

MIETERSCHUTZ WELTWEIT: RECHTLICHE UNTERSCHIEDE MIT PRAKTISCHER RELEVANZ

Wohnen ist ein zentraler Bestandteil des gesellschaftlichen Zusammenlebens und unterliegt in vielen Ländern unterschiedlichen Regelungen. Einen gemeinsamen, einheitlichen länderübergreifenden Mieterschutz gibt es nicht, weder in Europa noch weltweit. Seine Brisanz bleibt aber gerade in Zeiten steigender Mieten und Wohnungsknappheit nicht nur in Europa hoch. Der Ruf nach einem einheitlichen Mieterschutz wird zunehmend lauter.

Mieterschutz ist eine nationale Angelegenheit und in den einzelnen Ländern meist aus unterschiedlichen Gründen unterschiedlich stark ausgeprägt. So ist der Mieterschutz in Ländern mit hohem Mietanteil und in Ballungszentren mit Wohnungsknappheit sowie in Ländern mit starken Gerichten und Mietervereinigungen generell stärker ausgeprägt. In Ländern mit hohem Mieterschutz gelten grundsätzlich umfangreiche Schutzmechanismen für Mieter:innen. Dazu zählen insbesondere regulierte Mieterhöhungen, klar definierte Kündigungsgründe und ein gerichtlicher Räumungsschutz.

Die Unterschiede im Mieterschutz sind in den einzelnen Ländern Europas sehr groß. Eine gesellschaftliche Relevanz des Mieterschutzes gibt es aber in allen Ländern gleichermaßen, insbesondere dann, wenn Mietpreise und Betriebskosten steigen und Wohnraum knapp wird.

Mit diesem Newsletter untersuchen wir im Rahmen einer rechtsvergleichenden und länderübergreifenden Analyse die Unterschiede des Mieterschutzes in den einzelnen Ländern unserer Allianz. Im Detail widmen wir uns folgenden Fragestellungen: Ist der Mieterschutz in allen Ländern gleich (ge)wichtig? In welchen Ländern ist der Mieterschutz stark ausgebildet,

wo weniger? Worin liegen ländertypische Unterschiede? Gibt es in allen Ländern gleiche Schutzmechanismen wie z.B. Mietpreisregulierungen sowie Kündigungs- und Räumungsschutz? In welchen Ländern gibt es bei der Vertragsgestaltung zwingende Schutzvorschriften mit wenig Vertragsfreiheit und in welchen Ländern sind Mietverträge frei verhandelbar? Was gilt es in den unterschiedlichen Ländern zu beachten?

Wir liefern Antworten und geben Ihnen mit diesem Beitrag einen umfassenden Überblick.

CHINA

I. Gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) für alle Bestandsverträge? Wann kommt das MRG zur Anwendung? Wann nicht?

Es gibt im chinesischen Zivilgesetz einen speziellen Abschnitt zu Mietverträgen, der sowohl für Wohnräume als auch für Gewerberäume Anwendung findet. Speziell für Wohnraum gibt es außerdem Sondervorschriften des State Council, die das Verhältnis von Mieter und Vermieter betreffen und den Wohnungsmarkt stabilisieren sollen.

II. Bin ich bei meiner Mietzinsbildung als Vermieter frei oder unterliege ich Beschränkungen? Was gilt für Wohnungen? Was gilt für Geschäftsräume?

Grundsätzlich gibt es keine gesetzliche Regulierung im Bereich der Mietzinsbildung. Allerdings kann im Verhältnis von privaten Mietern



und gewerblichen Vermietern das Verbraucherschutzgesetz Anwendung finden, das unter anderem eine faire Preisbildung vorschreibt. Die Feststellung, ob eine Preisbildung „fair“ ist, obliegt den Behörden und Gerichten.

III. Kann ich meinen Mietvertrag hinsichtlich der Dauer beliebig befristen? Gibt es Mindestbefristungen? Gelten Mindestbefristungen für alle Bestandverträge?

Ein Mietvertrag darf maximal auf 20 Jahre geschlossen werden. Nach Ablauf dieser maximalen Laufzeit ist eine Erneuerung des Vertrages möglich. Eine Mindestbefristung gibt es nicht. Allerdings besteht bei einer Befristung von mehr als sechs Monaten ein zwingendes Schriftformerfordernis für den Mietvertrag.

IV. Kann ich als Vermieter meinen Mieter immer kündigen? Gibt es Formvorschriften und bedarf es wichtiger Gründe?

Bei unbefristeten Mietverträgen sieht das Gesetz eine ordentliche Kündigung mit „angemessener Frist“ vor. Ein Grund für die Kündigung muss nicht genannt werden. Die Angemessenheit der Kündigungsfrist wird von den Behörden und Gerichten überprüft. Hierbei muss im Einzelfall mit einer äußerst mieterfreundlichen Auslegung gerechnet werden. Bei befristeten Verträgen (der absolute Regelfall in chinesischen Großstädten) ist eine Kündigung nur aus wichtigem Grund möglich, wobei dieser wichtige Grund auch aus der Sphäre des Vermieters stammen kann (Streitigkeiten über die Eigentumslage, Beschlagnahme durch Behörden oder die verwaltungsrechtliche Unzulässigkeit im Hinblick auf die Eignung der Immobilie als Wohnraum).

DEUTSCHLAND

I. Gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) für alle Bestandsverträge? Wann kommt das MRG zur Anwendung? Wann nicht?

In Deutschland ist das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Dies gilt für die Miete gewerblich genutzter Räumlichkeiten und für Wohnungen. Ergänzende Regelungen sind in Verordnungen der Bundesländer enthalten, die für Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Begrenzungen der Miethöhe vorsehen. Danach darf die Miete bei Neuvermietung höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, es sei denn, dass folgende Voraussetzungen vorliegen: erstmalige Nutzung nach dem 1. Oktober 2014, umfassende Modernisierungen (Neubaucharakter) oder wenn die Vormiete bereits höher als die zulässige Miete war (Bestandsschutz).

