspólne i może być również konieczne uwzględnienie umeblowania. Orzecznictwo opracowało jednak zrozumiałe kryteria w tym zakresie. Szczególnym przypadkiem może być podnajem krótkoterminowy. Patrz sekcja dotycząca czynszów.

V. Czynsz

1. Czynsze brutto i czynsze netto

Standardem w Berlinie jest uzgodnienie czynszu bez kosztów mediów i ogrzewania oraz zaliczek na koszty mediów. Czynsz za metr kwadratowy jest przy tym ustalany za sam najem mieszkania (czynszu bez kosztów mediów/czynsz podstawowy). Ponadto najemcy płacą miesięczne zaliczki (raty) na poczet mediów bez ogrzewania i z ogrzewaniem, poniesionych w bieżącym roku, w zależności od ich indywidualnego stylu życia.

Koszty mediów bez ogrzewania (tzw. koszty eksploatacji) obejmują koszty wywozu śmieci, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia domu, zimnej wody, energii elektrycznej, windy, koszty konserwacji, koszty sprzątnia, koszty dozorca itp. Może to skutkować dodatkowymi kosztami w wysokości od jednego do ponad dwóch euro za metr kwadratowy miesięcznie. Obciążenie kosztami różni się znacznie w zależności od wyposażenia mieszkania. Dodatkowe mediów ciepłych (koszty ogrzewania) obejmują koszty centralnego ogrzewania i z reguły koszty podgrzewanej w nim ciepłej wody.

Jednak wynajmowane mieszkania często mają również własne systemy ogrzewania gazowego. Mieszkanie jest wówczas wyposażone w piec, a najemcy zawierają odrębną umowę z dostawcą gazu w celu jego użytkowania. Ogrzewanie i ciepła woda są wtedy dostarczane indywidualnie przez własny piec. Również w tym przypadku powszechne są płatności zaliczkowe na rzecz dostawcy. Energia elektryczna dla mieszkania jest zwykle kupowana indywidualnie przez najemców od dostawcy energii elektrycznej.

W przypadku modelu czynszu bez kosztów mediów i ogrzewania z osobnym uzgodnieniem kosztów mediów, wynajmujący muszą co roku rozliczać zaliczki. Muszą ustalić, czy zaliczki były wystarczające i czy w ich wyniku powstały nadpłaty lub niedopłaty. Odpowiednie dodatkowe płatności na rzecz wynajmującego i nadpłaty najemców muszą być zostać następnie spłacone.

Kontrola rozliczenia kosztów mediów

Najemcy mają prawo do wglądu i sprawdzenia faktur i umów, na podstawie których naliczane są opłaty za media. Jeśli uważają, że rozliczenie jest nieprawidłowe – a wiele rozliczeń jest nieprawidłowych – pierwszym krokiem jest sprawdzenie dokumentów, aby móc precyzyjnie argumentować przeciwko konkretnym pozycjom kosztów.

Jeśli system centralnego ogrzewania zaopatruje mieszkania w budynku w ciepło i ciepłą wodę, wartości zużycia poszczególnych lokatorów są mierzone za pomocą liczników kosztów ciepła na grzejnikach i wodomierzy w łazience lub łazience i

kuchni. Urządzenia te muszą być odczytywane co roku na miejscu lub drogą radiową. Ponieważ często zdarzają się tutaj błędy, pomyłki lub awarie, najemcy powinni regularnie kontrolować swoje wodomierze i liczniki kosztów ciepła oraz porównywać zmierzone zużycie ze zużyciem w innych pomieszczeniach, w różnych porach roku i po większych poborach wody oraz sprawdzać, czy wartości wydają się wiarygodne. W przypadku sporów z wynajmującym pomocne może być sfotografowanie stanu urządzeń pomiarowych.

Podnajemcy i koszty mediów

W ramach stosunku podnajmu można również uzgodnić czynsz bez mediów i ogrzewania oraz zaliczki na koszty mediów. Wynajmujący na podnajem jest wówczas zobowiązany do rozliczenia zaliczek na podstawie rozliczenia kosztów mediów przez wynajmującego. W mieszkaniach wspólnych możliwy jest proporcjonalny podział na metr kwadratowy, na osobę, na pokój.

Zazwyczaj w stosunkach podnajmu, a zwłaszcza w mieszkaniach wspólnych odbywa się zryczałtowane poprzez czynsz. Czynsz obejmuje już koszty mediów; nie jest konieczne rozliczanie wpłaconych zaliczek. W związku z tym nie można żądać zwrotu nadpłaty. Jednak oszczędny styl życia również się nie zwraca. W takich uzgodnieniach w czynsz często wliczone są również inne koszty, takie jak WLAN czy energia elektryczna. Jest to dopuszczalne.

