

Anmietung einer Wohnung



ombudsman
Public Defender of Rights



ombudsman for children
Defender of Children's Rights

Wir erklären Ihnen die grundlegenden Regeln für die Anmietung einer Wohnung, die Mieterhöhungen, die Kündigung des Mietverhältnisses und den Übergang des Mietverhältnisses. Wir erklären Ihnen, wie Sie sich verteidigen können und wer Ihnen dabei helfen kann.

Manchmal verweisen wir auf die Bestimmungen des tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuch (Gesetz Nr. 89/2012 Slg.). Die aktuelle Fassung finden Sie beispielsweise auf der Website [Zákony pro lidi](https://www.zakonyprolidi.cz) (Gesetze für Menschen).

Die Merkblätter des Bürgerbeauftragten finden Sie unter www.ochrance.cz im Abschnitt [Ich befinde mich in einer schwierigen Lebenssituation](#).



Muss der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden? [§ 2237]

Ja, aber wenn die Vereinbarung mündlich getroffen wurde, darf der **Vermieter die Gültigkeit des Vertrages aufgrund Nichteinhaltung der Schriftform nicht in Frage stellen**. Die Mieter können die Gültigkeit bestreiten, allerdings nur bis zum Zeitpunkt ihres Einzugs.



Muss der vermietete Raum zur Wohnnutzung offiziell freigegeben werden? [§ 2236]

Das ist nicht notwendig. Der Vermieter und der Mieter können auch die Vermietung von Nichtwohnräumen vereinbaren. Für solche Räume gelten die gleichen Regeln wie für die Vermietung von Wohnräumen. Der Vermieter kann die Gültigkeit des Vertrags nicht in Frage stellen. Wären die Räume aus der rechtlichen Sicht nicht wohnbereit oder bezugsfertig, könnte der Mieter den Mietvertrag gemäß § 2232 fristlos kündigen.



Darf ein Verwandter oder Freund bei mir einziehen? [§ 2272]

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen sog. **nahestehende Personen** (Verwandte in gerader Linie, Geschwister, Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner sowie Personen, die in einer ähnlichen Beziehung zu Ihnen stehen und deren Schaden Sie als Ihren eigenen empfinden würden; § 22) bei Ihnen einziehen. Der Vermieter kann sich im Mietvertrag vorbehalten, dass Einzug **anderer** Personen seine **Zustimmung** erfordert.

Der Vermieter kann jedoch verlangen, dass die Anzahl von Personen in der Wohnung der **Größe der Wohnung** entspricht und die ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung und das Leben unter hygienisch geeigneten Bedingungen nicht verhindert. Andernfalls darf er Ihnen **den Einzug eines anderen Haushaltsmitglieds untersagen**.



Kann der Mieter den Mietvertrag kündigen?

Ja. Einen **unbefristeten** Mietvertrag kann der Mieter aus jeglichem Grund und auch ohne Angabe von Gründen, kündigen [§ 2231].

Einen **befristeten** Mietvertrag kann der Mieter kündigen, wenn sich die Umstände, unter denen er den Vertrag geschlossen hat, so verändern, dass man von ihm vernünftigerweise nicht verlangen kann, den Mietvertrag fortzusetzen (§ 2287).

In beiden Fällen beträgt die Kündigungsfrist drei Monate und beginnt am ersten Tag des auf die Zustellung der Kündigung folgenden Kalendermonats.

Der Mieter kann auch **fristlos kündigen**, wenn der Vermieter seine Pflichten besonders schwer verletzt oder die Wohnung nicht bewohnbar wird (§§ 2266, 2268, 2227 und 2232).



