

Markéta Selucká, Jaromír Tauchen

Das Wohnungsmietverhältnis nach der Novellierung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Tschechien

Mit dem Gesetz Nr. 107/2006 Sb. über die einseitige Erhöhung des Mietzinses ist das tschechische Bürgerliche Gesetzbuch¹ novelliert und das Recht der Wohnungsmietverhältnisse (§§ 685-719 BGB) erheblichen Änderungen unterworfen worden. Diese Änderungen betreffen im Wesentlichen zwei Bereiche: 1) die Mietzinsregulierung (die sog. einseitige Mietzinserhöhung) und 2) das Mietrecht bzw. das Wohnraummietrecht im Allgemeinen.

I. Mietzinsregulierung

Der Gesetzgeber hat beschlossen, die ständig vom Verfassungsgericht kritisierte Lage im Bereich der Mietpreisregulierung und der Nichtumsetzung des § 696 Abs. 1 BGB zu bereinigen. Diese Vorschrift besagt, dass „die Art der Berechnung des Mietzinses und der mit dem Gebrauch der Wohnung verbundenen Nebenkosten, die Modalitäten der Zahlung sowie die Fälle, die den Vermieter berechtigen, den Mietzins einseitig zu erhöhen und die Bedingungen des Mietvertrags zu ändern, speziell geregelt werden“. Derartige Ausführungsregeln wurden vom Gesetzgeber wiederholt erlassen. Diese waren aber stets verfassungswidrig und wurden vom Verfassungsgericht aufgehoben.

Der „Kampf“ zwischen Gesetzgeber und Verfassungsgericht über die verfassungskonforme Umsetzung des § 696 Abs. 1 BGB ist durch mehrere Entscheidungen² im Jahre 2005 entschieden worden. In diesen Entscheidungen hat das Verfassungsgericht wie folgt Stellung genommen:

Die allgemeinen Gerichte dürfen die Feststellungsklagen der Wohnungseigentümer (Vermieter), die auf eine Mietzinserhöhung gerichtet sind, nicht mit der Begründung abweisen, dass der Klageanspruch auf einer nicht existenten Vorschrift beruhe. Die Gerichte sollten vielmehr den subjektiven Rechten der Wohnungseigentümer (Vermieter) einen angemessenen Schutz gewähren³. Hierbei beruft sich das Verfassungsgericht in seiner Entscheidung auf die Rechtsansicht des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte, der „als Gesetz im materiellen Sinn auch die gerichtliche Rechtsprechung“ ansieht⁴. Werde der begründete Anspruch des Vermieters nicht in vollem Maße befriedigt, könne vom Vermieter eine Schadenersatzforderung gegen den Staat geltend gemacht werden⁵.

¹ Gesetz Nr. 40/1964 Sb.; Sb. = Sbíрка zákonů (Gesetzblatt der Tschechischen Republik). Dt. Übersetzung *Giese/Giese*, in: *Breidenbach* (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa*, München, CS 200.

² Entscheidungen des Verfassungsgerichts Pl.ÚS 20/5; I. ÚS 717/05; IV. ÚS 611/05; I. ÚS 489/05.

³ Siehe hierzu *Selucká*, Návrh na zrušení ustanovení o nájmu bytu jako protiústavních. Jurisprudence, Utrecht, Stichting EMP, 2006, Nr. 4, S. 59-62.

⁴ Vgl. *Kruslin v. Frankreich*; *Müller v. Schweiz*; *Markt Intern Verlag GmbH und Klaus Beermann v. BRD*.

⁵ I. ÚS 489/05.

Das Fehlen von Durchführungsbestimmungen zum § 696 Abs.1 BGB hat der Gesetzgeber mit der Verabschiedung des Gesetzes Nr. 107/2006 Sb. über die einseitige Erhöhung des Mietzinses geheilt. Dieses Gesetz ist grundsätzlich am 31. März 2006 in Kraft getreten; der erste Teil, der die Mietpreisregulierung betrifft, wird jedoch erst am 31. Dezember 2010 außer Kraft gesetzt. Abgesehen von den in § 1 Abs. 2 vorgesehenen Ausnahmen wird der Vermieter ermächtigt, auch einseitig den Mietzins zu erhöhen.

