



Institut suisse de droit comparé
Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung
Istituto svizzero di diritto comparato
Swiss Institute of Comparative Law

GUTACHTEN

RECHTSVERGLEICHENDE ABKLÄRUNGEN ZUM KÜNDIGUNGSSCHUTZ BEI DER MIETE VON WOHNRÄUMEN DEUTSCHLAND, FRANKREICH, SPANIEN, NORWEGEN, ENGLAND

Avis 10-073

Lausanne, den 11. November 2010 (korr.)
LHU/AF/MM/LF (MH)/AA/SY/ba
Class. ISDC: A 73.2

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG.....	8
A. SACHVERHALT	10
B. FRAGEN	11
I. Angaben zum Mietwohnungsmarkt und zum Kündigungsschutz im Allgemeinen.....	11
II. Unter welchen Bedingungen ist eine Kündigung zulässig?	11
III. Besondere Kündigungsgründe	12
IV. Anfechtung der Kündigung (Überblick).....	12
V. Anspruch der mietenden Partei auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses	12
VI. Durchsetzung / Vollstreckung bei gültiger Kündigung (Überblick)	13
VII. Geschäftsräume	13
C. ANALYSE.....	14
I. Angaben zum Mietwohnungsmarkt und zum Kündigungsschutz im Allgemeinen	14
1. Rechtsvergleichender Überblick.....	14
2. Deutschland.....	14
2.1. Angaben zum Mietwohnungsmarkt	14
2.2. Überblick über Ausprägung und Instrumente des Mieterschutzes.....	15
2.2.1. Die Kündigung durch den Vermieter	16
2.2.2. Verteidigungsmöglichkeiten des Mieters	18
2.3. Kündigungsschutz im Allgemeinen	19
3. Frankreich	20
3.1. Données générales sur le marché de la location.....	21
3.2. Aperçu de l'importance et des instruments de la protection du locataire	21
3.3. Protection du locataire contre l'éviction	23
4. Spanien	24
4.1. Données générales sur le marché de la location.....	24
4.1.1. Part de locataires	24
4.1.2. L'offre de logement.....	24
4.2. Aperçu de l'importance et des instruments de la protection du locataire	25
4.3. Protection du locataire contre l'éviction	27
4.3.1. Appréciation du niveau de protection	27
4.3.2. Projets de réforme	28
4.3.3. Contrats à durée déterminée	28
5. Norwegen	30
5.1. Angaben zum Mietwohnungsmarkt	30
5.2. Überblick über Ausprägung und Instrumente des Mieterschutzes.....	31
5.3. Kündigungsschutz im Allgemeinen	32

5.3.1.	Wahrnehmung des Kündigungsschutzes	32
5.3.2.	Reformvorhaben	33
5.3.3.	Befristete Mietverhältnisse	33
6.	Vereinigtes Königreich (England)	35
6.1.	The Market for Rental Housing	35
6.2.	Overview of Protection of Tenants	35
6.3.	Security of Tenure in General	36
6.3.1.	Adequacy of statutory protection of tenants	36
6.3.2.	Current legislative revisions	36
6.3.3.	Special provision for fixed term tenancies	36
II.	Zulässigkeit einer Kündigung	37
1.	Rechtsvergleichender Überblick	37
2.	Deutschland	37
2.1.	Voraussetzung der gewöhnlichen Kündigung	37
2.1.1.	Zulässigkeit der Kündigung ohne Grund	37
2.1.2.	Form	38
2.1.3.	Gesetzliche Fristen und Termine	38
2.1.4.	Besondere Vorschriften für gewisse Arten von Wohnungen	38
2.2.	Kündigungsverbot und Kündigungsbeschränkungen	38
2.3.	Möglichkeit und Bedingungen der Kündigung vor Ablauf der Vertragsdauer	38
3.	Frankreich	40
3.1.	Conditions de la résiliation	40
3.1.1.	Licéité de la résiliation sans motif	40
3.1.2.	Forme	40
3.1.3.	Délais légaux et échéances	40
3.1.4.	Dispositions particulières à certains types d'appartements	41
3.2.	Limitations à la faculté de résilier	41
3.3.	Conditions de la résiliation avant le terme du contrat	42
4.	Spanien	43
4.1.	Conditions de la résiliation ordinaire	43
4.2.	Limitations à la faculté de résilier	43
4.3.	Conditions de la résiliation avant le terme du contrat	44
5.	Norwegen	46
5.1.	Voraussetzungen der gewöhnlichen Kündigung	46
5.2.	Möglichkeit und Bedingungen der Kündigung vor Ablauf der Vertragsdauer	46

6.	Vereinigtes Königreich (England)	47
6.1.	Recovery of Possession without any particular Grounds	47
6.1.1.	Permissibility	47
6.1.2.	Form	49
6.1.3.	Statutory periods	50
6.1.4.	Special provisions.....	50
6.2.	Prohibitions of or Conditions upon the Recovery of Possession	50
6.3.	Termination of Leases by Tenants	50
III.	Besondere Kündigungsgründe	51
1.	Rechtsvergleichender Überblick.....	51
2.	Deutschland.....	52
2.1.	Kündigung nach Handänderung	52
2.2.	Kündigung bei Renovierung und Ausbau.....	52
2.3.	Kündigung zur Erzielung eines höheren Ertrages	53
2.4.	Kündigung wegen Eigenbedarf	54
2.5.	Kündigung bei Zahlungsrückstand oder Sorgfaltspflichtverletzung der mietenden Partei	54
3.	Frankreich	57
3.1.	Résiliation après changement de propriétaire	57
3.2.	Résiliation en cas de rénovation ou de reconstruction	57
3.3.	Résiliation en vue d'une augmentation du loyer.....	57
3.4.	Résiliation en cas de besoin personnel du propriétaire	57
3.5.	Résiliation pour retard de paiement du loyer ou manque de diligence de la part du locataire	58
3.5.1.	La résiliation judiciaire	58
3.5.2.	La résiliation en vertu d'une clause résolutoire de plein droit.....	59
4.	Spanien	60
4.1.	Résiliation après changement de propriétaire	60
4.2.	Résiliation en cas de rénovation ou de reconstruction	61
4.3.	Résiliation en vue d'une augmentation du loyer.....	61
4.4.	Résiliation en cas de besoin personnel du propriétaire	62
4.5.	Résiliation pour retard de paiement du loyer ou manque de diligence de la part du locataire	62
5.	Norwegen	65
5.1.	Kündigung nach Handänderung	65
5.2.	Kündigung bei Renovierung.....	65
5.3.	Kündigung zur Erzielung eines höheren Ertrags	66

5.4.	Kündigung wegen Eigenbedarf	66
5.5.	Kündigung bei Zahlungsrückstand und Sorgfaltspflichtverletzung	66
6.	Vereinigtes Königreich (England)	68
6.1.	Transfer of Ownership	68
6.2.	Renovation or Reconstruction	68
6.3.	Rent Increase	69
6.4.	Landlord's Own Occupation.....	69
6.5.	Arrears of Rent or Neglect on the part of the Tenant	70
IV.	Anfechtung der Kündigung.....	71
1.	Rechtsvergleichender Überblick.....	71
2.	Deutschland.....	72
2.1.	Rechtsbehelfe der mietenden Partei.....	72
2.1.1.	Widerspruch gegen die Kündigung.....	72
2.1.2.	Klage.....	73
2.2.	Verfahren	74
2.3.	Suspensive Wirkung und Sperrfrist.....	74
2.4.	Anpassung des Mietverhältnisses.....	75
3.	Frankreich	76
3.1.	Recours du locataire	76
3.2.	Procédure.....	76
3.3.	Effet suspensif.....	76
3.4.	Adaptation du contrat de bail.....	76
4.	Spanien	77
4.1.	Recours du locataire	77
4.2.	Procédure.....	77
4.3.	Effet suspensif.....	78
4.4.	Adaptation du contrat de bail.....	78
5.	Norwegen	79
5.1.	Rechtsbehelfe der mietenden Partei.....	79
5.2.	Verfahren	79
5.3.	Suspensive Wirkung und Sperrfrist.....	80
5.4.	Anpassung des Mietverhältnisses.....	80
6.	Vereinigtes Königreich (England)	82
6.1.	Grounds for Challenging Termination by the Landlord	82
6.2.	Procedure.....	82
6.3.	Stay of Proceedings.....	82
6.4.	Modifications of Terms of Tenancy	83

V.	Anspruch der mietenden Partei auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses	85
1.	Rechtsvergleichender Überblick	85
2.	Deutschland	86
2.1.	Grundsatz	86
2.2.	Voraussetzungen	86
3.	Frankreich	87
3.1.	Principe	87
3.2.	Conditions	87
3.2.1.	Conditions de fond du congé	87
3.2.2.	Conditions de forme des congés	88
3.2.3.	Limite et interdiction de congédier le locataire	88
4.	Spanien	90
4.1.	Principe	90
4.2.	Conditions	90
5.	Norwegen	91
5.1.	Grundsatz	91
5.2.	Voraussetzungen	91
6.	Vereinigtes Königreich (England)	92
6.1.	Renewal of Tenancies	92
6.2.	Preconditions to Renewal	92
VI.	Durchsetzung bei gültiger Kündigung	94
1.	Rechtsvergleichender Überblick	94
2.	Deutschland	95
2.1.	Ausweisung und Räumung	95
2.2.	Verfahren	95
2.2.1.	Räumungsklage und Antrag auf Räumungsfrist	95
2.2.2.	Vollstreckung und Antrag auf Vollstreckungsschutz	96
2.3.	Häufigkeit	97
3.	Frankreich	98
3.1.	Expulsion	98
3.2.	Procédure	98
3.3.	Fréquence	99
4.	Spanien	100
4.1.	Expulsion	100
4.2.	Procédure	100
4.3.	Fréquence	102

5.	Norwegen	103
5.1.	Ausweisung und Räumung	103
5.2.	Verfahren	103
5.3.	Häufigkeit.....	105
6.	Vereinigtes Königreich (England)	106
6.1.	Eviction of Tenants	106
6.2.	Restrictions on Eviction	106
6.3.	Frequency of Evictions	106
VII.	Geschäftsräume	107
1.	Rechtsvergleichende Übersicht	107
2.	Deutschland	108
3.	Frankreich	109
4.	Spanien	111
5.	Norwegen	113
6.	Vereinigtes Königreich (England)	114
D.	SCHLUSSFOLGERUNGEN	115

ZUSAMMENFASSUNG

Das vorliegende Gutachten untersucht den Kündigungsschutz bei der Miete von Wohnräumen in einigen europäischen Ländern. Dabei sollen insbesondere vom Schweizer Mietrecht abweichende und weitergehende Regelungen deutlich gemacht werden.

Vor dem Vergleich der rechtlichen Regelungen ist darauf hinzuweisen, dass die **Mietrechtsmärkte** in den einzelnen untersuchten Rechtsordnungen merkbare Unterschiede aufweisen. In einzelnen Ländern ist der Anteil der Mietwohnungen eher hoch, es wohnen also viele Menschen in gemieteten Objekten. In anderen Ländern ist der Anteil eher niedrig, da mehr Menschen im Eigenheim wohnen. In der letzteren Gruppe von Ländern wird der Mietmarkt durch den hohen Eigentumsanteil (und meist durch extensive und attraktive Förderprogramme für den Erwerb von selbstgenutztem Haus- und Wohnungseigentum) entlastet. In diesen Ländern ist die Position der Mieter auf dem Markt tendenziell besser, da weniger Nachfrage nach Mietobjekten besteht.

Die sehr unterschiedliche Lage auf den nationalen Mietmärkten ist unter anderem Grund dafür, dass bisher auf dem Gebiet des Mietrechts **kaum rechtsvereinheitlichende Projekte** bestehen (der Vorschlag der *Study Group on a European Civil Code* im *Draft Common Frame of Reference* bezieht sich nur auf bewegliche Sachen). Es findet sich auch sonst kaum rechtsvergleichende Literatur zu diesem Thema. Das Recht der Miete unbeweglicher Sachen wird wohl unter anderem gerade deshalb kaum in der Rechtsvergleichung behandelt, da die rechtlichen Vorschriften von vielen lokalen Gegebenheiten geprägt sind.

Was die **Auflösungsmöglichkeiten** des Mietvertrages durch den Vermieter betrifft, so ist vorerst zu sagen, dass in manchen Ländern von Seite der Vermieter versucht wird, ein befristetes Mietverhältnis einzugehen, um durch diese Befristung den gesetzlich zwingenden Kündigungsschutz im unbefristeten Mietverhältnis zu umgehen. Befristungsmöglichkeit und Kündigungsschutz im unbefristeten Vertrag stellen folglich Punkte dar, die aus marktorientierter Sicht des Rechts gemeinsam zu betrachten sind. Ein Mieter in einem befristeten Vertrag ist für die allfällige Verlängerung des Vertrags ebenso der Willkür des Vermieters ausgesetzt, wie ein Mieter in einem unbefristeten Vertrag, der keinen oder keinen ausreichenden Kündigungsschutz genießt.

Bei **befristeten Mietverhältnissen** ist die ordentliche Kündigung im Regelfall ausgeschlossen. Wo sie möglich oder vertraglich vereinbar ist, folgt sie ähnlichen Regeln wie die Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse. Die ausserordentliche Kündigung ist regelmässig auch im befristeten Mietverhältnis möglich.

Die freie Auflösbarkeit des **unbefristeten Mietvertrages** durch den Vermieter, Idealtyp der Vertragsautonomie, besteht im Grundsatz nur im Vereinigten Königreich. In gewissen Rechtsordnungen besteht die freie Auflösbarkeit in spezifischen Ausnahmebestimmungen für besondere Mietobjekte, so z.B. unter gewissen Voraussetzungen in Deutschland und Norwegen (vom Vermieter bewohntes Gebäude, Zimmer in einer Wohnung). In England ist die Kündigung frei möglich, der Mieterschutz erfolgt hauptsächlich im Rahmen des Ausweisungsverfahrens (*possession order*). Die Vorschriften zur Ausweisung sind materiell jedoch mit den Kündigungsbestimmungen in anderen Rechtsordnungen vergleichbar und werden deshalb im Rahmen dieses Gutachtens jenen gegenübergestellt. So ist die Ausweisung bei Auflösung eines unbefristeten Mietvertrags nur bei bestimmten Vertragsarten möglich.

Die in dieser Studie untersuchten **besonderen Kündigungsgründe** spielen in praktisch allen untersuchten Rechtsordnungen eine Rolle. Im Einzelfall kann es hier zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. So berechtigt z.B. die Renovierung in Deutschland, Norwegen und England zur Auflösung (wenn auch unter eher restriktiven Voraussetzungen), in Spanien und Frankreich hingegen nicht. In

Frankreich berechtigt die Renovierung immerhin zur Nichtverlängerung des Vertrags. Eine Kündigung wegen Veräusserung des Mietobjektes durch den Vermieter ist nur im Vereinigten Königreich (für eine Ausweisung) und in Norwegen und auch dort nur unter engen Voraussetzungen möglich, und auch die Eigenbedarfskündigung ist nicht überall in gleichem Rahmen zulässig. Zudem kann der Kreis der Angehörigen, zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung zulässig ist, merkbar schwanken. Übereinstimmung besteht hingegen darin, dass auf der einen Seite eine sogenannte Änderungskündigung (zur Erzielung eines höheren Ertrags) in keiner untersuchten Rechtsordnung zulässig ist. In Norwegen wird z.B. dem Interesse des Vermieters dadurch Rechnung getragen, dass die Miete in gewissen Abständen nach gesetzlich präzise geregelten Vorschriften an die Marktgegebenheiten angepasst wird, ähnliche Systeme bestehen auch in anderen Rechtsordnungen. Umgekehrt ist die Auflösung wegen erheblicher Pflichtverletzung durch den Mieter in allen untersuchten Rechtssystemen vorgesehen.

Die **Mechanismen der Anfechtung der Kündigung** unterscheiden sich in den einzelnen Systemen. In verschiedenen Rechtsordnungen wird die Kündigung des Vermieters in der Regel durch ein Gericht nachgeprüft. Dies ist z.B. in Frankreich in den meisten Fällen vorgesehen, und in Norwegen in den Fällen, wo der Mieter gegen die Kündigung durch schriftliche Mitteilung protestiert. In anderen Ländern ist der Schutz vor Kündigungen vergleichsweise schwächer ausgeprägt. Die gerichtliche Nachprüfung mag dann eher eingeschränkt sein oder greift nur für bestimmte Fälle, insbesondere, wenn der Mieter eine Klage einreicht.

Die gerichtliche Überprüfung der Kündigung oder gegebenenfalls einer Ausweisung beinhaltet in der Regel auch eine **Interessenabwägung**, die darauf abzielt, ob die Kündigung für den konkreten Mieter eine unbillige Härte darstellt. Dabei fließen häufig soziale Erwägungen in den Kündigungsschutz ein. Es stehen sich zwei ungleiche Interessen gegenüber: Auf der einen Seite das Erhaltungs- und Gewinninteresse des Vermieters, auf der anderen Seite das Bedürfnis des Mieters, ein Dach über dem Kopf zu haben. Das letztere ist bei einer Interessenabwägung dann häufig für die Gerichte als schützenswerter zu bewerten. Die Interessen des Mieters werden dabei teilweise als allgemeine Richtlinie gesetzlich geschützt, teilweise durch spezifische Vorschriften, so z.B. indem in Frankreich eine Ausweisung zu bestimmten Zeiten nicht möglich ist.

Das Instrument des **Verlängerungsanspruchs** des Mieters wird in den verschiedenen Rechtsordnungen eher zurückhaltend eingesetzt. Bei unbefristeten Mietverhältnissen erfolgt der Mieterschutz durch die Begrenzung der Kündigungsmöglichkeiten. Bei unbefristeten Mietverhältnissen besteht in verschiedenen Rechtsordnungen ein eigentlicher Anspruch im Rahmen der gesetzlichen Mindestmietdauer, so z.B. in Spanien (Mindestmietdauer von fünf Jahren, danach Verlängerung für drei Jahre), in Norwegen (Mindestmietdauer von 3 Jahren) und Frankreich. In Frankreich hat der Mieter sogar ein Recht auf Verlängerung, so dass der Vermieter nur bei berechtigten Gründen eine Verlängerung verhindern kann. In Deutschland besteht ein Schutz in Härtefällen, der wie in England eng mit dem Ausweisungsrecht verknüpft ist. Aufgrund der Verknüpfung mit Kündigung und Ausweisung ist es somit nur begrenzt relevant, den Verlängerungsanspruch isoliert zu betrachten.

Die Miete von **Geschäftsräumen** folgt überwiegend anderen wirtschaftlichen und sozialen Grundlagen. Im Vereinigten Königreich ist die Miete von Geschäftsräumen deshalb ganz getrennt von der Wohnungsmiete geregelt. Es findet sich aber auch die Lösung, die gesetzlichen Bestimmungen für die Wohnraummiete als zwingende Vorschriften vorzusehen, und von dieser Massnahme Ausnahmen zu machen oder von ihr ganz abzusehen, wenn es sich um die Geschäftsraummiete handelt. Dies ist z.B. im norwegischen Recht der Fall. Im letzteren Falle kommt der Vertragsfreiheit verstärkte Geltung zu.

A. SACHVERHALT

In der Schweiz gilt für die Kündigungen von Wohn- und Geschäftsräumen im Wesentlichen der Grundsatz der **Kündigungsfreiheit**. Das Gesetz bietet jedoch Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen. Die mietende Partei kann eine Kündigung anfechten, wenn diese gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Zudem hat die mietende Partei die Möglichkeit, eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen. Beim Entscheid über eine Erstreckung hat der Richter eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Mit der **Revision** des Schweizer Mietrechts aus dem Jahre 1990 wurde der Kündigungsschutz verstärkt. Seitdem sind in diesem Bereich keine Änderungen erfolgt. Eine Volksinitiative aus dem Jahr 1997, die unter anderem einen Ausbau des Kündigungsschutzes verlangte, wurde abgelehnt.

Es soll nun untersucht werden, wie der **Kündigungsschutz** in den Nachbarländern der Schweiz und einigen anderen Ländern ausgestaltet ist. Wichtig ist es insbesondere, abweichende und weitergehende Regelungen deutlich zu machen.

Die berücksichtigten **Rechtsordnungen** sind Deutschland, Frankreich, Spanien, Norwegen und das Vereinigte Königreich (England). Der Länderbericht zu Deutschland ist auf Deutsch verfasst, zu Frankreich auf Französisch, zu England auf Englisch, zu Norwegen auf Deutsch und zu Spanien auf Französisch.

B. FRAGEN

I. ANGABEN ZUM MIETWOHNUNGSMARKT UND ZUM KÜNDIGUNGSSCHUTZ IM ALLGEMEINEN

1. Angaben zum Mietwohnungsmarkt
 - a) Wie hoch ist der Anteil der Mietenden (im Vergleich zum Wohnungseigentum)?
 - b) Wird in der gegenwärtigen Diskussion das Wohnungsangebot insgesamt als eher gut / ausreichend / knapp bezeichnet? Gibt es starke regionale Unterschiede?
2. Besteht insgesamt ein ausgeprägter Mieterschutz? Durch welche Instrumente wird der Mieterschutz gewährleistet? (Grober Überblick)
3. Kündigungsschutz im Allgemeinen
 - a) Wird in der gegenwärtigen Diskussion der Kündigungsschutz der Mietenden als ausreichend bezeichnet?
 - b) Gibt es aktuelle Reformvorhaben auf gesetzgeberischer Ebene zur Änderung des Kündigungsschutzes? Falls ja, wie werden diese bewertet?
 - c) Gibt es spezielle Regeln für den Abschluss von befristeten Mietverhältnissen (gegebenenfalls kurzer Überblick über die wichtigsten Befristungsformen und Beschränkungen, z.B. Zulässigkeit der Befristung oder Mindestdauer).

II. UNTER WELCHEN BEDINGUNGEN IST EINE KÜNDIGUNG ZULÄSSIG?

1. Welche Voraussetzungen sind bei einer Kündigung einzuhalten, der keine besondere Begründung zugrunde liegt (gewöhnliche Kündigung)?
 - a) Zulässigkeit der Kündigung ohne Grund
 - b) Form
 - c) Gesetzliche Fristen und Termine
 - d) Gibt es besondere Vorschriften, z.B. für Familienwohnungen?
2. Gibt es ein Kündigungsverbot bzw. Kündigungsbeschränkungen :
 - für bestimmte Kategorien von Wohnungen?
 - für gewisse Perioden (z.B. Weihnachten, Wintermonate)?
 - für bestimmte Personen ?
3. Kann die mietende Partei vor Ablauf der Vertragsdauer kündigen? Wenn ja, welche Bedingungen hat sie einzuhalten (z.B. Stellung eines Ersatzmieters)?

III. BESONDERE KÜNDIGUNGSGRÜNDE

1. Ist nach einer Handänderung (Verkauf) der Liegenschaft eine Kündigung zulässig? Wenn ja, unter welchen Bedingungen, insb. welche Fristen sind zu beachten?
2. Ist infolge einer Renovation oder eines Umbaus der Liegenschaft eine Kündigung zulässig? Wenn ja, unter welchen Bedingungen, insb. welche Fristen sind zu beachten?
3. Ist zur Erzielung eines höheren Ertrages (eines höheren Mietzinses) eine Kündigung zulässig? Wenn ja, unter welchen Bedingungen, insb. welche Fristen sind zu beachten?
4. Ist wegen Eigenbedarf der vermietenden Partei (der Vermietende oder nahe Verwandte wollen die Wohnung selbst bewohnen) eine Kündigung zulässig? Wenn ja, unter welchen Bedingungen, insb. welche Fristen sind zu beachten?
5. Ist bei Zahlungsrückstand oder bei Sorgfaltspflichtverletzungen durch die mietende Partei eine Kündigung zulässig? Wenn ja, unter welchen Bedingungen, insb. welche Fristen sind zu beachten?

IV. ANFECHTUNG DER KÜNDIGUNG (ÜBERBLICK)

1. Wie und mit welchen Gründen kann die mietende Partei gegen eine Kündigung vorgehen?
2. Welches Verfahren ist zu beachten? Gibt es ein besonderes Verfahren (z.B. ein einfaches und rasches Verfahren)? Ist das Verfahren kostenlos?
3. Hat die Einleitung des Verfahrens eine suspensive Wirkung in Bezug auf die Kündigung? Besteht nach Abschluss des Verfahrens für bestimmte Zeit ein Kündigungsverbot (eine Sperrfrist)?
4. Wenn eine Kündigung nicht möglich ist: Ist in diesem Fall bei der Fortdauer des Mietverhältnisses eine Anpassung des Mietvertrages (z.B. eine Erhöhung des Mietzinses) möglich?

V. ANSPRUCH DER MIETENDEN PARTEI AUF EINE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

1. Kann die mietende Partei an eine Behörde / an ein Gericht gelangen und verlangen, dass das Mietverhältnis nach einer Kündigung bzw. nach Ablauf der vertraglichen Mietdauer verlängert (erstreckt) wird?
2. Welches sind die Voraussetzungen für eine Verlängerung des Mietverhältnisses? Gibt es bestimmte Gründe, die eine Verlängerung verunmöglichen (z.B. Zahlungsrückstand der mietenden Partei, Verletzung der Sorgfaltspflicht, Eigenbedarf der vermietenden Partei)?