Jednakże koszty mediów ciepłych, takie jak koszty ogrzewania i ciepłej wody, nie mogą być wliczane w czynsz za podnajem w formie ryczału. Jest to niezgodne z prawem, ale nie jest sankcjonowane. Dopóki strony umowy są zgodne co do całkowitej wysokości czynszu, w tym wszystkich kosztów mediów, nie ma potrzeby podejmowania działań. Jednakże najemcy, w tym podnajemcy, są zawsze uprawnieni do zamiany takiego czynszu z kosztami mediów i ogrzewania na co najmniej czynsz z kosztami mediów bez ogrzewania. Czynsz składa się wówczas z czynszu podstawowego i ryczału za media zimne. Należy jednak uiszczać zaliczki na ogrzewanie i ciepłą wodę oraz dokonywać rozliczeń w zależności od zużycia, o ile jest to możliwe.

2. Podwyżki czynszów

Podwyżki czynszu mogą dotyczyć zarówno czynszu podstawowego (czynsz bez mediów i ogrzewania), jak i kosztów mediów.

Dostosowanie zaliczek na koszty mediów nie jest problematyczne i może być dokonywane w obu kierunkach. Przykładowo, wynajmujący mogą żądać wyższych zaliczek w odpowiedniej wysokości w następstwie wyższych dopłat z tytułu kosztów mediów. W przypadku powstania nadpłaty najemcy mogą zażądać obniżenia zaliczek.

W przypadku podwyższania czynszu podstawowego prawo przewiduje kilka możliwości i różne wymogi formalne. Możliwe są podwyżki czynszu wynikające ze

względu na rosnące czynsze porównawcze, stopniowe podwyżki czynszu i indeksowane podwyżki czynszu. Oczywiście strony mogą również dobrowolnie uzgodnić wyższe czynsze. Podwyżki czynszu muszą być zawsze składane w formie tekstowej i częściowo odbywają się automatycznie, częściowo tylko za zgodą najemcy. Wynajmujący mogą i muszą wnieść pozew o wyrażenie zgody, jeśli mają prawo do zgody, a najemcy odmawiają zgody.

Czynsz stopniowany

Jeśli w umowie najmu uzgodniono czynsz stopniowany, czynsz wzrasta co roku o określoną stopę procentową do określonej kwoty. Najemcy muszą sami pamiętać o tym, aby w określonym czasie zacząć płacić podwyższony czynsz i na przykład zmienić swoje zlecenie stałe w banku.

Czynsz indeksowany

Podwyżki czynszu indeksowego są oparte o wskaźnik cen konsumpcyjnych, który jest obliczany w całych Niemczech. Pozwalają one na dostosowanie czynszu zgodnie z obowiązującymi tam stawkami podwyżek. W ostatnim czasie wynajmujący mogli żądać znacznych podwyżek czynszu ze względu na wysoką stopę inflacji, dla której nie obowiązują żadne ustawowe limity. Jeśli podwyżka czynszu indeksowanego została uzasadniona i formalnie należycie zażądana, odpowiednio należy jest podwyższony czynsz.

Berliński wskaźnik czynszów

W Berlinie czynsze są zazwyczaj podwyższane na podstawie berlińskiego wskaźnika czynszu. Jest to wynik ogólnomiejskich badań, wykorzystywanych do określenia średnich czynszów. Wskaźnik czynszu uwzględnia lokalizację, wielkość i wyposażenie mieszkań. Wynikiem jest "lokalny czynsz porównawczy" za mieszkanie. Jeśli aktualny czynsz jest niższy od tej wartości, może zostać podwyższony do wysokości czynszu porównawczego. Nie może on jednak wzrosnąć o więcej niż 15% w ciągu trzech lat i nie częściej niż raz w roku.

