

Выписка из Федерального вестника законов**Подраздел 5
Договор об аренде земли ²⁶**

Дата составления: 18.08.1896

Полная цитата: «Гражданский кодекс в редакции, опубликованной 1 января 2002 года (Федеральный вестник законов I стр. 42, 2909; 2003 I стр. 738), с изменениями в соответствии со ст. 1 Закона от 11 марта 2016 (Федеральный вестник законов I стр. 396)»

Статус: на дату публикации новой редакции от 2 января 2002 г. I 42. 2909; 2003, 738; с изменениями в соответствии со ст. 1 Закона от 11 марта 2016 г. I 396

Содержание

- § 585 Понятие договора об аренде земли
- § 585a Форма договора об аренде
- § 585b Описание предмета аренды
- § 586 Типичные договорные обязательства при заключении договора об аренде
- § 586a Расходы по предмету аренды
- § 587 Срок оплаты аренды, оплата аренды в случае, связанном с личными обстоятельствами арендатора, препятствующими реализации его права пользования
- § 588 Меры по сохранению или улучшению
- § 589 Передача на пользование третьим лицам
- § 590 Изменение сельскохозяйственного назначения или прежней цели использования
- § 590a Использование в нарушение договора
- § 590b Необходимые расходы
- § 591 Расходы, способствующие повышению стоимости предмета аренды
- § 591a Изъятие сооружений
- § 591b Исковая давность притязаний на возмещение расходов
- § 592 Залоговое право арендодателя
- § 593 Внесение изменений в договора об аренде земли
- § 593a Передача предприятия
- § 593b Отчуждение или обременение сданного в аренду земельного участка
- § 594 Окончание и продление арендных отношений
- § 594a Сроки расторжения договора
- § 594b Договор на более 30 лет
- § 594c Расторжение при профессиональной нетрудоспособности арендатора
- § 594d Смерть арендатора
- § 594e Досрочное незамедлительно расторжение по важной причине
- § 594f Письменная форма расторжения
- § 595 Продолжение арендных отношений
- § 595a Досрочное расторжение договоров об аренде земли
- § 596 Возврат предмета аренды
- § 596a Обязательство по выплате компенсации при досрочном завершении аренды
- § 596b Обязательство оставить продукцию
- § 597 Возврат с опозданием

§ 585 Понятие договора об аренде земли

(1) Путем заключения договора об аренде земли в аренду сдается земельный участок с жилыми и производственными зданиями (предприятиями), которые служат его хозяйственному использованию, или земельный участок без таких зданий преимущественно для сельского хозяйства. К сельскому хозяйству относятся земледелие и связанное с использованием земли животноводство в целях производства растительной и животной продукции, а также садоводческое производство.

(2) Для договоров об аренде земли действуют § 581 абз. 1 и §§ 582 - 583а, а также нижеследующие особые предписания.

²⁶ Landpachtrecht (BGB)

(3) Предписания по договору об аренде земли действительны также и для арендных отношений по лесохозяйственным участкам, если участки сдаются в аренду для использования в преимущественно в сельскохозяйственном предприятии.

§ 585a Форма договора об аренде

Если договор об аренде земли заключается на срок более двух лет не в письменной форме, то он действителен на неопределенный срок.

§ 585b Описание предмета аренды

(1) Арендодатель и арендатор должны в начале арендных отношений вместе подготовить описание предмета аренды, в котором будут определены объем, а также состояние, в котором он находится к моменту передачи в аренду. То же самое касается соответственно и окончания арендных отношений. Описание должно содержать дату составления и подписывается обеими сторонами.

(2) Если одна сторона договора отказывается принимать участие в составлении описания, то каждая сторона договора может требовать составления описания экспертом, за исключением тех случаев, когда со дня передачи предмета аренды прошло больше 9 месяцев или со дня прекращения арендных отношений прошло более 3 месяцев; эксперт назначается сельскохозяйственным судом при подаче соответствующего заявления. Каждая сторона договора оплачивает половину возникающих в связи с этим расходов.