VI. DURCHSETZUNG / VOLLSTRECKUNG BEI GÜLTIGER KÜNDIGUNG (ÜBERBLICK)

1. Was passiert, wenn die mietende Partei die Wohnung nach einer gültigen Kündigung bzw. nach Ablauf der vertraglichen Mindestdauer nicht verlässt? Gibt es eine Ausweisung / amtliche Räumung / Exmission auf Anweisung eines Richters oder mit Hilfe einer Behörde?
2. Welches Verfahren, insb. welche Fristen sind zu beachten? Gibt es Sperrfristen (z.B. in den Wintermonaten) oder Situationen (z.B. problematische familiäre Verhältnisse), in denen eine Exmission nicht möglich ist?
3. Kommen solche Verfahren häufig vor?

VII. GESCHÄFTSRÄUME

Gelten für Geschäftsräume betreffend Kündigung dieselben gesetzlichen Vorschriften wie für Wohnräume oder gelangen spezielle Bestimmungen zur Anwendung? Allenfalls Hinweise auf wesentliche Abweichungen.

C. ANALYSE

I. ANGABEN ZUM MIETWOHNUNGSMARKT UND ZUM KÜNDIGUNGSSCHUTZ IM ALLGEMEINEN

1. Rechtsvergleichender Überblick

Sowohl der Mietwohnungsmarkt als auch die Haltung des Gesetzgebers oder die Einschätzung des Mieterschutzes unterscheiden sich beträchtlich zwischen den verschiedenen Rechtsordnungen. Während in Deutschland das Angebot eher knapp zu sein scheint und Mietende mehr als die Hälfte des Wohnungsmarkts ausmachen, sind in Frankreich, Spanien und Norwegen die Anteile Eigentümer grösser und der Wohnungsmarkt wird als weniger angespannt angesehen. Der Kündigungsschutz wird denn auch in Deutschland am kontroversesten beurteilt. Gegenüber der Schweiz fällt auf, dass in der Mehrheit der untersuchten Rechtsordnungen (Frankreich, Spanien, Norwegen) eine Mindestmietdauer besteht.

2. Deutschland

2.1. Angaben zum Mietwohnungsmarkt

Das Statistische Bundesamt führt alle vier Jahre eine Erhebung zur Wohnsituation in Deutschland durch.¹ Die letzte derartige Erhebung fand im Jahr 2006 statt. Dieser Erhebung zu Folge stellte sich die Wohnsituation in Deutschland im Jahre 2006 wie folgt dar:

- 40,9 % Eigentümer,
- 57,4 % Hauptmieter und
- 1,7 % Untermieter.²

Insgesamt betrug der Anteil der Mietenden auf dem deutschen Wohnungsmarkt also 59,1 %. Der Anteil der Eigentümer liegt damit nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes im europäischen Vergleich im unteren Bereich.³ Dem Mietrecht kommt damit in Deutschland eine grosse praktische Bedeutung zu.

Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes gab es in Deutschland im Jahre 2006 insgesamt 39,8 Millionen Wohnungen, davon ca. 30,5 auf dem Gebiet der alten Bundesländer und 8,84 Millionen auf dem Gebiet der neuen Bundesländer. Deutschlandweit standen zu diesem Zeitpunkt ungefähr 8 % dieser Wohnungen leer (3,14 Millionen). Auf dem Gebiet der alten Bundesländer

¹ Es handelt sich hierbei um einen Mikrozensus, also eine Erhebung auf repräsentativer Grundlage.

² 2006 wurden bei der Erhebung 36.984 Haushalte berücksichtigt, die sich in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) befanden. Die vollständige Statistik ist auf der Homepage des Statistischen Bundesamtes unter <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/BauenWohnen/Wohnsituation/Tabellen/Content75/HaushaltsstrukturDeutschland,templateId=renderPrint.psm> abrufbar (27.07.2010).

³ Vergleiche <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/BauenWohnen/Wohnsituation/Aktuell,templateId=renderPrint.psm> (27.07.2010).

betrifft dies 6,7 % der Wohnungen (2,05 Millionen), auf dem Gebiet der neuen Bundesländer 12,3 % (1,08 Millionen). Den grössten Leerstand gibt es in Sachsen Anhalt (16,6 %) und Sachsen (14,5%), den geringsten in Bremen und Hamburg (je 4,3%).⁴

Somit könnte man wohl davon ausgehen, dass (so wie in wohl allen Ländern Europas) in Ballungszentren und nachgefragten Lagen eher eine **Knappheit von Mietwohnungen** herrscht, während in Randlagen oder strukturell schwachen Gebieten eher ein Überschuss besteht.

Nach einer Pressemitteilung des deutschen Mieterbundes vom 17. März 2010 droht Deutschland hingegen einer Studie zufolge bis 2025 in rund drei Vierteln der Regionen eine neue Wohnungsnot, von der vor allem Rentner und Geringverdiener betroffen sein sollen.⁵ Die Ergebnisse der Studie sind jedoch umstritten. Anderen Quellen zufolge besteht ein Gleichgewicht zwischen Neubauten und Nachfrage.⁶

2.2. Überblick über Ausprägung und Instrumente des Mieterschutzes

Gemäss der Lehre ist das deutsche Mietrecht im Vergleich der europäischen Rechtsordnungen ein „**Hort der mietrechtlichen Freiheit**“.⁷ Die gesetzlichen Eingriffe in die Vertragsfreiheit fallen **vergleichsweise gering** aus (auch wenn dies freilich auf der Seite der Vermieter häufig anders gesehen wird). Die Sonderregelungen, die Anfang des 20. Jh. die Vertragsfreiheit im Mietrecht weitgehend beseitigten, wurden schrittweise abgebaut und durch ein Mietrecht ersetzt, das vom Gedanken der sozialen Marktwirtschaft geprägt war.⁸ Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, die zunächst mehr zu einer Ausweitung des Kündigungsschutzes tendierte, zeigte zwischenzeitlich eine gegenläufige Tendenz der Ausweitung der Vermieterrechte.⁹ Die Rechtsprechung des seit dem Jahr 2002 als Revisionsinstanz in Mietsachen zuständigen Bundesgerichtshofs scheint dagegen in den vergangenen Jahren eher ausgewogen gewesen zu sein.¹⁰

Es kann damit gesagt werden, dass das deutsche Mietrecht stärker vom Gedanken der Vertragsfreiheit als vom Gedanken des Kündigungsschutzes geprägt ist.

In der Reform des Mietrechts im Jahre 2001 lassen sich aber wiederum Tendenzen zu etwas stärkerem Mieterschutz erkennen, so durch die Einführung asymmetrischer Kündigungsfristen¹¹, den Wegfall der erleichterten Kündigungsmöglichkeit des Vermieters im Dreifamilienhaus, Verlängerung

⁴ Siehe unter <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/WirtschaftStatistik/Monatsausgaben/WistaFebruar08,property=file.pdf> (27.07.2010).

⁵ Pressemitteilung des deutschen Mieterbundes vom 17.03.2010, online abrufbar unter http://www.mieterbund.de/fileadmin/pdf/presse/PM_Forum_Wohnungsbau_Luxusgut_Wohnen.pdf (20.08.2010).

⁶ Vergleiche Meldung auf Spiegel Online vom 17.03.2010, online abrufbar unter <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/0,1518,684133,00.html> (20.08.2010).

⁷ So J. Stabentheiner, Ein neues Bezugfeld der mietrechtlichen Betrachtung - Perspektivenwandel durch internationalen Rechtsvergleich, in J. Stabentheiner (Hrsg.), Mietrecht in Europa, Wien 1996, S. 32.

⁸ M. Häublein in Münchener Kommentar zum BGB, 5. Auflage, München 2008, vor § 535 N. 43.

⁹ W. Ott, Das Mietrecht in Deutschland, in J. Stabentheiner (Hrsg.), Mietrecht in Europa, Wien 1996, S. 119.

¹⁰ M. Häublein in Münchener Kommentar zum BGB, op. cit., vor § 535 N. 48.

¹¹ 3 Monate für den Mieter, Staffelung nach Dauer des Mietverhältnisses für den Vermieter.

der „Schonfrist“¹² nach § 554 Abs. 2 Nr. 2 BGB etc. Hinzu kommt jedoch eine weitgehende Rechtsunsicherheit, die daraus rührt, dass zu bestimmten wesentlichen Fragen wie beispielsweise der Eigenbedarfskündigung eine Vielzahl höchstgerichtlicher Entscheidungen vorhanden ist, die sich in Teilen widersprechen und einen grossen Spielraum für den Ausgang eines Gerichtsverfahrens lassen.¹³

2.2.1. Die Kündigung durch den Vermieter

Grundsatz des deutschen Mieterschutzes ist es, dass eine Kündigung durch den Vermieter nicht ohne das Vorliegen eines Grundes¹⁴ erfolgen darf. Das Gesetz unterscheidet zwischen der sog. „**ordentlichen**“ Kündigung bei Vorliegen eines berechtigten Interesses des Vermieters unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher Fristen und der sog. „**ausserordentlichen**“ Kündigung, die je nach Gestaltung des Einzelfalls unter Einhaltung gesetzlicher Fristen oder auch fristlos erfolgen kann. In jedem Fall ist es jedoch erforderlich, dass ein Grund für die Kündigung vorliegt und dem Mieter auch mitgeteilt wird. Befristete Mietverträge können **nur** ausserordentlich gekündigt werden.¹⁵ Eine **Ausnahme** macht das deutsche Mietrecht jedoch für Einliegerwohnungen und Einliegerwohnraum, wenn der Vermieter das gleiche Haus bzw. die gleiche Wohnung bewohnt: hier kann der Vermieter ohne Vorliegen eines Grundes kündigen.

Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen, § 568 Abs. 1 BGB. Im Schreiben hat der Vermieter den Mieter über den Grund für die Kündigung aufzuklären. Die Regelung des § 568 BGB gilt für alle Formen der Kündigung sowohl durch den Vermieter als auch den Mieter, sie kann nicht durch vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter abbedungen werden.¹⁶

2.2.1.1. Die ordentliche Kündigung des Vermieters

Die sog. **ordentliche Kündigung** des Vermieters, der Grundtatbestand der Vermieterkündigung für unbefristete Mietverträge, ist nach § 573 BGB aus Gründen des Mieterschutzes nur möglich, wenn der Vermieter ein **berechtigtes Interesse** an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.¹⁷ Ein solches liegt nach § 573 Abs. 2 BGB insbesondere in folgenden Fällen vor:

- schuldhaft, nicht unerhebliche Verletzungen vertraglicher Pflichten durch den Mieter;
- Eigenbedarf (Verwendung durch Vermieter, Familienangehörige oder Haushaltsangehörige);
- Fortsetzung des Mietverhältnisses hindert Vermieter an angemessener wirtschaftlicher Verwertung des Grundstücks, wodurch er erhebliche Nachteile erleiden würde.¹⁸

¹² Die fristlose Kündigung eines Mietvertrags über Wohnraum durch den Vermieter wegen Zahlungsverzugs wird unwirksam, wenn der Mieter den Vermieter innerhalb von nunmehr zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit hinsichtlich des Mietzinses befriedigt oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet.

¹³ W. Ott, Das Mietrecht in Deutschland, op. cit., S. 124. Zum Zwecke dieses Gutachtens wurde jedoch darauf verzichtet, die Feinheiten der Rechtsprechung widerzugeben, es soll vielmehr ein Überblick über die grundsätzlichen Regelungen des Mietrechts gegeben werden.

¹⁴ Berechtigtes Interesse oder wichtiger Grund.

¹⁵ H. Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete (Kommentar), 3. Auflage, München 2008, § 542 N. 104.

¹⁶ W. Weidenkaff in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, 69. Auflage, München 2010, § 568 N. 2f.

¹⁷ Auf einzelne Fälle des berechtigten Interesses wird im Rahmen der Beantwortung der folgenden Fragen eingegangen.

¹⁸ Dies schliesst jedoch weder den Fall ein, dass der Vermieter durch eine anderweitige Vermietung eine höhere Miete erzielen könnte, noch den Fall der geplanten Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum.

Diese Aufzählung ist jedoch **nicht abschliessend**. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters kann darüber hinaus im Betriebs- oder Berufsbedarf des Eigentümers,¹⁹ im öffentlichen Bedarf oder öffentlichen Interesse,²⁰ dem Wegfall des Zwecks bei Zweckbindung der Vermietung,²¹ veränderten Umständen²² oder auch Steuernachteilen²³ liegen. Auch das Vorliegen eines **wichtigen Grundes**, der für eine ausserordentliche Kündigung ausreichen würde, kann für die für den Mieter im Zweifel günstigere ordentliche Kündigung herangezogen werden.²⁴ Eine ordentliche Kündigung, die ohne das Vorliegen eines berechtigten Interesses ausgesprochen wird, ist **unwirksam** nach § 134 BGB.²⁵

2.2.1.2. Die ausserordentliche Kündigung des Vermieters

Bei der sog. ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter ist zu unterscheiden zwischen der **fristlosen** Kündigung und der Kündigung mit **gesetzlicher Frist**.

Die **fristlose ausserordentliche Kündigung** ist für jede Vertragspartei möglich, sofern ein **wichtiger Grund** vorliegt, § 543 BGB. Ein wichtiger Grund ist gegeben, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens einer der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses **nicht zugemutet** werden kann, § 543 Abs. 1 S. 2 BGB. Der wichtige Grund ist im Kündigungsschreiben anzugeben, § 569 Abs. 4 BGB. Nach § 314 Abs. 3 BGB muss eine Kündigung aus wichtigem Grund innerhalb einer angemessenen Zeit nach Kenntnis des Grundes erfolgen.

Ein wichtiger Grund liegt für den **Vermieter** nach § 543 Abs. 2 S. 1 BGB z.B. in folgenden Fällen vor:

- der Mieter verletzt die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Masse, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt, oder
- der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils²⁶ der **Miete in Verzug** ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.²⁷

¹⁹ Etwa bei Werkswohnungen, insbesondere wenn diese an betriebsfremde Personen vermietet sind, Landgericht Berlin, Urteil vom 30.10.1995, 67 S 176/95, Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungsreport 1996, S. 907.

²⁰ Zum Beispiel Sozialwohnungen, die an Nichtberechtigte vermietet sind, OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 14.07.1982, 4 REMiet 4/82, Neue Juristische Wochenschrift 1982, S. 2563.

²¹ Wie bei einer Hausmeisterwohnung, wenn der Hausmeistervertrag beendet ist, Landgericht Hamburg, Urteil vom 17.07.1979, 16 S 88/79, Monatsschrift für deutsches Recht 1980, S. 315.

²² Etwa Überbelegung durch starken Familienzuwachs, Landgericht Mönchengladbach, Urteil vom 07.12.1990, 2 S 254/90, Neue Juristische Wochenschrift - Rechtsprechungsreport 1991, S. 1113.

²³ Zum Beispiel der Wegfall erheblicher Steuervergünstigungen bei unterbleibender Eigennutzung, Bayerisches Oberstes Landgericht, Beschluss vom 17.10.1983, ReMiet 6/83, Neue Juristische Wochenschrift 1984, S. 1560.

²⁴ Weidenkaff in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, op. cit., § 573 N. 40.

²⁵ „Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.“

²⁶ Bei Wohnraummietverträgen muss es sich dabei mindestens um einen Betrag handeln, der die Miete für einen Monat übersteigt (ausser bei Miete zum vorübergehenden Gebrauch), § 569 Abs. 3 Ziff. 1 BGB.

²⁷ Befriedigt der Mieter jedoch den Vermieter vor der Kündigung, ist diese ausgeschlossen. Die Kündigung ist unwirksam, wenn der Mieter sich durch Aufrechnung von seiner Schuld befreien kann und die

Bei Wohnraummietverträgen gilt darüber hinaus nach § 569 Abs. 2 BGB, dass ein wichtiger Grund auch dann gegeben ist, wenn eine Vertragspartei den **Hausfrieden** nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses **nicht zugemutet** werden kann. Auf weitere Fälle, in denen nach der Rechtsprechung ein wichtiger Grund für die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vorliegt, wird bei der Beantwortung der Einzelfragen (s.u.) eingegangen.

Die ausserordentliche Kündigung mit **gesetzlicher Frist** nach § 573d BGB ist ausschliesslich in bestimmten, vom Gesetz bestimmten Sonderfällen möglich:

- Wird ein Mietvertrag für länger als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache ausserordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen (§ 544 S. 1 BGB).
- Tritt bei Tod des Mieters ein Ehegatte oder Lebenspartner, der mit diesem einen gemeinsamen Haushalt führt, in das Mietverhältnis ein, so kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, ausserordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt (§ 563 Abs. 1, 4 BGB).
- Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters mit dessen Erben fortgesetzt, so sind sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, es innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters und Kenntnis der Tatsache, dass kein Ehegatte in das Mietverhältnis eintritt oder dass das Mietverhältnis mit einem überlebenden Mieter fortgesetzt wird, ausserordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 564 BGB).²⁸

Allerdings gilt bei der ausserordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist nach § 573d Abs. 1 BGB, dass auch in diesen Fällen, mit Ausnahme der Kündigung gegenüber den Erben des Mieters nach § 564 BGB, **zwingend** ein **berechtigtes Interesse** nach § 573 BGB vorliegen muss.

2.2.2. Verteidigungsmöglichkeiten des Mieters

Der Mieter hat die Möglichkeit, gegen die Kündigung durch den Vermieter **Widerspruch** einzulegen und die **Fortsetzung** des Mietverhältnisses zu beantragen, wenn die Kündigung für ihn eine Härte darstellt, die nicht durch das besondere Interesse des Vermieters gerechtfertigt wird, § 574 BGB. Kommt es zu keiner Einigung zwischen den Parteien, entscheidet das Gericht im Rahmen der

Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt, § 543 Abs. 2 S. 2 BGB. Für Wohnraummiete gilt zusätzlich, dass die Kündigung auch dann unwirksam ist, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle hierzu verpflichtet, § 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB.

²⁸

Weitere Fälle umfassen:

- das Recht des Eigentümers, bei Beendigung eines Niessbrauchs einen vom Niessbraucher über das betroffene Grundstück geschlossenen Mietvertrag zu kündigen (§ 1056 Abs. 2 BGB),
- das Recht des Nacherben, einen vom Vorerben über ein zum Nachlass gehörendes Grundstück geschlossenen Mietvertrag zu kündigen (§ 2135 BGB),
- das Recht des Erwerbers, einen bestehenden Mietvertrag im Falle der Veräusserung des Mietobjekts durch den Insolvenzverwalter zu kündigen (§ 111 Insolvenzordnung),
- das Recht auf Kündigung des Erstehers eines Grundstücks im Rahmen der Zwangsversteigerung (§ 57a Zwangsversteigerungsgesetz),
- das Recht des Grundstückseigentümers, nach Erlöschen eines Erbbaurechts durch Zeitablauf etwa bestehende Mietverträge zu kündigen (§ 30 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz).

Räumungsklage bzw. einer **Gestaltungsklage** des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Fortsetzungsanspruch des Mieters. Daneben kann der Mieter auf **Feststellung klagen**, dass das Mietverhältnis nicht beendet wurde. Schliesslich kann der Mieter im Rahmen der Räumungsklage **Räumungsfrist** nach § 721 ZPO und gegen einen Räumungstitel des Vermieters **Vollstreckungsschutz** nach § 765a ZPO beantragen.

2.3. Kündigungsschutz im Allgemeinen

Nach unseren Recherchen ist die **Einschätzung des Kündigungsschutzes** in Deutschland zwiespältig. Während Interessenvertretungen der Vermieter wie Haus & Grund Deutschland die Notwendigkeit sehen, der Vertragsfreiheit im Wohnraummietrecht mehr Raum zu geben,²⁹ sehen Mieterverbände und ähnliche Organisationen den Mieterschutz als verbesserungsfähig an.³⁰

Aktuell gibt es nach unseren Recherchen **keine Reformvorhaben** für das Mietrecht in Deutschland.

Regelungen über **Zeitmietverträge** finden sich in § 575 BGB. Solche sind nach Abs. 1 nur dann zulässig, wenn der Vermieter **nach Ablauf** der Mietzeit

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts **nutzen** will,
- die Räume **beseitigen** oder so **wesentlich verändern** oder **instand** setzen will, dass die Massnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
- die Räume an einen **zur Dienstleistung Verpflichteten** vermieten will.³¹

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den **Grund** der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitzuteilen, da das Mietverhältnis ansonsten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt (Abs. 1 S. 2). Frühestens vier Monate vor Ende der Befristung kann der Mieter vom Vermieter Auskunft darüber verlangen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Der Vermieter hat auf die Anfrage innerhalb eines Monats zu antworten. Bei verspäteter Mitteilung kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen (Abs. 2). Entfällt der Grund für die Befristung während der Vertragslaufzeit, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen (Abs. 3 S. 2). Von diesen Regeln darf nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden (Abs. 4).

²⁹ Z.B. F.-A. Jahn, Haus & Grund zur Mietrechtsreform im Rechtsausschuss, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 2001, S. 324.

³⁰ Z.B. F.-G. Rips, Deutscher Mieterbund zur Mietrechtsreform im Rechtsausschuss, , Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 2001, S. 326 ff.

³¹ Dies betrifft sogenannte **Werkmietwohnungen**. Das ist Wohnraum, der mit Rücksicht auf ein Dienst- oder Arbeitsverhältnis vermietet wird. Die Vermietung erfolgt durch den Dienstberechtigten/ Arbeitgeber oder einen Dritten, der mit dem Dienstberechtigten in Beziehung steht (z.B. eine ihm gehörende Werkwohnungsgesellschaft). Mieter der Wohnung ist der Dienstverpflichtete/ Arbeitnehmer. Es besteht neben dem Dienst- oder Arbeitsverhältnis ein selbständiger Mietvertrag. Vergleiche Weidenkaff in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, op. cit., Vorbemerkung zu § 576 N. 9.

3. Frankreich

Le contrat de bail d'habitation a été l'objet de nombreuses initiatives de la part du législateur français: la **diversité des législations** en découlant est à l'origine d'une complexité certaine en la matière³².

En droit français, le bail d'un local à usage d'habitation est principalement régi par la **loi du 6 juillet 1989**³³, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986³⁴. Le caractère supplétif des articles 1713 et suivants du Code civil sur «le louage de choses» ainsi que le large domaine d'application de la loi du 6 juillet 1989 ont permis à cette dernière de devenir le **droit commun** du contrat de bail d'habitation³⁵. L'adoption de la loi du 6 juillet 1989 n'a cependant pas été accompagnée de l'abrogation de la loi du 1^{er} septembre 1948 « portant modification et codification de la législation relative aux bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement », dont l'application désormais marginale permet de délaisser l'étude³⁶. Seules les locations de logements dont la construction a été achevée avant le 1^{er} septembre 1948 sont en effet susceptibles de se voir appliquer la loi du 1^{er} septembre 1948. En outre, à partir de 1962, l'admission de baux dérogatoires a encore limité l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948.

En vertu de son article 2, la loi du 6 juillet 1989 s'applique « aux locations de **locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel** et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur »³⁷.

En outre, la loi du 6 juillet 1989 s'applique aux baux conclus avec les organismes d'Habitation à Loyer Modéré (**H.L.M.**) et aux baux conventionnés de l'article L351-2 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), à l'exclusion notamment de ses dispositions sur la cession et la sous-location (article 8), la durée du contrat (article 10), la résiliation par le locataire (article 12), et le congé du bailleur (article 15) , 12 (résiliation par le locataire) et 15 (congé par le bailleur)³⁸. Les rapports entre les organismes d'HLM et les bénéficiaires sont également régis par certaines dispositions, limitativement énumérées, de la loi du 1^{er} septembre 1948³⁹. En 2007, les organismes publics ou privés d'habitations à loyer modéré gèrent 4,456 millions de logements, soit 17% des résidences principales en France⁴⁰.

³² A un point tel que certains auteurs n'ont pas hésité à qualifier le droit français du bail d'habitation de « maquis impénétrable », J. Lafond & F. Lafond, Les baux d'habitation, 6^{ème} éd., Litec 2005, p.1.

³³ Loi n° 89-462.

³⁴ Loi n° 86-1290.

³⁵ F. Collart Dutilleul & P. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, 8^{ème} éd., Dalloz 2007, p. 331 ; J. Huet, Les principaux contrats spéciaux, 2^{ème} édition, L.G.D.J. 2001, p. 677 et 816.

³⁶ Cette loi s'appliquerait encore à 200 000 logements.
http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=2453. (15.07.2010)

³⁷ Implicitement, la loi du 6 juillet 1989 ne sera donc pas applicable aux baux de résidence secondaire, aux baux de locaux à usage exclusivement professionnel et aux baux consentis à des personnes morales. Collart Dutilleul & Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 443.

³⁸ Article 40 I et III de la loi du 6 juillet 1989.

³⁹ Article 442-6 I du Code de la construction et de l'habitation.

