

Konaklama ve kiralamaya ilişkin küçük el kitabı

Alman kiracılık hukukunun en önemli ilkeleri

Makaleye genel bakış

- I. Berlin'de yaşamak
Konut piyasası ve ev arama
- II. Kira sözleşmesi
- III. Belirli süreli kira sözleşmesi
- IV. Alt kiralama
 1. Alt kiralama lisansı
 2. Alt kira sözleşmesi
 - a. Belirli süreli alt kiralamalar
 - b. Açık uçlu alt kiralamalar
 - c. Alt kiracılık sözleşmesi ve Ana kira sözleşmesi
 - d. Kira bedeli
- V. Kira
 1. Brüt ve net kiralar
 2. Kira artışları
 3. Kira kontrolü
- VI. Açık uçlu kira sözleşmelerinin iptali
 1. Ev sahibinin fesih bildiri ve kiracının zorluklara itirazı
 2. Kiracı
- VII. Evden taşınma ve daireyi teslim etme

I. Önsöz: Berlin'de adil konut? Berlin hayat nasıl ve burada işler nasıl yürüyor?

Berlin kiralari. Tüm şehirdeki 1,9 milyon dairenin 1,5 milyonu kiralık dairelerden oluşmaktadır. Bu da yüzde 81,5'e tekabül etmektedir. Almanya genelinde hanelerin yüzde 57,9'unda kiracı oturmaktadır. Kiralanan tüm daireler, tüm Almanya için geçerli olan kira yasasına ve dolayısıyla federal yasaya tabidir. Buna göre, kira hukuku Almanya'nın her yerinde aynıdır. Bununla birlikte, federal eyaletler, şehirler ve belediyeler, kendi bölgeleri için konut ve kira hukukunda özel düzenlemeler yapmak ve böylece yaşam alanı ve kira koşullarını etkileme konusunda birkaç seçeneğe sahiptir. AB içerisinde standart bir kira politikası bulunmamaktadır. İnsanların kiralama şekli Avrupa genelinde farklılık göstermektedir.

Konut sahipliği modelleri

Berlin'deki apartman blokları ya özel şahıslara, ya büyük emlak gruplarına, ya kooperatiflere ya da devlete ait konut birliklerine aittir.

Devlete ait konut birlikleri, belediyenin sahip olduğu konut Şirketleridir. Özel sektör ile bir denge oluŐturulması amaçlanmaktadır.

Kooperatifler, bireysel katılımcıların birlikte bir grup oluŐturduđu ve Őirketin sahibi olduğu Őirketlerdir. Konut sektöründe de kooperatifler bulunmaktadır. Kooperatif üyeleri üyelik aidatı ödemekte ve kooperatiften uygun fiyatlarla daire kiralayabilmektedir. Kooperatifler her zaman olmasa da genellikle masraflarını karşılamaktadır. Kâr elde etmek istemiyorlar.

Kat Mülkiyeti

Almanya'da evler tek bir sahibine ait olabileceği gibi kat mülkiyetine de bölünebilir. Bu durumda, her daire farklı mal sahiplerine aittir. Bu özel kişiler, kat mülkiyeti topluluğu (WEG) olarak adlandırılan bir yapı içinde birbirlerine bağlıdır. Topluluk olarak binanın bakımından siz sorumlusunuz. Bununla birlikte, kendi dairelerini bireysel olarak kiralayabilir veya içinde kendileri yaşayabilirler. Aynı hak, ev sahibi tarafından kullanılan bir daire veya bir evdeki sıradan bir dairenin kiracıları için de geçerlidir. Bu nedenle, kiralanan dairenin bir kat mülkiyeti olup olmadığı temelde önemsizdir.

Paylaşımlı daireler

Almanya'da WG olarak kısaltılan çok sayıda paylaşımlı daireler bulunmaktadır. Henüz kendi dairelerini alamayan öğrenciler genellikle ortak dairelerde yaşamakta, yaşlılar da aynı daireyi paylaşmaktadır. Böyle bir ortak daire için kira sözleşmesi ya tek başına bir kiracı (ana kiracı) ile yapılır ve bu kiracı da odaları başkalarına kiralar (alt kiracı) ve bunun için de izin alır. Bu durumda kira ödemeleri ve diğer yükümlülüklerden yalnızca kendisi sorumlu olacaktır. Ancak, kira sözleşmesinde genellikle birkaç kişi kiracı olur. Bu durumda hepsi sözleşme ortağıdır ve dairenin sorumluluğunu paylaşırlar. İçlerinden biri taşınmak isterse zorluklar ortaya çıkabilir. Kiracı olan kişi sayısı ne kadar fazlaysa ve tipik bir ortak öğrenci dairesi olduğu ne kadar açıksa, sözleşmedeki kişilerin deđiŐtirilmesine izin verilme Őansı da o kadar yüksektir. Bir daireyi kaç kişinin birlikte kiraladığına ve odaların doğrudan mal sahibinden mi yoksa ana kiracıdan mı kiraladığına bakılmaksızın: Her zaman aynı kiracılık kanunu geçerlidir.

Satın alma işlemleri kirayı iptal etmez

Bir daire veya ev satılırsa, yeni mal sahibi genellikle daireyi kiralayanların da ev sahibi olur. Önemli: Mülkiyet deđiŐikliđi nedeniyle kira sözleşmesi sona ermez!

Her mülkiyet deđiŐikliđi tapu siciline işlenmelidir. Kiracılar istedikleri zaman tapu kayıtlarını inceleme ve evlerinin ya da dairelerinin kime ait olduğunu öğrenme hakkına sahiptir. Berlin'in tüm ilçeleri, kendi bölgelerindeki tüm mülkler için kendi tapu siciline sahiptir.

Sosyal konut ve konut hak sahipliği belgesi

Konutlar serbest piyasada kiralanır ve herhangi bir devlet düzenlemesine tabi değildir. Bunun tek istisnası Berlin'deki sözde sosyal konutlardır. Düşük gelirli insanlar için ayrılmıŐtır ve başvuru sahiplerinin "Konut hak sahipliği belgesi (WBS)" olarak adlandırılan bir belge sunmaları halinde kiralanabilir.

Konut hak sahipliği belgesi (WBS), düşük gelirli insanların alabileceği bir belgedir. Bunun için Alman veya AB vatandaşlığına sahip olmanız gerekmektedir. Ayrıca Berlin'de bir yıldan uzun süredir kayıtlı olmanız gerekir. AB vatandaşı olmayanlar da Berlin'de bir yıldan fazla yaşamışlarsa veya buradan ayrılmışlarsa belirli koşullar altında WBS alabilirler.

Ticari kiracılık hukuku

Alman kira hukuku, konut kira hukuku (özel yaşam için oda kiralama) ve ticari kira hukuku (iş, otel veya tatil evi işletmek veya satmak için oda kiralama) arasında ayırım yapar. Konut kiracılığı hukukunda, kiracılar lehine ticari kiracılık hukukunda uygulanmayan çok sayıda koruyucu hüküm bulunmaktadır. Örneğin, Berlin de dahil olmak üzere bazı büyük Alman şehirlerinde kira üst sınırı vardır. Dairelerin rastgele bir fiyattan değil, düzenlenmiş bir fiyattan yeniden kiralanmasını sağlar. Bu düzenleme ticari kiralar için geçerli değildir. Ticari kiralama genellikle süreyle sınırlıdır ve birkaç yıl sonra yeniden müzakere edilir veya kendiliğinden sona erer. Konut kira sözleşmeleri genellikle açık uçludur. Bu, kendi başlarına sona ermedikleri ve sona ermeleri için iptal edilmeleri gerektiği anlamına gelir. Bunun için kiracılar ve ev sahipleri için farklı olan ayrı kuralları vardır.

Dairelerin turistlere ticari olarak kiralanması birkaç yıldır yasaklanmıştır ve artık sadece istisnai durumlarda (yılda en fazla 90 gün) ve kayıt olduktan sonra mümkündür.