(3) Если описание указанного типа составлено, то в отношениях сторон договора заведомо считается, что оно правильное.

§ 586 Типичные договорные обязательства при заключении договора об аренде

(1) Арендодатель должен передать предмет аренды арендатору в состоянии, пригодном для использования в целях, указанных в договоре, и сохранять его в течение срока аренды в этом состоянии. Арендатор все же должен осуществлять обычные ремонтные работы с предметом аренды, особенно ремонт жилых и производственных зданий, дорог, траншей, дренажа и изгородей за свой счет. Он обязан использовать предмет аренды надлежащим образом.

(2) Касательно ответственности арендодателя за недостатки предмета аренды или прав на него, а также касательно прав и обязательств арендатора в связи с такими недостатками действуют предписания § 536 абз. 1 -3 и §§ 536a - 536d соответственно.

§ 586a Расходы по предмету аренды

Арендодатель должен нести расходы, связанные с предметом аренды.

§ 587 Срок оплаты аренды, оплата аренды в случае, связанном с личными обстоятельствами арендатора, препятствующими реализации его права пользования

(1) Аренду необходимо оплачивать в конце срока аренды. Если аренда рассчитана на временные промежутки, то необходимо её оплачивать в первый день по истечении срока отдельного временного интервала.

(2) Арендатор не освобождается от оплаты аренды по причине, что он в связи с его личными обстоятельствами не может реализовать свое право пользования. § 537 абз. 1 положение 2 и абз. 2 действуют соответственно.

§ 588 Меры по сохранению или улучшению

(1) Арендатор должен допустить действия с предметом аренды, которые необходимы для его сохранения.

(2) Меры по улучшению предмета аренды допускаются арендатором, за исключением тех случаев, когда мера означала бы суровость для арендатора, которая даже с учетом обоснованных интересов арендодателя не может быть оправдана. Арендодатель должен компенсировать арендатору затраты, возникшие вследствие мероприятий, и упущенные доходы в объеме, соответствующем обстоятельствам.

(3) Если арендатор вследствие мероприятий, описанных в абз. 2 предложения 1, или при надлежащем использовании земель получает более высокие доходы, арендодатель может потребовать, чтобы арендатор согласился на повышение стоимости аренды, за исключением тех случаев, когда состояние предприятия не позволяет требовать повышения аренды для арендатора.

(4) Разногласия по положениям абз. 1 и 2 разрешаются сельскохозяйственным судом при подаче соответствующего заявления. Если арендатор в случаях абз. 3 не дает своего согласия, то по заявлению арендодателя сельскохозяйственный суд может принять решение о согласии.

§ 589 Передача на пользование третьим лицам

(1) Арендатор не имеет права без разрешения арендодателя

1. передавать право пользования предметом аренды третьим лицам, особенно сдавать предмет аренды в субаренду,
2. передавать предмет аренды полностью или частично сельскохозяйственному объединению в целях общего пользования.

(2) Если арендатор передает право пользования третьему лицу, то он несет ответственность за вину, которая возникает у третьего лица при пользовании, если даже арендодатель дал разрешение на передачу права пользования.

§ 590 Изменение сельскохозяйственного назначения или прежней цели использования

(1) Арендатор имеет право изменить сельскохозяйственное назначение предмета аренды только с предварительного согласия арендодателя.

(2) Для изменения цели прежнего использования предмета аренды предварительное разрешение арендодателя необходимо только в том случае, если это изменение повлияет на вид использования сроком дольше срока аренды. Арендатор вправе возводить здания только с предварительного разрешения арендодателя. Если арендодатель отказывает в разрешении, то оно может быть выдано сельскохозяйственным судом по заявлению арендатора, если изменение способствует сохранению или устойчивому улучшению рентабельности предприятия и может приниматься арендодателем с учетом его обоснованных интересов. Это положение не касается случаев, когда договор об аренде земли расторгнут или арендные отношения завершаются через менее трех лет. Сельскохозяйственный суд может принять решение о разрешении и возложении обязанностей, особенно назначить предоставление гарантии, а также определить тип и объем гарантии. Если распоряжение об обеспечении гарантии отменили, то сельскохозяйственный суд по заявлению принимает решение о возврате гарантии; § 109 гражданского процессуального кодекса действует соответственно.

