

/ Ungarn: Säumige Mieter von Gewerbeimmobilien in **Noerr** Ungarn- praktische Anmerkungen

06.07.2016

Real Estate Investment Group | Budapest

Die ungarische Büro-, Logistik- und Wohnimmobilienwirtschaft floriert. Diese Situation erhöht natürlich den Druck auf die Mieter, die vom Vermieter vorgegebenen Bedingungen zu akzeptieren. Dennoch müssen Vermieter und potentielle Vermieter bei der Abfassung dieser Bedingungen vorsichtig und einheitlich vorgehen, da ein säumiger Mieter, der noch lange nach der Kündigung des Mietvertrages in den angemieteten Räumlichkeiten bleibt, für den Vermieter erhebliche Probleme verursacht, insbesondere Einkommensverluste.

Gesetzliche Regelungen

Mietrechtliche Bestimmungen finden sich hauptsächlich im Zivilgesetzbuch, wobei einige Sonderregelungen im Gesetz über Wohn- und Gewerbeimmobilien zu finden sind. Nach dem Zivilgesetzbuch wird den Parteien weitestgehend Vertragsfreiheit eingeräumt, während nach dem Gesetz über Wohn- und Gewerbeimmobilien besondere Vorschriften gelten, insbesondere für Wohnimmobilien, die sich im Eigentum von lokalen Verwaltungen befinden. Wenngleich es offensichtlich im Interesse des Vermieters liegt, den Mietvertrag im Falle der Nichtzahlung des Mietzinses oder im Falle eines rechtswidrigen, nicht akzeptablen Verhaltens des Mieters zu kündigen, so sind, wenn die Räumlichkeiten vom Mieter nach der Kündigung nicht geräumt werden, die Voraussetzungen hierfür als solche nicht ausreichend, um den Vermieter endgültig aus dem Mietverhältnis zu entlassen. In der Gesetzgebung hat man diesem Umstand Rechnung getragen und dem Vermieter verschiedene Instrumente an die Hand gegeben, um den Räumungsprozess zu beschleunigen, sodass die Räumlichkeiten alsbald an neue Mieter vermietet werden können, oder um größere Sicherheit zu gewähren, um die aufgrund einer Vertragsverletzung durch den Mieter entstehenden Verluste zu vermeiden.

Verfügbare Lösungen

Bankbürgschaften und Barkautionen sind übliche und akzeptierte Möglichkeiten, dem Vermieter für alle möglichen Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis zumindest eine begrenzte Sicherheit zu bieten. Vermieter der Gewerbe-, Büro-, und Logistikimmobilienwirtschaft verlangen häufig eine einseitig vom Mieter abzugebende Räumungserklärung, in der sich der Mieter verpflichtet, die Räumlichkeiten gemäß den im Mietvertrag geregelten Bedingungen zu räumen. Diese einseitige Erklärung muss jedoch in Form einer notariellen Urkunde abgefasst sein. Dank dieser Urkunde muss der Vermieter keine langwierigen Gerichtsverfahren mit unsicherem Ausgang anstrengen, um den Mieter zur Räumung der Räumlichkeiten zu zwingen. Wurde durch den Mieter eine Räumungserklärung vorgelegt, muss der Vermieter, nachdem das Mietverhältnis beendet ist, lediglich die Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen. Anschließend kann auf der Grundlage der einseitigen Räumungserklärung gegen den Mieter wegen des Besitzes der Mietsache das Vollstreckungsverfahren eingeleitet werden.

Im Falle einer Miete über eine feste Laufzeit ist der Vermieter berechtigt, innerhalb von 60 Tagen nach Mietende ein spezielles Verfahren nach dem Vollstreckungsgesetz zu beantragen. Dieses Verfahren unterliegt einer Ausschlussfrist von 60 Tagen. Gemäß diesen Spezialvorschriften hat das Gericht im Wege eines Beschlusses die Räumung der Räumlichkeiten anzuordnen, ohne dass es der Ausstellung einer Vollstreckungsurkunde bedarf. Ein gegen diesen Beschluss eingelegtes Rechtsmittel hat keinen Suspensiveffekt. Der Antrag muss grundlegende Angaben zum Vermieter, Mieter, zur Adresse der Immobilie und deren Eigentümer enthalten. Sofern der Antrag den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht, wird das Gericht den Beschluss innerhalb von fünf Werktagen ab Antragstellung erlassen.

Gemäß den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches steht dem Vermieter ein gesetzliches Pfandrecht in Höhe der säumigen Miete und der zusätzlichen Kosten an den sich in der Mietsache befindenden Vermögenswerten und beweglichen Gegenständen zu. Der Vermieter ist berechtigt, für die Dauer der Wirksamkeit des Pfandrechts die Entfernung der Vermögenswerte des Mieters zu unterbinden.

Zusammenfassung

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietverträgen zielen auf einen Interessenausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und den Interessen des Mieters ab, wobei die gesetzgeberische Absicht darin besteht, die Rechte beider Parteien zu schützen. Dies ist ein legitimes und wichtiges Ziel. So ist hervorzuheben, dass die Rechtsvorschriften für beide Seiten Möglichkeiten vorsehen, ihre Rechte und Pflichten gegenüber der anderen Partei zu schützen. Wir haben oben einige Möglichkeiten aufgezeigt, die der Vermieter hat, um seine Interessen gegenüber dem Mieter nicht nur zu schützen, sondern diese auch durchzusetzen. Neben diesen Möglichkeiten ist es stets von Bedeutung, vor dem Abschluss eines Mietvertrages mit einer juristischen oder einer natürlichen Person die finanzielle Situation des Mieters sorgfältig zu überprüfen.

Contact Person



Dr. Szilvia Andriska

Mitglied der Practice Group Real Estate Investments

Mitglied der Practice Group Kartellrecht

Rechtsanwältin (H)

T +36 1 2240900