Kısmi ticari kiralama

Birçok mülk başlangıçtan itibaren ticari mülkler (büyük mağazalar, dükkanlar) veya konut binaları (apartman blokları) olarak inşa edilmiştir. İmar kanunu, bu alanın ticari veya konut amaçlı kullanılıp kullanılmayacağına ilişkin bir ön karar vermektedir. Daha sonraki değişikliklere imar kanunu tarafından izin verilmelidir. Ancak, birçok mülk hem ticari hem de konut amaçlı kullanılabilir. Örneğin Berlin'de bir apartman dairesinin aynı anda hem konut hem de ticari amaçla kullanılması (bitişik yaşam alanlarına sahip ofisler, mağazalar, muayenehaneler) sıklıkla rastlanan bir durumdur. Bu genellikle ev sahipleri tarafından (sınırlı) konut kirasına ek olarak (sınırsız) ticari ek ücret talep etmek için kullanılır. Ev sahipleri de uzun vadede daha sonra ticari kullanım seçeneğini güvence altına almak için bu yöntemi kullanmak isterler. Ancak, daire aslında sadece ikamet amacıyla kiralanmışsa ve orada herhangi bir iş yapılamıyorsa veya yapılmaması gerekiyorsa buna izin verilmez. Prensipte aşağıdakiler geçerlidir: Kısmi ticari kullanıma yönelik hükümler içeren bir kira sözleşmesi alınsa da bir durumdur ve kiracının haklarına zarar verebilir.

Mülk yönetimi

Mülk yönetim şirketleri genellikle kiralık dairelerin kiralanması ve yönetiminden sorumludur. Bunlar küçük veya orta ölçekli hizmet şirketleridir. Özel mülk sahipleri tarafından görevlendirilirler ve mülkün yönetimini üstlenirler. Mal sahipleri adına, hizmet sağlayıcılarla sözleşmeler yapar, ücretleri öder (çöp, su), onarım işlerini yaptırır ve kiralama ile ilgilenirler. Büyük emlak gruplarının kurumsal ağlarında kendi emlak yönetim şirketleri vardır. Bununla birlikte, küçük bireysel ev sahipleri genellikle mülklerini veya dairelerini kendileri yönetirler. Özel ev sahipleri, büyük şirketlerle aynı kira hukuku düzenlemelerini uygulamak zorundadır.

Daire ilanları, gösterimleri ve kira sözleşmeleri özel olarak, özel mülk sahipleri için büyük mülk yönetim şirketleri veya mülk şirketlerinin kendileri tarafından gerçekleştirilebilir. Aracılık hizmetleri her iki tarafça da kullanılabilir.

Daire ararken dikkatli olun

Daire arayan kişiler, internet platformlarında veya iyi görünen tekliflerle karşılaşırlarsa dikkatli olmalıdırlar. Gergin piyasa durumu nedeniyle dolandırıcılık burada yaygın hale geldi. Konut arayan kişilerden, bir daireyi görmelerine izin verilmesi için depozito ödemelerinin (genellikle yurtdışındaki bir banka hesabıyla birlikte) veya başvuru sürecinde yer almak için ücret ödemelerinin istendiği vakalar ortaya çıkmıştır. Konut acentelerine giriş ücretleri ve aboneliklerin sonuçlandırılması da talep edilmektedir.

Kiracılar için danışma merkezleri

Berlin'de her ilçede kiracılar için belediye danışma merkezleri bulunmaktadır. Ayrıca aracı kuruluşların şehrin hemen her yerinde üyelerinin kendileriyle iletişime geçebileceği ofisleri bulunmaktadır. Sıkışık konut piyasası kiracılar için sorunların artmasına yol açıyor. Bunları kendi başlarına neredeyse hiç çözemezler. Bu nedenle, kiracılar zorluk veya belirsizlik durumunda her zaman tavsiye almalıdır.

II. Kira sözleşmesi

Kira sözleşmesi her şeyden önce, satın alma sözleşmeleri, cep telefonu sözleşmeleri veya iş ve hizmet sözleşmeleriyle aynı yasal ilkelerin geçerli olduğu sıradan bir sözleşmedir. Teorik olarak serbestçe müzakere edilebilirler ve taraflar sözleşme süresince (kiracılık hukukunda bu onlarca yıl olabilir) üzerinde mutabık kalınan içeriğe bağlı kalmak zorundadırlar. Sözleşmede sonradan değişiklik yapılması ancak her iki tarafın da kabul etmesi veya kanunun sonradan değişiklik yapılmasına izin vermesi halinde mümkündür. Aksi takdirde her şey kararlaştırıldığı gibi kalır.

Uygulamada - diğer tüm sözleşmelerde olduğu gibi - bunlar genellikle belirli bir daire, onun durumu, mobilyaları ve kira fiyatı hakkında bireysel bir anlaşmanın yapıldığı, ancak çoğunluğun kiracıların genellikle üzerinde hiçbir etkiye sahip olmadığı genel hüküm ve koşullar tarafından düzenlendiği form sözleşmeleridir.

Kira sözleşmeleri genellikle belirli bir şekle tabi değildir. Sözlü olarak sonuçlandırılabilir ve ardından uygulanabilir. Bu nedenle ne kişisel bir imza ne de yazılı bir sözleşme gerektirirler. Yalnızca belirli süreli kira sözleşmeleri bir yıldan uzun sürecekse yazılı olarak yapılmalıdır. Yazılı olarak akdedilmedikleri takdirde, açık uçlu kira sözleşmesi olarak kabul edilirler.

Kiracılar neden kendilerini bir sözleşme ile korumalıdır?

Uygulamada elle imzalanmış sözleşmelerin yanı sıra taranmış imzalı veya eksik imzalı sözleşmeler de bulabilirsiniz. Ortak dairelerdeki odalar ve alt kiralamarlar için birçok kira sözleşmesi sözlü olarak kararlaştırılmakta veya kısa mesajlarla sabitlenmektedir. Dairenin daha uzun süre kullanılması durumunda ev sahibi artık hiçbir sözleşme yapılmadığını iddia edemez. Bir daire daha sonra iptal edilecekse, iptal için (örneğin yazılı olarak) yazılı olarak yapılan bir sözleşme için geçerli olan aynı düzenlemeler geçerlidir. Sözlü kira sözleşmesi olan kiracılar, yazılı kira sözleşmesi olan kiracılarla

aynı şekilde fesihden korunur ve evden atılamazlar. Ancak, sözlü anlaşmanın ayrıntıları hakkında bir anlaşmazlık varsa, her iki taraf da bunu kanıtlamakta zorlanacaktır. Bu nedenle, kiracılara genellikle, çok basit bir biçimde, örneğin el yazısı ile yazılmış basit bir not şeklinde olsa bile, yazılı bir sözleşme yapmaları tavsiye edilir. Her durumda, sohbet geçmişleri, banka havale fişleri, makbuzlar, reklamlar ve e-postalar gibi mevcut metin kayıtları her zaman yazdırılmalı ve saklanmalıdır. Ev sahibi ödemeler için makbuz kesmeyi reddederse, daha sonra bir anlaşmazlık durumunda bunları kanıtlayabilmek için ödemeler tanıkların (örneğin arkadaşlar) huzurunda yapılmalıdır.

Uygulamada, yazılı bir kira sözleşmesi hazırlanması tavsiye edilir, çünkü kira sözleşmesinin düzenli olarak üçüncü taraflara da (örneğin kayıt ofisi, iş merkezi, BAföG ofisi) sunulması gerekir. Burada sözlü sözleşmelere atıfta bulunulması, başvuruların işleme alınmasında sıklıkla zorluklara yol açmaktadır.