(3) Если арендатор в связи с изменением назначения пользования предметом аренды значительно снижает стоимость инвентаря, полученного согласно § 582а по оценочной стоимости, то арендодатель может еще в течение срока аренды требовать денежной компенсации при соответствующем применении § 582а абз. 3, за исключением тех случаев, когда выручка от отчужденного инвентаря была использована согласно § 591 для улучшения состояния предмета аренды в размере, достаточно соотносимом с размером выручки.

§ 590а Использование в нарушение договора

Если арендатор использует предмет аренды в нарушение договора и продолжает такое использование, несмотря на предупреждение арендодателя, то арендодатель может подать иск о неисполнении обязательств.

§ 590b Необходимые расходы

Арендодатель обязан компенсировать арендатору необходимые затраты на предмет аренды.

§ 591 Расходы, способствующие повышению стоимости предмета аренды

(1) Другие расходы, отличные от необходимых затрат, которые были одобрены арендодателем, он должен возместить арендатору по завершении арендных отношений, если затраты не повышают стоимость предмета аренды на срок больше срока аренды (прибавочная стоимость).

(2) Если арендодатель не соглашается с расходами, то арендатор может подать иск и добиться согласия через сельскохозяйственный суд, если затраты благоприятствуют сохранению или устойчивому улучшению рентабельности предприятия и могут быть акцептированы арендодателем с учетом его обоснованных интересов. Это положение не касается случаев, когда договор об аренде земли расторгнут или арендные отношения завершаются через менее трех лет. Сельскохозяйственный суд может принять решение о разрешении и возложении обязанностей,

(3) Сельскохозяйственный суд может по заявлению отдавать распоряжения о прибавочной стоимости и устанавливать его. Он может вынести предписание, чтобы арендодатель компенсировал прибавочную стоимость только частичными платежами, и может определить условия для разрешения

таких частичных платежей. Если от арендодателя невозможно ожидать компенсацию прибавочной стоимости даже частичными платежами, то арендатор может только потребовать, чтобы арендные отношения были продолжены на такой срок, пока не компенсируется прибавочная стоимость предмета аренды. Если стороны не придут к согласию, то по заявлению сельскохозяйственный суд принимает решение о продолжении арендных отношений.

§ 591a Изъятие сооружений

Арендатор имеет право изъять сооружение, которым он снабдил предмет аренды. Арендодатель может предотвратить реализацию права на изъятие путем выплаты соответствующей компенсации, за исключением случаев, когда арендатор обоснованно заинтересован в изъятии. Соглашение, посредством которого исключается право арендатора на изъятие, действительно только в случае, если предусмотрена соответствующая компенсация.

§ 591b Исковая давность притязаний на возмещение расходов

(1) Притязания арендодателя на возмещение расходов из-за изменения или ухудшения переданного в аренду предмета, а также притязания арендатора на возмещение затрат или на разрешение изъятия сооружения теряют силу через шесть месяцев.

(2) Исковая давность притязаний арендодателя на возмещение отсчитывается с момента, в который он получает предмет обратно. Исковая давность притязаний арендатора отсчитывается с момента завершения арендных отношений.

(3) Вместе с исковой давностью притязания арендодателя на возврат предмета аренды также и притязания арендатора на возмещение расходов подпадают под действие правовых норм о сроках давности.

§ 592 Залоговое право арендодателя

Арендодатель по своим долговым обязательствам из арендных отношений имеет залоговое право на внесенные предметы арендатора, а также плоды имущества. По последующим требованиям залоговое право предъявляться не может. За исключением предметов, перечисленных в § 811 абз. 1 №. 4 гражданского процессуального кодекса, залоговое право не распространяется на предметы, на которые не наложен арест. Предписания §§ 562a - 562c действуют соответственно.