II. Bin ich bei meiner Mietzinsbildung als Vermieter frei oder unterliege ich Beschränkungen? Was gilt für Wohnungen? Was gilt für Geschäftsräume?

Gewerblicher Bereich: Hier ist die Höhe der Miete von den Parteien frei verhandelbar. Wenn von den Parteien nichts Abweichendes vereinbart wird, bleibt die Miethöhe für die gesamte Laufzeit des Mietvertrages fest. Die Parteien können jedoch Regelungen vereinbaren, nach denen sich die Miete während des laufenden Mietverhältnisses ändern kann. Hierzu gehören Wertsicherungsklauseln, die an die Veränderung des Verbraucherpreisindexes anknüpfen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Vermieter für zehn Jahre bindet, z.B. durch einen 10-Jahres-Vertrag oder einen Vertrag mit kürzerer Laufzeit, bei dem dem Mieter eine Verlängerungsoption zur Verlängerung des Mietverhältnisses auf zehn Jahre eingeräumt wird. Staffelmietvereinbarungen sind in gewerblichen Mietverträgen ebenfalls zulässig.

Wohnungsmietrecht: Grundsätzlich können der Vermieter und der Mieter die Miethöhe frei vereinbaren. In Wohnungsmietverträgen können



hinsichtlich der Veränderung der Miete Indexklauseln oder Staffelmieten vereinbart werden. Wenn in einem Mietvertrag keine Vereinbarung zu möglichen Veränderungen der Miete enthalten ist, gilt Folgendes: Mieterhöhungen sind bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig, wobei die Erhöhung innerhalb von drei Jahren höchstens 20% (in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt 15%) der bisherigen Miete betragen darf. Mieterhöhungen sind ferner im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen zulässig.

III. Kann ich meinen Mietvertrag hinsichtlich der Dauer beliebig befristen? Gibt es Mindestbefristungen? Gelten Mindestbefristungen für alle Bestandverträge?

Gewerblicher Bereich: Hier steht es den Parteien frei, befristete oder unbefristete Verträge abzuschließen. Mindestlaufzeiten gibt es hier nicht.

Wohnungsmietrecht: Der Regelfall ist der auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag. Es besteht auch die Möglichkeit, sog. Zeitmietverträge abzuschließen. Dies ist möglich, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, für seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will. Der Abschluss eines Zeitmietvertrages ist auch möglich, wenn der Vermieter in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Voraussetzung ist, dass der Vermieter dem Mieter den Grund der Befristung bis zum Vertragsschluss schriftlich mitteilt; anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Mitteilung des Vermieters bedarf der Schriftform. Bei der Eigennutzungsabsicht sind die in Betracht kommenden Personen ohne Namensnennung anzuführen, jedoch unter Angabe des Verwandtschaftsverhältnisses, sodass der Mieter erkennen kann, ob die genannte Person privilegiert ist. Bei der Sanierungs- oder Bauabsicht ist eine allgemeine Mitteilung über die Art der beabsichtigten baulichen Maßnahmen notwendig. Für Mietverhältnisse, die am 1. September 2001

bereits bestanden, gelten teilweise Sonderregelungen.

IV. Kann ich als Vermieter meinen Mieter immer kündigen? Gibt es Formvorschriften und bedarf es wichtiger Gründe?

Gewerblicher Bereich: Ist ein Mietverhältnis auf eine bestimmte Dauer eingegangen worden, kann während dieses Zeitraumes nur außerordentlich gekündigt werden. Ist ein Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, kann eine Kündigung unter Einhaltung der im Vertrag oder im Gesetz enthaltenen Kündigungsfristen ausgesprochen werden. Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig (gesetzliche Regelung). Formerfordernisse für eine Kündigung ergeben sich im Regelfall aus den vertraglichen Regelungen.

Wohnungsmietrecht: Ist ein Wohnungsmietvertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters liegt insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat oder der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Ein solches Interesse besteht außerdem, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Es besteht ein zwingendes Schriftformerfordernis für Wohnraumkündigungen.



ITALIEN

I. Gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) für alle Bestandsverträge? Wann kommt das MRG zur Anwendung? Wann nicht?

Im italienischen Mietrecht werden die allgemeinen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (durch eine Reihe von Sonderregelungen ergänzt, die sich nach der Zweckbestimmung der Immobilie richten. Insbesondere unterscheidet das Mietrecht zwischen Mietverträgen für Wohnzwecke und Mietverträgen für andere Zwecke.

Für jede Vertragsart enthalten die jeweiligen Sondergesetze eine spezifische Regelung hinsichtlich der Minstdauer des Vertragsverhältnisses, der Festlegung der Miethöhe, der Verlängerung, der Kündigung und des Mieterschutzes. Es sind jedoch Ausnahmen oder abgeschwächte Regelungen vorgesehen, wie beispielsweise bei befristeten, touristischen oder saisonalen Mietverhältnissen. Ebenfalls vom Anwendungsbereich der Sondergesetze ausgenommen sind spezielle Arten von Verträgen, wie z.B. Verträge über nichtstädtische Immobilien. In jedem Fall gelten auch in den von der Sondergesetzgebung ausgenommenen Fällen weiterhin die allgemeinen Grundsätze des Zivilgesetzbuches in Bezug auf die Pflichten der Parteien, die Dauer des Vertragsverhältnisses und die vertragliche Haftung.

II. Bin ich bei meiner Mietzinsbildung als Vermieter frei oder unterliege ich Beschränkungen? Was gilt für Wohnungen? Was gilt für Geschäftsräume?