Kiracılar için tüketici koruması

Kural olarak, kira sözleşmeleri elbette yazılı olarak yapılır. Ev sahipleri, kiracıların sadece birkaç özelleştirme seçeneği ile imzalaması gereken önceden formüle edilmiş sözleşme metinlerini kullanır. Berlin'deki büyük konut sıkıntısı nedeniyle, kiracılar bir süredir sözleşmelerini müzakere etme fırsatına sahip değiller. Bu nedenle, sözleşme serbestliği ilkesinden ancak nadiren yararlanılabilir. Örneğin kiracılara daimi olarak oda kiralama hakkı veren anlaşmalar veya ev sahiplerinin sözleşmede kira sözleşmesini feshetme haklarından her zaman için feragat edeceklerini beyan etmeleri günümüzde sözleşmelerde nadiren yer almaktadır. Ancak, kiracılar savunmasız değildir. Form sözleşmeleri genel şartlar ve koşullar yasasına (AGB yasası) tabidir ve bu nedenle kiracılar için AB tüketici koruma standardı geçerlidir. Şaşırtıcı ve dezavantajlı hükümler bu nedenle geçersizdir. Bu nedenle, sözleşmelerin imzalanması sırasında, şu anda ne yasal standarttan kiracı dostu sapmalar (çünkü bunlar sözleşme müzakereleri sırasında uygulanamaz) ne de özellikle olumsuz sapmalar (çünkü bu hükümler daha sonra geçersizdir) vardır. Sık karşılaşılan bir durum, küçük onarım maliyetlerinin tahsisidir. Küçük puntolar konusunda bir anlaşmazlık ortaya çıkarsa, sözleşme maddelerine izin verilip verilmediğini tespit ettirmek genellikle faydalı olacaktır.

Kiracının yükümlülükleri

Ev sahibi, bir kira sözleşmesi imzalayarak, daireyi belirli bir zamandan itibaren kiracıya teslim etmeyi ve teslim ettiği haliyle muhafaza etmeyi taahhüt eder. Kiracılar, kira sözleşmesi ile daireyi tek ikametgahları olarak kullanma yetkisine sahiptir ve kararlaştırılan (veya izin verilen) kirayı ödemekle yükümlüdür. Ayrıca her türlü kusuru (hasarı) derhal bildirmekle yükümlüsünüz. Acil durum numaraları genellikle koridorda bulunabilir. Boru patlaması, fırtına hasarı, ısıtma arızası ve diğer acil durumlarda, diğer pahalı acil durum hizmetlerini aramadan önce bunları kullanmak çok önemlidir. Aksi takdirde, acil servis masraflarıyla karşılaşma riski vardır.

Kiracının hakları

Sözleşme, daireye kimin girebileceğini belirleme yetkisini kiracılara vermektedir. Bu durum ev sahibi için de geçerlidir. Kiracı dairede anahtar bulunduramaz ve daireye

ancak önceden haber vererek, gerekçelerini belirterek ve kiracıların huzurunda girebilir.

Onarımlar veya izin verilen modernizasyon işleri söz konusu olduğunda, ev sahibinin kiracıya karşı inşaat işlerinde tolerans gösterme hakkı olabilir.

Daireyi kullanma hakkının sınırları vardır. Kiracılar daireyi istedikleri gibi kiraya veremez veya yeniden düzenleyemezler.

Kiracılar

Kira sözleşmesi, kiracının tam olarak kim olacağını belirtir. Yazılı bir kira sözleşmesi varsa yalnızca bu kira sözleşmesinde kiracı olarak adı geçen ve sözleşmeyi bizzat imzalayan kişi kiracıdır. Dairede kiracı sayısından daha fazla yetişkin yaşayacaksa, buna izin verilmeli ve mümkünse yazılı olarak kaydedilmelidir. Bir partnerle birlikte taşınmak için ev sahibinin resmi onayı da gereklidir. Çocuklar sadece sizinle birlikte yaşarlar.

Birlikte kiralayın

Kiracılar, diğer ortak kiracılarla kira sözleşmesi yapmanın aralarında yakın bir bağ olduğu anlamına geldiğinin farkında olmalıdır: Sözleşme sadece müştereken iptal edilebilir ve sözleşmede yapılacak herhangi bir değişiklik veya sözleşmeyle ilgili anlaşmazlıklar sadece müştereken yapılabilir. Kiracılardan biri taşınmak isterse, ev sahibi onları sözleşmeden çıkarabilir, ancak bunu yapmak zorunda değildir. Sadece birkaç istisnai durumda (örneğin boşanma durumunda) ev sahibi bir kişiyi sözleşmeden çıkarmaya zorlanabilir. Bu nedenle, bir kişinin artık dairede yaşamıyor olmasına rağmen uzun yıllar boyunca kira sözleşmesinde kalması mümkündür. Bu kişinin adı hala kira sözleşmesinde yer aldığı sürece, ev sahibi de ödemeler (kira, tazminat) için bu kişiye erişebilir.

Kira sözleşmesine daha sonraki bir tarihte başka kiracılar ekleme hakkı da yoktur. Ev sahibi, eşlerin veya partnerlerin taşınmasına itiraz edemez. Ancak bunları geriye dönük olarak sözleşmeye dahil etmek zorunda değildir.

Kira sözleşmesinin süresi

Kira sözleşmesi, kiracılar dairede yaşadıkları sürece geçerlidir. Ev sahibinin mevcut kiracılık süresince yeni bir kira sözleşmesi talep etmesi ve böylece koşulları değiştirmesi mümkün değildir. Kira sözleşmesi, ev sahibi değişse bile (dairenin mülkiyetinin devri) geçerliliğini korur.

Dairenin durumunu belgeleyin

Sözleşme, genellikle bir devir teslim protokolü ile birlikte, dairenin demirbaş ve donanımlarını belirler. Hazır mutfaklar veya kiler odaları da kiraya veriliyorsa, daha sonra kontrol edilebilmesi için bu durum yazılı olarak belirtilmelidir. Kiracı, ev sahibine ait eşyaları (lavabolar, mutfak dolapları, elektrikli aletler) kendi eşyalarıyla değiştirirse, daireyi orijinal haliyle iade edebilmek için bunları saklamalıdır. Zemin kaplamaları, fayanslar, sıhhi teçhizat, alçıpan duvarlar veya benzerleri gibi monte edilmiş parçalar izin alınmadan sökülemez/değiştirilemez.

Kiracılar hasara neden olmaları halinde tazminat ödemekle yükümlü olduklarından, sorumluluk sigortası her zaman yaptırılmalıdır. Ev sahibi, kiracının mobilyalarına, zeminine ya da hazır mutfağına verilen zarardan sadece kendisi sorumluysa sorumludur. Örneğin su borusunun patlaması gibi öngörülemeyen bir hasar meydana gelirse, ev sahibi genellikle ödeme yapmak zorunda değildir. Bu durumlar için ev eşyası sigortası bulunmaktadır. Özellikle eski konutlarda ve kötü koşullarda kiralandığı için kiracıların daireye çok fazla para yatırdığı durumlarda, ev eşyası sigortası yaptırılması şiddetle tavsiye edilir.

III. Belirli süreli sözleşmeler - istisnai durum

Yasa genel olarak açık uçlu - yani ömür boyu - kiracılık sözleşmelerinin yapılmasını öngörmektedir. Belirli süreli kira sözleşmelerinin - yani belirli bir süre sonra veya belirli bir tarihte sona eren kira sözleşmelerinin - akdedilmesi yasal bir istisnadır. Bu istisnalar kanunda kesin olarak belirtilmiştir ve başka istisna yoktur. "Kişisel kullanım" zaman sınırı nedeni ve "tadilat veya yıkım" zaman sınırı nedeni pratik açıdan önemlidir. Kişisel kullanım, ev sahibinin kiralama süresinden sonra daireye kendisi için ihtiyaç duyması anlamına gelir. Bir kira sözleşmesi kişisel kullanım nedeniyle süreyle sınırlandırılmışsa, bu kişisel kullanım yeterince açıklanmalı ve sözleşme imzalandığında zaten mevcut olmalıdır. Ev sahibi, sürenin bitiminden hemen sonra daireye kendisi veya bir aile üyesi veya benzer şekilde yakın bir kişi için kendi amaçları (genellikle ikamet amaçlı) için ihtiyaç duyduğunu tam olarak açıklamalıdır. Bu kişinin adı verilmeli veya tam olarak tarif edilmelidir. Aynı durum "tadilat" veya "yıkım" sınırlamasının gerekçesi için de geçerlidir. Planlanan tedbirler ayrıntılı olarak açıklanmalıdır. Bunlar o kadar kapsamlı olmalı ki, yerleşik bir durumda mümkün olmamalı.