Wann und wie kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen? [§ 2288]

Der Vermieter kann den **befristeten** sowohl den **unbefristeten Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten** kündigen, wenn

- der Mieter seine sich aus dem Mietvertrag ergebende **Pflicht schwer** verletzt,
- der Mieter **wegen einer vorsätzlichen Straftat** gegen den Vermieter, ein Mitglied des Haushalts des Vermieters oder eine im Gebäude wohnende Person oder gegen fremdes Vermögen in diesem Gebäude verurteilt wird,
- die Wohnung geräumt werden soll, weil sie oder das ganze Gebäude aus Gründen des öffentlichen Interesses so behandelt werden muss, dass **die Wohnung nicht mehr genutzt werden kann**, oder
- es gibt **einen anderen, ähnlich wichtigen Grund** für die Kündigung des Mietvertrags.

Der Vermieter kann einen **unbefristeten** Mietvertrag mit einer **Kündigungsfrist von drei Monaten** darüber hinaus kündigen, wenn

- die **Wohnung von ihm selbst oder von seinem den ursprünglichen Familienhaushalt zu verlassen beabsichtigenden Ehegatten genutzt wird**, d. h. wenn die Ehescheidung schon beantragt, oder die Ehe bereits geschieden wurde,
- der Vermieter die Wohnung für seinen **Verwandten** oder für einen Verwandten seines Ehegatten in gerader Linie oder in der Seitenlinie im zweiten Grad (Bruder/Schwester) benötigt.

Die Mitteilung muss **schriftlich** erfolgen und **der anderen Partei** zugestellt werden. Die Kündigungsfrist beginnt am ersten Tag des auf die Zustellung der Kündigung folgenden Kalendermonats.

Die Kündigung muss einen **Kündigungsgrund** enthalten, andernfalls ist sie ungültig oder scheinbar (als ob es sie nie gäbe).

Der Vermieter muss den Mieter **auf das Recht**, gegen die Kündigung Widerspruch einzulegen, und insbesondere auf das Recht, innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Kündigung **eine gerichtliche Überprüfung der Zulässigkeit der Kündigung zu beantragen, hinweisen**. Tut er dies nicht, ist die Kündigung **ungültig**.



Kann mein Vermieter mir fristlos kündigen? [§ 2291]

Der Vermieter kann **fristlos kündigen** und den Mieter auffordern, innerhalb eines Monats nach der Kündigung **auszuziehen**, wenn der Mieter seine Pflicht besonders schwer verletzt (er bezahlt keine Miete für drei Monate, beschädigt die Wohnung oder das Gebäude usw.). **Zuvor muss er aber den Mieter auffordern**, sein Verhalten zu unterlassen oder den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen.

Wenn der Kündigung **keine Aufforderung vorausgeht**, oder enthält sie **keinen Kündigungsgrund**, **wird sie nicht berücksichtigt** – sie wird so behandelt, als ob es sie nie gäbe (sie ist scheinbar).



Kann bzw. muss ich mich gegen die Kündigung wehren? [§ 2290]

Ja, **innerhalb von zwei Monaten** nach Zustellung der Kündigung können Sie **beim Gericht eine Überprüfung der Zulässigkeit** (Begründetheit) **der Kündigung beantragen**. Die Klage muss innerhalb der Frist dem Gericht zugestellt werden, ihre Absendung reicht nicht aus.

Wenn Sie **keine Klage erheben**, können Sie **später die Erfüllung des behaupteten Kündigungsgrundes nicht anfechten** (die Kündigung wird gültig). Warten Sie also nicht, bis der Vermieter eine Räumungsklage erhebt, denn dann ist es zu spät.

Sie **müssen jedoch die Klage innerhalb dieser Frist nicht erheben, sofern die Kündigung unwirksam oder scheinbar ist** (wenn sie nicht schriftlich erfolgte, keinen Kündigungsgrund oder keine Belehrung über das Klagerecht enthielt). Das Gericht wird solche Mängel auch im Verfahren über die Räumungsklage, die der Vermieter erheben muss, wenn der Mieter nicht auszieht, anerkennen.



Muss ich während eines Gerichtsverfahrens über unzulässige Kündigung Miete zahlen?

Ja. Außerdem müssen Sie auch andere sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten erfüllen (Anzahlung für Dienstleistungen zahlen usw.).