Im italienischen Zivilrecht fällt die Festlegung des Mietzinses grundsätzlich in den Bereich der Vertragsfreiheit der Parteien; allerdings variiert der Umfang der dem Eigentümer eingeräumten Freiheit insbesondere bei Wohnmietverträgen je nach Art des gewählten Vertrags erheblich. Das Recht sieht insbesondere zwei unterschiedliche Regelungen vor: den Mietvertrag mit freier Mietpreisgestaltung und den Mietvertrag mit vereinbartem Mietpreis. Im Mietvertrag mit

freier Mietpreisgestaltung steht es dem Eigentümer tatsächlich völlig frei, die Miete vertraglich festzulegen, da keine gesetzlichen Mindest- oder Höchstgrenzen vorgesehen sind. Die Höhe der Miete wird daher zwischen den Parteien unter Einhaltung der allgemeinen rechtlichen Vorschriften ausgehandelt. Im Gegensatz dazu ist die Autonomie des Vermieters in einem Mietvertrag mit vereinbarter Miete erheblich eingeschränkt. In diesem Fall muss die Miete innerhalb verbindlicher Wertspannen festgelegt werden, die in territorialen Vereinbarungen zwischen den Verbänden der Eigentümer und Mieter auf der Grundlage objektiver Kriterien und der kommunalen Zoneneinteilung festgelegt werden. Diese Regelung, die in der Regel eine Laufzeit von drei Jahren mit zweijähriger Verlängerung vorsieht, ist mit erheblichen Steuervergünstigungen verbunden.

III. Kann ich meinen Mietvertrag hinsichtlich der Dauer beliebig befristen? Gibt es Mindestbefristungen? Gelten Mindestbefristungen für alle Bestandsverträge?

Die Dauer des Mietvertrags unterliegt nach italienischem Recht gesetzlichen Beschränkungen, die je nach Zweckbestimmung der Immobilie und konkretem Grund des Vertragsverhältnisses variieren. Diese Beschränkungen entsprechen der Notwendigkeit, die Verhandlungsfreiheit der Parteien mit ihren schutzwürdigen Interessen in Einklang zu bringen.

Wohnungsmietrecht: Für Mietverträge über Wohnraum schreibt das Gesetz eine verbindliche Minstdauer vor. So haben Verträge mit freier Mietpreisgestaltung eine reguläre Laufzeit von vier Jahren mit (fast) automatischer Verlängerung um weitere vier Jahre, während Verträge mit vereinbarter Miete eine Laufzeit von drei Jahren vorsehen, die um weitere zwei Jahre verlängert werden kann. Neben diesen Modellen sieht das Gesetz Sonderfälle vor. Befristete Mietverträge, die durch vorübergehende Bedürfnisse des Vermieters oder Mieters gerechtfertigt sind, haben eine Laufzeit zwischen einem und achtzehn Monaten. Mietverträge für Studenten haben hingegen eine Laufzeit zwischen sechs Monaten und drei Jahren, mit der



Möglichkeit einer stillschweigenden Verlängerung. Kurzzeitmieten schließlich haben eine Laufzeit von höchstens dreißig Tagen.

Gewerblicher Bereich: Für Mietverträge, die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind, beträgt die gesetzliche Mindestlaufzeit sechs Jahre mit (fast) automatischer Verlängerung um weitere sechs Jahre. Im Allgemeinen legt das Zivilgesetzbuch eine Höchstlaufzeit von 30 Jahren für Mietverträge fest.

IV. Kann ich als Vermieter meinen Mieter immer kündigen? Gibt es Formvorschriften und bedarf es wichtiger Gründe?

Nach italienischem Recht kann der Eigentümer den Mietvertrag nicht jederzeit kündigen, sondern hat nur unter bestimmten Voraussetzungen und unter Einhaltung strenger zeitlicher und formaler Fristen ein Kündigungsrecht.

Wohnungsmietrecht: Bei Wohnmietverträgen gilt die Regel, dass der Vertrag bei Ablauf praktisch automatisch verlängert wird. Bei Verträgen mit freier Mietpreisgestaltung verlängert sich der Mietvertrag nach Ablauf der ersten vier Jahre um weitere vier Jahre, es sei denn, der Vermieter kündigt den Vertrag rechtzeitig aus einem der ausdrücklich im Gesetz genannten Gründe. Insbesondere kann der Vermieter die Verlängerung des Vertrags bei der ersten Fälligkeit verhindern, wenn er Eigenbedarf für sich oder enge Familienangehörige geltend macht, oder wenn die Immobilie für Tätigkeiten von öffentlichem oder sozialem Interesse genutzt werden soll. Eine Kündigung ist auch zulässig, wenn der Mieter über eine andere geeignete Wohnung in derselben Gemeinde verfügt, die Immobilie ohne triftigen Grund nicht kontinuierlich bewohnt oder das Gebäude vollständig renoviert, abgerissen oder wieder aufgebaut werden soll. Schließlich ist eine Kündigung zulässig, wenn der Vermieter die Immobilie verkaufen möchte und keine anderen Wohnimmobilien besitzt, wobei der Mieter in diesem Fall ein Vorkaufsrecht hat. Die Kündigung muss mindestens sechs Monate im Voraus schriftlich erfolgen. Bei Ablauf des Vertrags kann der Vermieter hingegen die Verlängerung ohne Angabe von Gründen verweigern.

Gewerblicher Bereich: Bei Gewerbemietverträgen kann der Vermieter die automatische Verlängerung nur dann verhindern, wenn berechtigte Gründe vorliegen, wie z.B. die Notwendigkeit, die Immobilie für den eigenen Gebrauch oder den Gebrauch durch Familienangehörige zu nutzen, die Ausübung einer eigenen Tätigkeit oder Renovierungs-, Abriss- oder Wiederaufbauarbeiten. Die Kündigung muss schriftlich per Einschreiben oder zertifizierter E-Mail mit einer Frist von mindestens 12 Monaten (18 Monaten für Hotelbetriebe) mitgeteilt werden und den Grund klar angeben, andernfalls ist sie ungültig.