Herhangi bir neden olmaksızın belirli bir zamanda sona eren veya yasal olarak izin verilen bir neden belirten ancak bunu ayrıntılı olarak açıklamayan kiracılık sözleşmeleri, açık uçlu kiracılık sözleşmeleri olarak kabul edilir. Bu durumda kiracının kiracılık süresinin sonunda taşınması ve yeni bir kiracılık sözleşmesi imzalaması gerekmez.

Kiralıkuzatmalı sözleşmeler

Kiracılar genellikle zincirleme sözleşme olarak adlandırılan sözleşmeleri alırlar. Kiracılığın başlangıcından itibaren, sözleşme taraflarından biri sürenin bitiminden önce itiraz etmediği sürece, onlara yalnızca bir tür uzatma seçeneği içeren belirli süreli bir kira sözleşmesi sunulur. Bu uzatmaya genellikle bir kira artışı eşlik eder ve kira sözleşmesi ev sahibi tarafından herhangi bir zamanda sebepsiz yere feshedilebilir. Bu tür zincirleme sözleşmeler Almanya'da kanunen öngörülmemiştir. Kiracılar neredeyse her zaman açık uçlu bir kira sözleşmesi talep edebilirler.

Belirli bir süre için etkili bir neden belirtilmişse, belirli bir süre için bu nedenin gerçekten gerçekleşmesi gerekir. Kişisel kullanım nedeni veya tadilat için inşaat planları artık geçerli değilse, sözleşme kalıcı olarak iptal edilir. Tarihler ertelenirse, süre sınırı da ertelenir.

Kiracı, süre sınırlamasının sona ermesinden en erken dört ay önce ev sahibine süre sınırlamasının nedeninin hala mevcut olup olmadığını sorma hakkına sahiptir. Ev sahibi, kira süresinin bitiminden sonra daireyi gerçekten kendisi için kullanmak isteyip istemediği konusunda kendi inisiyatifiyle herhangi bir bilgi vermek zorunda değildir. Ev sahibinin cevap vermemesi veya sorulduğunda gerçeğe aykırı bir cevap vermesi halinde, kira sözleşmesinin devamı talep edilebilir. Gerekirse, bu konuda bir mahkeme karar vermelidir.

Genellikle kişisel kullanım nedeniyle süresi sınırlı olan bir kira sözleşmesi, kişisel kullanım nedeniyle erken feshedilemez. Kişisel kullanım kanıtlanabilir ve anlaşılabilir olsa bile. Bu durumda ev sahibi üzerinde mutabık kalınan asgari süreye bağlıdır. Asgari süre kiracı için de geçerlidir. Üç aylık olağan ihbar süresi (sebepsiz) belirli süreli kiracılık sözleşmeleri için geçerli değildir. Kiracı ancak bildirimsiz fesih hakkının mevcut olması (örneğin ciddi kusurlar nedeniyle) veya özel fesih haklarının geçerli olması durumunda erken fesih yapabilir. Ev sahibinin belirli süreli bir kira sözleşmesini bildirimde bulunmaksızın feshetme hakkı da vardır (örneğin kira borcu nedeniyle).

Bir yıldan uzun sürecek olan belirli süreli kira sözleşmelerinin yazılı olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde, açık uçlu kiracılık sözleşmeleri olarak kabul edilirler.

Diğer tüm sözleşmelerde olduğu gibi, ev sahibi tarafından verilen sözlü olarak verilen sözlerin kanıtlanması her zaman zordur. Özellikle de aksi yazılı olarak kararlaştırılmışsa. Kiracılık süresinin uzatılmasına ilişkin sözlü anlaşmalar hiç yoktan iyidir, ancak genellikle çok az değer taşır.

IV. Alt Kiralamalar

Alt kiraya verme konusu çok sayıda hukuki sorunu barındırmakta ve çok farklı durumları etkileyebilmektedir. Diğer büyük şehirlerde olduğu gibi Berlin'de de gerçek bir alt kiralama piyasası ortaya çıktı. Çok sayıda daire, hem mal sahipleri hem de kiracılar tarafından düzenli konut piyasasından çekiliyor ve bunun hem olumlu hem de olumsuz sonuçları oluyor.

Çocuklar veya eşler dairede yaşıyorsa veya daha sonra onlara katılıyorsa, alt kiracılık geçerli değildir. Bir ortağın sizinle birlikte eve taşınması durumunda da klasik bir alt kiracılık izni gerekli değildir. Burada yasal olarak gerekli olan tek şey dahil edilmeye rıza gösterilmesidir.

Ziyaretçiler de kiracı değildir. Dolayısıyla, dairenizde sadece birkaç haftalığına bir misafiriniz varsa ve onlardan herhangi bir para almıyorsanız, alt kiracılık iznine ihtiyacınız yoktur. Ev sahibini bu konuda bilgilendirme yükümlülüğü de yoktur.

Elbette, asıl kiracı, alt kiraya verme durumunda ev sahibine kira ödemelerinden sorumlu olmaya devam eder ve ayrıca daireye verilen herhangi bir zarardan da sorumludur.

1. Alt kiralama lisansı

Alt kiracının kabul edilebilmesi için dairenin asıl kiracısının ev sahibinden izin alması gerekmektedir. Alt kiracı da bu izni (veya sözleşme iznini) almalıdır. Alt kiracının izni olmadan alt kiracılık yapmak ciddi bir sözleşme ihlali teşkil eder ve ana kiracılık sözleşmesinin bildirimde bulunulmaksızın feshedilmesine yol açabilir. Bu durumda, hem ana kiracı hem de alt kiracı yaşam alanını kaybeder. Asıl kiracının kiraya verme iznine güvenen ve şimdi taşınmak zorunda kalan bir alt kiracı, asıl kiracıdan tazminat talep edebilir (örneğin taşınma masrafları veya daha yüksek bir kira için).

Asıl kiracı ne zaman alt kiracı izni alma hakkına sahiptir?

Alt kiralamaya ilişkin klasik durum, başlangıçta ortak dairelerle ilgilidir. Burada, alt kiracı (ana kiracı) aynı zamanda dairede yaşamakta ve bir veya daha fazla odayı kiraya vermektedir. Kira sözleşmesi kapsamında buna genel olarak izin verilmiyorsa, ana kiracının ev sahibi tarafından bu tür kalıcı alt kiralamaya izin vermesi gerekir. Kira sözleşmesinde, asıl kiracı için yeni, farklı veya ilk kez alt kiralamayı gerekli kılan değişiklikler olması durumunda her zaman izin alma hakkı vardır: Örneğin, eşiniz, çocuklarınız veya alt kiracılarınız taşınırsa veya gelir durumunuz değişirse. Bu, alt kiralamada "meşru menfaat" olarak adlandırılır. Böyle bir durumda kiraya verme izni için başvuran herkes bu meşru menfaati açıklamalı ve gerekirse müteakip mahkeme işlemlerinde bunu kanıtlamalıdır. Belirli bir kişi için kişisel bilgiler (isim, mevcut ikamet yeri, doğum tarihi) belirtilerek izin başvurusunda bulunulmalıdır.