Die Vereinbarung der Vertragsparteien (§ 696 Abs. 1 BGB) bleibt jedoch als Grundlage für die Bestimmung der Höhe des Mietzinses bestehen. Dies bedeutet, dass in dem Falle, in dem der Mieter und der Vermieter einen anderen Mietzins vereinbart haben, und zwar egal, ob dieser höher oder niedriger ist als der laut Gesetz Nr. 107/2006 Sb. vorgesehene, diese Vereinbarung den Vorrang hat. Darin kommt die Privatautonomie im Zivilrecht zum Ausdruck. Können sich Mieter und Vermieter nicht einigen, räumt das Gesetz dem Vermieter bis 2010 die Möglichkeit ein, den Mietzins einmal im Jahr einseitig zu erhöhen. Die Erhöhung muss grundsätzlich stets zum 1. Januar des kommenden Kalenderjahres erfolgen. Versäumt der Vermieter den Termin, und erhöht er erst später den Mietzins (z.B. ab 1.5.), hat dies zwar Wirkung für die Zukunft, gilt jedoch nicht rückwirkend.

Die Anzeige der Erhöhung des Mietzinses des Vermieters bedarf der Schriftform und ist zu begründen. Nachzuweisen ist, dass sich die Mietzinserhöhung im Rahmen des zulässigen Umfangs bewegt. Hinsichtlich des zulässigen Betrags der Erhöhung hat sich der Vermieter an die Anlage des Mieterhöhungsgesetzes zu halten. Die Pflicht des Mieters, den erhöhten Mietzins zu zahlen, entsteht ab dem Tag, der in der Anzeige angegeben ist, frühestens aber ab dem ersten Tag des Kalendermonats, der nach Ablauf von drei Kalendermonaten ab Empfang der Anzeige durch den Mieter folgt. Daher ist zu empfehlen, die Anzeige entweder als Einschreiben zuzustellen oder bei persönlicher Übergabe den Zugang auf der Anzeigekopie, die der Vermieter behält, zu vermerken. Ist der Mieter mit der Höhe des Mietzinses nicht einverstanden oder beanstandet er die Richtigkeit der Berechnung, ist er nach § 3 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 107/2006 Sb. berechtigt, eine Nichtigkeitsklage auf Unwirksamkeit der Mietzinserhöhung zu erheben.

II. Neue Bestimmungen des Wohnungsmietrechts

Die Wohnungsmietverhältnisse betreffenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind kürzlich durch zwei Gesetze geändert worden⁶. Die Änderungen betreffen den Mietvertrag, die Mietkaution, die Übergabe der Wohnung, die Pflichten der mit dem Mieter zusammenlebenden Personen, den Übergang des Mietverhältnisses sowie die Kündigungsgründe seitens des Vermieters und den „registrierten Partner“.

1. Der Wohnungsmietvertrag

Mieter und Vermieter können einen Wohnungsmietvertrag nicht nur auf bestimmte oder unbestimmte Zeit, sondern auch für die Dauer eines Dienstverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter abschließen (§ 685 S. 2 BGB). Insofern hat der Gesetzgeber etwaige Bedenken hinsichtlich der Bestimmtheit und Gültigkeit (§ 37 Abs. 1 BGB) mit folgender

⁶ Gesetz Nr. 107/2006 Sb. über die einseitige Erhöhung des Mietzinses (in Kraft seit dem 31.3.2006) und Gesetz Nr. 115/2006 Sb. über die registrierte Partnerschaft (in Kraft seit dem 1.7.2006).

Vereinbarung ausgeräumt: „Die Miete wird für die Zeit des Dienstverhältnisses vereinbart“. Ein derartiges Mietverhältnis endet mit dem letzten Tag des Kalendermonats, der auf den Monat folgt, in dem der Mieter ohne wichtigen Grund aufgehört hat, für den Vermieter Arbeit zu leisten. Wurde das Mietverhältnis dagegen aus einem wichtigen Grund (z.B. Krankheit) beendet, wandelt sich das für den Zeitraum der Beschäftigung begründete Wohnungsmietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis um. Dies gilt wiederum ab dem letzten Tag des Kalendermonats, der auf den Monat folgt, in dem der Mieter aus wichtigem Grund aufgehört hat, für den Vermieter tätig zu sein. Dabei wurden mit der Novelle die Gründe geregelt, die als ein wichtiger Grund betrachtet werden. Hierzu gehören die Anerkennung der Alters- oder Invaliditätsrente, die Unmöglichkeit des Mieters die vereinbarte Arbeit auszuüben (auf der Grundlage eines ärztlichen Attests) und das Unvermögen des Vermieters, eine vergleichbare Arbeit zu erteilen oder schließlich die Beendigung des Arbeitsverhältnisses aufgrund einer Änderung der Organisation.