ÖSTERREICH

I. Gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) für alle Bestandsverträge? Wann kommt das MRG zur Anwendung? Wann nicht?

Mit 1. Januar 1982 ist in Österreich ein MRG in Kraft getreten, mit welchem der Mieterschutz in Österreich vereinheitlicht und ausgebaut wurde. Für Österreich gilt sohin im internationalen Vergleich ein relativ hoher Mieterschutz, wobei generell zu beachten ist, dass das MRG nicht für alle gleichermaßen gilt. Die Anwendbarkeit des MRG knüpft dabei nicht an die Person an, die den Mietvertrag schließt, sondern an das Mietobjekt, das in Bestand gegeben bzw. genommen wird. Ob somit ein Unternehmer oder ein Verbraucher, einen Mietvertrag schließen, ist für die Beurteilung der Anwendbarkeit des MRG nicht ausschlaggebend.

Hinsichtlich der Anwendbarkeit des MRG unterscheidet man drei Bereiche, nämlich den Vollanwendungsbereich den Teilanwendungsbereich und den Nichtanwendungsbereich. Je nach Fall gelten alle Regelungen des MRG, nur Teile des MRG oder es kommt gar nicht zur Anwendung. Im Vollanwendungsbereich des MRG gilt ein relativ hoher Mieterschutz und die gesetzlichen Regelungen zu Lasten von Mietern sind vertraglich nicht abdingbar.

Folglich ist zu beachten, dass das MRG in Österreich nicht für jedermann und auch nicht für alle Mietobjekte gilt. Ob ein Mietverhältnis in



den Anwendungsbereich des MRG fällt und damit ein Mieterschutz gegeben ist, ist von der Art des Objektes, dessen Baujahr und auch dessen Nutzung abhängig. Die Frage der Anwendbarkeit des MRG ist mithin nicht immer leicht zu beantworten und bedarf umfassender Erhebungen.

II. Bin ich bei meiner Mietzinsbildung als Vermieter frei oder unterliege ich Beschränkungen? Was gilt für Wohnungen? Was gilt für Geschäftsräume?

Ob ich bei meiner Mietzinsbildung als Vermieter frei bin oder nicht, ist grundsätzlich davon abhängig, ob mein Mietverhältnis in den Anwendungsbereich des MRG fällt.

So unterliege ich als Vermieter bei meiner Mietzinsbildung Beschränkungen nur im Vollanwendungsbereich des MRG. In der Teilanwendung des MRG oder in dessen Nichtanwendungsbereich bin ich in meiner Mietzinsbildung hingegen frei. Regulatoren sind dabei der Immobilienmarkt.

Wohnungsmietrecht: So gilt in Österreich für Wohnungen, die in den Vollanwendungsbereich des MRG fallen (so z.B. Altbauwohnungen in errichteten Häusern vor dem 8. Mai 1945) der Richtwert- oder Kategorie-mietzins. Der Richtwertmietzins wird pro Bundesland festgesetzt und ist damit nicht für alle Vermieter in Österreich gleich. Was für Wien gilt, gilt nicht zwangsläufig auch für Salzburg. Der Kategoriemietzins findet ausschließlich auf Mietverträge Anwendung, die vor dem 1 März 1994 geschlossen worden sind.

Gewerblicher Bereich: Beschränkungen gibt es auch für Geschäftsräume, die in den Vollanwendungsbereich des MRG fallen. Für diese gilt zwar nicht der Richtwert, aber ein angemessener Mietzins nach Größe, Lage und Ausstattung.

Demnach gelten die Beschränkungen der Mietzinsbildung für Wohnungen und für Geschäftsräume gleichermaßen, jedoch stets abhängig davon, ob das Mietverhältnis dem Vollanwen-

dungsbereich des MRG unterliegt. Im Teilwendungsbereich des MRG oder in dessen Nichtanwendungsbereich unterliege ich als Vermieter: grundsätzlich keinen Beschränkungen.

III. Kann ich meinen Mietvertrag hinsichtlich der Dauer beliebig befristen? Gibt es Mindestbefristungen? Gelten Mindestbefristungen für alle Bestandverträge?

Ob ich mein Mietverhältnis beliebig befristen kann oder ich hinsichtlich der Mietdauer Beschränkungen unterworfen bin, ist wiederum abhängig, ob mein Mietverhältnis in den Anwendungsbereich des MRG fällt. Ferner gibt es Unterschiede bei Wohnraum- oder Geschäftsräum-mieten.

Wohnungsmietrecht: Für Wohnungsmieten im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG gilt es eine Mindestbefristung zu beachten. Diese Mindestfrist beträgt drei oder fünf Jahre. Letztere Fünfjahresfrist gilt, wenn ich meine Vermietung unternehmerisch betreibe, sohin über mehr als fünf Mietobjekte verfüge. Demnach können Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich nur wirksam auf mindestens drei oder fünf Jahre befristet werden. Nach oben hin gibt es hingegen keinerlei Beschränkung.

Wird die Mindestbefristung nicht beachtet oder fehlerhaft angewendet, gilt das Mietverhältnis als unbefristet abgeschlossen. Dies kann erhebliche Konsequenzen für die Beendigung des Mietverhältnisses haben. Daher ist beim Abschluss des Mietvertrags besondere Sorgfalt geboten. Auch gibt es keine Mindestbefristung bei der Nichtanwendbarkeit des MRG, so z.B. bei der Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Vermietung ist von der Anwendbarkeit des MRG zur Gänze ausgenommen.