Tek odalı bir dairenin kiraya verilmesi

Bir başka klasik durum da, yurtdışında bulunma veya başka bir uzun süreli (ancak geçici) yokluk sırasında bir (başka) odanın veya hatta tek odalı dairenin tamamının kiraya verilmesidir. Burada da kiracı, haklı menfaatini açıklamalı ve yaşam durumunun değiştiğini ve bunun sadece kiracılığın başlamasından sonra gerçekleştiğini açıklamalıdır. Önemli: Daireye kendi erişiminizden tamamen vazgeçmemelisiniz. Alt kiracının, hayatının merkezi şu anda başka bir yerde olsa ve bir süredir başka bir yerde olsa bile, daireye bakmaya devam edebileceğinden ve buna istekli olduğundan emin olunmalıdır. Örneğin, bir anahtar bulundurma, kendi eşyalarını ve mobilyalarını dairede bırakması ve ev sahibi tarafından erişilebilir olması yeterli olabilir.

Yasaya göre, asıl kiracı aynı şehir içinde başka bir daireye taşınırken bir daireyi kalıcı olarak ve tamamen kiraya verme hakkı yoktur. Bu düzenleme ancak sözleşmeyle (tercihen yazılı olarak) kararlaştırılmışsa - o zaman dairenin yeni sahibi de anlaşmaya bağlıdır - veya ev sahibi tarafından bir iyi niyet jesti olarak izin verilmişse veya yıllar ve on yıllar boyunca bilerek tolere edilmişse mümkündür. Yeni sahipler, katı koşullar altında mevcut yetkileri iptal edebilirler. Önceki ev sahipleri izin verdi diye izinsiz kiraya vermeye göz yummak zorunda değilsiniz.

Herhangi bir turiste kısa süreli kiralamaya (örneğin daireye sadece hafta sonu ihtiyaç duyulduğu ve hafta içi boş olduğu için) izin verilir, çünkü bunlar yasa anlamında "alt kiracı" değildir.

Alt kiralama ek ücreti

Berlin'deki birçok ev sahibi, izin verilen alt kiralamalar için ek kira ücreti talep etmektedir. Bu durum kanunen öngörülmemiştir ve sadece nadir istisnai durumlarda izin verilmektedir. Kiracılar, alt kiralama ek ücreti olmadan izin için dava açabilir veya önce ek ücreti ödeyip sonra geri talep edebilir. Ödemelerin sadece "ihtirazi kayıtla" ödenmiş olması halinde geri alınabileceği unutulmamalıdır.

Kiraya verme iznine ilişkin sözleşme hükümleri, genellikle kiraya verme ek ücreti talep edilmesi veya iznin en başından itibaren belirli sayıda kişiyle sınırlandırılması durumunda kiracıların haklarını çok fazla kısıtlamaktadır. Bu durumda bu tür sözleşme hükümleri uygulanamaz.

2. Alt kira sözleşmesi

Alt kiracılık sözleşmesi, kiracıya normal bir kiracılık sözleşmesi gibi dairede yaşama hakkı verir. Aynı yasal düzenlemeler ve sözleşme yorumlama kuralları kira miktarı, yan masrafların paylaşılması ve diğer anlaşmalar (örneğin kozmetik onarımlar, kiler kullanımı, depozito) için de geçerlidir.

Ancak kanun, alt kira sözleşmelerinin sınırlandırılması ve iptaline ilişkin bazı özel düzenlemeler içermektedir. Bu düzenlemeler oldukça kafa karıştırıcıdır ve çok sayıda olası yaşam durumu nedeniyle görselleştirilmesi zordur.

Prensip olarak aşağıdakiler geçerlidir:

a) Belirli süreli alt kiralamalar

Normal kiracılık sözleşmeleri gibi alt kiracılık sözleşmeleri de süreyle sınırlı olabilir. Bu durumda sözleşmede kararlaştırılan süre geçerli olur. Sözleşme feshedilemez ve sonlandırılmaz. Kira tüm dönem için ödenmelidir. Süre sınırlamasının geçerli olabilmesi için, genellikle kişisel kullanım olmak üzere, süre sınırlaması için yasal olarak öngörülen bir nedenin yeterince spesifik olup olmadığına ve daha sonra da ortaya çıkıp çıkmadığına bağlıdır. Kira süresinin bitiminden dört ay önce, alt kiracı, alt ev sahibinden süre sınırlamasının nedeninin hala mevcut olup olmadığına dair bilgi talep edebilir. Cevabın geç alınması halinde, kira süresi gecikme süresi kadar uzatılacaktır. Çoğunlukla zaman sınırının nedeni mevcut değildir veya artık mevcut değildir. Daha sonra sözleşme açık uçlu bir kiracılık sözleşmesine dönüştürülür ve ancak yasal hükümlere uygun olarak feshedilebilir.

b) Açık uçlu alt kiralamalar

Alt kiracının oturmadığı bir dairenin tamamı için yapılan açık uçlu bir alt kira sözleşmesi, normal bir kira sözleşmesinde olduğu gibi alt kiracı tarafından üç ay önceden bildirimde bulunularak feshedilebilir. Alt kiralayan, yasal bildirim sürelerine (kiracılık süresine bağlı olarak üç, altı veya dokuz ay) uymalı ve fesih için yasal bir neden belirtmelidir. Burada en yaygın neden "kişisel kullanım" olacaktır çünkü asıl kiracı kiraladığı daireye geri dönmek istemektedir. İptal bildirimi, nedenleri belirtilerek yazılı olarak yapılmalıdır.

Asıl ev sahibi de dairede yaşıyorsa (klasik ortak daire), yasal olarak izin verilen bir neden olmaksızın (kişisel kullanım, kira borcu, sözleşmenin ihlali vb.) ortak dairedeki (mobilyasız kiralanan) odayı da feshedebilir. Fesih nedenleri önemli değildir (istenmeyen kişi, ortak dairenin dağılması, daireden vazgeçilmesi vb.). Ancak, üç aylık ihbar süresi, kiracılığın süresine bağlı olarak, kiracılığın bir fesih nedeni belirtilmeden feshedilmesi halinde altı veya dokuz aya uzatılır.

Asıl kiracı aynı zamanda dairede yaşıyor ve mobilyalı bir odayı alt kiracıya kiralıyorsa, kiracılık sözleşmesini bildirimde bulunmadan feshedebilir. Bu durumda iptal süresi sadece 14 gündür. Ancak, bu aynı zamanda ihbarda bulunabilen ve bu nedenle sadece iki haftalık kira ödemek zorunda olan alt kiracı için de geçerlidir.

c) Alt kiracılık sözleşmesi ve Ana kira sözleşmesi

Alt kira sözleşmesi yasal olarak bağımsız bir sözleşme olarak kabul edilmelidir. Bununla birlikte, ana kiracılık sözleşmesinin kaderini etkili bir şekilde paylaşmaktadır. Ev sahibi veya ana kiracı ana kiracılık sözleşmesini iptal ederse, alt kiracılık sözleşmesi yürürlükte kalır, ancak dairenin iade edilmesi gerekir. Alt kiracı, ana kiracıdan tazminat talep etme hakkına sahip olabilir. Ev sahibi, alt kiracının taşınmasını gerektiren haklara sahip olabilir (tahliye talepleri). Buna karşılık, kiracı, kiracılığın fiilen sona ermediğini ve bu nedenle dairede yaşamaya devam etme hakkına sahip olduğunu savunarak tahliye talebine karşı çıkabilir. Tüm olaylarda, bu durum bireysel vakaya, söz konusu menfaatlere ve feshe yol açan koşullara bağlıdır.

Alt kiracılar, oda ve dairelerin alt kiraya verilmesinin kendi manevra alanlarını ciddi şekilde kısıtladığının farkında olmalıdır. Kendi ana kiracılık sözleşmesinin kısa süreli iptali veya ev sahibi tarafından feshedilmesi, mevcut alt kiracılık ile uzlaştırılmalıdır. Şartları senkronize etmek yasal olarak pek mümkün değildir. Alt Kiraya vermenin mali avantajları, yüksek çatışma potansiyeli, sorumluluk sorunları ve çok sayıda yasal tuzakla dengelenmektedir.