§ 593 Внесение изменений в договора об аренде земли

(1) Если после заключения договора обстоятельства, которые имели решающее значение для договорных услуг, изменились так, что взаимные обязательства пришли в грубое несоответствие друг с другом, то каждая сторона договора может требовать изменения договора за исключением срока аренды. Если вследствие использования арендатором предмета аренды улучшается или ухудшается его доходность, то, если не оговорено иное, невозможно требовать изменения договора.

(2) Изменения договора можно требовать не ранее двух лет после начала арендных отношений или после вступления в силу последнего изменения договорных услуг. Это не касается тех случаев, когда разрушительные явления природы, по которым не предусматривается страховое покрытие, основательно или на долгое время изменили соотношение/объем договорных услуг.

(3) Не допускается требование изменений за более ранний период, чем за год аренды, в котором заявлено требование об изменениях.

(4) Если одна сторона договора отказывается дать согласие на изменение договора, то другая сторона может ходатайствовать в сельскохозяйственном суде о принятии соответствующего решения.

(5) Право требовать изменения договора в соответствии с абз. 1 – 4 сохраняется в любом случае. Соглашение, по которому у одной стороны договора должны возникнуть особые убытки или преимущества, если он воспользуется или не воспользуется своим правом в соответствии с абз. 1 – 4, является недействительным.

§ 593a Передача предприятия

Если при передаче предприятия в оговоренном порядке наследования земельный участок, служащий для ведения сельского хозяйства, передается дополнительно, то получатель вступает в договор об аренде вместо арендатора. Арендодатель незамедлительно должен быть уведомлен о передаче предприятия. Если получателем не обеспечивается надлежащее использование предмета аренды, то арендодатель имеет право досрочно расторгнуть договор об аренде с соблюдением предусмотренного законом срока.

§ 593b Отчуждение или обременение сданного в аренду земельного участка

Если сданный в аренду земельный участок отчуждается или обременяется правом третьего лица, то действуют §§ 566 - 567b соответственно.

§ 594 Окончание и продление арендных отношений

Арендные отношения завершаются с истечением времени, на которое они заключались. Они продлеваются по договорам об аренде, заключенным на срок не менее трех лет, на неопределенное время, если по запросу одной стороны договора к другой стороне договора касательно её готовности продолжить арендные отношения, та в течение трех месяцев не откажет в продолжении арендных отношений. Запрос и отказ должны быть в письменной форме. Запрос недействителен, если в нем не указывается четко на последствия непринятия во внимание, и если он не сделан в течение третьего года, отсчитываемого обратно от последнего года аренды.

§ 594a Сроки расторжения договора

(1) Если срок аренды не определен, то каждая сторона может расторгнуть арендные отношения не позднее третьего рабочего дня арендного года для завершения следующего года аренды. При наличии сомнений календарный год считается арендным годом. Соглашение о более коротком сроке должно быть составлено в письменной форме.

(2) В тех случаях, в которых арендные отношения могут быть расторгнуты досрочно с соблюдением предусмотренного для этого законом срока, допускается расторжение только для завершения арендного года, оно должно произойти не позднее третьего дня половины года, с истечением которого должна закончиться аренда.

§ 594b Договор на более 30 лет

Если договор заключается на срок более 30 лет, то после 30 лет каждая сторона может расторгнуть арендные отношения не позднее третьего дня арендного года для завершения следующего арендного года. Расторжение недопустимо, если договор заключен на весь период жизни арендодателя или арендатора.

§ 594c Расторжение при профессиональной нетрудоспособности арендатора

Если арендатор является нетрудоспособным в соответствии с предписаниями закона о пенсионном страховании, то арендные отношения могут быть расторгнуты досрочно с соблюдением предусмотренного законом срока, если арендодатель возражает против передачи предмета аренды для пользования третьему лицу, которое обеспечит надлежащее использование. Иное соглашение является недействительным.