Gewerblicher Bereich: Bei Geschäftsräume ist hingegen keine Mindestbefristung zu beachten. Diese können beliebig befristet werden.



IV. Kann ich als Vermieter meinen Mieter immer kündigen? Gibt es Formvorschriften und bedarf es wichtiger Gründe?

Im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG kann ich als Vermieter meinen Mietern nicht beliebig kündigen. Ferner gilt es in diesem Anwendungsbereich des MRG gewisse Formvorschriften für Vermieter zu beachten.

Bei unbefristet geschlossenen Mietverhältnissen ist eine Aufkündigung von Vermietern stets nur gerichtlich und bei Vorliegen eines wichtigen Kündigungsgrundes zulässig. Die Kündigungsgründe sind im MRG taxativ aufgezählt. Bei Nichtbeachtung der Formvorschrift und des Kündigungsgrundes ist die Kündigung unwirksam. Diese Kündigungsbeschränkung gilt für Wohnungen und Geschäftsräume gleichermaßen.

Unterliegt das Mietverhältnis hingegen einer wirksamen Befristung, so endet das Mietverhältnis grundsätzlich mit Zeitablauf. Es bedarf keiner weiteren Handlungen. In diesen Fällen ist, sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde, auch keine bestimmte Form zu beachten.

POLEN

I. Gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) für alle Bestandsverträge? Wann kommt das MRG zur Anwendung? Wann nicht?

Das wichtigste Gesetz zum Schutz von Mietern in Polen ist das Gesetz vom 21. Juni 2001 über den Schutz der Mieterrechte, den Wohnungsbestand der Gemeinde und die Änderung des polnischen Zivilgesetzbuchs. Dieses regelt die Grundsätze der Vermietung von Wohnräumen, insbesondere die Rechte und Pflichten von Mietern und Eigentümern. Darüber hinaus umfasst es den Schutz des Mieters vor ungerechtfertigter Kündigung des Mietvertrags, die Bedingungen und das Verfahren für Mieterhöhungen, die zulässigen Gründe für die Kündigung des Vertrags durch den Vermieter, die Regeln für die Zwangsräumung und den Schutz vor Zwangsräumung ohne Gerichtsbeschluss, einschließ-

lich des Rechts auf eine Sozial- oder eine Ersatzwohnung, sowie die Pflichten der Gemeinden im Bereich des kommunalen Wohnungsbestands. Außerdem wird dort auch die grundlegende Aufteilung der Pflichten im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen festgelegt.

II. Bin ich bei meiner Mietzinsbildung als Vermieter frei oder unterliege ich Beschränkungen? Was gilt für Wohnungen? Was gilt für Geschäftsräume?

Wohnungsmietrecht: In Polen gibt es keine Beschränkungen hinsichtlich der Festlegung der vertraglichen Miete für Privatwohnungen. Der Eigentümer kann die Miete frei festlegen, je nach Marktnachfrage. Obwohl es keine Einschränkungen gibt, ist die Erhöhung der Miete geregelt. Die Miete darf nur bei unbefristeten Verträgen erhöht werden und nicht häufiger als alle sechs Monate. Zudem muss der Eigentümer die Erhöhung begründen. Eine Mieterhöhung kann beispielsweise erfolgen, wenn der Eigentümer keine Einnahmen aus Mietzahlungen oder anderen Nutzungsgebühren erzielt, die die Kosten für Instandhaltung, Kapitalrückzahlung und Gewinn abdecken.

Gewerblicher Bereich: Der Vermieter hat das Recht, die Miete für Geschäftsräume um einen beliebigen Betrag zu erhöhen. In Polen richtet sich die Höhe der Mieterhöhung für Geschäftsräume in erster Linie nach den Vereinbarungen im Mietvertrag. Anders als bei Wohnräumen bestehen für Geschäftsräume keine gesetzlichen Obergrenzen für die Mieterhöhung.

III. Kann ich meinen Mietvertrag hinsichtlich der Dauer beliebig befristen? Gibt es Mindestbefristungen? Gelten Mindestbefristungen für alle Bestandsverträge?

Das polnische Recht schreibt keine feste Mindestmietdauer für Wohnungen oder Gewerbeflächen vor. Das bedeutet, dass ein Mietvertrag sogar für nur eine Nacht abgeschlossen werden kann. Die Miete kann kurz (Tage, Wochen), mittelfristig (mehrere Monate) oder langfristig sein, wobei die Beschränkungen hauptsächlich



die maximale Dauer bestimmter Mietformen betreffen (z.B. zehn Jahre für gelegentliche Mieten).

IV. Kann ich als Vermieter meinen Mieter immer kündigen? Gibt es Formvorschriften und bedarf es wichtiger Gründe?

Es gibt gesetzliche Gründe, die es dem Vermieter erlauben, den Vertrag in folgenden Situationen zu kündigen:

- mindestens drei Monate Mietrückstand,
- nicht vertragsgemäße Nutzung der Wohnung,
- Überlassung der Wohnung an Dritte,
- Notwendigkeit der Nutzung durch den Eigentümer oder seine Familie,
- bestätigter Abriss oder Renovierung.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen, unter Angabe des konkreten Grundes und unter Einhaltung der Kündigungsfristen. Es ist zu betonen, dass der Vermieter den Vertrag nicht ohne triftigen Grund oder nur deshalb kündigen darf, weil er "bessere" Mieter gefunden hat.

Eine andere Vertragsform ist die gelegentliche Miete, die dem Vermieter Vorteile bietet, da im Problemfall die Räumung des Mieters deutlich effizienter verläuft und langwierigen Gerichtsverfahren entfallen.

SLOWAKEI

I. Gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) für alle Bestandsverträge? Wann kommt das MRG zur Anwendung? Wann nicht?