⁴⁰ « Logement- un projet de loi présenté au début de l'été : Mme Boutin veut soumettre les HLM à des indicateurs de performance », *Le Monde*, 27 mai 2008. Voir aussi : « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2009 », Chiffres et statistiques, n°111, mars 2010, disponible sous :
http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/111_CS__EPLS_01012009_cle6dd15c.pdf
(13.07.2010)

Enfin, des lois ou des dispositions spéciales, telles que les articles 1751 et 215 alinéa 3 du Code civil ou la loi « Aurillac » du 13 juin 2006, complètent cet ensemble déjà fourni.

3.1. Données générales sur le marché de la location

Selon une enquête de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), en France, en 2007, **57,5%** des ménages sont **propriétaires**, ce qui est faible par rapport aux autres pays de l'Union européenne⁴¹.

L'offre de location serait **suffisante** aujourd'hui. L'augmentation du taux de vacance locative soulignée par l'observatoire du marché locatif privé Clameur (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) en témoigne⁴². Les bailleurs ont des difficultés croissantes à trouver des preneurs. Le taux des bailleurs à la recherche des preneurs a augmenté de 11,7% depuis 2008.

Les **différences régionales** sont toutefois notables. Le taux de vacance locative est très faible en Ile-de-France, dans le Nord-Pas-de-Calais, en région Rhône-Alpes ainsi qu'en région Provence-Alpes-Côte-D'azur : dans ces régions, l'offre de location est donc plutôt insuffisante. En revanche, un taux élevé de vacance locative en Champagne-Ardenne, Limousin, Franche-Comté et Bourgogne permet de décrire l'offre de location comme suffisante.

La proximité de grandes agglomérations explique ces variations régionales de l'offre de location. Les régions où l'offre de location est suffisante se situent en effet essentiellement sur une large bande du territoire français, allant de la Meuse aux Landes et se caractérisant par sa faible densité de population.

3.2. Aperçu de l'importance et des instruments de la protection du locataire

En France, depuis la période de reconstruction d'après-guerre, le législateur a accordé une **protection importante** au locataire au détriment de la liberté contractuelle⁴³.

La loi du 1^{er} septembre 1948, toujours en vigueur, repose entièrement sur une finalité sociale de protection du locataire à un point tel qu'elle en est devenue antiéconomique⁴⁴. Cette loi consacre ainsi au profit des « occupants de bonne foi », appellation englobant les locataires, sous-locataires, etc., un droit au maintien dans les lieux sans limitation de durée : le locataire personne physique, s'il occupe effectivement les locaux loués peut y demeurer à l'issue du bail⁴⁵. Qui plus est, en cas d'abandon de domicile ou de décès, le **droit au maintien dans les lieux** est susceptible de bénéficier à des personnes proches du locataire telles que son conjoint ou son partenaire⁴⁶. La jurisprudence a

⁴¹ INSEE, « Propriétaires-Locataires », disponible sous http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=T10F072#tableaux (08.07.2010). Dans l'Union européenne, 65% des ménages sont propriétaires de leur logement. En Belgique, 67% des ménages sont propriétaires de leur logement ; au Royaume-Uni, ce taux s'élève à 71% ; en Espagne, il est même de 83%.

⁴² « Les loyers du marché locatif privé en 2009 et les perspectives pour 2010 », mars 2010, disponible sous : <http://www.clameur.fr/presse.htm>, (11.07.2010).

⁴³ J.Huet, Les principaux contrats spéciaux, op. cit., p.810.

⁴⁴ F.Collart Dutilleul & P.Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 428.

⁴⁵ Article 4 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

⁴⁶ Article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

admis la transmission de ce droit aux héritiers en cas de décès⁴⁷. En second lieu, le législateur a aménagé le droit de reprise du propriétaire de façon à l'inciter à reloger le locataire⁴⁸.

Plus attentif au respect de l'équilibre entre les prérogatives du bailleur et celles du preneur à bail, le régime mis en place par la loi du 6 juillet 1989 reste fort protecteur pour le locataire, même s'il l'est dans une mesure moindre que celle adoptée par la loi du 1^{er} septembre 1948. Symboliquement, la loi du 6 juillet 1989 qualifie en effet le « **droit au logement** » de « droit fondamental ».

Parmi les mesures inspirées par le souci de protection du locataire, on peut relever l'obligation de formaliser le **contrat par écrit**, ainsi que celle d'y inclure certaines **mentions**⁴⁹. De plus, la loi recense des clauses défavorables au locataire pour les réputer non écrites si les parties les ont inscrites dans le contrat de bail⁵⁰. La **durée minimale** du contrat, offre au locataire une certaine stabilité⁵¹, renforcée par un **droit au renouvellement** du contrat : le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement que dans des cas précis. En outre, sauf cas extrêmes, il ne peut résilier le contrat en cours, contrairement au locataire⁵². Enfin, le congé pour vendre délivré par le bailleur à l'expiration du contrat vaut offre de vente au profit du locataire qui dispose donc d'un **droit de préemption**⁵³.

Outre la loi du 6 juillet 1989, différentes dispositions ou lois spéciales renforcent encore la protection du locataire.

En vertu de l'article 1751 du Code civil, le droit au bail portant sur le local servant effectivement à l'habitation des époux est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux : l'article 1751 du Code civil instaure une « **cotitularité** » du bail⁵⁴. Le bailleur est ainsi contraint de s'adresser aux deux époux même si le bail a été conclu avant le mariage avec un seul des époux⁵⁵.

La loi du 13 juin 2006, dite loi Aurillac⁵⁶, en insérant un nouvel article dans la loi du 31 décembre 1975⁵⁷ relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, renforce le droit du locataire à la stabilité. Dans l'hypothèse, courante, de la vente en totalité et en une seule fois d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements, l'acquéreur est placé devant une alternative garantissant au locataire la faculté de demeurer dans le local loué : si l'acquéreur ne proroge pas les baux en cours pour six ans à partir de l'acte authentique de vente, le bailleur doit notifier la vente aux locataires qui sont alors en droit de préempter⁵⁸.

⁴⁷ Cass. 3^e civ., 25 juin 2003 ; B. Vial-Pedroletti, Loyers et copropriété, 2004, comm. N°27 ; F. Collart Dutilleul & P. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 434.

⁴⁸ F. Collart Dutilleul & P. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 436.

⁴⁹ Article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

⁵⁰ Article 4 de la loi du 6 juillet 1989.

⁵¹ Article 10 de la loi du 6 juillet 1989.

⁵² Articles 15 et 12 de la loi du 6 juillet 1989.

⁵³ Article 15 II de la loi du 6 juillet 1989.

⁵⁴ J. Huet, Les principaux contrats spéciaux, op. cit., p. 844.

⁵⁵ Il doit ainsi procéder à deux notifications distinctes. M. Grimaldi, Droit patrimonial de la famille, Dalloz Action 2008, n°113-63.

⁵⁶ Loi n°2006-685.

⁵⁷ Loi n°75-351.

⁵⁸ Article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 ; C. Fénardon, « Les conséquences de la vente du logement loué sur la durée du bail », JCP N 2008, p.1155.

3.3. Protection du locataire contre l'éviction

On commence à prendre conscience en France de la **grande protection** accordée au locataire : il est notamment difficile pour un bailleur d'obtenir l'expulsion d'un locataire, ce qui explique la réticence de certains propriétaires à mettre leur bien en location⁵⁹.

D'après nos recherches, il n'existe actuellement **aucun projet de réforme** de la protection du locataire.

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 impose aux parties la forme écrite du contrat de bail ainsi que certaines mentions essentielles : parmi elles, se trouve celle relative à la durée du contrat. Le contrat de bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 est à **durée déterminée**⁶⁰. Les parties au contrat de bail doivent respecter une durée minimale, de **trois ou de six ans** selon que le bailleur est une personne physique ou assimilée ou une personne morale⁶¹. En revanche, aucun seuil maximal n'est prévu, sauf la traditionnelle interdiction des engagements perpétuels.

Seul un évènement précis justifiant la reprise du local par le bailleur personne physique pour des raisons professionnelles ou familiales permet de réduire la durée minimale du contrat à un an⁶². Le contrat doit alors mentionner les raisons et l'évènement invoqué.

En revanche, l'article 40 I et III de la loi du 6 juillet 1989 prévoit expressément que l'obligation de déterminer la durée du contrat et de respecter une durée minimale est exclue dans les contrats portant sur un logement appartenant aux organismes **H.L.M.** En pratique, de tels contrats sont conclus pour une durée d'**un mois renouvelable**⁶³.

Sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de bail dont le terme est échu est soit tacitement reconduit, soit renouvelé. Le non-renouvellement est en effet restreint par les conditions de forme et de fond limitant le droit du bailleur de congédier le locataire⁶⁴. Cette alternative s'explique par la stabilité que le législateur a souhaitée pour le locataire⁶⁵.

⁵⁹ *L'Express*, « Il est difficile d'expulser un locataire indélicat », sondage, mars 2010, 90% de réponses positives. <http://www.votreargent.fr/forums/debat.asp?idF=125033&vote=1> (12.07.2010)

⁶⁰ La loi du 6 juillet 1989 s'écarte ici du droit commun. Le Code civil ne pose en effet aucune règle définissant la durée du contrat de bail. Aucun seuil, minimal ou maximal, n'est fixé. La durée du contrat peut être déterminée ou indéterminée. La seule limite en la matière tient à la prohibition des engagements perpétuels, découlant implicitement de l'article 1709 du Code civil ; en vertu de cette règle, un preneur ne peut se voir reconnaître un droit de jouissance pour une durée supérieure à 99 ans. P. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux*, Defrénois 2003, p.412 ; Jur. Cl. Bail à loyer, fasc. 130, V° « *Bail d'habitation-locations soumises à la loi du 6 juillet 1989-contrat de location-durée* », n°4.

⁶¹ Article 10 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989.

⁶² Article 11 de la loi du 6 juillet 1989. L'exigence d'un « évènement précis » renvoie à un évènement « qui, au moment de la conclusion du contrat, est attendu et dont la date est connue ». Réponse ministérielle, n°24988, JOAN Q, 9 mai 1987, p.6217. Il peut s'agir, par exemple, du mariage ou de l'établissement d'un enfant du bailleur. J. Lafond & F. Lafond, *Les baux d'habitation*, op. cit., p.192. Article 11 de la loi du 6 juillet 1989.

⁶³ Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, disponible sous : http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=2373 (29.07.2010)

⁶⁴ Article 15 I de la loi du 6 juillet 1989.

⁶⁵ F.Collart Dutilleul & P.Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, op. cit., p. 457.

4. Spanien

4.1. Données générales sur le marché de la location

4.1.1. Part de locataires

Selon les chiffres du recensement réalisé en 2001 par l'Institut national des statistiques⁶⁶, seulement 11.4% des logements locatifs font partie du parc immobilier destiné à l'habitat⁶⁷. Ce chiffre (11%) est confirmé dans le préambule de la loi 19/2009 du 23 novembre sur les mesures d'amélioration et facilitation procédurale dans le domaine du bail à loyer et de l'efficacité énergétique dans les immeubles⁶⁸. Cependant, les chiffres précités contrastent avec une autre source, le préambule de la loi sur les locations urbaines de 1994 (LAU)⁶⁹ qui mentionne que le 18% du parc immobilier destiné au logement fait partie du marché locatif.

Malgré ces différences, il est évident qu'en Espagne la plus grande partie de la population est **propriétaire** de son logement. Cette tendance pourrait, néanmoins, changer, suite aux différentes mesures prises dernièrement par les autorités dans le but de favoriser la mise sur le marché locatif d'un plus grand nombre d'immeubles destinés au logement. Dans ce sens, le Ministère de l'habitation a récemment manifesté que pour l'année 2020, il est attendu que le chiffre de personnes habitant dans un logement locatif augmentera jusqu'à 20%⁷⁰.

4.1.2. L'offre de logement

Ces dernières années, l'Espagne a connu un grand développement de la construction immobilière, au point que l'offre de vente dépasse largement la demande d'achat. Or, contrairement à ce que l'on pourrait penser, cette situation n'a pas eu d'impact notable sur le nombre logements mis sur le marché locatif. Ceci est dû principalement, à un **déficit de rentabilité** du marché locatif, ainsi qu'aux **difficultés rencontrées par des bailleurs lorsqu'ils souhaitent récupérer la chose louée**. Autrement dit, beaucoup de propriétaires préfèrent garder vide un immeuble destiné au logement plutôt que de le mettre sur le marché locatif.

⁶⁶ L'Institut national des statistiques est un organe officiel chargé d'assurer l'élaboration de statistiques démographiques, économiques et sociales, ainsi que la bonne coordination entre les services provinciaux et municipaux de statistiques. Les données concernant les logements locatifs sont disponibles sous <http://www.ine.es/prodyser/pubweb/folletocenso01/folletocenso01.htm> (lien profond) à partir de « hogares » (16.7.2010). Une autre appréciation dans le même sens se trouve dans la référence suivante : Rechazo de dos iniciativas legislativas en materia de procesos arrendaticios, Boletín de Derecho Civil, 6.5.2007, disponible sous <http://www.codigo-civil.org/archives/265> (16.7.2010).

⁶⁷ J. Navarro, Los juicios por desahucio en España: un problema económico, social y jurídico, Actualidad Jurídica Aranzadi num. 774/2009 parte Comentario, Pamplona 2009 (base de données payante).

⁶⁸ Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, disponible sous <http://civil.udg.edu/normacivil/Ley%2019-2009.htm> (24.08.2010).

⁶⁹ Préambule de la Loi sur les locations urbaines: Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, Ley 29/1994, de 24 novembre, disponible sous <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/contract/lau.htm> (27.7.2010): «[...] sólo un 18 por 100 aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler».

⁷⁰ Fotocasa, El 20% de las familias podrían vivir de alquiler en 2020, disponible sous http://noticias.fotocasa.es/el-20-de-las-familias-podrian-vivir-de-alquiler-en-2020_6133.aspx (18.7.2010).

Déjà en 1994, la LAU avait prévu un mécanisme visant à « débloquer » la situation des objets non loués et à permettre leur mise sur le marché locatif. Ce mécanisme consiste en un système de *révision du loyer* applicable à tout bail régi par la l'ancienne loi sur le bail à loyer de 1964. Entre autres, ce système (appliqué progressivement, en tenant compte des revenus des locataires), visait à permettre aux bailleurs de récupérer les pertes subies suite à l'augmentation de l'inflation et qui n'avaient pas été répercutées sur les locataires. S'agissant des locataires avec des revenus très faibles (soit deux fois et demi, trois fois ou trois fois et demi le salaire minimal interprofessionnel et en prenant en considération le nombre de personnes qui habitaient dans le logement), l'actualisation était exclue et l'on prévoyait en lieu et place un mécanisme de compensation fiscale en faveur des bailleurs⁷¹.

Actuellement et d'une manière générale l'offre de logements locatifs peut être qualifiée d'adéquate, ceci est peut-être dû aux mesures prises dernièrement par le gouvernement⁷² (voire question I- 2).

Le Ministère du logement (*Ministerio de Vivienda*), a publié un tableau comparant la situation des logements locatifs dans les différentes régions espagnoles (*Comunidades Autónomas*)⁷³. Ce dernier montre certains écarts dans les logements considérés comme résidence principale et qui sont loués. En effet, les chiffres fluctuent entre 4.8% à Castilla-La Mancha, et 15.9% à Ceuta et Melilla.

4.2. Aperçu de l'importance et des instruments de la protection du locataire

Une partie de la doctrine souligne que les locataires espagnols se trouvent souvent devant une offre de logements dont les loyers sont chers et la qualité n'est pas toujours adéquate, ou ils sont carrément dépourvus des qualités et des services minimaux pour être utilisés en tant que logements⁷⁴. Ces dernières années, les autorités ont essayé d'améliorer cette situation tant du point de vue de sa politique générale que dans les domaines institutionnel et législatif.

Dans le cadre de sa **politique générale**, l'Espagne a introduit un soutien direct au logement locatif en faveur de certaines catégories de personnes (par ex. des jeunes ayant un salaire modeste ou des allègements fiscaux pour les bailleurs)⁷⁵. Dans le domaine **institutionnel** le Conseil des ministres a mis sur pied, le 8 avril 2005, la Société publique du logement locatif (*Sociedad Pública de Alquiler – « S.P.A. »*)⁷⁶. La S.P.A. est une société commerciale rattachée au Ministère du logement, dont le capital est détenu par l'Etat. Parmi ses tâches, la S.P.A. doit dynamiser le marché du logement locatif en apportant une sécurité tant aux bailleurs qu'aux locataires. En ce qui concerne ces derniers, il est souligné que dans beaucoup de cas ils ne connaissent pas leurs droits et leurs obligations par rapport

⁷¹ LAU, Disposition transitoire seconde "Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985".

⁷² O. de Elliot, ¿En qué situación se encuentra el mercado inmobiliario residencial en España?, 12.3.2009, disponible sous <http://www.gurusblog.com/archives/%C2%BFen-que-situacion-se-encuentra-el-mercado-inmobiliario-residencial-en-espana/12/03/2009/> (18.7.2010).

⁷³ Ministerio de Vivienda : Viviendas principales en alquiler, disponible sous http://www.mviv.es/es/xls/estadisticas/Viviendas_principales_en_alquiler_1.htm (14.7.2010).

⁷⁴ Information obtenue auprès la Société publique du logement locatif (S.P.A.), disponible sous <http://www.spaviv.es/inquilino/ventajas.php> (14.7.2010).

⁷⁵ J. López, 2008. El mercado de vivienda sufre el ajuste, Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, XL (156) 2008 p. 369, disponible sous http://www.mviv.es/es/index.php?option=com_content&task=view&id=102&Itemid=156 (12.7.1956).

⁷⁶ Le site de la S.P.A., disponible sous www.spaviv.es (15.7.2010).

à la chose louée. A titre d'exemple, sur l'une des problématiques du marché du logement locatif, il est fait mention que des locataires sont, souvent, en conflit avec leurs bailleurs après avoir effectué des travaux sur la chose louée qui n'étaient pas à leur charge. C'est pour apporter aux locataires une meilleure protection, créer un marché du logement locatif plus large et professionnel et améliorer sa gestion, que le Ministère du logement a constitué la S.P.A et dont il met en évidence ses avantages⁷⁷ :

- La S.P.A fournit des services gratuits, les locataires ne doivent donc pas payer des commissions à des agents immobiliers pour la recherche d'un logement.
- La S.P.A. facilite aux locataires la mobilité dans le marché du travail; les locataires qui occupent l'un des logements du programme S.P.A. et qui doivent déménager dans une autre ville pour des raisons professionnelles bénéficient de l'assistance de la S.P.A. Cette dernière gère toutes les démarches pour modifier le bail à loyer pour un autre logement du programme S.P.A. dans la nouvelle ville.
- La S.P.A. fournit aux locataires un bail à loyer écrit avec toutes les protections et conditions imposées par la Loi.
- La S.P.A. garantit que les logements offerts en location sont de qualité et que le loyer est abordable. Ce dernier est influencé par la région où se trouve le logement et par la demande. Cependant, la S.P.A. met tout en œuvre afin de proposer aux locataires des loyers plus bas que ceux du marché libre.
- La S.P.A. protège les locataires des éventuels abus de la part des bailleurs.
- La S.P.A. traite les plaintes et réclamations des locataires afin d'éviter des conflits avec les bailleurs.
- La S.P.A. se charge des augmentations de loyer qui sont en accord avec la loi, évitant ainsi des possibles abus de la part des bailleurs.
- La S.P.A. fournit aux locataires une assistance directe dans la zone où est situé le logement.

Du point de vue du **législatif** - et comme il sera exposé ci-après (4.3.1.) -, la LAU garantit au locataire une **stabilité pendant une période déterminée temps**, en disposant qu'il a le droit de prolonger le bail à loyer d'année en année jusqu'à une durée maximale de 5 ans. Si cette durée maximale est atteinte et sans une notification contraire de l'une des parties, la loi prévoit la prolongation par des périodes annuelles du bail à loyer.

Un autre instrument de protection accordé au locataire est la possibilité légale de « **bloquer** » une **demande en éviction** déposée par le bailleur en raison de sa demeure dans les paiements (loyers ou autres montants en rapport avec la chose louée dus par le locataire), en versant des montants dus avant la première audience prévue au tribunal (voire III.4.5.). Cette possibilité ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Enfin, la LAU de 1994 a élargi les causes d'éviction des locataires par rapport à loi de 1964. Cet élargissement est perçu comme un renforcement des droits des bailleurs (voire question I-3).

⁷⁷

Site de la S.P.A., disponible sous <http://www.spaviv.es/inquilino/ventajas.php> (15.7.2010).

4.3. Protection du locataire contre l'éviction

Le droit espagnol prévoit une série de causes permettant **l'éviction des locataires**. À cet égard, la situation a évolué depuis l'entrée en vigueur de LAU de 1994. En effet, la loi sur les locations urbaines de 1964, contenait une liste fermée (*numerus clausus*) de causes de résiliation du bail à loyer⁷⁸. En particulier, les règles générales sur la résiliation contenues dans le Code civil espagnol (CCE) n'étaient pas applicables au bail à loyer⁷⁹. Dès l'entrée en vigueur de la LAU de 1994 et comme précédemment mentionné les motifs de résiliation ont été élargis. En effet, l'art. 27 LAU⁸⁰ renvoie à l'art. 1124 CCE⁸¹ qui dispose que le droit de résilier est implicite dans les obligations réciproques lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations. Par ce renvoi au droit commun les motifs de résiliation, du bail à loyer par la partie qui exécute ses obligations, se sont substantiellement élargis (sans toutefois permettre une résiliation arbitraire – voire la question II- A).

Le locataire est notamment protégé par les règles suivantes :

- le droit de prolonger le bail à loyer d'année en année jusqu'à une durée maximale de 5 ans. Si cette durée maximale est atteinte et sans une notification contraire de l'une des parties, la loi prévoit la prolongation par des périodes annuelles du bail à loyer (voir chiffre 3 c),
- en cas de vente de la chose louée, le nouvel acheteur devra respecter les droits du locataire (voire question III-1),
- comme mentionné à la fin du chiffre I-2, un autre instrument de protection du locataire est la possibilité légale de « bloquer » une demande en éviction déposée par le bailleur en raison de sa demeure dans les paiements (loyers ou autres montants en rapport avec la chose louée dus par le locataire), en versant des montants dus avant la première audience prévue au tribunal (voire question III-5).

4.3.1. Appréciation du niveau de protection

La doctrine examinée ne mentionne pas spécifiquement si la protection du locataire est perçue comme « suffisante » ou « insuffisante ». Ce qui est souligné est principalement le fait que dès l'entrée en vigueur de la LAU de 1994, les motifs de résiliation du bail à loyer se sont élargis, notamment par la possibilité de résilier lorsque l'une des parties n'a pas exécuté son obligation. Il faut souligner que jusqu'en 1994, le bailleur avait à disposition une liste de motifs de résiliation du bail à loyer qui étaient explicitement prévus dans la loi, dès de l'entrée en vigueur de la LAU de 1994 ces derniers se sont élargis en particulier par le renvoi au droit commun (CCE)⁸².

⁷⁸ P. Sales, *Arrendamientos Urbanos*, 3a. ed., Barcelona 2006, p. 507.

⁷⁹ Ibid.

⁸⁰ Art. 27 LAU : « 1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el [Art. 1124](#) del [Código Civil](#) ».

⁸¹ L'art. 1124 CCE dispose : « La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultara imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, al no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los Art.s 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria ».

⁸² L. Sánchez, *Incumplimiento de Obligaciones*, in R. Bercovitz & R. Cano (coords.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 3a. ed., Elcano 2002, p. 628.

4.3.2. Projets de réforme

Deux projets d'amendement de la LAU prévoyant, notamment, la modification de la durée du bail à loyer, ont été récemment rejetés. Selon ces amendements, la durée bail devrait être librement convenue entre les parties et, en cas d'omission, la durée de celui-ci serait d'une année, sans préjudice d'éventuelles prolongations. Dans ce dernier cas (ainsi que dans le cas où les parties auraient convenu une durée de moins d'une année), le bail serait prolongé par des périodes égales, jusqu'à atteindre 3 ans – à moins que le locataire ne manifeste une intention contraire au moins 30 jours avant l'échéance de la durée convenue⁸³. Actuellement et à notre connaissance il n'y a pas de projet de réforme en cours.

4.3.3. Contrats à durée déterminée

Sous le régime de la LAU de 1964, la durée du bail à loyer convenue entre les parties était une clause plutôt secondaire. En effet, selon cette loi (art. 57), le locataire bénéficiait d'un droit de prolongation du bail qu'il pouvait imposer au bailleur⁸⁴. Cette situation a changé avec l'entrée en vigueur de la LAU de 1994, qui prévoit une **durée minimale pour les baux**⁸⁵. En effet, selon l'article 9 al. 1 de cette dernière, la durée du bail à loyer peut être librement convenue par les parties. Toutefois, lorsque la durée est inférieure à 5 ans, le bail à loyer sera prolongé, de manière obligatoire, au terme de la durée convenue par des périodes annuelles - cela jusqu'à atteindre 5 ans. Cette norme prévoit une exception à savoir lorsque le locataire communique au bailleur (au moins 30 jours avant le terme fixé), sa volonté de ne pas prolonger le bail.

⁸³ Proposición de Ley 122/2004/000114, de 27 octubre 2004, LEG\2004\5312, rejetée le 11.5.2007, Art. 9. « Plazo mínimo. 1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes y, en su defecto, se entenderá realizada por el plazo de un año, sin perjuicio de la prórroga anual en los términos del apartado siguiente.