3. Limit czynszu

Szczególną kwestią w Berlinie jest tak zwany limit czynszu. Ta regulacja prawna zapobiega wynajmowaniu mieszkań za czynsze znacznie wyższe niż lokalny czynsz porównawczy. W przypadku nowych umów najmu dozwolone jest podwyższenie w wysokości jedynie 10% lokalnego czynszu porównawczego. Nie ma przy tym znaczenia, że najemcy zobowiązali się w umowie do zaakceptowania wyższego czynszu. Najemcy mogą następnie złożyć skargę na ten czynsz - bez ryzyka wypowiedzenia umowy. Prawo używa sformułowania „skarga na wysokość czynszu”. W przypadku tej skargi (zażalenie) prawo określa szereg wymogów, które muszą być przestrzegane przez najemców. Muszą oni określić czynsz, który uważają za zgodny z prawem. Należy zatem ustalić prawidłowy czynsz (tzw. dopuszczalny czynsz nowego najmu) i zażądać od wynajmującego stosowania go z mocą wsteczną i w przyszłości. Oznacza to, że najemcy mogą nie tylko obniżyć czynsz, ale także odzyskać nadpłacony czynsz. Podobnie jak w przypadku podwyżek czynszu, punktem wyjścia do obliczeń jest berliński wskaźnik czynszów.

Limit czynszu dotyczy również umów podnajmu i umów dotyczących mieszkań umeblowanych.

Regulacje prawne dotyczące limitu czynszu były wielokrotnie zmieniane od czasu ich wprowadzenia. W zależności od tego, kiedy najemcy zawarli umowę, obecnie obowiązują różne przepisy dotyczące wyjątków, obowiązków informacyjnych i możliwości żądania zwrotów. Szczególne okoliczności mogą wystąpić, jeśli mieszkanie zostało zmodernizowane przed nowym najmem, a poprzedni czynsz był już wyższy niż dopuszczalny nowy czynsz. W przypadku tymczasowego, krótkoterminowego najmu i nowego budownictwa, limit czynszu może być całkowicie wykluczony.

Wynajmujący często próbują obejść limit czynszu i często reagują na skargi najemców dopiero wtedy, gdy zaangażowany jest również sąd. Szczególnie często wykorzystywany jest fakt, że zawyżony czynsz podstawowy dla czynszów z mediami i ogrzewaniem/czynszów z mediami bez ogrzewaniem (czynszów z kosztami eksploatacji) lub umeblowanych mieszkań jest trudny do obliczenia na pierwszy rzut oka. Najemcy muszą najpierw ustalić, jak wysoka jest część czynszu związana z umeblowaniem lub opłatami za media.

Pomimo wszystkich wyjątków i różnych przepisów, nowe umowy powinny być zawsze sprawdzane pod kątem naruszenia limitu czynszu.

VI. Wypowiedzenie umowy najmu na czas nieokreślony – zasady

Umowy najmu na czas nieokreślony mogą zostać wypowiedziane zarówno przez najemców, jak i wynajmujących.

Wypowiedzenie musi być zawsze dokonywane w formie pisemnej. Dotyczy to obu stron. Zgodnie z wymogami prawnymi, forma pisemna oznacza nie tylko w formie tekstowej (np. e-mail), ale także z odręcznym podpisem wszystkich najemców lub wynajmujących. Jeśli w imieniu wynajmującego działa administracja domu, musi być załączane pełnomocnictwo z odręcznym podpisem wynajmującego.

1. Wypowiedzenie umowy przez wynajmującego i sprzeciw najemców z powodu poważnych trudności

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę tylko wtedy, gdy ma ku temu prawny powód. Nie ma innych podstaw do wypowiedzenia niż te, określone w ustawie. Najważniejszym powodem jest naruszenie umowy. W większości przypadków jest to naruszenie obowiązku płacenia czynszu w terminie i w pełnej wysokości. Niedozwolony podnajem może również stanowić takie naruszenie zobowiązań umownych.

W przypadku rażących naruszeń obowiązków uzasadnione może być wypowiedzenie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Bez zachowania okresu wypowiedzenia oznacza, że nie trzeba odczekać żadnego okresu. Umowa kończy się

wtedy z dnia na dzień, a najemca musi opuścić mieszkanie w krótkim czasie. Wynajmujący często łączą wypowiedzenie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z tzw. wypowiedzeniem z zachowaniem okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie z zachowaniem okresu wypowiedzenia oznacza wypowiedzenie z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia (trzy, sześć lub dziewięć miesięcy). W przypadku, gdy sąd później uzna rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia za nieważne – na przykład dlatego, że naruszenie umowy nie było tak poważne – stosunek umowny może wygasnąć z kilkumiesięcznym opóźnieniem, ponieważ skuteczne stało się wypowiedzenie z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

Użytek osobisty

Jeśli najemca nie naruszył warunków umowy, ostatecznie istnieje jedynie możliwość wypowiedzenia, jeśli wynajmujący potrzebuje mieszkania dla siebie. Inne przypadki prawne nie mają praktycznie żadnego znaczenia. Powód wypowiedzenia „użytek osobisty” jest zatem bardzo często wykorzystywany. Wynajmujący nie musi sam chcieć mieszkać w mieszkaniu, lecz może również wystąpić o użytek osobisty dla bliskich krewnych, takich jak dzieci, które osiągnęły pełnoletność lub rodzice wymagający opieki. Wypowiedzenie z powodu użytku osobistego jest również możliwe w przypadku podnajmu pokoi, jeśli wynajemca na podnajem z powrotem potrzebuje mieszkania lub pokoju dla siebie.