In der Slowakei ist die allgemeine rechtliche Regelung der Mietverhältnisse im Bürgerlichen Gesetzbuch enthalten; spezielle Gesetze regeln die Vermietung von Nichtwohnräumen (Regelung der Vermietung und Untervermietung von Nichtwohnräumlichkeiten), die Kurzzeitvermietung von Wohnungen (eine alternative Regelung für die Vermietung von Wohnungen für einen festen Zeitraum) und die Vermietung von

landwirtschaftlichen Flächen (Regelung der Besonderheiten der Vermietung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen).

II. Bin ich bei meiner Mietzinsbildung als Vermieter frei oder unterliege ich Beschränkungen? Was gilt für Wohnungen? Was gilt für Geschäftsräume?

In der Slowakei hat der Vermieter einen relativ großen Spielraum bei der Festlegung der Miete. Die primäre Methode zur Bestimmung der Miethöhe ist eine freie Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter. Im Allgemeinen muss der Mietvertrag entweder die genaue Miethöhe oder die Berechnungsmethode enthalten. Ist die Miethöhe im Vertrag nicht vereinbart, gilt die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses übliche Miete, unter Berücksichtigung des Wertes des Mietgegenstands und seiner Nutzungsart. Grundsätzlich kann die Miete nicht einseitig geändert werden. Es ist jedoch möglich, eine automatische Erhöhung entsprechend der Inflationsrate über eine Inflationsklausel zu vereinbaren.

Wohnungsmietrecht: Bei der Kurzzeitvermietung einer Wohnung nach einem Sondergesetz muss der Vertrag die Miethöhe bzw. die Zahlungsmodalitäten sowie die Höhe, den Umfang und die Berechnungsmethode der Kosten für die mit der Nutzung der Wohnung verbundenen Dienstleistungen gesondert ausweisen.

Bei Wohnungsmieten kann die Miete auch an die Preissteigerungen der für die Wohnungsnutzung benötigten Dienstleistungen (Strom, Gas etc.) gekoppelt sein. Regulierte Mietzinsen gelten nur für bestimmte Wohnungskategorien (z. B. kommunale Wohnungen oder Wohnungen, die mit Unterstützung des Staatlichen Wohnungsbaufonds errichtet wurden).

Gewerblicher Bereich: Bei der Vermietung von Nichtwohnräumen nach einem Sondergesetz muss der Vertrag die Höhe und den Fälligkeitstermin der Miete sowie die Zahlungsmodalitäten festlegen; andernfalls ist er ungültig.



III. Kann ich meinen Mietvertrag hinsichtlich der Dauer beliebig befristen? Gibt es Mindestbefristungen? Gelten Mindestbefristungen für alle Bestandverträge?

Die Dauer eines Mietvertrags ist grundsätzlich nicht begrenzt und kann nahezu beliebig festgelegt werden. Dies gilt jedoch nicht für Mietverträge nach dem Gesetz über die Kurzzeitvermietung von Wohnungen; diese können für maximal zwei Jahre abgeschlossen und höchstens zweimal verlängert werden, sodass die Gesamtmietdauer sechs Jahre nicht überschreiten darf. Das Rechtssystem sieht auch keine Mindestmietdauer vor (mit Ausnahme der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen eines Gewerbebetriebs, wo die Mindestmietdauer gesetzlich auf fünf Jahre festgelegt ist).

IV. Kann ich als Vermieter meinen Mieter immer kündigen? Gibt es Formvorschriften und bedarf es wichtiger Gründe?

Nach den allgemeinen Bestimmungen des slowakischen Bürgerlichen Gesetzbuches kann ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Mietvertrag grundsätzlich jederzeit ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Für Wohnungsmietverträge und Mietverträge für Nichtwohnräume gelten jedoch strengere Bedingungen.

Wohnungsmietrecht: Ein Wohnungsmietvertrag nach dem BGB (auch wenn er auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde) sowie ein Wohnungsmietvertrag nach dem Sondergesetz über Kurzzeitmietverträge für Wohnungen können nur aus gesetzlich festgelegten Gründen gekündigt werden (z. B. wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst oder nahestehende Personen benötigt, der Mieter seine Pflichten grob verletzt, er die Miete nicht zahlt, die Wohnung ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untervermietet hat, die Wohnung zu anderen als Wohnzwecken nutzt, die Wohnung beschädigt usw.). Bei einer kurzfristigen Wohnungsvermietung nach einem Sondergesetz ist der Vermieter jedoch bessergestellt als bei einem Mietvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (er

hat mehr Kündigungsmöglichkeiten, kann zusätzliche Kündigungsgründe vereinbaren, es gilt eine kürzere Kündigungsfrist und er ist nicht verpflichtet, dem Mieter nach Mietende einen Wohnungersatz zu gewährleisten).

Gewerblicher Bereich: Auch die vorzeitige Kündigung eines befristeten Mietvertrags für Nichtwohnräume, der üblicherweise die Gewerbemiete regelt (was aber nicht zwingend ist), ist nur aus schwerwiegenden, gesetzlich festgelegten Gründen zulässig.

TSCHECHIEN

I. Gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) für alle Bestandsverträge? Wann kommt das MRG zur Anwendung? Wann nicht?

In der Tschechischen Republik wird das Mietrecht durch das Bürgerliche Gesetzbuch geregelt, wobei die Vermietung von Wohnungen und die Vermietung von Geschäftsräumen in einigen Aspekten unterschiedlich geregelt sind. Spezielle gesetzliche Bestimmungen zur Vermietung von Wohnungen gelten auch für die Vermietung von Häusern oder anderen Nichtwohnräumen, wenn der Mietzweck in der Sicherung des Wohnbedarfs des Mieters besteht.

II. Bin ich bei meiner Mietzinsbildung als Vermieter frei oder unterliege ich Beschränkungen? Was gilt für Wohnungen? Was gilt für Geschäftsräume?