Wie wird die Höhe der Miete bestimmt? Kann der Vermieter die Miete erhöhen? [von § 2246]

Die Miete vereinbart der Vermieter mit dem Mieter. Sie können auch eine jährliche Erhöhung der Miete vereinbaren.

Haben sie eine Erhöhung weder **vereinbart** noch ausdrücklich ausgeschlossen, **kann der Vermieter eine Erhöhung** der Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete vorschlagen. Er kann dies frühestens 12 Monate nach der letzten Erhöhung tun, und die Erhöhung innerhalb von drei Jahren darf 20 % nicht überschreiten.

Stimmt der Mieter der Erhöhung zu, so teilt er dies dem Vermieter schriftlich (innerhalb von zwei Monaten) mit und zahlt die neu festgesetzte Miete ab dem dritten Kalendermonat nach Zustellung des Vorschlags.

Teilt der Mieter innerhalb von zwei Monaten nicht mit, **dass er dem Vorschlag zustimmt**, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten **vor Gericht eine Klage erheben und beantragen, dass es die Miete** bis zur orts- und zeitüblichen Höhe bestimmt, und zwar ab dem Zeitpunkt der Klageerhebung.



Kann der Vermieter die Miete nach baulichen Veränderungen erhöhen? [§ 2250]

Verbessern die baulichen Veränderungen die Wohnbedingungen, kann er die Miete **um 10 % der zweckmäßig aufgewendeten Kosten pro Jahr** erhöhen, sofern dies **mit mindestens zwei Dritteln der Mieter vereinbart** wird.

Wird keine Vereinbarung getroffen, kann er die Miete **um 3,5 % der zweckmäßig aufgewendeten Kosten pro Jahr** erhöhen.



Ich zahle die Vorauszahlungen für Dienstleistungen, darf ich die Unterlagen für die Abrechnung einsehen?

Der Mieter muss die Anzahlungen für die mit dem Wohnen verbundenen Dienstleistungen zahlen, sofern er nichts anderes mit dem Vermieter vereinbart, wie zum Beispiel **eine Pauschalzahlung** für Dienstleistungen, die nicht abgerechnet wird.

Andernfalls muss der Vermieter **innerhalb von vier Monaten** nach Ende des Abrechnungszeitraums die Anzahlungen abrechnen und, fordert der Mieter dies an, innerhalb von fünf Monaten dem Mieter **Einsicht in die Unterlagen für die Abrechnung** ermöglichen (die Kosten für die Dienstleistungen nachweisen), sowie dem Mieter Erstellung von Kopien der Unterlagen ermöglichen. Eventuelle Zahlungsrückstände oder Mehrbeträge sind vereinbarungsgemäß fällig, spätestens vier Monate nach Zustellung der Abrechnung.

Einzelheiten finden Sie im Merkblatt [Kostenaufstellung](#).



Was ist eine Kautionsrückzahlung? Wie viel beträgt sie? Wie erfolgt die Kautionsrückzahlung? [§ 2254]

Beim Abschluss eines Mietvertrags kann es vereinbart werden, dass der Mieter dem Vermieter **eine Geldsicherheit (Kautionsrückzahlung) für die Zahlung der Miete** und die Erfüllung anderer Pflichten gewährt. Diese darf das **Dreifache der monatlichen Miete** nicht überschreiten.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses gibt der Vermieter **dem Mieter die Kautionsrückzahlung** abzüglich etwaiger Schulden zurück. Der Mieter hat Anspruch auf eine **Verzinsung** der Kautionsrückzahlung ab dem Zeitpunkt ihrer Gewährung, mindestens in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes. Das Gesetz legt den Zinssatz jedoch nicht fest. Obwohl die Statistiken der Tschechischen Nationalbank (ČNB) über die Zinssätze für Bankkredite an private Haushalte verwendet werden können, ist es besser, einen festen Jahreszinssatz zu vereinbaren. Die Vereinbarung darf das Recht des Mieters auf Zinsen nicht ausschließen, Vereinbarung symbolischer (unbedeutender) Zinsen ist auch unzulässig.