Wypowiedzenie z powodu użytku osobistego może nastąpić wyłącznie z zachowaniem okresu wypowiedzenia. W związku z tym nigdy nie daje prawa do natychmiastowego wypowiedzenia bez zachowania okresu wypowiedzenia. W zależności od długości okresu zamieszkania, okres wypowiedzenia może wynosić trzy miesiące, sześć miesięcy (po ponad pięciu latach) lub dziewięć miesięcy (po ponad ośmiu latach).

Niedopuszczalne jest wypowiedzenie z powodu użytku osobistego na zapas, a więc na ewentualną przyszłą potrzebę. Potrzeba musi istnieć już w momencie wypowiedzenia. Musi również odnosić się dokładnie do tego mieszkania. Jeśli wynajmujący posiada kilka mieszkań, musi uzasadnić, że właśnie to mieszkanie jest potrzebne i żadne inne nie jest dostępne.

Wskaźnik nadużyć w zakresie wypowiedzenia z powodu użytku osobistego jest wyjątkowo wysoki. Wynika to z faktu, że wypowiedzenie z powodu użytku osobistego jest ostatecznie jedynym sposobem, w jaki strona wynajmująca może wypowiedzieć istniejące umowy najmu, które nie są na rękę – na przykład wieloletnim najemcom z niskimi czynszami.

W przypadku wypowiedzenia, sąd może zatem również zostać poproszony o zbadanie utrzymywanego użytku osobistego. W tym celu sąd może i musi przesłuchiwać świadków i zbadać dowody. Jeśli poszkodowani najemcy mają wrażenie, że wypowiedzenie umowy z powodu użytku osobistego jest tylko pozorem, powinni szybko zebrać dokumenty, zeznania świadków, zdjęcia lub inne dowody, aby udowodnić, że jest to wykorzystanie i że wynajmujący w rzeczywistości nie potrzebuje mieszkania, jak twierdził.

Strona najmująca może wnieść sprzeciw z powodu poważnych trudności w postaci sprzeciwu dla wypowiedzenia na użytek osobisty. Taki sprzeciw musi zostać złożony na dwa miesiące przed końcem okresu najmu i nie powinien być składany

przedwcześnie. Wczesny sprzeciw umożliwia wynajmującemu wszczęcie postępowania eksmisyjnego przed sądem przed upływem okresu wypowiedzenia.

Z reguły skuteczny sprzeciw z powodu poważnych trudności ze względów zdrowotnych można wnieść tylko w przypadku szczególnie podeszłego wieku lub szczególnie poważnych chorób fizycznych i psychicznych (niepełnosprawność, ryzyko samobójstwa).

Prawo przewiduje również, że sprzeciw z powodu poważnych trudności może być również wniesiony, jeśli nie jest dostępne żadne alternatywne zakwaterowanie i nie znaleziono odpowiedniego zakwaterowania od daty wypowiedzenia umowy pomimo intensywnych, udowodnionych poszukiwań. W Berlinie sądy wymagają poszukiwania zakwaterowania w całym mieście, co wiąże się ze znacznymi nakładami. Osoby o przeciętnym stanie zdrowia i rodziny muszą liczyć się przy tym z przeprowadzką z dzielnic położonych w centrum miasta, zmianą szkół i przedszkoli, długimi dojazdami do pracy, niższą jakością mieszkania i wyższym czynszem. Oferty pomocy ze strony władz muszą zostać zaakceptowane. Jeśli obecne jest uprawnienie do mieszkania socjalnego, należy o nie wystąpić. Jeśli w grę wchodzi prawo do zasiłku mieszkaniowego, musisz pobrać takie środki finansowe, aby ułatwić poszukiwanie mieszkania.