Derzeit unterliegt die Vereinbarung des Mietzinses keiner öffentlich-rechtlichen Regulierung, auch nicht bei der Vermietung von Wohnungen. Die Vereinbarung einer Inflationsklausel oder eines anderen Mechanismus zur automatischen Erhöhung der Miete ist zulässig.

Wohnungsmietrecht: Darüber hinaus kann der Vermieter bei der Vermietung einer Wohnung dem Mieter eine Mieterhöhung bis zur Höhe des ortsüblichen Mietzinses vorschlagen, und wenn keine Einigung erzielt wird, kann der Vermieter verlangen, dass das Gericht über die Höhe der Miete entscheidet. Demgegenüber kann der Mieter eine Senkung des Mietzinses auf den



ortsüblichen Mietzins verlangen. Der vergleichbare Mietzins einer Wohnung kann gemäß der Regierungsverordnung auf der Grundlage einer Marktanalyse, eines Gutachtens oder durch Vorlage von mindestens drei vergleichbaren Mietverträgen in der Umgebung ermittelt werden.

Gewerblicher Bereich: Änderungen des Mietzinses für Geschäftsräume richten sich ausschließlich nach der Vereinbarung der Vertragsparteien.

III. Kann ich meinen Mietvertrag hinsichtlich der Dauer beliebig befristen? Gibt es Mindestbefristungen? Gelten Mindestbefristungen für alle Bestandverträge?

Der Mietvertrag kann auf eine bestimmte oder unbestimmte Dauer abgeschlossen werden. Nach der tschechischen Rechtsordnung ist keine vorgeschriebene Mindestmietdauer für Wohnung oder Geschäftsräume gesetzlich geregelt.

IV. Kann ich als Vermieter meinen Mieter immer kündigen? Gibt es Formvorschriften und bedarf es wichtiger Gründe?

Das Bürgerliche Gesetzbuch legt die Kündigungsgründe und Kündigungsfristen fest, wobei für die Vermietung von Wohnungen und für die Vermietung von Nichtwohnräumen unterschiedliche Bestimmungen gelten.

Wohnungsmietrecht: Die Kündigungsgründe einer Wohnung sind grobe Verletzung von Verpflichtungen, Verurteilung des Mieters wegen einer vorsätzlichen Straftat im Zusammenhang mit dem Mietvertrag, objektive Unmöglichkeit der Nutzung der Wohnung oder andere ähnliche schwerwiegende Gründe. Zu den besonderen Gründen für die Kündigung eines unbefristeten Mietvertrags gehören auch der Wohnbedarf des Vermieters oder seines Ehepartners nach der Scheidung oder der Wohnbedarf von einem Verwandten des Vermieters oder seines Ehepartners. Die Kündigungsfrist beträgt grundsätzlich drei Monate. Die Rechtmäßigkeit einer

Kündigung ist auf Antrag des Mieters vom Gericht zu überprüfen.

Gewerblicher Bereich: Vorzeitige Kündigung eines befristeten Mietvertrags von Geschäftsräumen seitens des Vermieters ist bei einer objektiven Unmöglichkeit der Nutzung von Räumen oder bei einer groben Verletzung von Verpflichtungen zulässig. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Die Kündigung eines unbefristeten Mietvertrags benötigt keinen Grund. Die Kündigungsfrist beträgt dabei drei bzw. sechs Monate, wenn die Parteien nichts anderes vereinbaren.

TÜRKEI

I. Gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) für alle Bestandverträge? Wann kommt das MRG zur Anwendung? Wann nicht?

Im türkischen Recht gibt es kein eigenständiges „Mieterschutzgesetz“. Mietverhältnisse werden im türkischen Obligationenrecht („TBK“) geregelt. Das TBK enthält neben allgemeinen Mietbestimmungen auch besondere Schutzvorschriften für Wohnungs- und überdachte Geschäftsraummieten (Geschäftsraummieten) zugunsten des Mieters.

Diese besonderen Schutzbestimmungen des TBK gelten für Mieten von Immobilien mit Wohnungs- oder überdachtem Geschäftsraumcharakter. Mieten von nicht überdachten, offenen Gewerbeflächen unterliegen hingegen grundsätzlich den allgemeinen Mietbestimmungen und profitieren nicht von den Schutzvorschriften.

Gemäß dem TBK finden die besonderen Bestimmungen über Wohnungs- und Geschäftsraummieten keine Anwendung, wenn Immobilien, die ihrer Natur nach für vorübergehende Nutzung bestimmt sind, für sechs Monate oder kürzer vermietet werden. Kurzfristige Vermietungen von Ferienwohnungen werden in der Praxis häufig in diesem Rahmen bewertet, jedoch ist in jedem konkreten Fall die Beschaffenheit des Mietobjekts maßgeblich.



Auf Mietverträge öffentlicher Institutionen und Einrichtungen finden ebenfalls die Bestimmungen über Wohnungs- und Geschäftsraummieten Anwendung. Bei Dienstwohnungszuweisungen, die nicht den Charakter eines Mietvertrages tragen, sondern mit einem Verwaltungs- oder Arbeitsverhältnis verbunden sind, ist der Anwendungsbereich der TBK-Mietbestimmungen jedoch im Einzelfall gesondert zu prüfen.

II. Bin ich bei meiner Mietzinsbildung als Vermieter frei oder unterliege ich Beschränkungen? Was gilt für Wohnungen? Was gilt für Geschäftsräume?

Im türkischen Recht gilt grundsätzlich die Vertragsfreiheit bei der Festsetzung des Mietzinses. Der anfängliche Mietzins wird sowohl bei Wohnungs- als auch bei Geschäftsraummieten in der Regel von den Parteien frei vereinbart.