2. En este último caso, así como cuando la duración pactada por las partes fuese inferior a un año, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos iguales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo » ; Proposición de Ley 124/2005/000008, de 12 abril 2005, LEG\2005\1930, rejetée le 28.6.2005 : « «Art. 9. Plazo mínimo. « 1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes y, en su defecto, se entenderá realizada por el plazo de un año, sin perjuicio de la prórroga anual en los términos del apartado siguiente. 2. En este último caso, así como cuando la duración pactada por las partes fuese inferior a un año, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos iguales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo ».

⁸⁴ J. López, Plazo Mínimo, in R. Bercovitz & R. Cano (coords.), Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, 3a. ed., Elcano 2002, p. 170.

⁸⁵ Art. 9 LAU : « Plazo mínimo. 1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo. El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior ».

En outre, l'art. 9 al. 2 LAU prévoit que le bail à loyer qui ne contient pas de clause concernant la durée, sera réputé conclu pour une année, sans préjudice du droit à une prolongation annuelle en faveur du locataire, cela jusqu'à atteindre une durée de 5 ans. Toutefois, la prolongation de la durée du bail n'aura pas lieu lorsque le contrat mentionne expressément le droit du bailleur à occuper la chose avant l'écoulement de la période de 5 ans ; ceci afin d'en faire son logement permanent, celui de sa famille au premier degré ou en cas de jugement de divorce ou de nullité de mariage définitif celui de son conjoint⁸⁶. Lorsque 3 mois s'écoulent à partir du terme prévu dans bail à loyer et que le bailleur (ou les membres de sa famille précités), n'a pas occupé la chose, le bailleur doit proposer au locataire un nouveau bail à loyer pour une durée de 5 ans avec les mêmes conditions que celles contenues dans le premier contrat. En outre, le bailleur doit indemniser le locataire pour les dépenses que ce dernier a subies depuis son déménagement et ce jusqu'à sa réinstallation ou (au choix du locataire), l'indemniser avec une somme égale aux loyers pour les périodes qui restaient jusqu'à compléter les 5 ans - sauf si l'occupation ne peut avoir lieu suite à un cas de force majeure.

En vertu de l'art. 10 LAU⁸⁷, à l'échéance d'un bail a loyer dont la durée était fixée au moins à 5 ans (et lorsqu'aucune des parties ne notifie à l'autre, au moins un mois à l'avance, la volonté de ne pas le renouveler), le bail à loyer se renouvèlera automatiquement par des périodes annuelles, ceci jusqu'à une durée maximale de 3 ans. Toutefois, le locataire a le droit de renoncer au renouvellement, s'il manifeste cette volonté au moins un mois avant l'échéance de chaque annualité supplémentaire.

⁸⁶ Art. 9 al. 3 LAU : « No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaran hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor ».

⁸⁷ Art. 10 LAU : « Prórrroga del contrato. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido ».

5. Norwegen

5.1. Angaben zum Mietwohnungsmarkt

Der **Anteil der Mietwohnungen** in Norwegen betrug im Januar 2008 knapp über 20 %.⁸⁸ Der Prozentsatz scheint eher im Sinken als im Steigen zu sein, weshalb wir den gegenwärtigen Satz für die hier verfolgten Zwecke mit 20 % festlegen würden. Dementsprechend werden etwa 80 % der Wohnobjekte im Eigentum bewohnt. Dies ist im internationalen Vergleich wohl ein relativ hoher Prozentsatz an Eigentumsobjekten und vergleichsweise ein kleiner Markt für Mietobjekte.

In der **öffentlichen Diskussion** in Norwegen wird teilweise von wissenschaftlichen Forschern behauptet, dass es nur Menschen mit reichen Eltern möglich sei, ein Eigenheim zu erwerben und die Normalbürger in einen schwierigen und unsozialen Mietmarkt gedrängt würden. Von offizieller Seite wird dazu erwidert, dass zahlreiche Massnahmen von staatlicher Seite getroffen würden, um vor allem jungen Menschen den Erwerb eines Eigenheimes zu ermöglichen und um den sozial schwachen billige und gute Gemeindewohnungen zur Verfügung zu stellen oder einen Mietzuschuss für den privaten Wohnungsmarkt zu entrichten.⁸⁹

In der Tat bestehen in Norwegen von staatlicher Seite sehr viele **unterstützende Massnahmen**, die es bereits Studenten und Berufseinsteigern ermöglichen, mit sehr wenig Startkapital eine eigene Wohnung zu erwerben. Es gibt besondere, staatlich geförderte Ansparmodelle, die bereits nach wenigen Jahren den Ankauf einer eigenen Erst-Immobilie mit geringen Eigenmitteln ermöglichen.⁹⁰ Des Weiteren gibt es zahlreiche eigene Kreditprogramme des Staates.⁹¹

In der öffentlichen Diskussion ist es eher ein Problem, dass Kredite zu leichtfertig von den Banken vergeben werden und zum Teil bereits Lehrlinge oder Studenten **Wohnungen kaufen**, sich dann die Zinssätze relativ stark nach oben ändern und diese einkommensschwachen Personen mit den Kreditrückzahlungen in Probleme geraten. Ein Andrang herrscht also eher auf den Markt für Eigentumswohnungen, der in den letzten Jahrzehnten enorme Preissteigerungen mit sich gebracht hat, woran viele Personen auch sehr gut verdient haben, unter anderem eine kaum in den Griff zu bekommende Maklerbranche, die sich nur auf dem Verkaufsmarkt und eher sehr selten bis gar nicht auf dem Mietmarkt betätigt.

Der Andrang auf sogenannte **Gemeindewohnungen** ist noch etwas grösser, weil dort nur sehr niedrige Mieten zu zahlen sind, die am Einkommen der Mieter orientiert sind und nicht an den tatsächlichen Kosten. Dort steht es aber in der Verantwortung der Gemeinden, ausreichend Objekte zur Verfügung zu stellen. Solche Objekte sind für Arbeitslose oder andere Bezieher von Sozialleistungen (Kranke, Behinderte) reserviert und sind somit nicht direkt Gegenstand dieses Gutachtens.

⁸⁸ Die Information stammt aus einer Presseinformation der „Statistics Norway“ (<http://www.ssb.no/bygg/>, Stand Oktober 2010).

⁸⁹ Diese Informationen finden sich in einer Presseaussendung (19.8.2010) des Kommunal- und Regionalministeriums, das für die Wohnungspolitik zuständig ist. Siehe http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/aktuelt/taler_artikler/ministerens-taler-og-artikler-/2010/unyansert-om-bustadpolitikk.html?id=612581 (Stand Oktober 2010). Siehe auch die Informationen auf der Seite des Mieterbundes:

http://www.lbf.no/include/default_template.asp?Table=Article&Key=28781 (Stand Oktober 2010).

⁹⁰ Sogenanntes BSU, boligsparing.

⁹¹ So z.B. der sogenannten husbank, die staatliche Mittel als Niedrigzins-Kredit zum privaten Wohnungskauf vergibt.

Die **Nachfrage** nach Mietwohnungen ist aus den beschriebenen Gründen eher **gering**.⁹² In diesem Sinne kommt auch das norwegische, zuständige Ministerium zu dem Schluss, dass der Wohnungsmarkt in Norwegen sehr gut funktioniert und ausreichend Wohnungen zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung stehen.⁹³ Für besondere Gruppen wird jedoch über Probleme berichtet; so sollen vermehrt polnische Einwanderer von Wohnungslosigkeit betroffen sein, da sie die norwegische Sprache nicht beherrschen und oft ohne Arbeit oder Einkommen (bzw. Vermögen) nach Norwegen einreisen.⁹⁴ Für den Ballungsraum Oslo mag diese positive Analyse vielleicht nur etwas eingeschränkter zutreffen, erscheint uns aber dennoch im Ausgangspunkt auch dort richtig. Auf dem freien Mietmarkt besteht (auch in den Zentren) ein ausreichend bis eher gutes Angebot

In jedem Fall kann gesagt werden, dass es in Norwegen um ein Vielfaches einfacher ist, eine Mietwohnung zu finden, als in der Schweiz. Es besteht unseres Erachtens ein grosser Unterschied in den Bedingungen des Marktes für Mietwohnungen in diesen beiden Ländern.

5.2. Überblick über Ausprägung und Instrumente des Mieterschutzes

Als erstes kann unseres Erachtens gesagt werden, dass in Norwegen insofern ein stark ausgeprägter Mieterschutz besteht, als dass es für Vermieter eher schwierig ist, überhaupt geeignete Mieter zu finden. Wie oben beschrieben, ist die Nachfrage nach Mietwohnungen eher gering. Dies verbessert die **faktische Situation** der Mieter enorm, da sie in den Verhandlungen dem Vermieter auf Augenhöhe begegnen können bzw. manchmal sogar die stärkere Position einnehmen. Die starke Förderung des Erwerbs von Eigentums-Wohnobjekten entlastet also den Mietmarkt ganz beträchtlich.

Wir denken, es kann gesagt werden, es besteht in Norwegen auch **in rechtlicher Hinsicht** ein guter Mieterschutz. Der Mieterschutz lässt sich in Norwegen auch geschichtlich weit zurückverfolgen.⁹⁵ Heute kann gesagt werden, dass der Mieterschutz in sehr vielfältiger Weise durch den *husleieloven* (in der Folge mit HLL abgekürzt) aus dem Jahr 1999 gewährleistet wird.⁹⁶ Der *husleieloven* enthält unterschiedliche Mechanismen, um das Interesse des Mieters am Wohnraum gegenüber dem finanziellen Interesse des typischerweise vermietenden Eigentümers zu schützen. Auf den Schutz vor der Kündigung und den Schutz vor der Zwangsräumung der Wohnung wird in der Folge in diesem Guachten ausführlicher eingegangen.

Ansonsten wäre aus dem *husleieloven* unter anderem Folgendes zu erwähnen: Der *husleieloven* ist **zwingendes** Recht; es kann nicht zu Ungunsten des Mieters davon abgewichen werden.⁹⁷ Es gibt bestimmte Standardverträge in Norwegen, die zwischen dem Vermieter- und Mieterverband ausgehandelt wurden; will man von diesen Vertragsstandards abweichen, muss dies ausdrücklich schriftlich vorgesehen werden; allerdings stets mit einem Günstigkeitsvorbehalt für den Mieter.⁹⁸ Es gilt ein

⁹² Diese Angaben beruhen auf den Erfahrungen des Berichtstatters auf dem Mietmarkt von Bergen in der Zeit von 2005 bis 2008. Mit einem Durchschnittsgehalt war jederzeit eine gute und ausreichend grosse Wohnung auf dem Markt zu bekommen. Die sparsame norwegische Kommentarliteratur enthält zu dieser Frage keine Angaben.

⁹³ http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/tema/bolig-og_bygningspolitikk/boligmarkedet.html?id=559390 (Stand Oktober 2010).

⁹⁴ http://www.lbf.no/include/default_template.asp?Table=Article&Key=32333 (Stand Oktober 2010).

⁹⁵ Siehe z.B. Wyller, Boligrett, 4. Aufl. Oslo 2000, S. 152.

⁹⁶ Gesetz vom 29. März 1999, Nr. 17. Dieses Gesetz trat am 1.1.2000 in Kraft und wird teilweise *husleieloven* 1999 oder auch 2000 genannt.

⁹⁷ § 1-2 HLL.

⁹⁸ § 1-3 HLL.

Diskriminierungsverbot⁹⁹ und Informationspflichten des Vermieters.¹⁰⁰ Die Wohnung muss einen **objektiven Mindeststandard** aufweisen; Floskeln wie „gemietet wie gesehen“ sind unwirksam.¹⁰¹ Alle Nebenkosten für Wasser, Kanalisation, Strom und Gas sind im Normalfall in der Praxis in der Miete bereits enthalten. Will der Vermieter diese auf den Mieter übertragen, muss er einem sehr strengen Abrechnungsmodus folgen,¹⁰² was fast alle Vermieter in der Praxis nicht auf sich nehmen; hier ist auch zu sehen, dass Vermieter praktisch immer Privatpersonen sind und wegen des kleinen Mietmarktes keine Hausverwaltungen in diesem Bereich tätig sind. Es bestehen sehr strenge Regeln, wie eine Sicherheitsleistung des Mieters durch den Vermieter zu verwalten ist; volle Trennung vom Vermögen des Vermieters.¹⁰³ Es findet sich eine abschließende Aufzählung der vom Mieter zu erbringenden Leistungen; darüber hinausgehende Leistungen können nicht gefordert werden.¹⁰⁴ Die Miete darf ein **marktübliches Niveau** nicht zu stark überschreiten und Mietsteigerungen können nur in bestimmten Verfahren vorgenommen werden.¹⁰⁵ Für bestimmte Personengruppen bestehen besondere Vorschriften (z.B. „Problempersonen“, wobei dieser Begriff sehr weit verstanden wird und auch finanziell Schwache dazu zählen;¹⁰⁶ auch Studenten- und Dienstwohnungen¹⁰⁷). Auch aus prozessrechtlicher Sicht besteht ein extensiver Mieterschutz, auf den später etwas detaillierter eingegangen wird.¹⁰⁸

5.3. Kündigungsschutz im Allgemeinen

5.3.1. Wahrnehmung des Kündigungsschutzes

In der norwegischen Kommentarliteratur wird der Kündigungsschutz erläutert, aber soweit ersichtlich nicht bewertet. Soweit ersichtlich wird die derzeitige Regelung des Kündigungsschutzes vom Mieterbund nicht kritisiert.¹⁰⁹ Deshalb gehen wir davon aus, dass sie in Norwegen als ausreichend angesehen wird. Der Kündigungsschutz ist in Norwegen unseres Erachtens sehr weitgehend und das Fehlen von Kritik ist unseres Erachtens durch diesen Umstand begründet.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass in Norwegen eine etwas andere Streitkultur herrscht. Man streitet eher nicht und schon gar nicht vor Gericht. Es wird normalerweise von den Vermietern sehr stark darauf geachtet, auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen und es werden stets gemeinsame Lösungen gesucht. Die Situation in der Schweiz scheint uns ganz anders, da regelmäßig professionelle Maklerfirmen die Vermietung und Administration der Objekte betreiben.

⁹⁹ § 1-8 HLL.

¹⁰⁰ § 2-4 HLL.

¹⁰¹ § 2-5 HLL.

¹⁰² § 3-4 HLL.

¹⁰³ § 3-5 HLL.

¹⁰⁴ § 3-7 HLL.

¹⁰⁵ § 4-1 HLL : Allgemeiner Mietzinsschutz. § 4-2 HLL : Indexregulierung (Konsumpreisindex). § 4-3 HLL : Mietanpassung an veränderte Verhältnisse des Marktes nach jeweils zweieinhalb Jahren (nach oben oder unten).

¹⁰⁶ § 11-1 HLL : z.B. ökonomische Probleme, Krankheit, soziale Probleme, schlechte Kenntnisse des Wohnungsmarktes. Diese Sonderbestimmung gilt aber nur bei der Vermietung von Wohnungen durch die Kommunen, die wiederum öffentlichrechtlich verpflichtet sind, Wohnung für diese Zwecke bereit zu stellen. Auch Wohnungen privater Vermieter können auf Vermietung für diese Zwecke beschränkt werden (z.B. als Auflage bei Neubauten oder Renovierungen). Solche Entscheidungen können vom Staat, den Bezirken oder den Kommunen getroffen werden.

¹⁰⁷ § 11-2 und 3 HLL.

¹⁰⁸ Kapitel 12 des HLL.

¹⁰⁹ <http://www.lbf.no/> (Stand Oktober 2010).

In Norwegen hat sich erst in jüngster Zeit durch die Finanzkrise ein gewisses Konfliktpotential gebildet und es wird in der Presse und von interessierten Kreisen von einem Anstieg der Kündigungen berichtet, den man bisher gar nicht kannte.¹¹⁰ Es wird sicher noch einige Zeit dauern, falls dieser Anstieg die Gerichte oder Höchstgerichte beschäftigen sollte.

5.3.2. Reformvorhaben

Soweit ersichtlich gibt es derzeit keine Reformvorhaben bezüglich des Kündigungsschutzes.

5.3.3. Befristete Mietverhältnisse

Befristete Mietverträge sind zulässig und es finden sich wichtige Sondernormen.

Bei befristeten Mietverträgen kann eine **Kündigungsmöglichkeit vertraglich vereinbart** werden. Geschieht dies nicht, so muss der Vermieter bei einem befristeten Mietvertrag ausdrücklich schriftlich darauf hinweisen, dass während der Vertragslaufzeit keine Kündigung durch den Mieter möglich ist. Tut der Vermieter dies nicht, so kann der Mieter während der Vertragslaufzeit kündigen.¹¹¹ Diese Regelung wurde im Jahr 2009 in das Gesetz eingefügt (siehe dazu sogleich unten im Text).

Wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit auf das Verbleiben des Mieters während drei Monaten nicht durch eine **schriftliche Aufforderung zum Auszug** reagiert, so geht das Mietverhältnis in ein unbefristetes über.¹¹²

Die **Mindestlaufzeit** eines Mietvertrages über Wohnraum beträgt in der Regel 3 Jahre. Die Mindestlaufzeit kann auf ein Jahr verkürzt werden, wenn der Vermieter im selben Haus wohnt und es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus handelt (häufig sogenannte Sockelwohnungen im Tiefparterre). Diese Mindestlaufzeiten gelten hingegen nicht, wenn der Vermieter einen voraussichtlichen Eigenbedarf an der Wohnung hat oder einen anderen sachlichen Grund für die kürzere Laufzeit geltend machen kann. Der Vermieter muss den oder die Gründe beim Vertragsabschluss schriftlich bekannt geben und der Grund muss am Ende der Laufzeit noch vorhanden sein. Unter bestimmten Umständen können auch mehrere befristete Verträge an einander gereiht werden; dafür bedarf es eines unvorhergesehenen Umstandes, der nach dem vorhergehenden Vertragsabschluss eingetreten ist. Wenn diese Bedingungen nicht eingehalten wurden, liegt ein unbefristeter Vertrag vor.¹¹³

Die norwegischen Vermieter versuchen sehr häufig von diesen Befristungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen, um den **Kündigungsschutz beim unbefristeten Mietvertrag zu umgehen**. In der Praxis ist es sehr häufig so, dass der Vermieter im geläufigen Standardformular einen möglichen Eigenbedarf bei Vertragsabschluss einträgt. Dies ist aber auch kein praktisches Problem, da in Norwegen die meisten Mieter ohnehin nur vorübergehend mieten wollen; oft nur in einer Übergangs- oder Zwischenphase vor oder zwischen dem Erwerb von Eigentumsobjekten.

In der Praxis gab es nur Probleme mit dem Umstand, dass die **Mieter bei einem befristeten Vertrag nicht kündigen konnten**. Dies überraschte viele Mieter, die vorzeitig ausziehen wollten. Aus diesem

¹¹⁰ <http://www.lbf.no/artikler/default.asp?CKey=5447> (Stand Oktober 2010).

¹¹¹ § 9-2 HLL.

¹¹² § 9-2 HLL.

¹¹³ Zu allem § 9-3 HLL.

Grunde wurde in einer Gesetzesänderung von 2009¹¹⁴ die erwähnte Regelung eingeführt, dass bei Vertragsabschluss durch den Vermieter auf das Nichtbestehen einer Kündigungsmöglichkeit ausdrücklich im Vertrag schriftlich hinzuweisen ist. Im Ergebnis handelt es sich um eine Informationspflicht des Vermieters beim Vertragsabschluss, deren Versäumung zur Kündigungsmöglichkeit des Mieters im befristeten Vertrag führt. Wegen der Verbindung zum Vertragsabschluss wurde sie hier dargestellt.

¹¹⁴ Gesetz vom 16.1.2009, Nr. 6, In Kraft seit 1.9.2009.

6. Vereinigtes Königreich (England)

6.1. The Market for Rental Housing

In the limited number of hours available for the preparation of this report, we have given priority to the investigation and description of strictly legal issues. It was not possible to obtain information about the English market for rented residential accommodation in that timeframe.

6.2. Overview of Protection of Tenants

Developments in the law governing private sector residential tenancies and providing protection for tenants can be likened to the tide: it began to flow during the First World War, reached a high point with the enactment of the Rent Act 1977 and has since been ebbing, albeit without receding all the way back to its initial level.

The Rent Act 1977 provided tenants with three types of protection. First, it severely limited the right of landlords to increase rent beyond the amounts agreed at the beginning of a tenancy. Secondly, it restricted the powers of landlords to evict sitting tenants, in that a court order is required and can be granted only on one or more of a restricted list of statutory grounds. Thirdly, it prohibited demands for and payments of premiums in order to establish a new tenancy and prevented tenants from transferring leases or granting sub-tenancies, the aim being to prevent either party from making profits out of housing shortages. Subsequent legislation contains “grandfather clauses” which permit tenancies established under the Rent Act 1977 to continue to exist and be governed by the provisions of that Act, although no new tenancies of that type can be established. Hundreds of thousands of such tenancies still exist today, but their number is dropping rapidly as tenants die or voluntarily move into other accommodation, so they will not be considered further in this report.

The Housing Act 1988 took a substantial step towards the re-establishment of a free market in private sector rental accommodation by abolishing the third type of protection set out above (prohibition of premiums and of transfers of leased premises by tenants). It also permitted landlords to increase rents, although some control mechanisms were introduced. “Assured tenancies” of the type foreseen by this legislation can still be created today and will be taken into account in this report.

The Housing Act 1996 modified the Housing Act 1988 by introducing a new category of tenancies called “assured shorthold tenancies”. In this respect, the second type of protection provided by the Rent Act 1977 (limitation of grounds on which tenants could be evicted) was largely removed. New mechanisms were introduced however, to protect tenants in this category from rent increases during the term of a tenancy.

Finally (for the moment), the Unfair Terms in Consumer Contracts Regulations 1999 were promulgated in order to transpose into English law the Directive 93/13/EEC on Unfair Terms in Consumer Contracts. The Court of Appeal of England and Wales subsequently held that the Regulations apply to residential leases and contracts for residential tenancies. Since 2005, the British Office of Fair trading has actively enforced the Regulations in that respect. Although they do not directly limit the rent payable under tenancies or the conditions under which these may be terminated, the Regulations do impose quite severe limits on the types of contractual clauses which landlords may propose in those and other respects.

6.3. Security of Tenure in General

6.3.1. Adequacy of statutory protection of tenants

A high percentage of the English population lives in housing which is owned by public sector entities and let out for rents substantially below market prices. It is considered that persons who cannot afford to pay market rents should seek accommodation in the public sector and that the State should not interfere in the private sector with the aim of lowering market rents. This was done until the end of the 1980s and led to a shortage of private sector rental accommodation, particularly in London. The currently prevailing view of the major British political parties is that any major extension of the legislative protection afforded to private sector tenants would again lead to such a shortage, which should be avoided.

6.3.2. Current legislative revisions

We are not aware of the existence of any draft legislation relating to residential tenancies in England and Wales and have not come across any references to plans of the British government to review the law in this respect.

6.3.3. Special provision for fixed term tenancies

Fixed-term tenancies are perfectly permissible under English law and it could be said that, since 1997, they even constitute the standard form of private sector residential tenancy. It is obviously legislative policy that, outside of the field of public sector housing and of the protected tenancies created under the Rent Act 1977 which have not yet come to an end, a landlord should be able to evict a tenant at the expiration of a fixed term lease and re-let the premises at higher rent if the prevailing housing market conditions permit this.

It has always been possible to grant fixed term leases, including in respect of residential premises. Nothing prevents a landlord from granting a new, fixed term lease to the same tenant at the expiry of a previous, fixed term lease and he can do this an indefinite number of times. The tenant does not thereby acquire a right to permanent residence or to future renewals of the lease. The law does provide, on the other hand, for cases in which a fixed term lease has expired, but the tenant continues to pay rent and the landlord continues to accept it without granting a new lease. An implied periodical tenancy then arises by operation of law, the period of regular renewal in the absence of termination being equivalent to the period for which rent was payable under the fixed term lease. If the expired fixed term lease had been granted in pursuance of an “assured tenancy” or an “assured shorthold tenancy” of residential property, then the subsequent implied tenancy is deemed to be a “statutory periodic tenancy” subject to the same legislative provisions.

On the other hand, under English law, a lessee acquires more than just personal rights against the lessor under the law of contract; he also acquires an interest in the leased premises under the law of real property. Thus, the termination of a lease, whether by expiration of time or otherwise, does not leave the lessee without rights and in particular does not necessarily mean that he is obliged to give up possession of the premises. English Common Law, which still applies to tenancies falling outside statutory frameworks, created very particular and complicated rules governing the recovery of possession by landlords. A landlord who physically evicts tenants without complying with those rules is liable in tort and possibly also to criminal prosecution. One of the effects of the Housing Act 1996, which expressly permits fixed term (as well as periodical) “assured shorthold tenancies” for as short as six months, is to permit a landlord to quickly recover possession (ie. evict the tenant) upon the expiration of such a tenancy.

