Сергей КОПЫЛОВ, адвокат
Анна ТРУБАЧЕВА, юрист
www.femida.de

Квартирный вопрос: что такое Eigenbedarfskündigung

Многие из вас купили недвижимость и сдают ее в аренду.

Что если с вами хотят досрочно расторгнуть договор аренды, ссылаясь на необходимость вернуть жилое помещение в личное пользование? Как поступить, если такая необходимость возникла?

Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды жилого помещения из-за острой необходимости вернуть его в свое личное пользование (Eigenbedarfskündigung).

В соответствии с § 573 Abs. 3 BGB (Eigenbedarfskündigung) досрочное расторжение договора аренды жилого помещения возможно при соблюдении следующих условий:

- когда указано конкретное лицо, которому необходимо жилое помещение;
- когда обоснована острая надобность использования помещения;
- когда представлены негативные последствия, к которым может привести оставление жилого помещения у настоящего арендатора в пользовании.

Предпосылки, порядок, законность досрочного расторжения договора аренды жилого помещения по данному основанию заслуживают в настоящее время особого внимания. Каждый год в Германии в 44000 случаев досрочного расторжения договора аренды жилого помещения в качестве основания рассматривается личная необходимость арендодателя вернуть сдаваемое в аренду помещение из-за личной надобности или надобности родственников.

Что может подразумеваться под «личной надобностью» в контексте досрочного расторжения договора аренды?

Федеральный верховный суд Германии в контексте «личной надобности» расширил круг родственников, чьи интересы могут быть учтены для принятия решения о досрочном расторжении аренды.

Верховный суд также разъяснил, что в отношении юридических лиц данное положение также может иметь место, и сдаваемое в аренду, находящееся в собственности юридического лица жилое помещение также, при наличии необходимости в нем у кого-либо из членов юридического лица, может быть возвращено в пользование арендодателю — юридическому лицу (BGH, NJW 2017, 547; BGH, Urt. v. 15.3.2017 –VIIIZR92/16).

Однако требования к обоснованию необходимости вернуть помещение в свое личное пользование в последнее время были сильно упрощены.

Такая «необходимость» может подразумевать под собой следующие мотивы:

- до нового рабочего места проще и быстрее добираться из сдаваемого в аренду помещения;
- необходимость для личного проживания в связи с изменением ситуации в семье;
- экономию денежных ресурсов арендодателя;
- изменение бытовой обстановки в помещении, где на данный момент проживает арендодатель.

Примеров может быть приведено огромное множество.

Судебная практика идет по пути значительного облегчения процесса расторжения договора аренды жилого помещения по инициативе арендодателя в связи с его личной необходимостью, такая необходимость может даже носить временный характер и без перспективы на будущее.

Как избежать вероятности незаконного расторжения договора аренды жилого помещения и защитить интересы арендатора?

На арендодателя ложится бремя доказывания необходимости досрочного расторжения договора аренды.

Арендатор, в свою очередь, имеет неоспоримое право на продолжение отношений аренды в случае, если досрочное расторжение договора с арендодателем и поиски, переезд в новую квартиру/дом сопряжены для него с огромными трудностями.

Федеральный верховный суд Германии придерживается принципа взвешенности интересов двух сторон. В случае, когда арендодатель не в состоянии обосновать фактически свою острую необходимость в возвращении к себе в пользование жилого помещения, он будет обязан судом возместить ущерб арендатору.

fotolia_38343860.tif

Арендатор отказывается или задерживает возможность покинуть арендуемое жилое помещение. Какие существуют рычаги давления на него в законе?

В случае, когда арендодатель фактически обосновал необходимость возвращения в его пользование жилого помещения, а арендатор все же отказывается или умышленно задерживает освобождение помещения § 546a BGB принуждает его к выплате размера средней арендной платы в районе, в котором находится объект спора.

Так как каждый отдельный случай отношений по аренде жилого помещения представляет собой индивидуальный набор обстоятельств, оценить свои шансы и защитить свои интересы, будь вы на стороне арендатора или арендодателя, вам поможет опытный специалист, разбирающийся в такой специфической области законодательства.

Kanzlei «Femida® Kopylov» поздравляет всех читателей журнала «Рейнское время» с наступающими праздниками Рождества и Нового года и желает всем крепкого здоровья, семейного благополучия, стабильности и финансового процветания!

Anzeige

Адвокатское Бюро Kopylov
Адвокат Сергей Копылов

Все виды юридических услуг

- Трудовое право
- Семейное право
- Права иностранцев и ВНЖ
- Регистрация и сопровождение фирм
- и многое другое

*Zweigstelle

Aachen (Mitte)*
Steinkaulstr. 21
Tel.: 0241-565 20 357

Köln (Marienburg)
Marienburger Str. 22
Tel.: 0221-16 94 58 06

40210 **Düsseldorf** (Mitte)
Immermannstr. 7
Tel.: 0211-417 419 57 0

www.femida.de
info@femida.de

www.advokat24navi.de
Информационно-юридический портал Германии на русском языке

ПРАВОВЫЕ СОВЕТЫ
новости законодательства
судебные решения ЮРИДИЧЕСКИЕ СТАТЬИ
криминальные происшествия
ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ
advokat24NAVI