Wohnungsmietrecht und gewerbliche Miete: Während der Vertragslaufzeit dürfen Vereinbarungen über Mietzinserhöhungen für erneute Mietperioden bei Wohnungs- und Geschäftsraummieten die durchschnittliche Steigerung des Verbraucherpreisindex („VPI“) der letzten zwölf Monate des vorangegangenen Mietjahres nicht überschreiten. Klauseln betreffend Mieterhöhungen, die diese Grenze überschreiten, sind unwirksam, es gilt die gesetzliche Obergrenze.

Fehlt im Mietvertrag eine Vereinbarung zur Erhöhung, kann der Vermieter den Mietzins nicht einseitig anheben. Kommt zwischen den Parteien keine Einigung zustande, wird der Mietzins für die neue Mietperiode durch das Gericht festgesetzt; dabei ist auch im Rahmen der richterlichen Festsetzung die Obergrenze zu berücksichtigen. Nach Ablauf des fünften Mietjahres werden bei der Festsetzung des neuen Mietzinses neben dem VPI auch der Zustand des Mietobjektes und der aktuelle Mietzins für vergleichbare Mietobjekte berücksichtigt, um zu einer billigen Entscheidung zu gelangen. Das Mietzinserhöhungsregime ist für Wohnungs- und Geschäftsraummieten grundsätzlich identisch. Bei beiden Mietarten gilt die VPI-Grenze zwingend und kann nicht zugunsten des Vermieters geändert werden.

III. Kann ich meinen Mietvertrag hinsichtlich der Dauer beliebig befristen? Gibt es Mindestbefristungen? Gelten Mindestbefristungen für alle Bestandverträge?

Im türkischen Recht können Mietverträge befristet oder unbefristet abgeschlossen werden. Bei Wohnungs- und Geschäftsraummieten besteht keine allgemeine Verpflichtung zu einer Mindestlaufzeit. Die Parteien können die Dauer frei vereinbaren.

Bei befristeten Mietverträgen über Wohnraum und Geschäftsräume gilt eine zentrale Schutzvorschrift: Nach dem TBK verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr zu unveränderten Bedingungen, sofern der Mieter nicht spätestens fünfzehn Tage vor Ablauf der Vertragsdauer kündigt. Der Vermieter kann den Vertrag dagegen nicht allein wegen Zeitablaufs beenden. Zweck dieser Regelung ist der Schutz des Mieters.

Vor dem Hintergrund dieses Verlängerungsmechanismus werden Mietverträge über Wohnraum und Geschäftsräume in der Praxis häufig mit einer Mindestlaufzeit von einem Jahr abgeschlossen. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht; es handelt sich vielmehr um eine in der Praxis verbreitete Gestaltung.

Bei Mietverhältnissen, die nicht als Wohnraum- oder Geschäftsraummiete einzuordnen sind – insbesondere bei Mietobjekten, die ihrer Natur nach für eine vorübergehende Nutzung bestimmt und für höchstens sechs Monate vermietet werden – finden die besonderen Schutzvorschriften für Wohnraum- und Geschäftsraummieten keine Anwendung. Fragen der Laufzeit und Beendigung beurteilen sich daher nach den allgemeinen Mietbestimmungen; eine automatische Verlängerung ist in diesen Fällen nicht vorgesehen.



IV. Kann ich als Vermieter meinen Mieter immer kündigen? Gibt es Formvorschriften und bedarf es wichtiger Gründe?

Bei Wohn- und Geschäftsraummietverhältnissen kann der Vermieter den Vertrag nicht nach Belieben beenden. Nach dem TBK ist die Wirksamkeit der Kündigungserklärung ferner an die Schriftform gebunden.

Entsprechend dem TBK berechtigt der bloße Zeitablauf den Vermieter bei befristeten Mietverträgen nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses. Ein ordentliches Kündigungsrecht ohne Begründung entsteht für den Vermieter erst, nachdem der Vertrag zehn Jahre lang im Wege der jährlichen Verlängerung fortbestanden hat; in diesem Fall muss die Kündigung spätestens drei Monate vor Ablauf des 11. Verlängerungsjahres ausgesprochen werden.

Darüber hinaus kann der Vermieter ein Mietverhältnis nur gerichtlich und nur unter Berufung auf die gesetzlich vorgesehenen Kündigungsgründe beenden. Dazu zählen insbesondere: der Eigenbedarf des Vermieters oder der Bedarf für den Ehegatten, Nachkommen, Vorfahren oder sonstige gesetzlich unterhaltsberechtigte Personen; die Erforderlichkeit wesentlicher Instandsetzungs-, Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen, die eine Räumung des Mietobjekts notwendig machen, etwa im Rahmen eines Wiederaufbaus oder einer umfassenden Sanierung; die Nichterfüllung einer schriftlichen Räumungsverpflichtung durch den Mieter sowie wiederholte Zahlungsrückstände trotz Mahnung.

Zusammengefasst kann der Vermieter den Vertrag entweder ordentlich unter Einhaltung der o.g. gesetzlich vorgeschriebenen Frist oder aus wichtigem Grund durch Klageerhebung kündigen.

KONTAKT

China:

Marcel Brinkmann

Marcel.Brinkmann@schindhelm.com

Deutschland (Osnabrück):

Manuela Hörstmann-Jungemann

Manuela.Hoerstmann-Jungemann@schindhelm.com

Italien:

Florian Bünger

florian.buenger@schindhelm.com

Österreich:

Heidi Lallitsch

H.Lallitsch@saxinger.com

Polen:

Konrad Schampera

konrad.schampera@sdzlegal.pl

Slowakei:

Gabriela Janiková

janikova@saxinger.com

Tschechien:

Eva Watson

watson@saxinger.com

Türkei:

Gürkan Erdebil

Gurcan.Erdebil@schindhelm.com