



Краткое руководство по жилищному праву

Мы представляем Вашему вниманию краткий обзор важных вопросов, касающихся жилищного права.

Подробные информационные листы по многим вопросам Вы можете получить в нашем бюро или найдёте на нашей странице в Интернете www.mieterverein-dortmund.de. Как член нашего Общества Вы имеете право на персональную консультацию наших юристов, специализирующихся на жилищном праве.

Договор аренды квартиры

Договор аренды квартиры является основанием для любых правоотношений найма. Перед заключением договора оправдывается его тщательная проверка. Если договор уже подписан, то его можно лишь через определённое время расторгнуть, но не отменить.

Получателям пособия по безработице важно, прежде чем подписать договор, предъявить его в центре трудоустройства и получить письменное подтверждение о том, что возникшие расходы будут переняты.

Расторжение договора аренды со стороны квартиросъёмщика

Бессрочный договор аренды всегда может быть расторгнут со стороны квартиросъёмщика сроком в три месяца. Расторжение договора должно производиться в письменной форме. Это правило не действует, если в самом договоре его расторжение до определённого времени исключено. Такое договорное исключение имеет юридическую силу.

В особых случаях возможно немедленное расторжение договора аренды, которое необходимо письменно обосновать. Право на немедленное расторжение существует в случае, если в квартире имеется значительная опасность для здоровья, либо если арендодатель, несмотря на требования и установленные сроки, не устраняет значительные недостатки.

Расторжение договора аренды со стороны арендодателя

Арендодатель может лишь на важном основании расторгнуть договор. К этому относится правомерная собственная потребность арендодателя и его близких родственников в квартире, сдаваемой им в наём. В противном случае должно иметь место значительное нарушение договора, чтобы его расторгнут, например, при

неправомерной задолженности по квартплате за два месяца. Нельзя расторгнуть договор при обоснованном уменьшении арендной платы, либо при обоснованной неуплате дополнительного платежа за отопление и жилищно-коммунальные услуги.

Расходы на отопление и жилищно-коммунальные услуги

Доплата на основании расчёта за отопление и жилищно-коммунальные расходы может быть затребована, если квартиросъёмщик получит расчёт самое позднее по истечении одного года после окончания расчётного периода. Платёж подлежит уплате самое раннее через месяц после поступления расчёта. Квартиросъёмщик имеет право проверить расчёт, при этом документы о расходах можно просмотреть в присутствии арендодателя, либо запросить их копии. Также ошибочный расчёт считается правильным и должен быть оплачен, если в течении одного года после получения расчёта не будет заявлен детальный протест.

Арендодатель может производить расчёт и на основании этого при определённых обстоятельствах требовать дополнительной оплаты, если это оговорено в договоре аренды квартиры. Рассчитаны могут быть лишь оговоренные в договоре расходы.

Если на основании правильного расчёта образуется дополнительный платёж, то арендодатель вправе в будущем повысить предоплату за квартиру на одну двенадцатую годовой доплаты. Если на основании расчёта возникнет актив, то квартиросъёмщик имеет право требовать снижения предоплаты за квартиру на одну двенадцатую годовой доплаты.

Арендный залог (Kaution)

Арендный залог должен быть в том случае внесён, если это оговорено в договоре. Залог не может быть затребован без договорного соглашения, даже в случае смены арендодателя. Арендодатель обязан вложить залог с защитой от банкротства. Квартиросъёмщик вправе затребовать этому доказательства.

Повышение оплаты за квартиру

Со стороны арендодателя договорная оплата за квартиру может лишь тогда быть повышена, если сравнимые квартиры в данном районе согласно таблице индексов квартплаты (Mietspiegel) оплачиваются выше; или если стоимость самой квартиры повысилась в результате модернизации, проведённой после подписания договора.



Повышение оплаты за квартиру на основании таблицы индексов квартплаты вступает в силу лишь в том случае, если квартиросъёмщик даёт на это согласие. Повышение должно быть обосновано. Квартиросъёмщик имеет по меньшей мере два календарных месяца чтобы проверить, является ли данное размещение в таблице индексов квартплаты правильным.

О модернизации должны известить минимум за три месяца наперёд. Повышение квартплаты может вступить в силу лишь после окончания работ по модернизации, и если оно обосновано распределением возникших расходов.

Недостатки и снижение квартплаты

При наличии в квартире значительных недостатков арендодатель обязан их устранить, квартиросъёмщик вправе понизить договорную плату за аренду квартиры. Такое снижение квартплаты возникает на основании закона.

Если значительные недостатки имеют место, важно обеспечить право на снижение оплаты за квартиру. Квартиросъёмщик отказывается от данного права, пока договорная квартплата без ограничений и в полном объёме выплачивается. Воспользоваться этим правом задним числом возможно в случае, если квартплата производилась с оговоркой.

Право на снижение оплаты за квартиру зависит не только от вины со стороны арендодателя, например, возникает даже тогда, если вследствие проводимых на соседнем участке строительных работ появляются существенные неудобства и беспокойства.

Снижение арендной платы рассчитывается в виде квоты на общую договорную стоимость аренды (= квартплата без добавки за отопление + расходы на жилищно-коммунальные услуги + расходы на отопление).

Косметический ремонт

Под косметическим ремонтом подразумевается оклеивание обоями и окрашивание стен и потолков квартиры; лакирование деревянных деталей, оконных рам и дверей; покрытие краской батарей и труб отопления. Большинство договоров такая обязанность закреплена за квартиросъёмщиками. Если это не внесено в договор, или данное договорное правило по иным причинам признано недействительным, то обязанность производить ремонт остаётся за арендодателем. Недействительными являются так называемые жёсткие сроки, или же предписанные договором соглашения, в которых квартиросъёмщику устанавливаются какие-либо ограничительные сроки проведения ремонта квартиры независимо от того, какова в этом фактическая необходимость. Если обязанность проводить ремонт действительно закреплена за квартиросъёмщиком, то он должен это делать по мере необходимости.



Mitglied im Deutschen Mieterbund



Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Зарегистрированное Общество квартиросъёмщиков г.Дортмунд и окрестности

Kampstraße 4, 44137 Dortmund (центр города)

Остановки метро (U-Bahn) Kampstrasse или Reinoldikirche

Телефон: 0231 / 55 76 56-0

Факс: 0231 / 55 76 56-16

понедельник-четверг с 8:30 до 18:00, пятница с 8:30 до 14:00

Членский взнос 7,00 € / месяц, 4,00 € / месяц для получателей дотации на аренду жилья (Wohlgeld), социальной помощи (Sozialgeld), пособия по безработице (ALG II), базового материального обеспечения (Grundsicherung) или ссуды на обучение от государства (BAföG). Вступительные формуляры и другую информацию Вы получите в нашем бюро. Мы охотно отправим Вам это либо почтой, либо по факсу. Пожалуйста, позвоните! Вступление в Общество также возможно через нашу домашнюю Интернет-страницу (см. ниже).

Индивидуальные консультации для членов Общества в бюро г.Дортмунд и филиалах в г.г. Кастроп-Пауксель (Castrop-Rauxel), Люнен (Lünen), Люнен-Брамбауер (Lünen-Brambauer) и Вальтроп (Waltrop).

Как член Общества Вы будете четыре раза в год получать нашу бесплатную газету „Mieterforum“.