Alt kiracılar, daha az korunan yasal konumlarının ve ev sahipleri ve ana kiracılarla çatışma potansiyelinin yüksek olduğunun farkında olmalıdır. Çatışmalar, bir yetkilinin izinsiz (ticari) alt kiralamaya karşı harekete geçmesi (AirB&B) veya konut sakinlerinin sık sık değişen ve rahatsız edici alt kiracılardan şikayet etmesi nedeniyle de ortaya çıkabilir.

d) Kira bedeli

Kira dondurma olarak adlandırılan uygulama, alt kira sözleşmeleri için de geçerlidir. Burada özel bir özellik bulunmamaktadır. Zorluklar sadece izin verilen kiranın (yerel karşılaştırmalı kira) nasıl belirleneceği sorusunda ortaya çıkmaktadır, çünkü mutfak / diğer odalar paylaşılmaktadır ve mobilyaların da dikkate alınması gerekebilir. Ancak, içtihat hukuku bu konuda anlaşılabilir kriterler geliştirmiştir. Kısa süreli kiraya verme özel bir durum olabilir. Kiralar ile ilgili bölüme bakınız.

V. Kira

1. Brüt kiralar ve net kiralar

Berlin'deki genel kural, net kira artı ek masraflar için avans ödemeleri üzerinde anlaşmaya varmaktır. Dairenin salt kirası (temel kira) için metrekare başına bir kira bedeli kararlaştırılır. Buna ek olarak, kiracılar, bireysel yaşam davranışlarına bağlı olarak, cari yıl içinde gerçekleşen soğuk ve sıcak yan giderler için aylık peşin ödemeler (taksitler) yaparlar.

Soğuk ek maliyetler (işletme maliyetleri olarak adlandırılan) çöp toplama maliyetlerini, emlak vergisini, ev sigortası, soğuk su, ev elektriği, asansör, bakım maliyetlerini, temizlik maliyetlerini, kapıcı maliyetlerini vb. içerir. Bu da metrekare başına aylık yaklaşık bir ila iki avro arasında ek maliyete yol açabilir. Maliyet yükü, dairenin nasıl döşendiğine bağlı olarak büyük ölçüde değişir. Yardımcı ısıtma maliyetleri (ısıtma maliyetleri), merkezi ısıtma sisteminin maliyetlerini ve kural olarak bunun tarafından üretilen sıcak su maliyetlerini içerir.

Ancak, kiralık dairelerin genellikle kendi gazlı ısıtma sistemleri de vardır. Daire daha sonra bir kombi ile donatılır ve kiracılar kombinin kullanımı için bir gaz tedarikçisi ile ayrı bir sözleşme imzalar. Isıtma ve sıcak su hazırlığı daha sonra kendi kazanınız aracılığıyla bireysel olarak çalışır. Sağlayıcıya avans ödemeleri de burada yaygındır. Dairenin elektriği de genellikle kiracılar tarafından bir elektrik tedarikçisinden bireysel olarak satın alınır.

Net kira modeli artı hizmet bedeli anlaşması ile ev sahipleri avans ödemelerini yıllık olarak yapmalıdır. Kesintilerin yeterli olup olmadığını ve sonuç olarak alacak bakiyelerinin veya ek ödemelerin ortaya çıkıp çıkmadığını belirlemelisiniz. İlgili ek ödeme tutarları daha sonra ev sahibine ve kiracının kredi bakiyesine ödenmelidir.

Ek maliyetlerin faturalandırılmasını kontrol edin

Kiracılar, hizmet bedellerinin dayandığı fatura ve sözleşmeleri inceleme ve kontrol etme hakkına sahiptir. Faturalandırmanın yanlış olduğunu düşünüyorsanız (ve birçok faturanın hatalı olduğunu) ilk adım, belirli maliyet kalemlerine karşı kesin bir şekilde tartışabilmek için makbuzları kontrol etmektir.

Merkezi ısıtma sistemi binadaki dairelere ısı ve sıcak su sağlıyorsa, her bir kiracının tüketim değerleri radyatörlerdeki ısı pay ölçerler ve banyodaki veya banyo ve mutfaktaki su sayaçları aracılığıyla ölçülür. Bu cihazlar her yıl sahada veya telsizle okunmalıdır. Burada sık sık hatalar, karışıklıklar veya arızalar meydana geldiğinden, kiracılar düzenli olarak su sayaçlarını ve ısı maliyeti tahsis cihazlarını kontrol etmeli ve ölçülen tüketimi diğer odalardaki tüketimle, yılın farklı zamanlarında ve büyük su çekimlerinden sonra karşılaştırmalı ve değerlerin makul görünüp görünmediğini kontrol etmelidir. Ev sahibiyle olan anlaşmazlıklarda, ölçüm cihazlarının durumunu fotoğraflamak faydalı olabilir.

Alt kiracılar ve yan maliyetler

Alt kiralama ilişkisinde net kira artı yan masraflar için avans ödemeleri de kararlaştırılabilir. Alt kiralayan daha sonra avans ödemelerini ev sahibinin hizmet bedeli beyanına dayanarak ödemekle yükümlüdür. Ortak dairelerde, metrekare başına, kişi başına, oda başına orantılı bir tahsis düşünülebilir.

Tipik olarak, alt kiracılık ilişkilerinde ve özellikle ortak dairelerde sabit oranlı bir kira düzenlemesi bulunur. Kira zaten ek masrafları içermektedir; yapılan herhangi bir avans ödemesinin mahsup edilmesi gerekli değildir. Bu nedenle ek ödeme talep edilemez. Ancak, tutumlu davranışlar da işe yaramayabilir. Bu tür anlaşmalar genellikle WLAN veya elektrik gibi diğer maliyet kalemlerini de kiraya dahil eder. Buna izin verilebilir.

Ancak alt kiralamada ısınma giderleri ve sıcak su gibi ek maliyetler sabit fiyat olarak dahil edilmeyebilir. Bu yasalara aykırıdır, ancak yaptırıma tabi değildir. Sözleşme tarafları tüm yan masraflar da dahil olmak üzere toplam kira bedeli üzerinde anlaştıkları sürece, herhangi bir işlem yapılmasına gerek yoktur. Ancak, alt kiracılar da dahil olmak üzere kiracılar her zaman bu tür bir brüt ısınma dahil kirayı en azından brüt ısınma dahil olmadan kiraya dönüştürme hakkına sahiptir. Bu durumda kira, temel kira ve soğuk hizmet bedelinden oluşur. Ancak, ısıtma ve sıcak su için peşin ödeme yapılmalı ve mümkün olduğu ölçüde bunlar için tüketime dayalı faturalar düzenlenmelidir.

2. Kira artışları

Kira artışları hem temel kirayı (net ısınma dahil olmadan kira) hem de yan maliyetleri etkileyebilir.

Yan maliyetler için avans ödemelerinin ayarlanması sorunsuzdur ve her iki yönde de yapılabilir. Örneğin, ev sahipleri, yan masraflar için daha yüksek ek ödemelerin ardından uygun miktarda daha yüksek avans ödemeleri talep edebilir. Kiracılar için bir alacak bakiyesi varsa, avans ödemelerinde bir indirim talep edebilirler.

Yasa, temel kiranın artırılması için çeşitli seçenekler ve farklı resmi gereklilikler sunmaktadır. Karşılaştırmalı kiraların artması, kademeli kira artışları ve endekse bağlı kira artışları nedeniyle kira artışları düşünülebilir. Elbette taraflar daha yüksek kiralar üzerinde gönüllü olarak da anlaşabilirler. Kira artış talepleri her zaman yazılı olarak yapılmalıdır ve ya otomatiktir ya da kiracının onayını gerektirir. Ev sahipleri, muvafakat verme hakkına sahip olmaları ve kiracıların muvafakat vermeyi reddetmeleri halinde muvafakat davası açabilirler ve açmalıdırlar.

