

房屋承租方享有更多权利

德国联邦最高法院（BGH）加强了房屋承租方的权利。只有当出租方确实急迫的需要收回已租住房的时候，才能通知承租方要求解除租约。而情况是否属实，需经得起查证。

例如，柏林一所住房的出租方解除了该房租约。理由是其丈夫在这栋房子开办了一间咨询公司，需要这所住房来存放档案。联邦最高法院认为，该理由并不足以解除租约。

当出租方不能将该住房作为工作之用，该规定则对出租方不利，但也有例外。例如，一名女性出租方，独身且育有子女，她需要在房屋里增添一间工作室，因其希望能在工作的同时陪伴自己的孩子。这种情况则足以因其自身需要而解除合同。

当出租方要求解除租房合约的理由后经证实为欺骗，承租方有权要求其赔偿损失。租约解除之后，如果出租方并未按其之前说明的方式去使用住房，则有欺骗嫌疑。这时出租方必须详细说明为何并未按其说明的自身需要去使用住房。联邦最高法院通过了此项决定，借此给出租方制定更严格的自身需要标准。

（本文译自德国每日新闻 2017 年 3 月 29 日网络新闻）

通信地址：四川外国语大学德国研究中心，重庆市沙坪坝区烈士墓，邮编 400031

电话/传真：+86 23 6538 5696

电子邮件：dgyjzx@sisu.edu.cn

网址：dgyj.sisu.edu.cn