

Wie (ver)mieterfreundlich ist das ungarische Mietrecht?

Das Mietverhältnis gehört mit zu den komplexesten und schwierigsten zwischenmenschlichen Vertragsbeziehungen. Um den verschiedenen Interessen beim Mieten und Vermieten gerecht zu werden, existiert hierzu eine Vielzahl von komplizierten Vorschriften und eine noch größere Menge an – teils widersprüchlicher – Literatur. In diesem Labyrinth gedeihen natürlich schnell Probleme, Missverständnisse und Streitigkeiten. So ist es kein Wunder, dass sich Mieter und Vermieter oft vor Gericht wiederssehen. Das Mietrecht hat eine große Bedeutung. Zum einen regelt es objektiv das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Zum anderen schützt es den Mieter gegen soziale Härten. Für den Vermieter gestaltet das Mietrecht die Renditeerwartungen und bildet daher den Bewertungsrahmen bei der Ermittlung des Verkehrswertes, des Ertragswertes und des Beleihungswertes seiner Immobilie.

Besonders wichtig und streitenfähig sind die Kündigungsregelungen. Daher wollen wir in diesem Artikel die ungarischen Rechtsvorschriften zur Kündigung von Mietverhältnissen etwas näher beleuchten.

Wirft man einen Blick über die Grenzen nach Deutschland, so stellen sich die hierzulande geltenden Kündigungsfristen als sehr kurz und flexibel dar, wenn man bedenkt, dass nach deutschem Mietrecht grundsätzlich sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite eine reguläre Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende besteht.

Betrachten wir zunächst die **Vermietersseite**: Bei unbefristeten privaten Wohnraummietverhältnissen ist nach dem ungarischen Gesetz Nr. 78 aus dem Jahre 1993 (im Weiteren: MietG) eine



Saniertes Mietshaus in der Budapester Ferencváros

Foto: Archiv

Kündigung des Vermieters **ohne Grund** – solange die Parteien vertraglich nichts anderes vereinbart haben – und mit einer Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten zum Monatsende möglich. Im Falle von Gewerberaum beträgt diese Frist mindestens ein Jahr, kann jedoch vertraglich anders gestaltet und sogar bis auf Null verkürzt werden. Im Gegensatz hierzu muss nach deutschem

Mietrecht auf Seiten des Vermieters nach § 573 BGB zusätzlich ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen, das heißt, er muss einen Kündigungsgrund haben. Dies bringt für den ungarischen Mieter einen erheblichen Unsicherheitsfaktor mit sich, da er nicht länger als drei Monate sicher davon ausgehen kann, dass das Mietverhältnis fortbesteht und in gewisser Weise der Willkür des Vermieters ausgesetzt ist. Betrachtet man die Regelung von der anderen Seite, so gibt sie dem Vermieter ein erhöhtes Maß an Flexibilität und Entscheidungsfreiheit, da er anders als im deutschen Mietrecht keinen besonderen Kündigungsgrund benötigt.

Untersuchen wir nun **die Mietersperspektive**: Seitens des Mieters besteht die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses sowohl bei Gewerbe- als auch bei Wohnraummietraum ohne Grund und unter Einhaltung einer mindestens 15-tägigen Frist zum Monatsende, welche jedoch nicht vertraglich verkürzt werden kann. Hier ermöglicht das ungarische Mietrecht dem Mieter einen wesentlich größeren Freiraum und ein Plus an Mobilität im Vergleich zum deutschen Mietrecht, wo der Mieter grundsätzlich eine dreimonatige Frist zu wahren hat.

Der außerordentlichen Kündigung eines Mietvertrags, gleich ob durch den Mieter oder durch den Vermieter, hat – wie auch im deutschen Mietrecht – in aller Regel eine Abmahnung bzw. eine Fristsetzung zur (Wieder-) Herstellung vertragsgemäßer Zustände voranzugehen, die dem anderen Vertragsteil den Ernst der Situation vor Augen führt und eine „letzte Chance“ einräumt.

Im Folgenden wollen wir ein bisschen Licht in den Dschungel der sehr unübersichtlichen Regelungen der §§ 24 und 25 des MietG bringen, die verschiedene Kündigungssysteme abhängig von dem jeweiligen zugrundeliegenden Kündigungsgrund vorsehen. Im Falle eines Zahlungsverzuges des Mieters muss der Vermieter diesen zunächst abmahnen und ihm eine Frist von acht Tagen zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten setzen. Aus dieser Abmahnung muss hervorgehen, dass der Vermieter nach dem erfolglosen Verstreichen der Frist kündigen wird. Innerhalb von weiteren acht Tagen ab dem Fristablauf ist der Vermieter dann dazu berechtigt, den Mietvertrag zum letzten Tag des darauffolgenden Monats zu kündigen. Im Falle einer gravierenden Vertragsverletzung muss der Vermieter den Mieter zunächst abmahnen und ihm eine Frist setzen, deren Dauer er in diesem Fall frei wählen kann. Nach dem erfolglosen Ablauf dieser Frist ist der Vermieter dazu befugt, den Mietvertrag mit einer Frist von mindestens 15 Tagen zum Ende des Folgemonats zu kündigen. Im Falle einer verhaltensbedingten Vertragsverletzung des Mieters (zum Beispiel assozialer Lebensstil, Beschädigung des Mietobjekts, Benutzung des Mietobjekts für et-