§ 594d Смерть арендатора

(1) Если наступила смерть арендатора, то, как его наследники, так и наследники арендодателя в течение месяца после того, как они узнали о смерти арендатора, имеют право расторгнуть арендные отношения до конца календарного квартала.

(2) Наследники могут возражать против расторжения со стороны арендодателя и требовать продолжения арендных отношений, если представляется возможным надлежащее использование предмета аренды ими или их уполномоченными сонаследниками или третьими лицами. Арендодатель имеет право отказаться от продолжения арендных отношений, если наследники не заявят о своем возражении не позднее трех месяцев до завершения срока арендных отношений и не сообщат об обстоятельствах, которые могут подтвердить возможность надлежащего использования предмета аренды. Заявление о возражении и сообщение должны быть в письменной форме. Если стороны не придут к согласию, решение принимает сельскохозяйственный суд по заявлению.

(3) В отношении расторжения со стороны арендодателя в соответствии с абз. 1 требование наследника о продолжении в соответствии с § 595 исключается.

§ 594e Досрочное незамедлительно расторжение по важной причине

(1) Досрочное незамедлительное расторжение по важной причине допускается при соответствующем применении §§ 543, 569 абз. 1 и 2.

(2) В отличие от § 543 абз. 2 №. 3 пп а и б важной причиной считается, если арендатор более трех месяцев задерживает оплату аренды или его значительной части. Если аренда рассчитывается по отрезкам времени менее, чем год, то расторжение допускается только в том случае, если

арендатор задерживает оплату аренды или значительной его части за два следующих друг за другом срока.

§ 594f Письменная форма расторжения

Расторжение производится в письменной форме.

§ 595 Продолжение арендных отношений

(1) Арендатор может требовать от арендодателя продолжения арендных отношений, если

1. при аренде предприятия предприятие является экономической основой его жизни,
2. при отношениях по земельному участку арендатор не может обойтись без этого земельного участка для содержания своего предприятия, которое является экономической основой его жизни, и завершение арендных отношений по договору означали бы для арендатора или его семьи суровость, которая также с учетом обоснованных интересов арендодателя была бы неоправданной. При таких условиях можно снова требовать продолжения арендных отношений.

(2) В случае с абз. 1 арендатор может требовать, чтобы арендные отношения были продолжены на срок, уместный с учетом всех обстоятельств. Если считается, что арендодатель не может продолжать арендные отношения при действовавших прежде условиях, арендатор может только потребовать, чтобы арендные отношения были продолжены при соответствующем изменении условий договора.

(3) Арендатор не может требовать продления арендных отношений, если

1. он расторг арендные отношения,
2. арендодатель имеет право на незапланированное незамедлительное расторжение или имеет право в случае § 593а на незапланированное расторжение с соблюдением предусмотренного законом срока,
3. предусмотрен срок действия договора при арендных отношениях по предприятию, дополнительной аренде земельных участков, с помощью которых создается предприятие, или при арендных отношениях по болотистым и пустынным местностям, которые культивируются арендатором, минимум 18 лет, при аренде других земельных участков минимум на 12 лет,
4. арендодатель хочет сам использовать предмет, только временно переданный в аренду, или использовать для выполнения предписываемых законом или прочих государственных задач.

(4) Заявление арендатором требования о продолжении арендных отношений должно быть в письменной форме. По требованию арендодателя арендатор должен незамедлительно дать сведения о причинах требования продолжить арендные отношения.

(5) Арендодатель может отказаться от продолжения арендных отношений, если арендатор требует продолжения арендных отношений не позднее срока минимум год до завершения арендных отношений или отклонил запрос арендатора о продолжении в соответствии с § 594. Если оговорен двенадцатимесячный или более короткий срок, то достаточно будет, если требование заявлено в течение месяца после уведомления о расторжении.