2. Mietkaution

Nach früherem Recht war die Kautions nicht geregelt, sondern ihre Zulässigkeit lediglich aus der Autonomie des Willens der Vertragsparteien herzuleiten. Nun ist der Vermieter ausdrücklich berechtigt, bei Vertragsschluss eine Kautions zur Sicherstellung der Zahlung des Mietzinses und der mit dem Gebrauch der Wohnung verbundenen Nebenkosten sowie anderer mit dem Mietverhältnis verbundener Verbindlichkeiten zu verlangen. Die Höhe der Kautions darf das Dreifache des Monatsmietzinses und der Vorauszahlungen für die mit dem Gebrauch der Wohnung verbundenen Nebenkosten nicht übersteigen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautions auf ein Sonderkonto bei einem Finanzinstitut zu hinterlegen; auf diesem Konto können die Kautions für mehrere Mietverhältnisse gemeinsam angelegt werden.

Der Vermieter darf die Kautions nur zur Deckung der Mietzinsforderungen, der Nebenkosten und anderer mit dem Mietverhältnis verbundener Verbindlichkeiten verwenden. Diese Forderungen müssen entweder schriftlich anerkannt oder vollstreckbar sein. Letzteres bedeutet, dass ein vollstreckbares Gerichtsurteil oder ein Schiedsspruch vorliegen muss. Der Vermieter darf aber die Forderung des Mieters auf Herausgabe der Kautions gegen die genannten Forderungen aufrechnen. Hat der Vermieter die Kautions im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen in Anspruch genommen, ist der Mieter verpflichtet, die Kautions innerhalb eines Monats ab Verwendung der eingezahlten Geldsumme nachzuzahlen. Das Gesetz lässt es auch zu, dass der Berechtigte die auf einem besonderen Bankkonto eingezahlten Mittel in Anspruch nehmen darf, wenn ihn die Entscheidung eines Gerichtes oder die hiermit vergleichbare Entscheidung einer Behörde dazu berechtigt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, die Kautions einschließlich der Zinsen an den Mieter zurückzuzahlen. Insofern ist eine Monatsfrist gesetzt, die ab dem Tag läuft, an dem der Mieter die Wohnung geräumt und dem Vermieter übergeben hat.

3. Übergabe der Wohnung

Zu den Grundpflichten des Vermieters gehören grundsätzlich auch weiterhin die Pflicht, dem Mieter eine gebrauchstaugliche Wohnung zu übergeben und ihm die volle und ungestörte Ausübung der mit dem Gebrauch der Wohnung verbundenen Rechte zu gewähren (§ 687 Abs. 1 BGB). Nun ist jedoch auch ausdrücklich die Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter zulässig⁷, wonach dem Mieter eine gebrauchsuntaugliche Wohnung übergeben werden kann und es dem Mieter überlassen wird, diese Maßnahmen selbst durchzuführen. Der Gesetzgeber führt dabei nicht aus, um welche Maßnahmen es sich hierbei handeln soll. Anzunehmen ist aber, dass diese Maßnahmen den Stand der gewöhnlichen Gebrauchstauglichkeit der Wohnung herbeiführen sollen. Mieter und Vermieter haben zugleich die wechselseitigen Rechte und Pflichten und vor allem die künftige Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung der Investitionen in die Wohnung und der Reparaturkosten zu regeln; des Weiteren werden sie Regelungen hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses und einen etwaigen Ausgleich zwischen Vermieter und Eigentümer herbeiführen. Ferner sollte eine derartige Vereinbarung auch eine ausdrückliche Zustimmung des Vermieters hinsichtlich der vom Mieter in der Wohnung durchgeführten Maßnahmen beinhalten. Dabei sollte es sich nicht nur um eine Zustimmung im Sinne des § 694 BGB handeln, sondern ebf. auch um eine Zustimmung im Hinblick auf ein Bauverfahren vor der Verwaltungsbehörde. Diese beiden Zustimmungen sind nicht identisch. Erteilt der Vermieter die Zustimmung im Sinne des BGB nicht, kann dem Mieter ohne Zustimmung des Gerichts gemäß § 711 Abs. 2 lit. b. BGB gekündigt werden. Deshalb ist zu empfehlen, dass die Vereinbarung z.B. als Anlage auch die Projektunterlagen beinhaltet, die den genauen Umfang der in der Wohnung durchgeführten Maßnahmen etc. bezeichnen.