II. ZULÄSSIGKEIT EINER KÜNDIGUNG

1. Rechtsvergleichender Überblick

Lediglich im englischen Recht ist eine Kündigung ohne Grund durch den Vermieter vorgesehen, wobei die Qualifikation des Mietobjekts eine erhebliche Rolle spielt. Im deutschen Recht besteht eine Kündigung ohne Grund bei Wohnungen in Gebäuden, in denen auch der Vermieter wohnt. Eine ähnliche Möglichkeit besteht bei der Vermietung von Zimmern einer Wohnung nach dem norwegischen Recht. Die Mehrheit der Rechtsordnungen sehen damit lediglich eine Kündigung ohne Grund durch den Mieter, nicht aber durch den Vermieter vor.

2. Deutschland

2.1. Voraussetzung der gewöhnlichen Kündigung

Eine Kündigung ohne Grund durch den Vermieter sieht das deutsche Mietrecht im **Grundsatz nicht vor**. Es ist dem Vermieter lediglich möglich, „**ordentlich**“ bei Vorliegen eines berechtigten Interesses (§ 573 Abs. 1 und 2 BGB: schuldhafte erhebliche Pflichtverletzung, Eigengebrauch, erhebliche Nachteile des Vermieters) unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen sowie in bestimmten Fällen „**ausserordentlich**“, je nach Fall unter Einhaltung gewisser Fristen (in bestimmten gesetzlich geregelten Fällen, zusätzlich muss berechtigtes Interesse vorliegen) oder auch fristlos (bei Vorliegen eines wichtigen Grundes), zu kündigen. In **jedem Fall** ist es jedoch erforderlich, dass ein **Grund** für die Kündigung vorliegt und dem Mieter auch mitgeteilt wird.

Eine **Ausnahme** vom Erfordernis eines Kündigungsgrundes kennt das deutsche Mietrecht jedoch für die sog. „**erleichterte**“ Kündigung des Vermieters bei Einliegerwohnungen und Einliegerwohnraum, wenn der Vermieter das gleiche Haus bzw. die gleiche Wohnung bewohnt.

2.1.1. Zulässigkeit der Kündigung ohne Grund

Eine Kündigung ohne Grund ist lediglich bei sogenannten Einliegerwohnungen möglich. Eine **Einliegerwohnung** ist nach § 573a Abs. 1 BGB gegeben, wenn es sich um eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude handelt und dieses Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen enthält. Einliegerwohnraum liegt vor, wenn es sich um Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung handelt.¹¹⁵ Aufgrund der möglichen Spannungen, die bei derartig **engem Zusammenleben** entstehen können, erleichtert § 573a BGB die Kündigung durch den Vermieter dahingehend, dass für diese **kein** berechtigtes Interesse vorliegen muss (sog. erleichterte Kündigung). Für die Zulässigkeit der Kündigung ohne Grund ist lediglich erforderlich, dass es sich bei der betroffenen Wohnung um eine Einliegerwohnung bzw. um Einliegerwohnraum handelt.

¹¹⁵

Handelt es sich dabei jedoch um Wohnraum, der vom Vermieter selbst überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet ist, und der dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, so gelten die Vorschriften über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht, vgl. §§ 573a Abs. 2, 549 Abs. 2 Ziff. 2 BGB.

2.1.2. Form

Die Form der Kündigung nach § 573a BGB bestimmt sich nach den **allgemeinen** mietrechtlichen Regeln für die Form von Kündigungen. Dabei ist auf den Grund für die Kündigung hinzuweisen. Im Falle der erleichterten Kündigung bedeutet dies, dass der Vermieter sich auf die Wohnlage als Einliegerwohnung oder Einliegerwohnraum **berufen** muss, § 573a Abs. 3 BGB.

2.1.3. Gesetzliche Fristen und Termine

Bei der Kündigungsfrist für die erleichterte Kündigung des Vermieters handelt es sich um eine verlängerte „**ordentliche**“ Kündigungsfrist (s.o.): Im Falle der **erleichterten** Vermieterkündigung **verlängern** sich die ordentlichen Kündigungsfristen um jeweils 3 Monate, § 573a Abs. 1 S. 2 BGB. Auch von diesen Regelungen darf nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden, § 573a Abs. 4 BGB.

2.1.4. Besondere Vorschriften für gewisse Arten von Wohnungen

Es bestehen in Deutschland keine besonderen Vorschriften für Familienwohnungen oder andere Arten von Wohnungen.

2.2. Kündigungsverbot und Kündigungsbeschränkungen

Kündigungsverbote bzw. Kündigungsbeschränkungen für gewisse **Kategorien** von Wohnungen, gewisse **Perioden** bzw. für bestimmte **Personen** enthält das Gesetz nicht. Derartige Überlegungen könnten jedoch im Rahmen der sog. „**Sozialklausel**“ innerhalb der Interessenabwägung nach dem **Widerspruch** des Mieters gegen die ordentliche Kündigung nach § 574 BGB berücksichtigt werden (z.B. Alter, Schwangerschaft etc., s.u.).

2.3. Möglichkeit und Bedingungen der Kündigung vor Ablauf der Vertragsdauer

Die Grundform des Mietvertrags im deutschen Mietrecht ist der **unbefristete Mietvertrag**. Diesen kann der Mieter **jederzeit ohne Grund** unter Einhaltung der oben genannten Fristen kündigen.

Der Abschluss eines **Zeitmietvertrags** ist dagegen nur unter bestimmten, strengen Voraussetzungen gestattet (s.o.). Grundsätzlich **schliesst** der Abschluss eines Zeitmietvertrags die vorzeitige Kündigung des Vertrags durch beide Parteien **aus**.¹¹⁶ Lediglich vereinzelt wird die Meinung vertreten, dass der Mieter auf sein Recht auf eine ordentliche Kündigung nur durch ausdrückliche Erklärung verzichten könne, und diese sich nicht direkt aus der Befristung des Vertrags ergebe.¹¹⁷ Es kann jedoch **vereinbart** werden, dass der Mieter zur vorzeitigen Kündigung berechtigt sein soll.¹¹⁸ Da eine solche Vereinbarung nicht zum Nachteil des Mieters wirkt, fällt sie nicht unter das Verbot von § 575 Abs. 4 BGB.

¹¹⁶ „Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet nach § 542 Abs. 2 BGB mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder verlängert wird. Daraus folgt, dass ein auf bestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis nicht im Wege der ordentlichen Kündigung beendet werden kann.“ Bundesgerichtshof, Urteil vom 18.04.2007, VIII ZR 182/06, Neue Juristische Wochenschrift 2007, S. 2177, 2179 N. 19.

¹¹⁷ M. Häublein in Münchener Kommentar zum BGB, op. cit., § 575 N. 5f.

¹¹⁸ H. Blank in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, 9. Auflage, München 2007, § 575 N. 3.

Ausserdem können Mietverträge jederzeit nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit durch Aufhebungsvertrag aufgehoben werden. Hierdurch kann es dem Mieter ermöglicht werden, einen befristeten Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit zu beenden oder nach vorangegangener Kündigung vor Ablauf der Kündigungsfrist auszuweichen.¹¹⁹ Zwar hat der Mieter gegenüber dem Vermieter **keinen Anspruch** auf Abschluss eines Aufhebungsvertrags, der Bundesgerichtshof hat jedoch entschieden, dass der Vermieter nach dem Grundsatz von **Treu und Glauben** (§ 242 BGB) ausnahmsweise zum Abschluss eines solchen verpflichtet sein kann, wenn der Mieter ein „berechtigtes Interesse“ an der vorzeitigen Entlassung aus dem Mietverhältnis hat und dem Vermieter einen „geeigneten und zumutbaren **Ersatzmieter**“ stellt.¹²⁰

Für das **berechtigte Interesse** des Mieters ist es nicht ausreichend, dass er in eine qualitativ bessere, billigere, verkehrsgünstigere oder aus anderen Gründen für ihn wirtschaftlich besser geeignete Wohnung ziehen möchte. Es ist vielmehr erforderlich, dass die Durchführung des Vertrages dem Mieter aufgrund von Umständen, die nicht in seinen Verantwortungsbereich fallen, **nicht** mehr **zumutbar** ist.¹²¹ Dies ist erst dann gegeben, wenn dem Mieter aufgrund von Ereignissen, die er nicht mit dem Ziel, seine Wohnungssituation zu verändern, bewusst herbeigeführt hat, das Festhalten an der Wohnung unzumutbar geworden ist (z.B. Krankheit, beruflich bedingter Ortswechsel).¹²²

Der **Nachmieter** (Ersatzmieter) muss bereit sein, in den Vertrag des Vormieters **einzutreten**, oder einen Folgevertrag abzuschliessen. Bei einem befristeten Vertrag muss der Nachmieter als Nachfolger an Stelle des bisherigen Mieters in den Mietvertrag eintreten.¹²³ Der Mieter muss nur einen **einzigsten** zumutbaren Nachmieter benennen.¹²⁴ Als zumutbar kann jeder Nachfolgeinteressent angesehen werden, bei dem der Vermieter **nicht schlechter gestellt** werden würde, als wenn er auf Fortsetzung des Mietverhältnisses - ordnungsgemäße Vertragserfüllung im Übrigen vorausgesetzt - bestehen würde. Der Ersatzmieter muss sich also an der Person und den Verhältnissen des ihn vorschlagenden Mieters messen lassen.¹²⁵

¹¹⁹ H. Blank in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, op. cit., Bemerkungen nach § 542, N. 1.

¹²⁰ Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.01.2003, VIII ZR 244/02, Neue Juristische Wochenschrift 2003, S. 1246-1248, Ziff. 9.

¹²¹ Oberlandesgericht Karlsruhe, Gerichtsentscheid vom 25.03.1981, 3 REMiet 2/81, Neue Juristische Wochenschrift 1981, S. 1741-1743, Ziff. 30.

¹²² Oberlandesgericht Karlsruhe, op.cit., Ziff. 33.

¹²³ H. Blank in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, op.cit., Bemerkungen nach § 542, N. 15.

¹²⁴ Landgericht Saarbrücken, Urteil vom 17.02.1995, 13 B S 218/94, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1995, S. 313 - 315, N. 15.

¹²⁵ Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 05.01.1995, 10 U 70/94, Monatsschrift des deutschen Rechts, S. 570 - 571, N. 30.

3. Frankreich

La loi du 6 juillet 1989 octroie au locataire un droit de résilier unilatéralement le contrat de bail avant son terme en délivrant congé au bailleur dans les formes requises¹²⁶. Le bailleur, en revanche, ne peut en principe mettre fin prématurément au contrat de bail¹²⁷. Seules une résiliation judiciaire ou l'application d'une clause résolutoire de plein droit le lui permettent, s'il peut invoquer un manquement grave du locataire à ses obligations¹²⁸.

3.1. Conditions de la résiliation

3.1.1. Licéité de la résiliation sans motif

Selon l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989, « *le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15* ». De la part du **locataire**, la résiliation sans motif est donc admise¹²⁹. En revanche, le bailleur ne peut résilier le contrat de bail en cours, s'il n'a un motif suffisamment grave justifiant une résiliation judiciaire ou le jeu d'une clause résolutoire de plein droit¹³⁰.

3.1.2. Forme

La résiliation du contrat par le locataire suppose le respect des conditions de forme du congé. La validité du congé est subordonnée à l'expédition d'une **lettre recommandée** avec demande d'avis de réception ou à une signification par **acte d'huissier**¹³¹. Ces formes légales sont impératives¹³².

3.1.3. Délais légaux et échéances

Le locataire devra respecter un **délai de préavis**. Ce délai est en principe de **trois mois** et court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée par le bailleur ou de la signification par acte d'huissier¹³³.

Le délai de préavis peut cependant être réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi¹³⁴. Le locataire n'est pas tenu de justifier qu'il se trouve dans l'une des hypothèses précitées pour bénéficier de ce délai réduit. Il doit seulement être en mesure de le faire si le bailleur le lui demande ultérieure-

¹²⁶ F.Collart Dutilleul & P.Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 468 ; Huet, Les principaux contrats spéciaux, op. cit., p.829 ; J. Lafond & F. Lafond, Les baux d'habitation, op. cit., p.357.

¹²⁷ F.Collart Dutilleul & P.Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 462.

¹²⁸ J. Lafond & F. Lafond, Les baux d'habitation, op. cit., p.366.

¹²⁹ F.Collart Dutilleul & P.Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 468 ; J. Lafond & F. Lafond, Les baux d'habitation, op. cit., p.357 ; Huet, Les principaux contrats spéciaux, op. cit., p.829.

¹³⁰ J. Lafond & F. Lafond, Les baux d'habitation, op. cit., p.366.

¹³¹ Article 12 de la loi du 6 juillet 1989 qui renvoie à l'article 15 I de cette même loi.

¹³² Cass. 3^e civ., 24 mars 1993, n° de pourvoi : 91-19529, Loyers et copropriété 1993, comm. n°204. La remise des clés au concierge mandataire du bailleur, ainsi que l'appel téléphonique du locataire pour confirmer son départ, ne sauraient être un congé valablement donné.

¹³³ Article 15 I alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989.

¹³⁴ Article 15 I alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989.

ment¹³⁵. Les locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion bénéficient de ce délai de préavis réduit¹³⁶.

Le non-respect du délai de préavis par le locataire a pour seul effet de reporter les effets du congé délivré à la prochaine échéance¹³⁷.

3.1.4. Dispositions particulières à certains types d'appartements

En vertu de l'article 1751 du Code civil, le droit au bail portant sur le local qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est réputé leur appartenir à tous deux. Cette disposition contraint le bailleur à **traiter avec les deux époux**. Toutefois, la loi du 21 juillet 1994, en insérant un article 9-1 dans la loi du 6 juillet 1989, tempère la règle : les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si l'existence de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à sa connaissance.

En second lieu, l'article 1751 du Code civil prive un époux du pouvoir d'affecter seul le contenu ou le sort du contrat de bail.

L'article 215 alinéa 3 du Code civil est une autre expression, plus générale, de la protection du logement familial voulue par le législateur. Il interdit aux époux de disposer l'un sans l'autre des droits par lesquels est assuré le **logement de la famille**. Cette protection est générale : elle s'applique en effet au logement dont l'un ou l'autre des époux est propriétaire ou locataire, pourvu qu'il puisse être qualifié de « logement familial »¹³⁸.

Seul, un époux ne pourra résilier le bail. La sanction de cette interdiction est la nullité de l'acte. Celle-ci est judiciaire et doit être demandée par l'époux qui n'a pas consenti dans un délai d'un an à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pour autant que cette action puisse être exercée plus d'un an après la dissolution du régime matrimonial. Appartenant au régime primaire, l'article 215 alinéa 3 s'applique de manière impérative à tous les époux vivant en France¹³⁹.

3.2. Limitations à la faculté de résilier

Emanant du locataire, la validité de la résiliation est seulement subordonnée au respect des **conditions de forme** précitées. En revanche, le **bailleur** ne peut mettre fin prématurément au contrat, dont la durée est impérative à son égard. De manière exceptionnelle toutefois, il pourra obtenir, sur

¹³⁵ Cass. 3^e civ., 7 juill. 2004, n° de pourvoi : 03-14439. « Le fait que les locataires n'aient justifié que tardivement de cette mutation ne les privait pas de leur droit à donner congé avec un délai de préavis réduit et en a exactement déduit que le montant des loyers et charges dus devait être arrêté à la date d'effet de ce congé. ».

¹³⁶ Article 15 I de la loi du 6 juillet 1989.

¹³⁷ Cass. 3^e civ, 30 nov. 1994, 92-14241, juris data n° 1994-002799 ; Loyers et copropriété 1995, comm. n°96. « Le congé donné pour une date déterminée n'est pas nul et son effet devant être reporté au jour pour lequel il aurait dû être donné, la locataire n'était pas tenue de réitérer son congé ».

¹³⁸ Le logement familial est celui qui sert de résidence effective à la famille. M. Grimaldi, Droit patrimonial de la famille, Dalloz Action 2008, n°113-12.

¹³⁹ Sur le champ d'application territoriale de l'article 215 alinéa 3 du Code civil : en vertu de l'arrêt *Cressot*, Cass. 1^e civ., 20 oct. 1987, « les règles relatives aux devoirs et droits respectifs des époux énoncées par les articles 212 et suivants du Code civil sont d'application territoriale ».

le fondement du droit commun des obligations¹⁴⁰, une résiliation judiciaire ou appliquer une clause résolutoire de plein droit si le locataire manque gravement à ses obligations.

La résiliation du contrat à l'initiative du bailleur suppose une décision de justice ou la mise en œuvre d'une clause résolutoire de plein droit. Ces deux modes de résiliation ne connaissent pas de limitations spéciales à raison de la catégorie des **occupants**. La loi du 6 juillet 1989 n'a apporté aucune dérogation au droit commun.

La loi du 6 juillet 1989 ne dérogeant pas au droit commun, celui-ci s'applique. La résiliation judiciaire ou justifiée par une clause résolutoire de plein droit ne connaît pas de limitations tenant à la **période**.

A nouveau, les résiliations exceptionnelles que sont la résiliation judiciaire ou la résiliation sur le fondement d'une clause résolutoire de plein droit ne sont pas limitées au profit de **personnes déterminées**.

3.3. Conditions de la résiliation avant le terme du contrat

Le locataire **peut résilier** le contrat avant le terme conformément à l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 qui lui offre cette faculté à tout moment. Ce droit est discrétionnaire, ce qui signifie que le locataire n'est pas tenu de motiver le congé qu'il délivre au bailleur. Il n'est pas non plus tenu de présenter au bailleur un nouveau locataire. L'article 12 se contente d'opérer un renvoi à l'article 15 I, exigeant ainsi le respect par le locataire des **conditions de forme et de délai** précitées. Par conséquent, le congé délivré par le locataire doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou celle d'une signification par exploit d'huissier. Le congé produira effet trois mois après la réception par le bailleur de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou après la signification du congé par acte d'huissier. Ce délai de préavis de trois mois est réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. De même, il profite aux locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi qu'aux bénéficiaires du revenu minimum d'insertion.

¹⁴⁰

Article 1184 du Code civil.

4. Spanien

4.1. Conditions de la résiliation ordinaire

La résiliation du bail à loyer sans motif n'est pas prévue par la législation. En effet, l'art. 27 LAU contient une liste de motifs de résiliation ainsi qu'un renvoi à l'art. 1124 CCE (selon lequel le droit de résilier est implicite dans les obligations réciproques lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations ; cf. 4.1.3.). Par ce renvoi au droit commun, les motifs de résiliation du bail à loyer par la partie qui exécute ses obligations se sont substantiellement élargis, mais seulement aux cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations. Il s'ensuit que la résiliation sans motif n'est pas prévue.

4.2. Limitation à la faculté de résilier

Les causes de résiliation des baux à loyer sont prévues à l'art. 27 LAU (question I-3), en dehors de celles-ci toute résiliation est prohibée.

En ce qui concerne l'interdiction de résilier des baux à loyer conclus par certaines catégories de locataires, l'art. 16 LAU¹⁴¹ dispose qu'en cas de décès du locataire les personnes qui ont habité dans le même logement, notamment le conjoint ou le partenaire, les descendants sous son autorité parentale, ses ascendants, ses frères et sœurs et ses parents jusqu'au 3^{ème} degré qui ont une invalidité à plus de 65%, sont subrogés à son bail à loyer. Il s'ensuit que la résiliation d'un tel bail à loyer est interdite.

Un autre cas d'interdiction de résiliation est celui mentionné dans la réponse à la question III-1. Celui-ci concerne la vente de la chose louée par son propriétaire à un tiers. Dans ce cas, les droits du

¹⁴¹ Art. 16 LAU : « Muerte del arrendatario. 1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

- a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
- b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
- d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
- f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven ».

locataire sont protégés et le nouveau propriétaire-bailleur est subrogé à l'ancien propriétaire-bailleur dans les droits et obligations découlant du bail à loyer.

4.3. Conditions de la résiliation avant le terme du contrat

La LAU de 1964 (art. 115¹⁴²) disposait que le locataire pouvait résilier le bail à loyer avant son terme pour l'une des causes suivantes :

1. le bailleur provoque sur la chose louée des troubles de fait ou de droit,
2. le bailleur n'effectue pas les travaux nécessaires à la conservation de la chose louée et qui permettent son utilisation telle que convenue dans le bail,
3. le bailleur ne fournit pas les services propres à la chose louée et ceci qu'ils aient été spécifiés dans le bail ou qu'ils résultent des installations appartenant à la chose louée.

Comme souligné dans la réponse à la question I-3, la LAU actuellement en vigueur renvoie à l'art. 1124 CCE qui permet de résilier un contrat en cas d'inexécution par l'une parties de ses obligations. Dès lors, en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations, le locataire peut résilier le bail à loyer avant son terme.

Une autre possibilité pour le locataire de résilier son bail avant son échéance est prévue à l'art. 11 LAU¹⁴³. Selon cette disposition dans les cas où **le bail à loyer a été conclu pour un laps de temps supérieur à 5 ans et qui a été exécuté pendant au moins 5 ans**, le locataire peut résilier celui-ci à condition qu'il donne au bailleur un préavis d'au moins 2 mois à l'avance. La loi ne pose pas de conditions quant à la forme du préavis qui peut être donné même oralement, mais à condition qu'il soit clair et ferme (reste ouverte la question de la preuve)¹⁴⁴. La doctrine souligne que cette norme est de droit impératif et par conséquent, les parties ne peuvent pas l'exclure contractuellement¹⁴⁵. Le second alinéa de l'art. 11 LAU prévoit que les parties peuvent convenir dans le bail, qu'en cas de résiliation par le locataire avant le terme de celui-ci, qu'il indemnise le bailleur d'un montant équivalent à un mois de loyer par année de bail inexécutée. Pour les périodes de temps inférieures à une année on appliquera le même système *pro rata*.

¹⁴² Art. 115 LAU : « El inquilino o arrendatario de local de negocio podrá resolver el contrato antes del tiempo pactado por cualquiera de las siguientes causas:

1ª Las perturbaciones de hecho o de derecho que en la vivienda o local de negocio arrendado o en las cosas de uso necesario y común en la finca realice el arrendador, ello sin perjuicio de cualquier otra acción que pudiera asistirle.

2ª Por no efectuar el arrendador las reparaciones necesarias, a fin de conservar la vivienda o el local de negocio, sus instalaciones o servicios o las cosas de uso necesario o común en la finca en estado de servir para lo pactado en el contrato.

3ª La falta de prestación por el arrendador de los servicios propios de la vivienda o local de negocio, ya aparezcan especificadas en el contrato, ya resulten de las instalaciones con que cuente la finca ».

¹⁴³ Art. 11 LAU : « Desistimiento del contrato. En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización ».

¹⁴⁴ E. Pombo (coord.), Ley de Arrendamientos Urbanos, Colección Memoria, Madrid 2007, 207.

¹⁴⁵ A. Perera, Desistimiento del Contrato, in R. Bercovitz & R. Cano (coords.), Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, 3a. ed, Elcano 2002, p. 243.

En ce qui concerne les **baux qui ont été exécutés durant moins de 5 ans, mais conclus pour un laps de temps supérieur à 5 ans**, la jurisprudence est partagée¹⁴⁶:

- Selon certaines décisions basées sur l'art. 1256 CCE¹⁴⁷, l'exécution du bail à loyer ne peut pas être laissée à la seule volonté de l'une des parties. Par conséquent, à défaut d'accord entre les parties, la résiliation unilatérale avant le terme convenu ne doit pas être admise. En effet, une telle résiliation accorderait au bailleur un droit à une **indemnisation pour les loyers dus jusqu'à l'échéance du contrat**, ou jusqu'au moment où la chose louée le serait à nouveau¹⁴⁸.
- Pour une partie de la jurisprudence l'art. 11 LAU est appliqué par analogie aux baux qui ont été exécutés pendant un laps de temps inférieur à 5 ans. Ceci en allouant au bailleur en cas de résiliation par le locataire une indemnisation. **L'indemnisation est équivalente à un mois de loyer par année de bail inexécutée**. Pour les périodes de temps inférieures à une année on appliquera le même système *pro rata*¹⁴⁹.
- Selon un jugement le locataire peut résilier le bail **sans obligation d'indemniser** le bailleur¹⁵⁰.
- Enfin, pour une autre partie de la jurisprudence l'art. 11 LAU est inapplicable au bail qui a été exécuté pendant un laps de temps inférieur à 5 ans, en considérant que la résiliation unilatérale constitue une violation de celui-ci. Une telle violation impliquerait l'application de l'art. 1124 CCE, sans entraîner automatiquement une obligation de verser les loyers pour les années où le bail a été inexécuté. En revanche, le locataire devra **indemniser le bailleur pour les dommages et intérêts qu'il a effectivement subis** et qu'il a **prouvés**¹⁵¹.

Cette dernière jurisprudence a été confirmée par le Tribunal suprême¹⁵². Dans cette affaire, la haute instance a admis la résiliation unilatérale par le locataire (la résiliation a eu lieu quelques mois après avoir conclu un bail à loyer pour une durée de 10 ans). Le tribunal a rejeté la demande du bailleur d'être indemnisé pour toute la durée du bail, en lui accordant une **indemnisation limitée au temps estimé nécessaire pour trouver un nouveau locataire**. Le tribunal a souligné qu'une indemnisation pour la durée du bail enrichirait le bailleur de manière indue et que - dans le cas d'espèce - compte tenu de la localisation du logement, le bailleur ne devrait pas avoir des difficultés particulières à trouver un nouveau locataire dans une période de quelques mois.