(6) Если не будет достигнуто соглашение, то сельскохозяйственный суд принимает по заявлению решение о продолжении или продолжительности арендных отношений, а также об условиях, при которых они будут продолжены. Суд может предписать продолжение арендных отношений только до срока, который не превышает сроки, указанные в абз. № 3, начиная с начала текущих арендных отношений. Продолжение может также ограничиваться частью предмета аренды.

(7) Арендатор может подать заявление в сельскохозяйственный суд о судебном рассмотрении не позднее 9 месяцев до завершения арендных отношений и в случае двенадцатимесячного или более короткого срока расторжения в течение 2 месяцев после поступления уведомления о расторжении. Суд может принять на рассмотрении заявление по истечению срока, если это считается необходимым во избежание несправедливой суровости, и договор об аренде не истек.

(8) от права на требование продления арендных отношений в соответствии с абз. 1 - 7 можно отказаться только в том случае, если заявляют об отказе в целях разрешения арендного спора в суде или в отраслевом учреждении по урегулированию конфликтов по арендным отношениям. Соглашение о том, что для одной стороны договора должны предусматриваться особые убытки или особые преимущества, если он пользуется или не пользуется правами в соответствии с абз. 1-7, является недействительным.

§ 595а Досрочное расторжение договоров об аренде земли

(1) Если стороны договора имеют право на незапланированное расторжение арендных отношений, то за ними сохраняется это право также и после продления арендных отношений или изменения договора об аренде.

(2) По заявлению одной из сторон договора сельскохозяйственный суд может принять постановление об окончании досрочно завершенного или частично завершенного договора об аренде земли. Если продление распространяется только на часть предмета аренды, сельскохозяйственный суд может назначить аренду на эту часть.

(3) Содержание постановлений сельскохозяйственного суда считается между сторонами содержанием договора. Разногласия, которые касаются этого содержания договора, разрешаются по заявлению сельскохозяйственным судом.

§ 596 Возврат предмета аренды

(1) Арендатор обязан вернуть предмет залога по завершении арендных отношений в состоянии, соответствующем постоянному надлежащему использованию вплоть до возвращения арендодателю.

(2) Арендатор по своим притязаниям в отношении к арендодателю не имеет право на удержание /невыдачу земельного участка.

(3) Если арендатор передал право пользования предметом аренды третьему лицу, то арендодатель может потребовать вернуть предмет аренды по завершении арендных отношений.

§ 596а Обязательство по выплате компенсации при досрочном завершении аренды

(1) Если арендные отношения завершаются в течение арендного года, то арендодатель должен компенсировать арендатору стоимость еще не собранных плодов, но ожидаемых по правилам надлежащего использования до конца арендного года. При этом следует также учитывать соответственно риски урожая.

(2) Если не представляется возможным установить указанную в абз. 1 стоимость по причинам, обусловленным сезоном года, то арендодатель должен возместить арендатору затраты на эти плоды в том объеме, который соответствует надлежащему использованию земли.

(3) Абз. 1 касается также предусмотренного для рубки, но не срубленного леса. Если арендатор срубил больше леса, чем это было допустимо при надлежащем использовании, то арендатор должен компенсировать арендодателю объем леса, превышающий нормальное использование. Притязания на компенсацию другого ущерба не исключаются.

§ 596б Обязательство оставить продукцию

(1) Арендатор предприятия должен перед завершением арендных отношений оставить столько имеющейся в наличии сельскохозяйственной продукции, сколько это необходимо для продолжения ведения хозяйства до начала следующего урожая, если даже он не принимал столько продукции в начале арендных отношений.

(2) Если арендатор в соответствии с абз. 1 обязан оставить продукцию в большем объеме или лучшем состоянии, чем он принял в начале арендных отношений, он может требовать от арендодателя компенсацию стоимости.

§ 597 Возврат с опозданием

Если арендатор по завершении арендных отношений не возвращает предмет аренды, то арендодатель может требовать за период задержки в качестве компенсации арендную плату. Притязания на компенсацию другого ущерба не исключаются.