Übergibt der Vermieter die Wohnung in einem nicht zum Gebrauch tauglichen Zustand, ohne dies im Sinne des § 687 Abs. 2 BGB ausdrücklich mit dem Mieter zu vereinbaren, verletzt der Vermieter seine Grundpflichten. Der Mieter kann in diesem Fall nicht nur verlangen, dass der Vermieter die Wohnung in einen gebrauchstauglichen Zustand versetzt, bzw. den Mietzins in angemessenem Umfang mindern; gemäß § 420 BGB steht ihm vielmehr auch ein Anspruch auf Schadenersatz zu.

4. Pflichten der mit dem Mieter zusammenlebenden Personen

Der Gesetzgeber hat die Pflichten der mit dem Mieter in einem gemeinsamen Haushalt zusammenlebenden Personen erweitert. Diese müssen die Wohnung, die gemeinsamen Räume und die sonstigen Einrichtungen des Gebäudes ordnungsgemäß nutzen. Mit der Novelle wurden aber bestimmte „Asymmetrien“ der Rechte und Pflichten geschaffen. Nach dem neuen Recht ist nicht mehr der Mieter zum Ersatz des durch die mit ihm zusammen lebenden Personen verursachten Schadens, sondern unmittelbar der Verursacher des Schadens ersatzpflichtig. Neu ist auch die Verpflichtung des Mieters, Änderungen in der Anzahl der mit ihm zusammenlebenden Personen anzuzeigen; diese Anzeige bedarf der Schriftform. Die vorgesehene 15-tägige Frist der Anzeige beginnt ab dem Tage zu laufen, an dem die Änderung eingetreten ist. Die Anzeige muss den Vor- und Nachnamen, das Geburtsdatum sowie die Staatsangehörigkeit der mit dem Mieter zusammenlebenden Personen enthalten. Erfüllt der Mieter seine gesetzliche Anzeigepflicht nicht

⁷ Gesetz 107/2006 Sb.

innerhalb eines Monats, ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag wegen grober Pflichtverletzung ohne Zustimmung eines Gerichts gemäß § 711 Abs. 2 lit. b. BGB zu kündigen.

Diese Regelung ist unter zwei Gesichtspunkten problematisch. Zum einen sammelt der Vermieter damit persönliche Daten; zum anderen kann die Regelung bei einer weiten Auslegung missbraucht werden. Die laut Gesetz Nr. 101/2000 Sb. gesammelten Daten sind nicht nur persönlicher Natur (§ 4 lit. a.), sondern können auch brisant sein, wenn in der Wohnung beispielsweise eine mehrköpfige Familie oder Personen gleichen Geschlechts leben. Der Vermieter ist allerdings als Verwalter im Sinne des genannten Gesetzes verpflichtet, diese Daten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln. Verletzt er als Verwalter persönlicher Daten seine gesetzlichen Pflichten, steht dem Mieter bzw. den mit ihm zusammenlebenden Personen ein Schadenersatzanspruch zu.

Das Hauptproblem der Anzeigepflicht des Mieters besteht aber in der Definition des Begriffs „mit dem Mieter zusammenlebende Person“. Denn hiervon hängt das Entstehen der Anzeigepflicht ab. Wird eine Anzeigepflicht von den allgemeinen Gerichten bereits beim Einzug einer Person bejaht, die lediglich eine Woche in der Wohnung verbleiben wird, kann dieser Umstand als Kündigungsgrund gegen den Mieter missbraucht werden. Ein kurzfristiger Besuch in der Wohnung kann aber wohl kaum gemeint sein und zur Kündigung bei Nichtanzeige berechtigen. Dann aber stellt sich die Frage wann ein nur kurzfristiger Besuch anzunehmen ist. Die Lösung dieses Problems sollte nicht nur im Einzelfall gesucht werden. Besucht beispielsweise ein im Ausland lebendes Familienmitglied jedes Jahr seine Eltern für einen Zeitraum von zwei Monaten in den Sommerferien, sollte dieser Sachverhalt keine Anzeigepflicht auslösen. Andererseits sollte der Vermieter bei einem regelmäßigen längeren Aufenthalt der Mutter in der Winterzeit, zur Anzeige verpflichtet sein. Der Vermieter sollte dann aber berücksichtigen, dass die Mutter jeweils nur begrenzte Zeit in der Wohnung lebt, was wiederum vom Mieter in seiner Anzeige hervorzuheben ist.

5. Übergang des Wohnungsmietverhältnisses

Eingeschränkt wurden gewisse Privilegien der Enkelkinder des verstorbenen Wohnungsmieters. Wie bisher besteht das Wohnungsmietverhältnis unter der Voraussetzung fort, dass die Enkelkinder über keine eigene Wohnung verfügen und mit dem verstorbenen Mieter in einem gemeinsamen Haushalt zusammengelebt haben; das Zusammenleben muss jedoch ab jetzt für einen ununterbrochenen Zeitraum von drei Jahren nachgewiesen werden (§ 706 Abs. 1 BGB). Bei Vorliegen besonderer Gründe, kann das Gericht hier von einer Ausnahme bewilligen.