To, czy wynajmujący rzeczywiście ma potrzebę użytku osobistego i czy istnieje sprzeciw z powodu poważnych trudności dla danych najemców, jest zawsze kwestią indywidualnego przypadku i jest codziennie oceniane, badane i rozstrzygane na dużą skalę przez berlińskie sądy. Zazwyczaj nie zaleca się przedwczesnej wyprowadzki bez walki po wypowiedzeniu umowy z powodu użytku osobistego. Szczególnie dlatego, że możliwość złożenia sprzeciwu i przeprowadzenia sądowej procedury kontrolnej zapewnia cenny czas w wynajmowanym mieszkaniu.

2. Wypowiedzenie przez najemcę

Umowa najmu może zostać rozwiązana na piśmie przez najemcę w dowolnym momencie i bez podania przyczyny. W takim przypadku okres wypowiedzenia wynosi zawsze maksymalnie trzy miesiące. Jeśli w umowie najmu uzgodniono krótsze okresy, będą one miały pierwszeństwo na korzyść najemców. Wypowiedzenie musi zawsze wpłynąć do trzeciego dnia roboczego miesiąca. Wówczas miesiąc ten wlicza się do okresu wypowiedzenia.

Po opuszczeniu i przekazaniu mieszkania (poprzez zwrot kluczy), nie kończy to automatycznie obowiązku najemcy do płacenia czynszu do końca okresu obowiązywania umowy. Płatność czynszu nie może zostać wstrzymana, ponieważ wpłacono kaucję. Najemcy nie przysługuje również prawo do wcześniejszego zwolnienia z umowy lub zapewnienia nowego najemcy.

Jeśli jednak strony uzgodnią wcześniejsze zakończenie umowy lub jeśli wynajmujący wynajmuje mieszkanie lub pokój jeszcze w okresie obowiązywania umowy, obowiązek zapłaty czynszu również wygasa.

VII. Wyprowadzka i przekazanie mieszkania

Podczas wyprowadzki z mieszkania często pojawiają się problemy prawne. Mieszkanie musi zostać zwrócone w stanie określonym w umowie. Istnieje szerokie pole do dyskusji na temat tego, czym jest stan określony w umowie.

Z jednej strony, klauzule umowne dotyczące drobnych napraw odgrywają tutaj pewną rolę. Klauzule te powinny regulować, kto maluje i lakieruje mieszkanie po zakończeniu stosunku najmu. Orientacyjnie obowiązują tu następujące zasady: Jeśli mieszkanie zostało przekazane świeżo po remoncie i było zamieszkiwane przez kilka lat ze średnią intensywnością, takie mieszkanie również musi zostać zwrócone świeżo po remoncie. W tym celu najemca może wynająć specjalistyczną firmę lub zrobić to samodzielnie. Orientacyjnie obowiązują również następujące zasady: Najemcy muszą wymienić to, co ewidentnie uszkodzili (nadpalone blaty, uszkodzone płytki, uszkodzony parkiet). Stopniowe zużycie mieszkania (zużyte podłogi, małe pęknięcia płytek, zużyte zawiasy i zamki) nie obciąża najemcy.

Spory zwykle pojawiają się w mieszkaniach, które były zamieszkiwane przez szczególnie krótki czas lub zostały poddane ponadprzeciętnemu zużyciu, na przykład z powodu intensywnego użytkowania mieszkania wspólnego. Spory pojawiają się również, gdy mieszkanie zostało częściowo wyremontowane lub było już w szczególnie złym stanie w momencie wynajmu, a obecnie prawie niemożliwe jest ustalenie, w jaki sposób stan ten uległ dalszemu pogorszeniu w wyniku ponownego użytkowania.

Również w tym przypadku ocena prawna może być dokonana jedynie na podstawie indywidualnego przypadku. Zawsze zaleca się jak najlepsze udokumentowanie stanu mieszkania w momencie jego wynajmu (świadczenie, zdjęcia, protokół przekazania) i zrobienie tego samego po zakończeniu najmu. Strony powinny od samego początku wyjaśnić, kto jest właścicielem jakiego sprzętu i wyposażenia, co zostało przejęte od poprzedniego najemcy i musi zostać usunięte przez najemcę po zakończeniu najmu oraz co jest uważane za „najęte wraz z mieszkaniem”.

Jeśli wynajmujący żąda od najemcy wykonania prac po przekazaniu mieszkania (malowanie, sprzątnięcie, czyszczenie), musi zasadniczo do tego wezwać i ustalić datę, do której oczekuje zakończenia prac. Zawsze zaleca się wcześniejsze uzgodnienie sposobu opuszczenia mieszkania.