¹⁴⁶ A. Varela, Cuestiones prácticas actuales de arrendamientos urbanos: últimas tendencias jurisprudenciales, Aranzadi Civil num. 22/2010 (Estudio), Pamplona 2010, disponible sous Westlaw (base de données payante) réf : BIB 2010\271.

¹⁴⁷ Art. 1256 CCE : « La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes ».

¹⁴⁸ Audiencia Provincial de Madrid (Sección 20ª), Sentencia núm. 62/2005 de 4 febrero, JUR 2005\110025, Audiencia Provincial de Palencia (Sección Única), Sentencia núm. 327/2001 de 9 octubre, AC 2001\2591, Audiencia Provincial de Castellón (Sección 2ª), Sentencia núm. 154/2001 de 14 marzo AC 2001\1658.

¹⁴⁹ Audiencia Provincial de Ávila, Sentencia núm. 36/1998 de 16 febrero, AC 1998\3651.

¹⁵⁰ Audiencia Provincial de Badajoz (Sección 2ª), Sentencia núm. 120/1999 de 22 marzo, AC 1999\3924.

¹⁵¹ Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª), Sentencia núm. 223/2006 de 18 abril, JUR 2006\272770, Audiencia Provincial de Jaén (Sección 1ª), Sentencia núm. 29/1999 de 29 enero AC 1999\132.

¹⁵² Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 388/2004 de 20 mayo RJ 2004\2710.

5. Norwegen

5.1. Voraussetzungen der gewöhnlichen Kündigung

Nach norwegischem Recht bedarf der Vermieter von Wohnraum¹⁵³ **stets eines sachlichen Grundes**, wenn er einen unbefristeten Mietvertrag kündigen möchte (§ 9-5 Abs. 2 HLL). Das Gesetz nennt den sachlichen Grund allgemein und spricht einige sachliche Gründe spezifisch an (Eigenbedarf, Umbau, Nichterfüllung durch den Mieter). Die Kündigung ohne Grund ist daher nach norwegischem Recht nicht zulässig; dies ist nach norwegischem Verständnis ein Teil des rechtlichen Schutzes für den Mieter.¹⁵⁴ Es kann vertraglich nichts Abweichendes vereinbart werden.

Es wird aber in der norwegischen Literatur auch gesagt, dass für den allgemeinen sachlichen Grund keine zu strengen Anforderungen gestellt werden. Nur völlig unsachliche Kündigungen sollen verhindert werden. Die Argumentationslast liegt beim Vermieter.¹⁵⁵

Wenn der Mietvertrag die Vermietung eines Zimmers in einer Wohnung beinhaltet, bedarf es keines sachlichen Grundes (§ 9-5 Abs. 3 HLL).

Da die Kündigung ohne Grund nicht möglich ist, bedarf es hier keiner weiteren Ausführungen zu Form, Fristen und Begrenzungen.

5.2. Möglichkeit und Bedingungen der Kündigung vor Ablauf der Vertragsdauer

Grundsätzlich kann die mietende Partei einen befristeten Vertrag vor Ablauf der Vertragsdauer nicht kündigen. Es gab aber in Norwegen in der Praxis Probleme mit dieser Regelung. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2009 eine Gesetzesänderung eingeführt. Nunmehr muss der Vermieter ausdrücklich im Vertrag schriftlich darauf hinweisen, dass während der Vertragslaufzeit keine Kündigungsmöglichkeit besteht. Tut der Vermieter dies nicht, so hat der Mieter im befristeten Mietverhältnis ein Kündigungsrecht.¹⁵⁶

¹⁵³ Anders für Geschäftslokale.

¹⁵⁴ Ein weiterer Teil besteht in der Möglichkeit der gerichtlichen Überprüfung und Beseitigung der Kündigung als Ganzes (§ 9-8 HLL), siehe dazu später.

¹⁵⁵ C. Wyller, Boligrett, 4. Auflage, Oslo 2000, S. 277.

¹⁵⁶ Siehe dazu oben I.3.c zu Norwegen (Informationspflicht bei Vertragsabschluss).

6. Vereinigtes Königreich (England)

6.1. Recovery of Possession without any particular Grounds

The termination of a lease, whether at the option of the landlord or otherwise, is not a decisive matter in the context of English law governing residential tenancies. Much more important, as has been explained above¹⁵⁷, is the recovery of possession of the leased premises from a tenant. It is therefore the statutory grounds for recovery of possession which will be discussed under this and the following points of this report.

6.1.1. Permissibility

A private landlord is normally permitted to recover possession of leased residential premises, without establishing particular grounds, only when the tenancy in question is classified as an “assured shorthold tenancy”, rather than as an “assured tenancy”, a “protected tenancy” governed by the Rent Act 1977 or a residential tenancy falling outside the scope of legislative control. It is therefore necessary at this point to explain the scope of the Housing Acts.

Assured Tenancies

Since the beginning of 1989, all new leases of “separate dwelling houses” are deemed to be “assured tenancies” and thus to be subject to the Housing Acts, unless they fall within one or more of ten statutory exceptions.

For residential accommodation to qualify as a “separate dwelling house”, the tenant (or each of the joint tenants if more than one tenant is to be a party to the lease) must be a human being and occupy the accommodation as his only home or at least as his “principal home”. Both an apartment in an apartment building and a part of any other type of building may be a “separate dwelling house”, so we will refer in this report simply to a “dwelling”. A rented dwelling is deemed by the Housing Act 1988 not be “separate” if the tenant has agreed to share “essential living accommodation” with the landlord. Such “essential living accommodation” encompasses as bedroom, a bathroom and a kitchen, with the result that landlords who rent out individual rooms in their own homes (so-called “bedsits”), do not bring themselves within the scope of the residential tenancy legislation. On the other hand, the legislation does apply to dwellings occupied by several tenants, where each tenant has a right to separately occupy some of the “essential living accommodation” (normally a bedroom) and the right to make shared use of other parts of that accommodation (normally a bathroom and/or kitchen) together with other tenants. Special provision has been made for cases in which a dwelling is let out together with other immoveables; whether the residential tenancy legislation applies depends upon the “main purpose” of a lease of such premises and as this may change from time to time, the “main purpose” at the date of a court hearing will effectively be decisive in a disputed case.

In the following exceptional cases, a new lease of a separate dwelling is nevertheless not classified as an “assured tenancy” and does not fall within the scope of the Housing Acts:

¹⁵⁷ Under point 3.c) of the information concerning the United Kingdom which appears in Part C.I. of this report.

- i. where the tenant has no obligation to pay any rent, or the rent does not exceed £1'000.- per annum in Greater London or £250.- per annum elsewhere, or the rent exceeds £100'000.- per annum regardless of where the dwelling is located. It appears that only the last limitation (equivalent to a monthly rent of approx. CHF12'850.-) is of political importance. It was increased from £25'000.- on 1 October 2010, on the ground that this reflects the purpose of the legislative provision, namely to exclude from legislative control only such luxury rental accommodation as is offered at the very top end of the market;
- ii. where the leased dwelling is occupied by the tenant for the purposes of carrying on a trade, profession or employment, in which case it will be governed by business tenancy law;
- iii. where the leased dwelling includes premises in respect of which a license has been granted or the sale of alcohol for consumption on the premises (ie. a pub, club or restaurant);
- iv. where the leased premises include, in addition to the dwelling, agricultural land and either the land exceeds one hectare in size or the lease has been granted to the tenant in connection with his duty to manage the farming of the land;
- v. where the leased dwelling has been let to a person who intends to study at a specified educational institution, by that institution or another specified body (most tertiary education institutions, charities and student housing associations have been so "specified" by Ministerial regulations);
- vi. where the leased dwelling has been let to a person in order to serve as his holiday accommodation;
- vii. where the landlord is a human being, the leased dwelling is part of a flat or house, the landlord occupies another part of the dwelling as his only or principal home at the time the lease is granted and those three conditions continue to apply throughout the term of the lease;
- viii. where the landlord is a public housing authority, housing association or housing trust;
- ix. where the tenancy has been arranged by a local government authority in pursuance of its statutory duty to provide interim accommodation for homeless persons;
- x. where a private sector landlord has granted the lease in the context of arrangements made to accommodate asylum seekers or "displaced persons" who have been granted "temporary protection" within the meaning of Directive 2001/55/EC (which makes provision for dealing with mass influxes of displaced persons into the European Union).

Assured Shorthold Tenancies

There is a statutory presumption that every assured tenancy created since March of 1997 is an "assured shorthold tenancy". That presumption can be rebutted by a term in the lease which states that the tenancy is not to be shorthold, or by a written notice served by the landlord on the tenant before the lease is granted and stating that the tenancy is not to be shorthold. If the landlord serves such a notice during the term of a lease, the tenancy ceases to be shorthold from the date of the notice.

Although the rights of assured shorthold tenants to seek rent reductions are relatively strong, they have almost no legal means by which to resist applications by their landlords for their eviction from their dwellings at the end of the leases. The recovery of possession is the principal concern of English landlords.¹⁵⁸ Landlords therefore rarely make use of their statutory option to rebut the presumption that a tenancy is shorthold and the great majority of residential rentals in England are accordingly "assured shorthold tenancies".

¹⁵⁸ Refer to point 3.c) of the information concerning the United Kingdom which appears in Part C.I. of this report.

Recovery of possession upon termination of assured shorthold tenancies

Whenever a dwelling has been let under an assured tenancy of any kind, a court may make an order permitting the landlord to recover possession of the premises only if it finds that one of the statutory grounds for such an order actually exists. Some of the statutory grounds are mandatory in nature, such that the court must make an order for recovery of possession once it has found that the ground actually exists in the particular case. Others are discretionary in nature, such that the court will make an order only if it considers that this would be reasonable in the light of all of the circumstances of a particular case.

If an assured tenancy takes the form of a fixed term assured shorthold tenancy, the existence of three mandatory grounds needs to be established. First, the fixed term must have expired. Secondly, at least six months must have passed since the beginning of the tenancy. Thirdly, at least two months must have passed since the landlord gave the tenant written notice that he requires possession of the dwelling. The possession order which must be made by the court in these circumstances also has the effect of terminating any implied periodical tenancy which may have arisen by operation of law after the expiration of the fixed term.

If an assured tenancy takes the form of a periodical assured shorthold tenancy, the existence of three slightly different mandatory grounds needs to be established. First, at least six months must have passed since the beginning of the tenancy. Secondly, at least two months must have passed since the landlord gave the tenant written notice that he requires possession of the dwelling at the end of the next period. Thirdly, the lease must not state that the landlord can terminate the tenancy only by giving notice at some later point in time. The possession order which must be made by the court in these circumstances will come into force at the end of the tenancy period following the service of an effective notice.

The fulfilment of these statutory grounds for possession orders at the end of assured shorthold tenancies is effectively within the control of the landlords. In summary therefore, landlords are free to decide that they will enter only into assured shorthold tenancies under which, after at least six months have elapsed, the landlord will be free to evict the tenant by following a relatively simple procedure and without needing to establish any substantive grounds for the eviction. Whether landlords are able to find suitable tenants willing to agree to such arrangements is left to market forces.

6.1.2. Form

Notices given by landlords in order to fulfil the grounds for possession orders following assured shorthold tenancies must be written, but are subject to no other requirements of form. This position differs to that applying in respect of the recovery of possession following other assured tenancies, for which the Assured Tenancies and Agricultural Occupancies (Forms) Regulations 1997 lay down an exact form of notice, requiring *inter alia* the stipulation of the statutory grounds upon which a possession order is being sought. There is judicial authority that to require the use of this form in respect of assured shorthold tenancies would contradict legislative policy (of making the recovery procedure as simple as possible).

If a tenant does not voluntarily hand over possession of the dwelling to the landlord at the end of the notice (and tenancy) period, the landlord will need to either negotiate a new lease with the tenant or apply to a County Court for a possession order. The latter is a type of civil litigation which requires the completion and service of various forms, most of which are not specific to disputes between landlord and tenant.

6.1.3. Statutory periods

The passing of minimum statutory periods has been elevated to the level of a sufficient justification in itself for the recovery of possession upon termination of assured shorthold tenancies.¹⁵⁹ No order for possession can be made until at least six months have run on a tenancy. In addition, the landlord must give notice of requirement of possession at least two months before applying to a court for an order.

6.1.4. Special provisions

There are no special provisions for the recovery of possession at the end of particular sub-categories of assured shorthold tenancies.

6.2. Prohibitions of or Conditions upon the Recovery of Possession

Landlords are not prohibited from recovering possession of dwellings following the expiration of assured shorthold tenancies of particular categories of dwellings, or held by particular categories of tenants, or at certain times of year.

6.3. Termination of Leases by Tenants

Whether a tenant can terminate a lease during a fixed term tenancy, or otherwise than at the end of a rent period in the context of a periodical tenancy, depends entirely on contractual arrangements. A tenant is free to leave a dwelling and return possession to the landlord at any time, but will remain liable to pay rent until the lease expires or is terminated in accordance with its terms.

While there is no legislation provision for such termination, it appears that landlords often propose contractual terms which permit tenants to transfer leases to new tenants, but only under the condition that the original tenants provide binding guarantees for the payment of rent and/or against damage to the dwelling by the new tenant. Section 16 of the Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995 places limits on the enforceability of such guarantees: they cannot, for example, make the guarantor liable for the payment of higher rent than was payable by him, or for the fulfilment of any kind of obligation by a person other than the new tenant nominated by him.

¹⁵⁹

Refer above, to point 1.a) of the information concerning the United Kingdom which appears in this Part of this report.

III. BESONDERE KÜNDIGUNGSGRÜNDE

1. Rechtsvergleichender Überblick

Bei den besonderen Kündigungsgründen unterscheiden sich die verschiedenen Rechtsordnungen teilweise erheblich, aber es bestehen auch Parallelen. Aus rechtsvergleichender Sicht lässt sich dabei nicht immer sinnvoll zwischen **Kündigung und Ausweisung** unterscheiden – aus diesem Grund wird beim englischen Recht auf die Rechtslage zur Mietausweisung Bezug genommen (s. dazu unten, IV.6.1.), und Ausweisungsrecht wird auch bei anderen Rechtsordnungen erwähnt.

Der einzige Grund, der einen Vermieter überall zu einer Kündigung berechtigt, ist ein **Zahlungsrückstand** des Mieters oder eine erhebliche Sorgfaltspflichtverletzung. In allen untersuchten Rechtsordnungen muss die Kündigung verhältnismässig sein, beim Zahlungsrückstand sieht z.B. das englische Recht ausdrücklich einen Mindestbetrag vor.

Die **Erzielung eines höheren Ertrags** ist hingegen in keiner Rechtsordnung ein legitimer Grund für die Auflösung eines Mietvertrags. Eine Erhöhung des Mietzinses kann allenfalls gerechtfertigt sein, wenn das Mietobjekt verbessert wird (so in Spanien, ähnlich auch in Deutschland).

Auch die **Handänderung** berechtigt in der Regel nicht zur Auflösung des Mietverhältnisses durch den Verkäufer oder Käufer. In Spanien hält zwar das Zivilgesetzbuch die gegenteilige Regel fest, doch die Spezialgesetzgebung schützt den Mieter mindestens fünf Jahre. Im Vereinigten Königreich und in Norwegen kann unter gewissen, restriktiven Voraussetzungen eine Auflösung gerechtfertigt sein.

Bei der **Eigenbedarfskündigung und Renovierung** bestehen am meisten Unterschiede zwischen den Rechtsordnungen. Die Renovierung berechtigt in Deutschland, Norwegen und England unter gewissen und eher restriktiven Voraussetzungen zur Auflösung, in Spanien und Frankreich hingegen nicht. In Frankreich berechtigt eine Renovation immerhin zur Nichtverlängerung des Mietvertrags, was ansonsten nur restriktiv möglich ist (s. V.). Auch die Eigenbedarfskündigung folgt einem ähnlichen Muster: sie ist in Frankreich und Spanien nicht vorgesehen (wobei in Spanien und Frankreich der Eigenbedarf eine Auswirkung auf die automatische Verlängerung des Mietverhältnisses haben kann), im deutschen, englischen und norwegischen Recht jedoch schon, wobei auch in diesen Staaten nicht unter allen Umständen.

2. Deutschland

2.1. Kündigung nach Handänderung

Nach § 566 BGB gilt der Grundsatz: „**Kauf bricht nicht Miete**“. Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter vom Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, § 566 Abs. 1 BGB.

Grundsätzlich kann der Erwerber nach dem Erwerb der Wohnung den Mietvertrag **ordentlich** oder **ausserordentlich** kündigen. Allerdings darf der **Grund**, auf den sich der Erwerber für die Kündigung beruft (berechtigtes Interesse oder wichtiger Grund) erst **nach** dem **Erwerb** eingetreten sein. Ein bereits für den Veräußerer entstandenes Kündigungsrecht, z.B. wegen Zahlungsverzuges, kann er nicht mehr geltend machen.¹⁶⁰ Die gestaffelten Kündigungsfristen des § 573c Abs. 1 S. 2 BGB werden ab der Überlassung an den Mieter berechnet.¹⁶¹

Eine Sonderregel gilt jedoch nach § 577a BGB für Mietwohnungen, an denen nach der Überlassung an den Mieter **Wohnungseigentum**¹⁶² begründet wurde und dieses Wohnungseigentum veräußert worden ist. In diesen Fällen ist eine ordentliche Kündigung wegen **Eigenbedarfs** oder **geplanter wirtschaftlicher Verwertung** (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BGB) erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung möglich.¹⁶³ Wenn die Landesregierung in dem entsprechenden Gebiet durch Rechtsverordnung **Wohnungsnot** festgestellt hat, so verlängert sich die Frist auf bis zu zehn Jahre. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

2.2. Kündigung bei Renovierung und Ausbau

Grundsätzlich folgt aus § 554 BGB, dass der Mieter **Erhaltungsmassnahmen** (Abs. 1) sowie **Modernisierungs-** und **Ausbaumassnahmen** (Abs. 2) durch den Vermieter zu dulden hat. Erhaltungsmassnahmen sind dabei nur zu dulden, wenn sie zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes **erforderlich** sind. Modernisierungs- und Ausbaumassnahmen müssen nicht erforderlich sein, dürfen jedoch für den Mieter, seine Familie oder Angehörige seines Haushalts keine **Härte** bedeuten, die auch unter der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Modernisierungs- und Ausbaumassnahmen (nicht aber Erhaltungsmassnahmen) hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Massnahme nach Art und Umfang sowie Beginn, voraussichtlicher Dauer und der zu erwartenden **Mieterhöhung** in Textform **mitzuteilen**. Der Mieter ist daraufhin zur **ausserordentlichen** Kündigung bis zum Ablauf des auf den Zugang der Mitteilung folgenden Monats zum Ende des folgenden Monats berechtigt, solange es sich nicht um unerhebliche Einwirkungen handelt, die nur zu unerheblichen Mieterhöhungen führen (Abs. 3).

Darüber hinaus können Sanierungs- oder Modernisierungsmassnahmen ein **berechtigtes Interesse** für eine **ordentliche** Kündigung des Vermieters darstellen, wenn dieser durch die Fortsetzung des

¹⁶⁰ B. Gramlich, Mietrecht (Kommentar), 10. Auflage, München 2007, § 566 Ziff. 6.

¹⁶¹ H. Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete (Kommentar), op. cit., § 566 N. 55.

¹⁶² Wohnungseigentum wird mit der Anlegung eines Wohnungsgrundbuches für die Mietwohnung (§ 8 Abs. 2 WEG (Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951, BGBl. I S. 175, ber. S. 209, zuletzt geändert durch Art. 9 G zur Reform des Kontopfändungsschutzes vom 7. 7. 2009 (BGBl. I S. 1707)) oder mit der Eintragung ins Grundbuch (§ 4 Abs. 1 WEG) gebildet.

¹⁶³ D. h. die Kündigung kann erst nach Ablauf der dreijährigen Wartefrist ausgesprochen werden, vgl. Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 03.12.1980, 4 RE-Miet 3/80, Neue Juristische Wochenschrift 1981, S. 584.

Mietverhältnisses an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung** des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Der Begriff der **Verwertung** umfasst nicht nur den Verkauf, die Belastung oder anderweitige Vermietung, sondern auch den **Umbau**, den Abbruch und die **Sanierung** von Wohnraum.¹⁶⁴ **Angemessen** ist die Verwertung, wenn damit der der Mietsache innewohnende wirtschaftliche Wert realisiert wird.¹⁶⁵ Eine anerkannte angemessene Verwertung liegt z.B. in der Ausstattung von Altbauwohnungen mit Bad und eigenem WC, wenn dadurch die betroffene Wohnung wegfällt¹⁶⁶, der Umwandlung von Wohnräumen in Geschäftsräume¹⁶⁷, Abbruch und Neubau¹⁶⁸, nicht jedoch im ersatzlosen Abbruch¹⁶⁹.

Eine sogenannte **Modernisierungskündigung** (Sanierung und Renovierung dahingehend, dass das Gebäude bzw. die Wohnung dem heutigen Wohnstandard entspricht, nämlich mit Heizung, Bädern und funktionsfähigen Leitungen versehen ist) ist jedoch nur zulässig, wenn sie die **ultima ratio** ist, um ein Gebäude zu erhalten und den Wohnwert nach heutigen Anforderungen herzustellen. Muss oder will der Mieter die Modernisierung gemäss § 554 BGB **dulden**, und ist die sodann zulässige Mieterhöhung geeignet, die Unrentabilität des zu sanierende Anwesens zu beseitigen, so ist die Kündigung nicht zulässig.¹⁷⁰ Die Kündigung ist ausserdem nicht zulässig, wenn die Massnahmen nur zu einer **vorübergehenden** Unbenutzbarkeit der Wohnung führen.¹⁷¹

Die **Fristen** und **Formvorschriften** für die Vermieterkündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB sind die der ordentlichen Kündigung (s.o.)

2.3. Kündigung zur Erzielung eines höheren Ertrages

Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist **ausgeschlossen**, sowohl in der Form der **Änderungskündigung** (§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB) als auch in der Form einer Kündigung mit dem Ziel, die Wohnung an eine **andere Partei** zu einem höheren Mietzins zu vermieten (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Eine derartige Kündigung ist genauso unwirksam wie das damit verbundene Mieterhöhungsverlangen.¹⁷² Die Vorschrift gilt ebenfalls für die oben dargestellte „grundlose“ Kündigung von Einliegerwohnungen und Einliegerwohnraum. Dazu ist ausreichend, wenn die Intention des Vermieters, die Wohnung zu einem höheren Preis vermieten zu wollen, erkennbar ist.¹⁷³ Die Darlegungs- und Beweislast liegt beim Mieter.¹⁷⁴

¹⁶⁴ W. Heintzmann in: Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar), 13. Auflage, Stuttgart 2007, § 573 N. 43.

¹⁶⁵ Bundesgerichtshof, Urteil vom 24.3.2004, VIII ZR 188/03, Neue Juristische Wochenschrift 2004, S. 1736, 1737.

¹⁶⁶ Bayerisches Oberstes Landesgericht, Rechtsentscheid vom 17.11.1983, ReMiet 1/83, Neue Juristische Wochenschrift 1984, S. 372.

¹⁶⁷ W. Heintzmann in: Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar), op. cit., § 573 N. 46.

¹⁶⁸ Landgericht Mannheim, Urteil vom 16.1.2004, 4 S 100/03, Neue Juristische Wochenschrift - Rechtsprechungsreport 2004, S. 731, 732.

¹⁶⁹ Bundesgerichtshof, Urteil vom 24.3.2004, VIII ZR 188/03, Neue Juristische Wochenschrift 2004, S. 1736, 1737.

¹⁷⁰ Landgericht Frankenthal, Urteil vom 11.10.1989, 2 S 183/89, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1991, S. 171; Amtsgericht Aachen, 05.10.1984, 15 C 468/84, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1986, S. 335.

¹⁷¹ Amtsgericht München, 24.07.1985, 25 C 144/85, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1986, S. 334.

¹⁷² Blank in: Schmidt-Futterer, op. cit., § 573 N. 275.

¹⁷³ Blank in: Schmidt-Futterer, op. cit., § 573 N. 276.

¹⁷⁴ Weidenkaff in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, op. cit., § 573 N. 9.

2.4. Kündigung wegen Eigenbedarf

Der Eigenbedarf des Vermieters, seiner Familienangehörigen oder Angehöriger seines Haushalts stellt nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einen Fall des **berechtigten Interesses** des Vermieters an einer **ordentlichen** Kündigung dar. Die dazu dargelegten **Formvorschriften** und **Fristen** sind einschlägig (s.o.).