Erschwert wurde ferner der Übergang des Wohnungsmietverhältnisses auf Personen, die sich um den Haushalt des verstorbenen Mieters gekümmert haben bzw. die auf seinen Unterhalt angewiesen waren. Nach der Neuregelung wird das Wohnungsmietverhältnis nicht fortgesetzt, wenn der Mieter diese Personen erst nach dem Mietvertragsabschluss in seine Wohnung aufgenommen hat, es sei denn, der Übergang des Wohnungsmietverhältnisses wurde für diesen Fall ausdrücklich schriftlich vereinbart.

6. Kündigung des Wohnungsmietvertrages durch den Vermieter

Ein Wohnungsmietverhältnis kann aus verschiedenen Gründen beendet werden. Derartige Gründe sind die schriftliche Vereinbarung, die schriftliche Kündigung, der Ablauf der Mietzeit, die Beendigung des Dienstverhältnisses, der Untergang der Wohnung oder des Gebäudes etc. Mit der BGB-Novelle wurde ein ausdrückliches Verbot der Verlängerung eines befristeten Wohnungsmietverhältnisses (§ 686 a BGB) eingeführt.

Die Kündigung durch den Vermieter bedarf weiterhin der Schriftform; die Kündigungsfrist beträgt mindestens drei Monate und muss zum Ende des Kalendermonats erfolgen. Die Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats zu laufen, der auf den Monat folgt, in dem die Kündigung dem Mieter zugestellt wurde. Unterschieden werden nun die Kündigung ohne und mit Zustimmung des Gerichts. Insgesamt wurden die Kündigungstatbestände jedoch nicht geändert; diese wurden jeweils den beiden Kündigungsformen zugeordnet, mit denen darüber hinaus unterschiedliche Pflichten des Vermieters im Hinblick auf die weitere Bereitstellung von Wohnraum verbunden sind.

a. *Kündigung ohne Zustimmung des Gerichts*

Der Vermieter kann den Mietvertrag ohne gerichtliche Zustimmung kündigen, wenn

- der Mieter oder die Mitbewohner trotz schriftlicher Ermahnung grob gegen die guten Sitten im Haus verstoßen,
- der Mieter grob gegen seine Pflichten aus dem Wohnungsmietvertrag verstößt, und zwar insbesondere dann, wenn er die Miete und die mit dem Gebrauch der Wohnung verbundenen Nebenkosten in Höhe des Dreifachen des monatlichen Mietzinses nicht geleistet hat,
- er zwei oder mehrere Wohnungen besitzt, es sei denn, von ihm kann billigerweise nicht verlangt werden, nur eine Wohnung zu nutzen,
- der Mieter die Wohnung ohne wichtigen Grund nicht nutzt oder die Wohnung ohne wichtigen Grund nur ausnahmsweise nutzt,
- es sich um eine Wohnung mit besonderer Zweckbestimmung oder um eine Wohnung in einem Haus mit besonderer Zweckbestimmung handelt und der Mieter in seiner Gesundheit beeinträchtigt ist⁸.

Hinsichtlich der Auslegung der Kündigungsgründe ist weiterhin die bisherige Rechtsprechung des Obersten Gerichts, des Verfassungsgerichts und ggf. auch der allgemeinen Gerichte zu beachten, da diese nicht geändert wurde.

Nach den neuen Regeln muss eine schriftliche Kündigung folgende Punkte enthalten: den Kündigungsgrund, die Kündigungsfrist und eine Belehrung des Mieters über die Möglichkeit einer Klageerhebung auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung innerhalb von 60 Tagen bei dem örtlich und sachlich zuständigen Gericht. Steht dem Mieter aufgrund des Gesetzes (§ 712 BGB) ein Wohnungersatz zu, ist der Vermieter verpflichtet eine Ersatzwohnung bereitzustellen.

⁸ § 711 Abs. 2 BGB in dt. Übersetzung laut *Giese/Giese*, in: *Breidenbach* (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa*, München, CS 200.