Derecelendirilmiş kira

Kira sözleşmesinde kademeli kira kararlaştırılmışsa, kira her yıl belirli bir yüzde oranında artarak belirli bir tutara ulaşır. Kiracılar, artan kirayı belirtilen zamanda ödediklerinden emin olmalı ve örneğin otomatik ödeme talimatlarını değiştirmelidir.

Endekse bağlı kira

Endeks kira artışları, Almanya genelinde hesaplanan tüketici fiyat endeksine dayanmaktadır. Kiranın orada uygulanan artış oranlarına göre ayarlanmasına izin verirler. Son zamanlarda, ev sahipleri, yasal sınırların uygulanmadığı yüksek enflasyon oranı nedeniyle önemli kira artışları talep edebilmektedir. Endekse bağlı bir kira artışı gerekçelendirilmiş ve resmi olarak usulüne uygun şekilde talep edilmişse, artırılan kira buna göre ödenir.

Berlin kira endeksi

Berlin'de kiralara genellikle Berlin kira endeksi baz alınarak artırılır. Ortalama kiralara belirlemek için kullanılan şehir çapındaki anketlerin sonucudur. Kira endeksi, dairelerin konumu, büyüklüğü ve mobilyalarını dikkate almaktadır. Bu, bir daire için "yerel karşılaştırmalı kira" ile sonuçlanır. Mevcut kira bu değerin altındaysa, karşılaştırmalı kiraya kadar artırılabilir. Ancak, üç yıl içinde yüzde 15'ten fazla ve yılda bir defadan fazla artırılamaz.

3. Kira kontrolü

Berlin'in bir özelliği de kira freni olarak adlandırılan uygulamadır. Bu yasal düzenleme, dairelerin yerel karşılaştırmalı kiranın çok üzerinde kiraya verilmesini engellemektedir. Yeni kiralama için, yerel karşılaştırmalı kira bedeli üzerinden yalnızca yüzde onluk bir ek ücrete izin verilmektedir. Kiracıların sözleşmede daha yüksek bir kirayı kabul etmeyi taahhüt etmiş olmaları önemli değildir. Kiracılar daha sonra iptal riski olmadan bu kira hakkında şikayette bulunabilirler. Kanunda "kira bedelinden şikâyetçi olmak" ibaresi kullanılıyor. Bu şikâyet (şikâyet mektubu) için yasa, kiracılar tarafından uyulması gereken bir dizi gerekliliği belirtir. Yasal olduğunu düşündükleri kirayı belirtmelidirler. Bu nedenle doğru kira bedelini (izin verilen yeni kira bedeli) belirlemeli ve ev sahibinden bunu geçmişe dönük olarak ve gelecekte uygulamasını talep etmelisiniz. Bu şu demek: Kiracılar sadece kiralalarını düşürmekle kalmaz, aynı zamanda fazla ödenen kirayı da geri alabilirler. Kira artışlarında olduğu gibi, hesaplama için başlangıç noktası Berlin kira endeksidir. Kira dondurma, alt kiralama anlaşmaları ve mobilyalı daireler için yapılan sözleşmeler için de geçerlidir.

Kiraların dondurulmasına ilişkin yasal düzenlemeler, yürürlüğe girdikleri tarihten bu yana birçok kez revize edilmiştir. Kiracıların sözleşmelerini ne zaman imzaladıklarına bağlı olarak, istisnalar, bilgi yükümlülükleri ve geri alma seçeneklerine ilişkin farklı düzenlemeler şu anda uygulanmaktadır. Dairenin yeni kiralama öncesi modernize edilmiş olması ve önceki kiranın izin verilen yeni kirden daha yüksek olması durumunda özel durumlar ortaya çıkabilir. Geçici, kısa süreli kiralama ve yeni inşaatlar söz konusu olduğunda, kira üst sınırı tamamen hariç tutulabilir.

Ev sahipleri genellikle kira dondurma uygulamasını atlatmaya çalışmakta ve kiracıların şikâyetlerine ancak bir mahkeme de işin içine girdiğinde yanıt vermektedir. Brüt ısınma dahil kiralalar/brüt ısınma dahil olmayan kiralalar (dahil kiralalar) veya mobilyalı daireler için aşırı temel kiranın ilk bakışta hesaplanmasının

zor olması özellikle istismar edilmektedir. Kiracılar öncelikle kiradaki tefrişat payının veya hizmet bedeli payının gerçekte ne kadar yüksek olduğunu belirlemelidir.

Tüm istisnalara ve farklı düzenlemelere rağmen, yeni sözleşmeler her zaman kira üst sınırının ihlal edilip edilmediği açısından kontrol edilmelidir.

VI. Açık uçlu kiracılık sözleşmelerinin iptali - kural olarak

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri kiracılar ve ev sahipleri tarafından iptal edilebilir.

İptal her zaman yazılı olarak yapılmalıdır. Bu her iki taraf için de geçerlidir. Yasal gerekliliklere göre yazılı, yalnızca metin biçiminde (örneğin e-posta) değil, aynı zamanda tüm kiracıların veya ev sahiplerinin el yazısıyla imzalanmış olması anlamına gelir. Mülk yönetimi ev sahibi adına hareket ediyorsa, ev sahibinin el yazısıyla imzaladığı bir vekaletname eklenmelidir.

1. Ev sahibinin fesih bildirim ve kiracının zorluklara itirazı

Ev sahibi sözleşmeyi ancak fesih için yasal bir nedeni varsa feshedebilir. Kanunda belirtilenler dışında başka bir iptal gerekçesi bulunmamaktadır. En önemli neden sözleşmenin ihlalidir. Çoğu durumda bu, kirayı zamanında ve tam olarak ödeme yükümlülüğünün ihlali anlamına gelir. İzinsiz alt kiraya verme de bu tür bir sözleşme yükümlülüklerinin ihlali anlamına gelebilir.

Ağır görev ihlalleri durumunda, bildirimlessiz fesih haklı görülebilir. Bildirimde bulunulmaması, beklemek için daha fazla zaman olmadığı anlamına gelir. Sözleşme bir günden diğerine sona erer ve kiracı kısa bir süre içinde daireyi terk etmek zorunda kalır. Ev sahipleri genellikle bildirimlessiz fesih ile bildirimli feshi birleştirirler. Süresinde fesih, ihbar süresine (üç, altı veya dokuz ay) uygun olarak fesih anlamına gelir. Bir mahkemenin daha sonra bildirimlessiz feshin geçersiz olduğunu ilan etmesi durumunda - örneğin, sözleşme ihlali çok ciddi olmadığı için - sözleşme ilişkisi birkaç aylık bir gecikmeden sonra yine de sona erebilir çünkü bildirimli fesih yürürlüğe girmiştir.

Kendi kullanımınız

Kiracının sözleşmeye aykırı davranmaması halinde, ev sahibinin daireye kendisi ihtiyaç duyması halinde tek seçenek sözleşmeyi feshetmektir. Diğer hukuki davaların neredeyse hiçbir önemi yoktur. "Kişisel kullanım" iptal gerekçesi bu nedenle çok sık ileri sürülmektedir. Ev sahibinin dairede kendisinin oturmak istemesi gerekmez, ancak reşit olmuş çocuklar veya bakıma muhtaç ebeveynler gibi yakın akrabalar için kişisel kullanım da talep edilebilir. Alt kiracının daireye veya odaya tekrar ihtiyaç duyması halinde, alt kiraya verilen odalar için de kişisel kullanım için bir fesih mümkündür.

Kişisel kullanım için fesih bildirim sadece gerekli bildirim ile verilebilir. Bu nedenle, hiçbir zaman bildirimde bulunmaksızın derhal iptal hakkı vermez. İkamet süresine bağlı olarak, ihbar süresi üç ay, altı ay (beş yıldan fazla) veya dokuz ay (sekiz yıldan fazla) olabilir.