nen anderen als den vertraglich bestimmten Zweck) hat der Vermieter den Mieter innerhalb einer Frist von acht Tagen beginnend ab der Kenntnis von dem Fehlverhalten abzumahnend und ihn gleichzeitig dazu auffordern, dieses Verhalten einzustellen. Kommt der Mieter dem nicht nach und verhält sich innerhalb der auf diese Abmahnung folgenden acht Tage erneut oder nachhaltig vertragsbrüchig, so ist der Vermieter dazu berechtigt, binnen weiterer acht Tage das Mietverhältnis zum Ende des Monats unter Wahrung einer 15-tägigen Frist – ansonsten zum Ende des Folgemonats – zu kündigen. Ist das Fehlverhalten des Mieters gravierend und unzumutbar für den Vermieter, so hat dieser das Recht, das Mietverhältnis ohne Abmahnung innerhalb von acht Tagen ab Kenntnis hiervon zu kündigen.

Das ungarische Mietrecht ausdrücklich keine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit des Mieters vorsieht, gelten hier die allgemeinen Regelungen des Ptk (Ungarisches BGB), d.h. der Mieter kann, wenn das Mietobjekt für die ordnungsgemäße Nutzung ungeeignet ist, sofort und ohne Wahrung einer Frist kündigen.

Die Frage, ob das MietG zwingendes Recht ist, oder ob in bestimmten Fällen – zumindest zugunsten des Mieters – vertraglich davon abgewichen werden kann, wird in Ungarn kontrovers beantwortet. Das MietG selbst enthält keinerlei diesbezügliche Bestimmungen. Neben dem allgemeinen Grundsatz der Vertragsfreiheit der Parteien spricht auch der Mieterschutz dafür, die Vorschriften dahingehend zu interpretieren, dass diese zugunsten des Mieters unabdingbar sind, jedoch zu dessen Vorteil davon abgewichen werden kann. Die Mehrheit der Rechtsprechungen erachtet alle Regelungen des MietG als zwingend und unabdingbar. Jedoch gehen die Meinungen hierüber mehr und mehr auseinander und diese Rechtsprechung wurde zusehends aufgeweicht. Gerade in letzter Zeit gab es eine Reihe von Gerichtsentscheidungen sowie einige Stimmen aus der Literatur, welche das MietG flexibler und freizügiger handhaben. So existieren mehrere Schiedsgerichtsentscheidungen (die laut § 58 SchiedsGerG in ihrer Wirksamkeit einem rechtskräftigen Urteil gleichstehen), die die Regelungen des MietG zumindest für den Bereich der Gewerbemiete als dispositiv ansehen. Begründet wird dies mit dem Prinzip der Vertragsfreiheit der Parteien sowie mit dem Schutz der unternehmerischen Freiheit des Vermieters, welche laut Ungarischem Verfassungsgericht für den Bereich der Gewerbemiete ausschließlich durch einen verfassungsimmanenten Grund eingeschränkt werden darf. Das Verfassungsgericht sieht das MietG als grundsätzlich dispositiv an, da die Vertragsfreiheit ein wichtiges Element der Marktwirtschaft sei. Überlasse das MietG die Kündigungsbedingungen und –fristen im Fall von Gewerbeträgern der Entscheidungsfreiheit der Vertragsparteien, so stünde dies im Einklang damit.

Aufgrund der Tatsache, dass der zwingende Charakter des MietG immer noch höchst umstritten ist, können sich vertragliche Kündigungsregelungen, die von den gesetzlichen Vorschriften des MietG abweichen, als unwirksam herausstellen und bergen daher das Risiko, dass eine potentielle, zwar vertragsgemäße Kündigung, die aber nicht mit den gesetzlichen Vorschriften in Einklang steht, als rechtswidrig angesehen wird und nicht die gewünschten Rechtsfolgen nach sich zieht. In welche Richtung sich die Praxis weiterentwickeln und ob diese Frage irgendwann durch eine gefestigte Rechtsprechung eindeutig geklärt sein wird, bleibt abzuwarten. Aus diesem Grund legen wir unserer Beratungstätigkeit den konservativeren Ansatz zugrunde und betrachten, gerade wegen der uneinheitlichen und widersprüchlichen Rechtsprechung, das MietG als im Wesentlichen zwingendes Recht.

Christine Kubin und

Dr. Andrea Jádi Németh

Anzeige

Ungarn für Sie!



Suzuki Ignis
oder ähnlich

ab 40 €

pro Tag
bei Wochenanmietung*

Hertz Reservierungszentrale:
(36 1) 296 0997

Budapest Mitte – Hotel Marriott:
(36 1) 266 4361



www.hertz.hu

*Die Preise erfordern möglicherweise Kilometer, Haftungsbeschränkung (CFR), Dieselkraftstoffe (CFR), Anfahrtsgebühren, Zulassungsgelder, MwSt.