Die Kündigung ist dem Mieter schließlich nachweisbar zuzustellen. Die Beweislast für die Zustellung der Kündigung trägt der Vermieter, da die Zustellung eine Voraussetzung dafür darstellt, dass die mit der Kündigung beabsichtigten rechtlichen Wirkungen – der Lauf der Kündigungsfrist und die Beendigung des Mietsverhältnisses – eintreten können. Die Zustellung der Kündigung ist auch für den Mieter relevant, da sich hiernach die Ausschlussfrist für die Klageerhebung bestimmt. Wurde der Mieter vom Vermieter nicht ordnungsgemäß über sein Recht zur Klage belehrt oder ist eine kürzere Kündigungsfrist angegeben, ist die Kündigung gemäß § 40 BGB nichtig; die Zustellung der Kündigung zieht in diesem Fall keine Rechtswirkungen zwischen Mieter und Vermieter nach sich.

Bezüglich der Stellung von Ersatzwohnraum gilt nach der Novellierung des § 712 Abs. 5 BGB folgendes: Endet das Wohnungsmietverhältnis aus den in § 711 Abs. 2 lit. a.–d. BGB genannten Gründen, hat der Vermieter nur die Pflicht, dem Mieter ein Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Diesen muss er dem Mieter bis zu dem Zeitpunkt zur Verfügung stellen, bis dieser eine ordnungsgemäße Unterkunft sowie eine Räumlichkeit zur Lagerung seiner Wohnungseinrichtung und anderer Gegenstände des persönlichen Gebrauchs gefunden hat. Kündigt der Vermieter hingegen aus den in § 711 Abs. 1 lit. c.–d. genannten Gründen und gehören zur Familie des Mieters minderjährige Kinder, kann das Gericht den Vermieter bei Vorliegen besonderer Gründe dazu verpflichten, eine Ersatzunterkunft bzw. eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen. In einem solchen Fall kann sich der Ersatzwohnraum auch außerhalb der Gemeinde befinden, in der die geräumte Wohnung liegt.

Hierbei handelte es sich jedoch offensichtlich um ein redaktionelles Versehen des Gesetzgebers. Korrekterweise müsste § 712 Abs. 5 S. 2 BGB auf § 711 Abs. 2 Buch. a.–b. BGB verweisen. Nach dem Wortlaut ist § 712 Abs. 5 S. 2 BGB unanwendbar, denn die Kündigung darf nicht gemäß § 711 Abs. 1 Buch. c.–d. BGB erfolgen. Daher ist im Fall der Kündigung ohne Zustimmung des Gerichts vom Vermieter stets ausschließlich Obdach und nicht Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der vorgesehene Schutz einer Familie mit minderjährigen Kindern bezieht sich nur auf die Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung (§ 711 Abs. 3 und 5 BGB). War die Kündigung rechtmäßig, darf das allgemeine Gericht der Familie kein Recht auf eine Ersatzwohnung zusprechen⁹, da ein Gericht kein neues Recht konstituieren darf. Als einziger Ausweg bietet sich in diesem Zusammenhang eine Berufung auf die guten Sitten an (§ 3 Abs. 1 BGB). Unter Hinweis auf einen Verstoß gegen die guten Sitten könnte dem Vermieter die Vollstreckung seines Rechts auf Räumung der Wohnung untersagt werden.

Ist eine Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung erhoben, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden, besteht noch keine Pflicht, die Wohnung zu räumen.

b. Kündigung mit Zustimmung des Gerichts

In bestimmten Fällen ist die Kündigung an die Zustimmung des Gerichts gebunden. Dies ist der Fall, wenn

⁹ Vgl. das Urteil des Obersten Gerichts sp. zn. 2 Cdon 1401/97; Jc 68/2000, Soudní judikatura, 2000, Nr. 6, S. 237.

- der Vermieter die Wohnung für sich selbst, seinen Ehegatten, für seine Kinder, Enkelkinder, seinen Schwiegersohn oder seine Schwiegertochter, seine Eltern oder Geschwister benötigt,
- der Mieter das Beschäftigungsverhältnis mit dem Vermieter beendet hat und der Vermieter die Werkwohnung für einen anderen Mieter benötigt, der ein Beschäftigungsverhältnis bei ihm aufnimmt,
- eine Maßnahme, durch die die Wohnung oder das Gebäude gebrauchsuntauglich wird, im öffentlichen Interesse notwendig ist, oder in der Wohnung oder im Gebäude Reparaturen erforderlich sind, währenddessen die Wohnung oder das Gebäude über längere Zeit gebrauchsuntauglich ist,
- es sich um eine Wohnung handelt, die baulich mit Räumen verbunden ist, die für einen Handelsbetrieb oder eine andere unternehmerische Tätigkeit genutzt werden, und der Mieter oder der Eigentümer die gewerblichen Räume dieser Wohnung nutzen möchte¹⁰.