Der Begriff der **Familienangehörigen** ist umstritten, Einigkeit besteht lediglich dahingehend, dass der weite Familienbegriff des BGB (alle Personen, die mit dem Vermieter verwandt oder verschwägert sind), in diesem Zusammenhang zu weit geht. Überwiegend wird auf den Begriff der „**engen Familienangehörigen**“ zurückgegriffen. **Entferntere** Verwandte können unter die Eigenbedarfsregelung fallen, wenn der Vermieter ihnen gegenüber moralisch oder rechtlich zur Gewährleistung von Unterhalt oder sonstiger Fürsorge **verpflichtet** ist. Zu den engen Familienangehörigen werden die Kinder, der Ehegatte, die Geschwister und die Eltern des Vermieters sowie Enkelkinder, Stiefkinder und Schwiegereltern gezählt. Ob auch Schwager/Schwägerinnen, Cousins/Cousinen, Neffen oder Nichten zu den engen Verwandten zählen, wurde in der Rechtsprechung unterschiedlich beantwortet.¹⁷⁵

Der Vermieter muss die **ernsthafte Absicht** haben, die Räume selbst oder für einen Haushalts- oder Familienangehörigen zu nutzen. Ein **vorgetäuschter** Nutzungs- oder Überlassungswille ist nicht nur unwirksam, sondern auch vertragswidrig und kann Schadensersatzansprüche des Mieters nach sich ziehen.¹⁷⁶ Allein der Wille des Vermieters, in den eigenen Räumen zu wohnen oder eine begünstigte Person dort wohnen zu lassen, genügt für die Annahme von Eigenbedarf jedoch nicht. Es reicht aber aus, wenn der Vermieter **vernünftige** Gründe hierfür hat. Bei der Entscheidung, ob Eigenbedarf anzunehmen ist, kommt es ausschließlich auf die **Belange des Vermieters** an. Die im Einzelfall vorliegenden Interessen des Mieters an einer Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses sind erst auf seinen **Widerspruch** (s.u.) gegen die Kündigung nach § BGB § 556a BGB zu beachten.¹⁷⁷

2.5. Kündigung bei Zahlungsrückstand oder Sorgfaltspflichtverletzung der mietenden Partei

Nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist es dem Vermieter möglich, das Mietverhältnis **ordentlich** zu kündigen, wenn der Mieter seine **vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich** verletzt. Darüber hinaus kann in einer Sorgfaltspflichtverletzung oder im Zahlungsverzug des Mieters ein **wichtiger Grund** für die **ausserordentliche fristlose Kündigung** des Vermieters nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB liegen.

Der Begriff der Verletzung vertraglicher Pflichten in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist in einem **weiten Sinne** zu verstehen, sodass hierunter neben dem „vertragswidrigen Gebrauch“ alle Formen der **Schlecht- oder Nichterfüllung** vertraglicher Verpflichtungen fallen, ohne dass zwischen Haupt- und Nebenpflichten unterschieden wird.¹⁷⁸

Es muss sich um eine **schuldhafte** und **nicht unerhebliche** Pflichtverletzung handeln. Ausreichend für das Verschulden sind Vorsatz und jegliche Fahrlässigkeit. Die Erheblichkeit bezieht sich auf die Pflichtverletzung und wird insbesondere dann **nicht gegeben** sein, wenn die Rechte und Belange des

¹⁷⁵ Siehe hierzu mit ausführlichen weiteren Nachweisen Blank in: Schmidt/Futterer, op. cit. § 573 N. 52f.

¹⁷⁶ Blank in: Schmidt/Futterer, op. cit. § 573 N. 57-59.

¹⁷⁷ Bundesgerichtshof, Rechtsentscheid vom 20.01.1988, VIII ARZ 4/87, Neue Juristische Wochenschrift 1988, S. 904.

¹⁷⁸ Blank in: Schmidt/Futterer, op. cit. § 573 N. 11.

Vermieters nur ganz **geringfügig beeinträchtigt** sind oder es sich um einen **Einzelfall** ohne Wiederholungsgefahr handelt.¹⁷⁹

Zahlungsverzug kann als Verletzung vertraglicher Pflichten zur **ordentlichen Kündigung** berechtigen, wenn mehr als eine Monatsmiete oder Nebenkosten in entsprechender Höhe länger als einen Monat ausstehen. Es ist dann unter Berücksichtigung aller Umstände des **Einzelfalls** zu entscheiden, ob die Pflichtverletzung **erheblich** ist. Dabei sind unter Anderem die Zahlungsgepflogenheiten des Mieters in der Vergangenheit zu berücksichtigen. Beruht der Verzug auf einem Überweisungsfehler oder kurzfristigem, unverschuldeten Geldmangel des Mieters, so reicht dies nicht als Grund für eine Kündigung aus.¹⁸⁰ Ob eine Abmahnung erforderlich ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.¹⁸¹ Sind die Voraussetzungen für die **ausserordentliche fristlose Kündigung** aufgrund von Zahlungsverzug (oder durch Vorliegen anderer wichtiger Gründe) gegeben, so kann der Vermieter nach seiner Wahl auch ordentlich kündigen.¹⁸²

Für die ordentliche Kündigung gelten die oben dargestellten **Formvorschriften** und **Fristen**, ausserdem ist dem Mieter eine Ziehfrist von ca. 2 Wochen zu gewähren.

Die **ausserordentliche fristlose** Kündigung durch den Vermieter ist, wie bereits dargestellt, nur möglich, wenn der Vermieter sich auf einen **wichtigen Grund** für die Kündigung berufen kann. Die Voraussetzungen hierfür finden sich in § 543 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB. Demnach ist ein wichtiger Grund für die ausserordentliche fristlose Kündigung gegeben, wenn:

- der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Masse verletzt, dass er die Mietsache durch **Vernachlässigung** der ihm obliegenden **Sorgfalt** erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt, oder
- der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines **nicht unerheblichen** Teils¹⁸³ der Miete in **Verzug** ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.¹⁸⁴

Die Kündigung ist **ausgeschlossen**, wenn der Vermieter vorher **befriedigt** wird. Sie wird unwirksam, wenn der Mieter sich durch **Aufrechnung** von seiner Schuld befreien konnte und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt hat, § 543 Abs. 2 S. 2 BGB.

Besteht der wichtige Grund in der **Verletzung einer Pflicht** aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur **Abhilfe** bestimmten Frist oder nach erfolgloser **Abmahnung**

¹⁷⁹ Weidenkaff in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, op. cit., § 573 N. 14f.

¹⁸⁰ B. Gramlich, Mietrecht (Kommentar), op. cit., §573 II.3.

¹⁸¹ Oberlandesgericht Oldenburg, Rechtsentscheid vom 18.07.1991, 5 UH 2/91, Neue Juristische Wochenschrift - Rechtsprechungsreport 1992, S. 79.

¹⁸² Bundesgerichtshof, Urteil vom 28.11.2007, VIII ZR 145/07, Neue Juristische Wochenschrift 2008. S. 508, 509.

¹⁸³ Bei Wohnraummietverträgen muss es sich dabei mindestens um einen Betrag handeln, der die Miete für einen Monat übersteigt (ausser bei Miete zum vorübergehenden Gebrauch), § 569 Abs. 3 Ziff. 1 BGB.

¹⁸⁴ Befriedigt der Mieter jedoch den Vermieter vor der Kündigung, ist diese ausgeschlossen. Die Kündigung ist unwirksam, wenn der Mieter sich durch Aufrechnung von seiner Schuld befreien kann und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt, § 543 Abs. 2 S. 2 BGB. Für Wohnraum-miete gilt zusätzlich, dass die Kündigung auch dann unwirksam ist, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle hierzu verpflichtet, § 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB.

zulässig, § 543 Abs. 3 BGB. Dies gilt jedoch nicht, wenn dies offensichtlich keinen Erfolg verspricht, die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder es sich um Mietverzug nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 handelt.

Für den Mietverzug gelten bei der **Wohnraummiete** zusätzlich die Sonderregelungen des § 569 Abs. 3 BGB. Demnach wird der rückständige Teil der Miete nur dann als **nicht unerheblich** angesehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde. Ausserdem wird die Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB¹⁸⁵ **befriedigt** wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB.¹⁸⁶ Ging der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine Kündigung voraus, die auf diese Weise unwirksam geworden ist, so gilt dies jedoch nicht. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer **erhöhten Miete** nach den §§ 558 bis 560 BGB¹⁸⁷ **verurteilt** worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der ausserordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

Für die ausserordentliche fristlose Kündigung gelten die oben dargestellten **Formvorschriften**.

¹⁸⁵ Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe nach Beendigung des Mietverhältnisses.

¹⁸⁶ Diese Regelung gilt jedoch nur für die ausserordentliche Kündigung. Spricht der Vermieter die ausserordentliche und hilfsweise die ordentliche Kündigung aus, und wird er innerhalb der zwei Monate befriedigt, so wird nur die ausserordentliche Kündigung unwirksam, die ordentliche Kündigung, die sich auf den gleichen Kündigungsgrund beruft, bleibt wirksam. Die nachträgliche Zahlung ist jedoch bei der Prüfung, ob der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (§573 Abs. 3 Nr. 1 BGB), zu berücksichtigen. vgl. Bundesgerichtshof, Urteil vom 16.2.2005, VIII ZR 6/04, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 2005, S. 334.

¹⁸⁷ Regelungen über die Mieterhöhung und die Veränderung von Betriebskosten.

3. Frankreich

3.1. Résiliation après changement de propriétaire

Le bailleur ne peut mettre fin au contrat de bail en cours. Seules une résiliation judiciaire ou une résiliation intervenue sur le fondement d'une clause résolutoire de plein droit le permettent, mais elles ne sont admises que si un manquement grave à ses obligations peut être reproché au locataire. Le **projet de vente** du bien loué n'autorise donc pas le bailleur à résilier le contrat ; il lui donne seulement le droit de **s'opposer au renouvellement** du contrat de bail lorsque celui-ci arrive à son terme. Si le contrat de bail est en cours, le bailleur, qu'il soit une personne physique ou une personne morale¹⁸⁸, ne pourra que vendre un local occupé. Si la **vente du local occupé** est conclue, l'acquéreur devient le bailleur : juridiquement, la situation du locataire ne varie pas¹⁸⁹.

3.2. Résiliation en cas de rénovation ou de reconstruction

Au cours du contrat de bail, le bailleur est privé du droit de mettre fin au contrat prématurément¹⁹⁰. La résiliation sera prononcée par le juge seulement si le locataire a manqué à ses obligations légales ou contractuelles ; en outre, dans l'hypothèse où le bailleur invoque le jeu d'une clause résolutoire de plein droit, le juge constatera la résiliation seulement si la clause respecte le domaine que lui fixe l'article 4 g de la loi du 6 juillet 1989. Par conséquent, la **rénovation ou la reconstruction** du bien loué **ne justifient pas une résiliation** judiciaire ou le jeu d'une clause résolutoire de plein droit (cf. cependant V. 3.2.1).

3.3. Résiliation en vue d'une augmentation du loyer

L'intention d'**augmenter le loyer** ne permet pas à un bailleur de mettre fin au contrat, ni même de congédier le locataire une fois le terme échu.

L'intention d'augmenter le loyer doit intervenir lors du renouvellement du bail pour être suivie d'effet. En outre, elle est soumise à de strictes conditions. En vertu de l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989, « le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué ». Le bailleur doit alors se référer aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables¹⁹¹. Une demande d'augmentation de loyer empêche alors le bailleur de congédier le locataire pour la même échéance du contrat.

L'intention du bailleur d'augmenter le loyer non seulement ne lui confère **aucun droit de résilier**, mais aussi le contraint au renouvellement du contrat. L'article 17 c) alinéa 3 édicte une incompatibilité d'ordre public entre la demande de réévaluation du loyer et le congédiement du locataire.

3.4. Résiliation en cas de besoin personnel du propriétaire

Les **besoins personnels** du propriétaire ne lui permettent pas, à nouveau, de résilier le contrat de bail. La loi du 6 juillet 1989 ne contient en effet aucune exception au droit commun qui subordonne

¹⁸⁸ Cass. 3^e civ., 19 févr. 1997, Bull. civ. III, n°37.

¹⁸⁹ F.Collart Dutilleul & P.Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 465.

¹⁹⁰ Cf. supra.

¹⁹¹ Conditions fixées par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

la résiliation au manquement du locataire à ses obligations. Ce n'est que pour la prolongation du contrat que le besoin personnel peut jouer un rôle (cf. V. 3.2.1.).

3.5. Résiliation pour retard de paiement du loyer ou manque de diligence de la part du locataire

En droit français, la résiliation est soit judiciaire soit le fait d'une clause résolutoire.

3.5.1. La résiliation judiciaire

La loi du 6 juillet 1989 n'écarte pas le jeu de l'article 1184 du Code civil qui sanctionne **l'inexécution** de ses obligations par une partie par la résolution du contrat¹⁹². La violation par le locataire de l'une de ses obligations, légale ou contractuelle, est ainsi de nature à justifier une résiliation du contrat de bail¹⁹³. Il appartient aux **juges du fond** d'apprécier souverainement si le **retard de paiement** d'un locataire ou un manquement de ce dernier à son obligation d'agir avec soin et diligence sont suffisamment graves pour justifier une résiliation. S'agissant du retard du locataire dans le paiement de ses loyers, il a été jugé que le manquement continu du preneur à satisfaire son obligation de paiement régulier du loyer, dont il n'apparaît pas même avoir apuré l'arriéré au cours de l'instance, revêt une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail verbal dont il est titulaire¹⁹⁴. Le défaut de paiement du loyer, selon les circonstances, peut justifier une résiliation. Il n'est pas une cause automatique de résiliation¹⁹⁵. Un retard systématique dans le paiement du loyer peut justifier la résiliation du bail¹⁹⁶.

S'agissant du **manquement** du locataire à son obligation d'agir avec soin et diligence, les hypothèses justifiant une résiliation sont diverses¹⁹⁷ : il peut s'agir d'une utilisation des locaux dans des conditions anormales¹⁹⁸, de travaux irréguliers ou encore d'incivilités¹⁹⁹.

Concernant les baux portant sur des logements appartenant aux organismes d'**HLM**, le bailleur social peut proposer une offre de relogement au locataire : dans cette hypothèse, il doit attendre l'expi-

¹⁹² Les travaux préparatoires de la loi du 23 décembre 1986, rédigée à ce sujet dans les mêmes termes que la loi du 6 juillet 1989, sont un argument en ce sens : « le bailleur a toujours la possibilité de demander au juge de prononcer la résiliation du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire », rapport fait au nom de la commission des lois et des échanges : Assemblée nationale n°258, ann., p.38.

¹⁹³ Un contrat de bail est un contrat à exécution successive. Son anéantissement rétroactif est impossible : il n'est donc pas susceptible d'être résolu mais seulement d'être résilié.

¹⁹⁴ CA Paris, 6^e ch. C., 9 janv. 2001, n° juris data : 2001-132316.

¹⁹⁵ Cass. 3^e civ., 11 mai 1993, Loyers et copropriété 1993, comm. n°261.

¹⁹⁶ Cass. 3^e civ., 22 févr. 1994, n° de pourvoi : 92-17935; Cass. 3^e civ., 10 oct. 1969, n° de pourvoi : 68-10336, JCP G et JCP N 1970, II, 16252.

¹⁹⁷ J. Lafond & F. Lafond, Les baux d'habitation, op. cit., p. 373.

¹⁹⁸ CA Paris, 6^e ch. B, 18 nov. 1999, n° juris data. 1999-101087. « L'élevage de plus de deux cents mygales, araignées venimeuses, dans une pièce d'un appartement de 62 m2 de surface habitable constitue une violation suffisamment grave de la clause du bail qui oblige le preneur à jouir des locaux loués en bon père de famille et justifie la résiliation du bail aux torts du preneur. ».

¹⁹⁹ Cass. 3^e civ., 14 oct. 2009, n° de pourvoi 08-12744. Les motifs avancés « ne suffisent pas à établir l'existence d'un lien entre les troubles constatés et un manquement à l'obligation pour le preneur d'user paisiblement de la chose louée ou de ses accessoires ».

ration d'un délai d'un mois à partir de l'envoi de l'offre par courrier recommandé avec demande d'avis de réception pour saisir le juge aux fins de résiliation du bail²⁰⁰.

3.5.2. La résiliation en vertu d'une clause résolutoire de plein droit

Une **clause résolutoire** de plein droit permet au bailleur de résilier le contrat de bail si le locataire manque à ses obligations. Une telle clause offre l'avantage d'éviter la longueur d'un procès et l'aléa judiciaire tenant à la liberté d'appréciation des tribunaux, inhérents à la résiliation judiciaire. Le jeu d'une clause résolutoire de plein droit réduit le juge à constater la résiliation, et non plus à la prononcer. Les législations successives n'ont cependant cessé de limiter la portée de ces clauses. L'article 4 g) de la loi du 6 juillet 1989, également applicable aux baux portant sur des logements appartenant aux organismes d'HLM en vertu de l'article 40 I et III du Code de la construction et de l'habitation, **limite les hypothèses** dans lesquelles une clause résolutoire de plein droit est susceptible de produire ses effets. Seuls le défaut de paiement du loyer ou des charges, le défaut de versement du dépôt de garantie, l'absence de souscription d'une assurance de risques locatifs sont susceptibles de justifier une clause résolutoire²⁰¹. Le retard de paiement ou le manquement du locataire à son obligation d'agir avec soin et diligence ne justifient pas l'insertion – et, subséquemment, le jeu – d'une clause résolutoire de plein droit.

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, également applicable aux baux portant sur des logements appartenant à des organismes d'HLM, ne donne effet à la clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement du loyer²⁰² ou des charges ou absence de versement du dépôt de garantie que si un commandement de payer est resté infructueux pendant deux mois. L'assignation doit être notifiée au représentant de l'Etat dans le département à la diligence de l'huissier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette formalité a pour but de permettre au représentant de l'Etat de saisir les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents.

Enfin, lorsque les baux portent sur des logements appartenant à des organismes d'HLM, l'assignation aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du bail requiert, sous peine d'irrecevabilité de la demande, l'écoulement d'un délai de trois mois suivant la saisine de certains organismes sociaux débiteurs d'allocations telles que les allocations familiales ou les allocations de logement, sauf si la décision de l'organisme concerné intervient avant l'expiration de ce délai²⁰³.

²⁰⁰ Article L442-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, issu de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998.

²⁰¹ Ainsi, est illicite la clause résolutoire destinée à sanctionner une utilisation abusive ou non-conforme des lieux par le locataire. CA Paris, 6^e ch. C, 9 déc. 1994, juris data n°024662 ; Loyers et copropriété 1995, comm. n° 257.

²⁰² CA Rouen, ch. appels prioritaires, 22 mai 2001, juris data n° 2001-154939. Les sommes dues au titre de l'accord collectif dont le locataire a été informé justifient elles aussi une mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement du loyer.

²⁰³ L 442-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

4. Spanien

4.1. Résiliation après changement de propriétaire

L'art. 1571 CCE prévoit que lorsque la chose louée est vendue, la location prend fin.²⁰⁴ Toutefois, cette disposition n'était déjà pas appliquée aux baux à loyer urbains sous le régime de la LAU 1964 (art. 57)²⁰⁵. Selon cette disposition, même lorsqu'une tierce personne succède au bailleur dans ses droits et obligations, la prolongation du bail à loyer était obligatoire pour le nouveau bailleur et potestative pour le locataire. Dans LAU actuellement en vigueur, il y a trois dispositions qui traitent de la vente de la chose louée, à savoir les arts. 13 et 14 et 29.

L'art. 13 LAU²⁰⁶, prévoit que si durant les premières 5 années de la durée du bail à loyer, les droits du bailleur s'éteignent en raison de l'exercice d'un droit de préemption (*retracto convencional*), de l'ouverture d'une substitution fidéicommissaire, d'une vente forcée suite à une exécution hypothécaire, d'un jugement ou de l'exercice d'un droit d'achat, le locataire a le droit de continuer à habiter la chose louée jusqu'à l'échéance du terme des 5 ans. S'il s'agit de baux à loyer dont la durée est convenue pour un laps de temps supérieur à 5 ans, dont les 5 premières années ont été exécutées, et si les droits du bailleur s'éteignent par l'une des causes précitées, le bail prend fin également. Cependant, dans cette dernière hypothèse, il est prévu une exception, à savoir lorsque le bail à loyer est inscrit au registre foncier avant la naissance des droits du nouveau bailleur. Dans ce cas, le bail à loyer ira au terme prévu contractuellement.

L'art. 14 LAU²⁰⁷ dispose que l'acheteur d'une chose louée est subrogé aux droits et aux obligations du vendeur-bailleur pendant les 5 premières années où le bail à loyer est en vigueur. Si la durée du bail

²⁰⁴ Art. 1571 CCE : « [Fin del arrendamiento por compra de la finca arrendada]. El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen ».

²⁰⁵ Cet article disposait : « Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento de plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el art. 114 causa 12 ».

²⁰⁶ Art. 13 LAU : « Resolución del derecho del arrendador 1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el Art. 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada ».

²⁰⁷ Art. 14 LAU : « Enajenación de la vivienda arrendada. El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurran en él los requisitos del Art. 34 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 342 y 886) ».

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del Art. 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el

à loyer est convenue pour un laps de temps supérieur à 5 ans, l'acheteur reste subrogé au vendeur-bailleur pour le temps convenu. Cette règle s'applique aussi aux choses louées qui sont destinées à d'autres buts que le logement (l'art. 29 LAU²⁰⁸).

Enfin, l'art. 25 LAU prévoit qu'en cas de vente de la chose louée, le locataire a un **droit préférentiel** d'acquisition.

4.2. Résiliation en cas de rénovation ou de reconstruction

La réalisation de travaux **d'amélioration** sur la chose louée est une prérogative du bailleur qui découle de son droit de *dominium* sur celle-ci (contrairement aux travaux de *conservation*, que le bailleur est obligé d'en réaliser)²⁰⁹. En vertu de l'art. 22 LAU²¹⁰, le locataire doit supporter la réalisation de travaux d'amélioration qui ne peuvent raisonnablement pas attendre la fin du bail. L'alinéa 2 de l'art. 22 LAU prévoit que le propriétaire qui souhaite réaliser ce type de travaux est tenu d'informer le locataire au moins 3 mois à l'avance. Pendant le délai d'un mois à partir de la notification précitée, le locataire peut résilier son bail à loyer. Dans ce dernier cas, le bail à loyer prend fin dans un délai de 2 mois à partir de la date de la résiliation. Cependant, cette possibilité de résiliation n'est pas ouverte si les travaux sont de peu d'importance. En dehors du cas précité, la résiliation du bail à loyer pour cause de travaux de rénovation n'est pas prévue.

4.3. Résiliation en vue d'une augmentation du loyer

L'art. 19 LAU autorise le bailleur à augmenter le loyer en cas de **réformes** réalisées sur la chose, et ceci après l'écoulement d'un laps de temps de 5 ans du bail à loyer. Toutefois, la résiliation pendant la période prévue à l'art. 9 LAU dans le **seul but** d'augmenter le loyer n'est pas prévu.

transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años ».

²⁰⁸ Art. 29 LAU : « Enajenación de la finca arrendada. El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del Art. 34 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 342 y 886) ».

²⁰⁹ L. Contreras, Ley de Arrendamientos Urbanos, Barcelona, 2004, p. 240.

²¹⁰ Art. 22 LAU : « Obras de mejora.

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar ».

4.4. Résiliation en cas de besoin personnel du propriétaire

La LAU ne prévoit pas un droit de résiliation du bail à loyer, pour des besoins personnels du bailleur, pendant que celui-ci est en force²¹¹. En outre, l'art. 9 al. 3 LAU²¹², dispose que la prolongation obligatoire du bail prévue à l'art. 9 al. 1 LAU n'aura pas lieu, lorsqu'au moment de la conclusion de celui-ci, le propriétaire déclare expressément qu'il aura besoin de la chose avant l'écoulement de 5 ans, ceci afin d'en faire son logement permanent, celui de sa famille au premier degré ou en cas de jugement de divorce ou de nullité de mariage définitif celui de son conjoint. Lorsque 3 mois s'écoulent à partir du terme prévu dans bail à loyer et que le bailleur (ou les membres de sa famille précités), n'a pas occupé la chose, le bailleur doit proposer au locataire un nouveau bail à loyer pour une durée de 5 ans avec les mêmes conditions que celles contenues dans premier contrat. En outre, le bailleur doit indemniser le locataire pour les dépenses que ce dernier a subies depuis son déménagement et ce jusqu'à sa réinstallation ou (au choix du locataire), l'indemniser avec une somme égale aux loyers pour les périodes qui restaient jusqu'à compléter les 5 ans - sauf si l'occupation ne peut avoir lieu suite à un cas de force majeure.

4.5. Résiliation pour retard de paiement du loyer ou manque de diligence de la part du locataire

L'art. 27.2.a) LAU²¹³ prévoit la possibilité de résilier le bail à loyer en cas de non paiement des loyers et autres dépenses concernant la chose louée (sur la procédure d'expulsion, voir la réponse à la question VI- 1).

²¹¹ En revanche, lorsque le bail à loyer est conclu pour une période inférieure à 5 ans, le locataire peut se libérer de la prolongation de la période de la location jusqu'à atteindre les 5 ans, en manifestant au propriétaire, au moins 30 jours avant la date de l'échéance du contrat, sa volonté de ne pas procéder à la renouveler (art. 9 al. 1 LAU -voire chiffre V).

²¹² Art. 9 LAU : [...] « 3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial. Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor ».

²¹³ Art 22 LAU : « Terminación del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto. Caso especial de enervación del desahucio [...] 4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el Secretario judicial si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio [...] ».