Kişisel kullanım için, yani gelecekteki olası bir ihtiyaç için önceden iptal bildiriminde bulunmak kabul edilemez. İptal sırasında ihtiyaç zaten mevcut olmalıdır. Aynı zamanda tam olarak bu daireye de atıfta bulunmalıdır. Bir ev sahibinin birden fazla dairesi varsa, tam olarak bu daireye ihtiyaç duyulduğu ve başka daire bulunmadığı gerekçelendirilmelidir.

Kişisel kullanım iptalleri alanındaki suistimal oranı olağanüstü yüksektir. Çünkü kişisel kullanım için fesih, sonuçta ev sahibinin popüler olmayan mevcut kiracılıkları - örneğin düşük kiralı uzun süreli kiracıları - sona erdirmesinin tek yoludur.

Bu nedenle, bir iptal durumunda, iddia edilen kişisel kullanımın incelenmesi için mahkemeye de başvurulabilir. Bu amaçla, mahkeme tanıkları dinleyebilir ve kanıtları inceleyebilir ve incelemelidir. Etkilenen kiracılar, kişisel kullanım için yapılan feshin sadece bir bahane olduğunu düşünüyorlarsa, bunun yanlış kullanım olduğunu ve ev sahibinin iddia ettiği gibi daireye gerçekten ihtiyacı olmadığını kanıtlamak için hızlı bir şekilde belge, tanık ifadesi, fotoğraf veya başka kanıtlar toplamalıdır.

Bir kiracı, kişisel kullanım için yapılan bir iptale itiraz şeklinde zor durum itirazı olarak adlandırılan bir itirazda bulunabilir. Böyle bir itiraz, kiralama süresinin bitiminden iki ay önce yapılmalı ve zamanından önce yapılmamalıdır. Erken itiraz, ev sahibinin tahliye işlemlerini ihbar süresi dolmadan önce mahkemeye taşınmasına olanak tanır.

Kural olarak, sağlık gerekçelerine dayanan başarılı bir zorluk itirazı yalnızca özellikle yaşlılık veya özellikle ciddi fiziksel ve zihinsel hastalıklar (engellilik, intihar riski) söz konusu olduğunda ileri sürülebilir.

Yasa ayrıca, alternatif bir konaklama yerinin bulunmaması ve yoğun ve kanıtlanmış bir araştırmaya rağmen fesih tarihinden bu yana uygun bir konaklama yerinin bulunamaması halinde de bir zorluk itirazının yapılabileceğini öngörmektedir. Berlin'de mahkemeler, büyük masraflara yol açacak şekilde şehir genelinde bir barınma yeri araştırması yapılmasını talep etmektedir. Ortalama sağlık düzeyine sahip insanlar ve aileler, şehir merkezindeki bölgelerden uzaklaşmaya, okul ve anaokullarının değişmesine, işe gidip gelmenin uzun sürmesine, daha düşük yaşam kalitesine ve daha pahalı kiralara katlanmak zorunda kalmaktadır. Yetkililerden gelen yardım teklifleri kabul edilmelidir. Konut için uygunluk belgesi alma hakkınız varsa, bunun için başvuruda bulunmanız gerekir. Konut yardımı alma hakkınız varsa, kalacak yer arayışınızı kolaylaştırmak için bu tür mali kaynaklara erişilmelidir.

Ev sahibinin gerçekten kişisel bir gereksinimi olup olmadığı ve ilgili kiracılar için bir zorluk itirazı olup olmadığı her zaman bireysel bir sorundur ve Berlin mahkemeleri tarafından günlük olarak değerlendirilir, incelenir ve büyük ölçekte karar verilir. Normalde kişisel kullanım için yapılan bir iptalden sonra mücadele etmeden erken taşınmak tavsiye edilmez. Özellikle de itirazda bulunma ve adli inceleme prosedürünü yürütme olasılığı, kiralanan dairede değerli zaman tasarrufu sağladığı için.

2. Kiracı iptali

Kiracılık, kiracı tarafından herhangi bir zamanda ve herhangi bir neden olmaksızın yazılı olarak feshedilebilir. Bu durumda, iptal süresi her zaman en fazla üç aydır. Kira sözleşmesinde daha kısa süreler kararlaştırılmışsa, bunlar kiracılar lehine önceliklidir. İptal bildirimini her zaman bir ayın üçüncü iş gününe kadar alınmalıdır. Bu durumda, bu ay iptal süresine dahil edilir.

Daire boşaltıldıktan ve teslim edildikten sonra (anahtarlar iade edilerek), bu durum kiracının sözleşme süresinin sonuna kadar kira ödeme yükümlülüğünü otomatik olarak sona erdirmez. Depozito ödendiği için kira ödemesi durdurulamaz. Ayrıca, kiracıların sözleşmeden erken çıkma veya yeni bir kiracı sağlama hakkı da yoktur.

Ancak, taraflar sözleşmenin daha erken sona ermesi konusunda anlaşır veya ev sahibi sözleşme süresi içinde daireyi veya odayı kiralamaya devam ederse, kira ödeme yükümlülüğü de sona erer.

VII. Evden taşınma ve daireyi teslim etme

Bir daireden taşınırken genellikle yasal sorunlar ortaya çıkar. Daire, sözleşmede öngörülen koşullarda iade edilmelidir. Sözleşme koşulunun ne olduğu konusunda geniş bir tartışma alanı bulunmaktadır.

Bir yandan, kozmetik onarımlar konusundaki sözleşme hükümleri burada rol oynamaktadır. Bu maddeler, kira sözleşmesinin sonunda daireyi kimin boyayacağını ve cilalayacağını düzenlemeye yöneliktir. Aşağıdakiler kaba bir kılavuz olarak geçerlidir: Bir daire yeni tadilattan geçirilmiş olarak teslim edilmiş ve birkaç yıl boyunca ortalama yoğunlukta kullanılmışsa, böyle bir daire de yeni tadilattan geçirilmiş olarak iade edilmelidir. Kiracı uzman bir şirket tutabilir veya kendisi yapabilir. Aşağıdakiler de kaba bir kılavuz olarak geçerlidir: Kiracılar, bariz bir şekilde zarar verdikleri şeyleri (yanmış tezgahlar, hasarlı fayanslar, hasarlı parke) değiştirmelidir. Dairenin kademeli olarak aşınması ve yıpranması (aşınmış zeminler, fayanslardaki küçük gerilme çatlakları, aşınmış menteşeler ve kilitler) kiracının sorumluluğunda değildir.

İhtilaflar genellikle çok kısa bir süre oturlan veya örneğin yoğun ortak daire kullanımı nedeniyle ortalamanın üzerinde aşınma ve yıpranmaya maruz kalan dairelerde ortaya çıkmaktadır. Bir daire kısmen yenilenmişse veya kiralandığında zaten kötü durumdaysa ve yeni kullanım sonucunda bu durumun nasıl daha da kötüleştiğini belirlemek artık neredeyse imkansızsa da anlaşmazlıklar ortaya çıkmaktadır.

Burada da hukuki bir karar ancak vaka bazında verilebilir. Kiralarken dairenin durumunu mümkün olduğunca iyi belgelemeniz (şahitler, fotoğraflar, devir teslim protokolü) ve aynı şeyi kiralamanın sonunda da yapmanız her zaman tavsiye edilir. Taraflar, hangi demirbaş ve teçhizatın kime ait olduğunu, önceki kiracıdan devralınan ve sonunda kiracı tarafından elden çıkarılması gereken şeyleri ve nelerin "ortak kiralama" olarak kabul edildiğini en başından netleştirmelidir.

Ev sahibi, daire teslim edildikten sonra kiracıdan iş talep ederse (boyama, boşaltma, temizlik), bunu her zaman talep etmeli ve işin tamamlanmasını beklediği bir tarih

belirlemelidir. Dairenin nasıl bırakılması gerektiği konusunda her zaman erkenden anlamaya varılması tavsiye edilir.