Für den Fall, dass die Kündigung aus den in den § 711 a Abs. 1 lit. a., c. und d. BGB genannten Gründen ausgesprochen wurde, legt die neue Regelung dem Vermieter die Pflicht auf, dem Mieter die Umzugskosten zu erstatten. Mit der Novelle wurde so die ursprüngliche Moderationspflicht des Gerichts in eine ausdrückliche Verpflichtung des Vermieters umgewandelt. Mieter und Vermieter können selbstverständlich vor dem Hintergrund der Vertragsfreiheit etwas anderes vereinbaren.

Nutzt der Vermieter die geräumte Wohnung ohne wichtigen Grund nicht zu dem Zweck, aufgrund dessen er das Mietverhältnis gekündigt hat, kann das Gericht auf Antrag des Mieters demjenigen, der die Ersatzwohnung stellt, die Pflicht auferlegen, eine angemessene Entschädigung zu entrichten.

Unter „Wohnraumerersatz“ ist im Fall der Kündigung mit Zustimmung des Gerichts eine „Ersatzwohnung“ bzw. eine angemessene Ersatzwohnung zu verstehen¹¹. Das Gericht hat hierbei aber ein gewisses Ermessen und kann dem Mieter auch lediglich ein Recht auf eine Ersatzwohnung mit kleinerer Wohnfläche zusprechen.

Kündigt der Vermieter gemäß § 711 a Abs. 1 lit. b. BGB, da der Mieter das Beschäftigungsverhältnis ohne wichtigen Grund beendet hat, genügt es, dass der Vermieter dem Mieter ein Obdach gewährt.

Wird der entsprechende Ersatz vom Vermieter bereitgestellt, muss der zum Auszug verpflichtete Mieter die Wohnung innerhalb von 15 Tagen räumen (711 a Abs. 6 BGB). Dem Mieter stehen zwar weiterhin die sich aus dem vorherigen Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten zu, so dass er z.B. die Miete in früherer Höhe entrichten muss; dies gilt jedoch nicht, wenn ihm ein Wohnraum zur Verfügung gestellt wurde. In einem solchen Fall, hat der betroffene Mieter die Wohnung zu räumen, sobald ihm ein Obdach zur Verfügung steht. Nutzt der zum Auszug verpflichtete Mieter trotz Gewährung des Obdachs die Wohnung nach Fristablauf ohne Rechtsgrund weiter, kann der Vermieter einen Bereicherungsanspruch geltend machen. Die rechtsgrundlose Bereicherung entspricht dem Marktmietzins, selbst wenn der Mietzins im ursprünglichen Mietverhältnis anders reguliert war¹².

¹⁰ § 711 Abs. 1 BGB in deutscher Übersetzung laut *Giese/Giese*, in: *Breidenbach* (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa*, München, CS 200.

¹¹ Siehe hierzu *Selucká*, Pojem "přiměřený náhradní byt". *Jurisprudence*, Utrecht, Stichting EMP, 2005, Jhg. 14, Nr. 4, S. 56-59.

¹² Siehe hierzu *Selucká*, Bezdvůdné obohacení z protiprávního užívání bytu a jeho výše. *Jurisprudence*, Utrecht, Stichting EMP, 2005, Jhg. 14, Nr. 6, S. 75-78.

7. Der registrierte Partner und das Wohnmietrecht

Auch das Gesetz Nr. 115/2006 Sb. über die registrierte Partnerschaft zieht Änderungen für das Wohnungsmietrecht nach sich. Dies gilt vor allem für den Übergang von Mietverhältnissen. Dem registrierten Partner wurden neben Kindern, Eltern, Geschwistern und Schwiegerkinder Vergünstigungen eingeräumt. Unter „Partnern“ werden nur Personen verstanden, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes Nr. 115/2006 Sb. über die registrierte Partnerschaft fallen und entsprechend registriert wurden. Dem registrierten Partner wird ein vom Wohnungsmietrecht des anderen Partners abgeleitetes „Wohnrecht“ jedenfalls während des Bestehens des Partnerschaftsverhältnisses im Sinne des § 705 a Abs. 1 BGB eingeräumt. Eine gemeinsame Miete der registrierten Partner im Sinne der §§ 703 ff. BGB wird jedoch nicht begründet. Allerdings kann ein gemeinsames Wohnungsmietverhältnis von Personen gleichen Geschlechts vereinbart werden. In diesem Fall handelt es sich aber nicht um ein gemeinsames Mietverhältnis der „Partner“, sondern um ein allgemeines gemeinsames Wohnungsmietverhältnis. Eine gemeinsame Miete der „Partner“ einer Genossenschaftswohnung ist ausdrücklich ausgeschlossen (§ 705 a Abs. 2 S. 1); dies ist ausschließlich zwischen Eheleuten möglich.