Kann der Mieter eine Wohnung untervermieten? [§§ 2274 bis 2278]

Wohnt der Mieter weiterhin in der Wohnung, kann er **einen Teil der Wohnung** auch **ohne Zustimmung des Vermieters** untervermieten. Er muss dem Vermieter mitteilen, dass sich die Anzahl von Personen in der Wohnung erhöht hat.

Wohnt der Mieter **in der Wohnung nicht** oder will er **die gesamte Wohnung** untervermieten, benötigt er **eine schriftliche Zustimmung** des Vermieters.

Der Vermieter hat kein Rechtsverhältnis zum Untermieter. Die Untervermietung endet zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.



Längere Abwesenheit des Mieters in der Wohnung [§ 2269]

Weiß der Mieter, dass er sich **länger als zwei Monate** nicht in der Wohnung aufhalten wird und dass für ihn die Wohnung gleichzeitig **schwer zugänglich sein wird**, muss er den Vermieter darüber rechtzeitig informieren und die Person angeben, die die Wohnung zugänglich macht, wenn dies unbedingt erforderlich ist. Tut er dies nicht, kann der Vermieter die Wohnung in notwendigen Fällen selbst öffnen.



Tod des Mieters – Übergang des Mietverhältnisses? [§§ 2279 bis 2284]

Wenn der Mieter stirbt, **geht das Mietverhältnis auf diejenigen über**, die mit ihm im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, wenn sie nicht über eine eigene Wohnung verfügen. Der Mietvertrag geht nur dann auf andere Personen als Ehegatten, Lebenspartner, Eltern, Geschwister, Schwiegersöhne, Schwiegertöchter, Kinder oder Enkelkinder über, wenn der Vermieter dies ausdrücklich genehmigt hat.

Ein solches Mietverhältnis **endet spätestens zwei Jahre nach dem Übergang**, mit Ausnahme für Mieter, die über 70 Jahre alt sind. Im Falle von Mietern unter 18 Jahren (zum Zeitpunkt des Übergangs) endet das Mietverhältnis zum Zeitpunkt ihres 20. Geburtstags, sofern sie mit dem Vermieter nichts anderes vereinbaren.

Die Person, auf die das Mietverhältnis übergegangen ist, kann das **Mietverhältnis sofort kündigen**, indem sie dies dem Vermieter **innerhalb eines Monats nach dem Tod des Mieters** schriftlich mitteilt.



Kann ich Wohngeld bekommen?

Ja. Weitere Informationen finden Sie in den Merkblättern [Wohngeld](#) und [Wohnzuschuss](#).



Kann der Bürgerbeauftragte mir bei meinen Mietproblemen helfen?

Nein, sofern es sich nicht um eine Diskriminierung handelt. Er kann auch dann nicht eingreifen, wenn die Wohnung von der Gemeinde vermietet wird. Für diese privatrechtlichen Streitigkeiten sind allein Gerichte zuständig.

Einzelheiten finden Sie in den Merkblättern [Der Bürgerbeauftragte](#), [Gemeinden](#), [Gerichte](#) und [Diskriminierung](#).



Wer kann mir also helfen?

Wenn Sie keine Vereinbarung erzielen, müssen Sie die **Lösung auf gerichtlichem Wege** suchen. Rechtsberatung oder Vertretung vor Gericht erfolgt durch einen **Rechtsanwalt**. Grundlegende Informationen erhalten Sie auch von einer **Beratungsstelle für bürgerliche Angelegenheiten** oder von einer der **Beratungsstellen des Mieterverbands der Tschechischen Republik** (Sdružení nájemníků ČR), die sich in einzelnen Regionen befinden. Weitere Informationen finden Sie in den Merkblättern [Rechtshilfe](#) und [Beratungsstellen für bürgerliche Angelegenheiten](#).