Mit der Beendigung der Partnerschaft (Aufhebung, Erklärung der Ungültigkeit oder des Nichtbestehens) erlischt auch das Wohnrecht des Partners, der nicht Mieter der Wohnung ist. Nutzt der Betreffende die Wohnung auch nach Erlöschen der Partnerschaft, ist eine Räumungsklage möglich, da die Nutzung nun ohne Rechtsgrund erfolgt. Daraus resultiert die Frage, ob die Möglichkeit besteht, gegenüber einer Vollstreckung des Räumungstitels den Einwand der Sittenwidrigkeit zu erheben¹³, und zwar insbesondere dann, wenn der Betroffene und früher registrierter Partner sich z.B. dauerhaft um minderjährige Kinder kümmert. Dieser Einwand müsste zulässig sein, da Hauptzweck der Einrede der Schutz des minderjährigen Kindes ist und sich damit der Verstoß der Vollstreckung gegen die guten Sitten richtet. Aus welchem Grund die Nutzung der Wohnung ursprünglich erfolgt ist, sollte dabei keine Rolle spielen.

In diesem Zusammenhang stellt sich darüber hinaus die Frage, ob auch einem registrierten ehemaligen Partner im Wege der Analogie ein Recht auf Wohnungersatz gemäß § 712 Abs. 3 BGB zustehen sollte. Da die registrierte Partnerschaft keine Ehe ist, kein gemeinsames Wohnungsmietverhältnis entsteht und es sich folglich um ein besonderes Rechtsinstitut handelt, ist eine Analogie ausgeschlossen und ein Ersatzanspruch wohl zu verneinen. Verstirbt hingegen der Partner, der Mieter einer Werkwohnung war, muss der andere Partner nicht ohne Wohnraumsatz aus der Wohnung ausziehen (§ 713 BGB). Obwohl dem registrierten Partner kein Mietrecht zusteht, hat er wie der Ehegatte und die übrigen in § 706 Abs. 1 BGB definierten Personen auch ein Wohnrecht nach dem Tode eines der Ehegatten.

III. Zusammenfassung

Mit der BGB-Novelle ist eindeutig eine Stärkung der Stellung des Vermieters und Eigentümers erfolgt. Dadurch ist zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter beigetragen worden. Der Gesetzgeber hat sich bemüht, das wiederholt vom

¹³ Vgl. z.B. Urteil des Obersten Gerichts sp. zn. 3 Cdon 51/96, sp. zn. 26 Cdo 365/2000, sp. zn. 31 Cdo 1096/2000, sp. zn. 26 Cdo 1755/2005.

Verfassungsgericht kritisierte Wohnungsrecht zu verbessern, und hat dabei auch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte berücksichtigt¹⁴.

Dies ändert jedoch nichts daran, dass das Wohnungsmietverhältnis auch weiterhin aufgrund ausdrücklicher Anordnung (§ 685 Abs. 3 BGB) einem besonderen Schutz unterliegt, was vor allem in der taxativen Aufzählung der Kündigungsgründe seitens des Vermieters zum Ausdruck kommt. Wünschenswert wäre allerdings noch die Abschaffung von Schiedsvereinbarungen in Wohnungsmietrechtsstreitigkeiten, denn der Mieter kann als schwächere Partei infolge seiner mangelnden juristischen Erfahrung in Schiedsverfahren benachteiligt werden.

Im Rahmen der Kündigung durch den Vermieter sind dessen Pflichten auf den Mieter verlagert worden. Dem Grundsatz „*vigilantibus iura scripta sunt*“ wird vor dem Grundsatz des Schutzes der schwächeren Vertragspartei Priorität eingeräumt, was positiv zu bewerten ist. Negativ zu beurteilen ist jedoch der nicht ausreichende Schutz von Familien mit minderjährigen Kindern im Fall der Wohnungsräumung sowie der fehlenden Möglichkeit des Gerichts, im Falle der gerichtlich nicht zustimmungspflichtigen Kündigung durch den Vermieter auf Antrag des Mieters den Vermieter zur Gewährung einer Ersatzwohnung oder Ersatzunterkunft zu verurteilen.

¹⁴ *Hutten-Czapska v. Polen; Mellacher und andere v. Österreich.*