Il faut, toutefois, mentionner la **possibilité** accordée au locataire en demeure de paiement (loyers ou autres montants dus concernant la chose louée), de « **bloquer** » la **demande d'éviction** introduite par bailleur ; ceci en effectuant le paiement avant la première audience fixée par le tribunal (voir question III-5). Cette action (*posibilidad de enervación* ou *enervamiento*) est prévue à l'art. 22.4 de la Loi sur la procédure civile : « LEC »²¹⁴, ne peut-être utilisée qu'une seule fois. En outre, le locataire ne peut pas bénéficier de cette action si le bailleur lui a demandé de manière univoque de s'acquitter du montant dû au moins 1 mois avant l'introduction de sa demande et le locataire ne s'est pas exécuté²¹⁵.

Quant à la résiliation pour **manquement à l'obligation d'agir avec soin et diligence**, celle-ci est admise par l'art. 27.2.d) LAU, notamment lorsque le locataire cause par sa faute (*dolosamente*), des dommages à la chose louée ou réalise des travaux non autorisés par le bailleur (lorsqu'une telle autorisation est nécessaire). La loi admet aussi la résiliation du bail à loyer lorsque le locataire effectue des activités dérangeantes, insalubres, dangereuses, nocives ou illicites (art. 27.2.e) LAU²¹⁶.

²¹⁴ Art. 22.4 LEC : « Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el Secretario judicial si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el Art. 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiese tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación ».

²¹⁵ En vertu de l'art. 152.2 LEC, une telle communication se fait par la poste, par télégramme, ou tout autre moyen technique permettant de laisser une preuve de sa réception, de la date et du contenu : « Los actos de comunicación se efectuarán en alguna de las formas siguientes, según disponga esta Ley [...] Remisión de lo que haya de comunicarse mediante correo, telegrama o cualquier otro medio técnico que permita dejar en los autos constancia fehaciente de la recepción, de su fecha y del contenido de lo comunicado ».

²¹⁶ Art. 27 LAU. « Incumplimiento de obligaciones.

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 1124 del Código Civil.
2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:
 - a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
 - b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
 - c) El subarriendo o la cesión incontinentes.
 - d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
 - e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
 - f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la NECESIDAD permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 7.
3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:
 - a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el Art. 21.
 - b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda ».
 Ceci s'applique aussi à la location d'objets pour un but autre que l'habitation (art. 35 LAU) ».

La doctrine²¹⁷ mentionne deux cas pour lesquels la résiliation du bail à loyer est admise, même s'ils ne sont pas expressément prévus par la LAU :

- Le changement unilatéral du but de la chose louée réalisé par le locataire (par exemple un logement transformé en atelier),
- Le déménagement du locataire (les absences en raisons de vacances ou voyages ne sont pas incluses dans cette possibilité).

²¹⁷

L. Contreras, Ley de Arrendamientos Urbanos, loc. cit., p. 300.

5. Norwegen

5.1. Kündigung nach Handänderung

Das norwegische Mietrechtsgesetz (*husleieloven*) enthält **keine ausdrückliche Regelung** zu der Frage, ob ein Verkauf des Mietobjektes das Mietverhältnis beeinflusst. Es greift vorerst die allgemeine Regel ein, dass es für eine Kündigung stets eines sachlichen Grundes bedarf. Ein anstehender Verkauf oder der Kauf einer Wohnung wird aber wohl diese sehr geringe Schwelle des norwegischen Rechts nehmen.²¹⁸ Wenn man den geplanten Verkauf (oder den Kauf) als einen sachlichen Grund ansieht, greift die allgemeine Interessenabwägung des norwegischen Mietrechtsgesetzes (§ 9-8 *husleiloven*) ein, die unten näher beschrieben wird. Der Mieter kann in diesem Rahmen seine Argumente vorbringen, warum es für ihn wichtig ist, in der Wohnung zu verbleiben. In offiziellen Leitfäden zum *husleiloven* wird zu genau diesem Problem gesagt, dass das Interesse eines Mieters, dessen Kinder in der Nähe der Wohnung zur Schule gingen, vor dem Interesse des Verkäufers überwiegt, einen höheren Preis für eine leer stehende Wohnung zu erzielen.²¹⁹ Allzu hoch ist also das Interesse des Verkäufers oder Käufers von offizieller Seite wohl nicht einzuschätzen.

Die sehr spärliche Rechtsprechung scheint sehr stark auf den **Einzelfall** ab zu stellen: Braucht ein Käufer die gekaufte Wohnung selbst, so wurde mitunter eine Eigenbedarfskündigung zugelassen, ohne dass auf die Bedürfnisse des Mieters der verkauften Wohnung besondere Rücksicht genommen wurde. Allerdings handelt es sich dabei um eine etwas ältere Rechtsprechung, die auch von anderen Überlegungen beeinflusst war.²²⁰ Auf der anderen Seite hat die Rechtsprechung einem Verkäufer einer Wohnung mit dem Argument die Kündigung nicht ermöglicht, dass die leer stehende Wohnung einen besseren Preis beim Verkauf erzielen würde.²²¹

Die **Kündigungsfrist** beträgt 3 Monate. Der Kündigungstermin muss auf den letzten Tag eines Monats fallen (§ 9-6 *Husleieloven*). Diese Bestimmung kann durch Vertrag abgeändert werden und ist somit nicht zwingend. Sie gilt für alle Kündigungsgründe gleich.

5.2. Kündigung bei Renovierung

Der Abriss oder der Umbau des vermieteten Objektes ist im norwegischen Mietrechtsgesetz (*husleieloven*) **ausdrücklich als sachlicher Grund** für eine Kündigung durch den Vermieter genannt.²²² Es wird aber gefordert, dass der Abriss oder Umbau es **notwendig** macht, dass der Mieter das Mietobjekt verlassen muss. Der Umbau oder Abriss muss also so umfassend sein, dass das Mietobjekt zu seinem Wohnzweck vollständig und beträchtliche Zeit nicht mehr zu gebrauchen ist. Ein Umbau, der nicht mit sich bringt, dass das Mietobjekt vollständig unbrauchbar wird, ist daher kein sachlicher Grund für eine Kündigung.²²³

Man sieht hier die beschränkende Wirkung der speziellen Erwähnung als sachlicher Grund in § 9-5 Mietgesetz. Dies führt im Ergebnis dazu, dass dieser Grund nur in sehr engen Grenzen als sachlicher

²¹⁸ Siehe dazu oben II.1.a. zu Norwegen.

²¹⁹ Norwegisches Kultur- und Regionalministerium (Hrsg.), *Nyttig aa vite om husleieloven*, Teil 11, Jeg vil si opp leier (Ich will den Mieter kündigen), Stand 2009, siehe www.krd.no (Oktober 2010). Dieses Beispiel stützt sich auf die Rechtsprechung.

²²⁰ Rt. 1948, 726, Rt. 1966, 900 (zitiert nach C. Wyller, Boligrett, 4. Aufl., Oslo 2000, S. 288).

²²¹ So C. Wyller, Boligrett, 4. Aufl., Oslo 2000, S. 288.

²²² § 9-5 lit. b. *Husleieloven*.

²²³ C. Wyller in *Norsk Lovkommentar*, Teil 3, Oslo 2008, Anmerkung 604.

Grund anzusehen ist. Sonst scheidet er bereits hier aus und es kommt nicht mehr zu der Interessenabwägung durch das Gericht.

In den im skandinavische Recht sehr wichtigen Vorarbeiten zum Mietgesetz²²⁴ wurde zudem folgendes festgehalten: Der Vermieter muss zu diesem Zweck konkrete Pläne für den Umbau vorweisen. Der Umbau muss bereits durch die Behörden nach dem Plan- und Baugesetz genehmigt worden sein. Diese Genehmigungen (Abriss- oder Umbaugenehmigung) sind dem Mieter vorzulegen. In einigen Kommunen wird eine derartige Genehmigung nur erteilt, wenn sich der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Ersatzwohnung zu beschaffen.

Insgesamt kann gesagt werden, dass dieser Kündigungsgrund in Norwegen nur dann geltend gemacht werden kann, wenn sehr erhebliche, tatsächliche Umbauten durchgeführt werden, die den Wohnzweck beträchtliche Zeit vollständig unmöglich machen.

5.3. Kündigung zur Erzielung eines höheren Ertrags

Die Erzielung eines höheren Mietzinses ist niemals ein sachlicher Grund für eine Kündigung.²²⁵

5.4. Kündigung wegen Eigenbedarf

Es stellt nach dem norwegischen Mietgesetz **ausdrücklich** einen sachlichen Kündigungsgrund dar, wenn der Wohnraum als Wohnung durch den Vermieter selbst oder von jemandem, der seiner Hausgemeinschaft angehört, gebraucht werden soll.²²⁶

Der Begriff der Hausgemeinschaft setzt voraus, dass ein gemeinsamer ökonomischer Rahmen besteht und dass tatsächlich zusammen gelebt wird (typischerweise jüngere oder wirtschaftlich abhängige Kinder des Vermieters). Wird die Wohnung für andere Personen benötigt, die dem Vermieter in anderer Weise nahe stehen (z.B. andere Angehörige, Arbeitnehmer des Vermieters), so kann der allgemeine sachliche Grund nach dem Mietgesetz vorliegen.²²⁷

Dieser Kündigungsgrund erfordert, dass der Vermieter (oder die betreffende Person) **unmittelbar nach dem Auszug des Mieters** selber einziehen muss. Ein anschließendes Leerstehen der Wohnung oder die Nutzung als Ferien- oder Reservewohnung ist nicht ausreichend.²²⁸

5.5. Kündigung bei Zahlungsrückstand und Sorgfaltspflichtverletzung

Es stellt nach dem norwegischen Mietgesetz **ausdrücklich einen sachlichen Kündigungsgrund** dar, wenn der Mieter seinen Pflichten nach dem Mietvertrag nicht nachkommt.²²⁹ Im Grund kommt jede

²²⁴ NOU 1993, 167 ; siehe auch Wyller, Boligrett, op. Cit., S. 287; Norwegisches Kultur- und Regionalministerium (Hrsg.), Nyttig aa vite om husleieloven, Teil 11, Jeg vil si opp leier (Ich will den Mieter kündigen), Stand 2009, siehe www.krd.no (Oktober 2010).

²²⁵ Norwegisches Kultur- und Regionalministerium (Hrsg.), Nyttig aa vite om husleieloven, Kapitel 11, Jeg vil si opp leier (Ich will den Mieter kündigen), Stand 2009, siehe www.krd.no (Oktober 2010).

²²⁶ § 9-5 lit. a Husleieloven.

²²⁷ Wyller, Boligrett, op.cit., S. 287.

²²⁸ Norwegisches Kultur- und Regionalministerium (Hrsg.), Nyttig aa vite om husleieloven, Kapitel 11, Jeg vil si opp leier (Ich will den Mieter kündigen), Stand 2009, siehe www.krd.no (Oktober 2010).

²²⁹ § 9-5 lit. c Husleieloven.

Vertragsverletzung in Betracht, z.B. dass der Mieter die Miete nicht bezahlt oder das Objekt unerlaubt weiter vermietet. Eine solche Kündigung unterliegt aber grundsätzlich der Interessenabwägung durch das Gericht.

Das Gericht kann die Kündigung nach der Interessenabwägung dann nicht für unwirksam erklären, wenn eine **wesentliche Vertragsverletzung** vorliegt. Dann kann dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses in keinem Fall zugemutet werden. Die wesentliche Vertragsverletzung durch den Mieter ist im Mietrechtsgesetz gesondert definiert (§ 9-9 *Husleieloven*). Rechtstechnisch wird dabei nicht von einer Kündigung sondern von einem Rücktritt bzw. von einer Aufhebung (*hevingsrett*) gesprochen. Der Grund für diese Terminologie liegt im Versuch der Kohärenz zum Allgemeinen Vertragsrecht, das zwischen Kündigung und Rücktritt trennt. Die Aufhebung des Mietvertrages unterscheidet sich in einigen Punkten von der Kündigung, z.B. sind bei Ersterer keine Fristen zu beachten. Die Rücktrittserklärung muss schriftlich erfolgen. Die Rücktrittsgründe müssen auch genannt werden.

Die taxativ aufgezählten **Gründe für eine wesentliche Vertragsverletzung** sind: der Mieter bezahlt über einen längeren Zeitraum die Miete nicht (nach der Rechtsprechung strenge Anforderungen an einen wesentlichen Zahlungsrückstand²³⁰); der Mieter kommt trotz schriftlicher Aufforderung der ihm obliegenden Erhaltungspflicht nicht nach oder er tritt in einer Weise auf, die für den Eigentümer, das Haus oder die anderen Mieter ernstlich zum Schaden gereicht; der Mieter überlässt den Gebrauch ganz oder teilweise ohne Berechtigung an andere und beendet dies nach schriftlicher Aufforderung nicht; der Mieter gebraucht die Wohnung zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken und beendet dies trotz schriftlicher Aufforderung nicht; der Mieter verletzt seine Pflichten in anderer Weise, die es notwendig macht, das Mietverhältnis zu beenden.²³¹

²³⁰ C. Wyller in Norsk Lovkommentar, Teil 3, Oslo 2008, Anmerkung 660: einzelne Zahlungsrückstände, auch nach Mahnung, berechtigen nicht zum Rücktritt. Z.B. kann es Bedeutung haben, dass ein Depositum durch den Mieter bezahlt wurde, aus dem sich der Vermieter befriedigen könnte.

²³¹ § 9-9 lit a – e *Husleieloven*.

6. Vereinigtes Königreich (England)

The decisive issue under English law is not that of whether a landlord has sufficient grounds to terminate a tenancy, but rather that of whether grounds exist for the issuance of a possession order by a court in favour of a landlord.²³² As has been explained above,²³³ private sector landlords have the right to enter only into “assured shorthold tenancies” at the expiration of which (after as little as six months if that is agreed to by the tenant) the mere issuance of a notice constitutes a mandatory ground for the issuance of a possession order. Substantive grounds needs to be shown only where a possession order is sought upon the termination of a non-shorthold assured tenancy. Anecdotal evidence indicates that landlords are sometimes willing to grant leases in the form of “assured tenancies” to tenants who have rented a dwelling for a number of years on a shorthold basis and have proved satisfactory to the landlord. This may serve as an encouragement to remain in the dwelling, rather than move elsewhere, it being somewhat difficult to “find good tenants”. To that extent, it is worthwhile to examine the substantive grounds²³⁴ for issuance of a possession order.

6.1. Transfer of Ownership

The fact that ownership of a rented dwelling has passed to a new landlord is **not itself a ground** for the issuance of a possession order. Two of the statutory grounds may, on the other hand, be of relevance in such cases.

Statutory Ground 1 requires a possession order to be made when a landlord establishes that he wishes to use the dwelling as his own principal home, or that of his spouse or registered civil partner, after having acquired title to the property other than “for money or money’s worth”. This will normally be the case only if the landlord has acquired title by way of inheritance. This is a so-called “mandatory ground” for the issuance of a possession order (the court has no discretionary power to refuse to issue it where the requirements are fulfilled), but it is available only if notice was given to the tenant, before the beginning of the tenancy, that it is a ground which could be invoked by the landlord.

Statutory Ground 6 requires a possession order to made when a landlord establishes, after having acquired title to the property other than “for money or money’s worth”, that he wishes to redevelop the property and that redevelopment would not be possible while the tenant remains in possession. This will normally be the case only if the landlord has acquired title by way of inheritance. This is a so-called “mandatory ground” for the issuance of a possession order (the court has no discretionary power to refuse to issue it where the requirements are fulfilled) and its availability does not depend upon specific notice being given to the tenant before the beginning of the tenancy. On the other hand, if this is the only ground upon which a possession order is made, the court must order the landlord to pay the tenant’s reasonable removal costs.

6.2. Renovation or Reconstruction

Statutory Ground 6 in fact requires a possession order to be made for the purpose of permitting redevelopment of the property in two circumstances: where the landlord was already the owner of

²³² Refer above, to point 3.c) of the information concerning the United Kingdom which appears in Part C.I. of this report.

²³³ Refer to point 1.a) of the information concerning the United Kingdom which appears in Part C.II. of this report.

²³⁴ They are set out in Part I of Schedule 2 to the Housing Act 1988.

the dwelling before the current tenancy was created; where the landlord acquired title to the property other than “for money or money’s worth” after the current tenancy was created. In other words, English law requires a landlord who purchases or otherwise arranges to acquire a residential property for the purposes of redevelopment, to wait until all of the existing tenancies have expired before he is entitled to redevelop. “Redevelopment” in the statutory sense includes demolition and/or reconstruction of part or all of the property, but also the “carrying out of any substantial works”. Where the works could be carried out in consequence of a temporary modification of the tenant’s rights of possession, but the tenant refuses to agree to such modification, a possession order must be issued. This is a so-called “mandatory ground” for the issuance of a possession order (the court has no discretionary power to refuse to issue it where the requirements are fulfilled) and its availability does not depend upon specific notice being given to the tenant before the beginning of the tenancy. On the other hand, if this is the only ground upon which a possession order is made, the court must order the landlord to pay the tenant’s reasonable removal costs.

6.3. Rent Increase

The landlord’s wish to offer a new tenancy at higher rent than is payable under the present tenancy is **not a ground** for the issuance of a possession order. On the other hand, if a lease provides for increases in rent and the tenant fails to pay the increased amounts, that failure may constitute a statutory ground for the issuance of a possession order.²³⁵ More importantly in practice, landlords have the option of entering only into assured shorthold tenancies, which can be replaced every year or even every six months by new leases at higher rents, if they believe that they will be able to attract tenants willing to pay the higher rents.²³⁶

6.4. Landlord’s Own Occupation

Statutory Ground 1 in fact requires a possession order to be made for the purpose of permitting a landlord to occupy the dwelling as his own principal home in two circumstances: where the landlord was already the **owner** of the dwelling **before the current tenancy** was created; where the landlord acquired title to the property other than “for money or money’s worth” after the current tenancy was created. In other words, English law requires a landlord who purchases or otherwise arranges to acquire a residential property for the purposes of living in it, to wait until the existing tenancy has expired before he is entitled to move in. It is only if the landlord temporarily rented out his own home and now wishes to move back in, or inherited a home and wishes to live in it, that he will be able to obtain a possession order on the basis of his own residence requirements. The term “own” extends to a spouse or registered civil partner of the landlord, but not to any of his relatives. It should be remembered that this is a so-called “mandatory ground” for the issuance of a possession order (the court has no discretionary power to refuse to issue it where the requirements are fulfilled), but it is available only if notice was given to the tenant, before the beginning of the tenancy, that it is a ground which could be invoked by the landlord.

²³⁵ Refer below, to point 5 of the information concerning the United Kingdom which appears in this Part of this report.

²³⁶ Refer to point 1.a) of the information concerning the United Kingdom which appears in Part C.II. of this report, particularly the last paragraph of that information.

6.5. Arrears of Rent or Neglect on the part of the Tenant

Statutory Ground 8 requires a possession order to be made when a landlord establishes that certain **minimum amounts of rent** (two or three months' rent, depending upon the agreed periodicity of rent payments) were in arrears at the time when the claim for a possession order was lodged with a County Court and remain in arrears at the date of the court hearing. In other words, the tenant has the power to remove the existence of the ground after possession proceedings are commenced and therefore to effectively annul such proceedings. This is a so-called "mandatory ground" for the issuance of a possession order (the court has no discretionary power to refuse to issue it where the requirements are fulfilled), but it is available before the expiration of a fixed term tenancy only if the lease expressly provides that the lease may be terminated early on this ground. In respect of periodic tenancies, the ground can be relied upon by the landlord at any time.

IV. ANFECHTUNG DER KÜNDIGUNG

1. Rechtsvergleichender Überblick

Die Verfahrensregeln sind den verschiedenen Kündigungs- und Ausweisungsmodalitäten angepasst und unterscheiden sich deshalb beträchtlich. Überall ist aber ein Gerichtsverfahren vorgesehen, wobei der Mieter je nach Art des Verfahrens selbst klagen muss oder Beklagtenstellung innehat. In Norwegen und England sowie in gewissen Fällen in Frankreich muss der Vermieter an das Gericht gelangen (im Vereinigten Königreich mit einem Ausweisungsbegehren, in Norwegen falls der Mieter gegen die Auflösung Protest einlegt, in Frankreich falls der Vermieter die gerichtliche Auflösung wegen Vertragsverletzung beantragt). In Deutschland kann der Mieter einer Kündigung (ähnlich wie in Norwegen) schriftlich widersprechen und eine gerichtliche Überprüfung begehren. Tut er dies nicht, erfolgt die gerichtliche Beurteilung im Rahmen eines allfälligen Räumungsverfahrens. Auch in den übrigen Staaten hat der Mieter die Möglichkeit, die gerichtliche Überprüfung der Kündigung zu verlangen.

Bei der **Kostenregelung sowie der aufschiebenden Wirkung** stimmen die Rechtsordnungen insofern überein, dass das Verfahren in der Regel nicht kostenlos ist, und dass keine aufschiebende Wirkung besteht – wobei diese bei einem Gesuch um Ausweisung faktisch durchaus bestehen kann. Der Mieterschutz wird somit weniger mit der Kostenregelung, sondern mit der Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit oder der Übertragung der Klagelast an den Vermieter erreicht. In Norwegen ist in gewissen Fällen ein besonderes Schlichtungsverfahren vorgesehen.

Eine **Anpassung** des Mietverhältnisses ist in Frankreich nicht vorgesehen, in Spanien nur bei Geschäftsräumen. In Deutschland kann der Mietzins auf Begehren des Mieters angepasst werden, falls dem Vermieter die Fortsetzung zu den bisherigen Bedingungen nicht zugemutet werden kann. Nach dem englischen Recht kann eine Anpassung im Rahmen der Verlängerung von Mietverhältnissen erfolgen. In Norwegen wird die Marktmiete durch das Miettaxierungsamt festgesetzt – eine Anpassung erfolgt jeweils ohne Kündigung. Ähnliche Systeme bestehen wohl in anderen Rechtsordnungen, sind aber nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

2. Deutschland

2.1. Rechtsbehelfe der mietenden Partei

2.1.1. Widerspruch gegen die Kündigung

§ 574 BGB enthält mit der Widerspruchsmöglichkeit des Mieters gegen die Kündigung durch den Vermieter die sog. „**Sozialklausel**“. Der vordringliche Zweck dieser Sozialklausel ist, dem Mieter - auch dem alleinstehenden - einen Schutz für sein Heim als den **Mittelpunkt seiner Lebensverhältnisse** zu gewähren.²³⁷

Stellt die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine **Härte** dar, die auch unter Würdigung der **berechtigten Interessen** des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist, so kann der Mieter der Kündigung **widersprechen** und vom Vermieter die **Fortsetzung** des Mietverhältnisses verlangen, § 574 Abs. 1 S. 1 BGB. Dies gilt jedoch nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur **ausserordentlichen fristlosen** Kündigung berechtigt, auch wenn der Vermieter ordentlich fristgebunden gekündigt hat, § 574 Abs. 1 S. 2 BGB.

Ob das Mietverhältnis fortzusetzen ist, bestimmt sich durch eine **dreifache Prüfung**: Nach der Feststellung, ob eine **Härte** für den Mieter oder andere genannte Personen vorliegt, sind die **Interessen des Vermieters** festzustellen. Alsdann hat eine **Abwägung** der Interessen des Vermieters und der Härte für den Mieter zu erfolgen. Nur wenn diese ergibt, dass die Härte auch bei Beachtung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist, ist das Fortsetzungsverlangen des Mieters erfolgreich.²³⁸ Bei der Interessenabwägung sind die Belange des Vermieters und des Mieters als von vorneherein gleichwertig anzusehen.²³⁹

Bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, sind jeweils die **gesamten Umstände** des Einzelfalls zu berücksichtigen.²⁴⁰ Von einer Härte für den Mieter wird ausgegangen, wenn eine **Beeinträchtigung** des Mieters gegeben ist, die diejenigen Umstände, Unbequemlichkeiten und Nachteile, die die Beendigung eines Mietverhältnisses **üblicherweise** mit sich bringt, übersteigt. Die Härte muss bei der Erklärung des Widerspruchs bestehen und über das Ende des Mietverhältnisses zum Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung vor Gericht andauern.²⁴¹ Nach § 574 Abs. 2 BGB liegt eine Härte vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Weitere gerichtlich bestätigte Fallgruppen der Härte sind:

- Kinder (z.B. Verlust der Versorgung durch in der Nähe wohnende Grosseltern für allein-erziehende Mutter²⁴²);
- Umzug zur Unzeit aufgrund gesundheitlicher Gründe (z.B. bevorstehende Entbindung²⁴³, Schwangerschaft²⁴⁴);

²³⁷ Bayerisches Oberstes Landgericht, Rechtsentscheid vom 21.7.1970, Allg. Reg. 20/70, Neue Juristische Wochenschrift 1970, S. 1748, 1750.

²³⁸ Heintzmann in: Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar), op. cit., § 574 N. 5.

²³⁹ Weidenkaff in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, op. cit., § 574 N. 4.

²⁴⁰ Landgericht Lübeck, Urteil vom 24.06.1993, 14 S 45/93, Neue Juristische Wochenschrift - Rechtsprechungsreport 1993, S. 1359.

²⁴¹ Heintzmann in: Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar), op. cit., § 574 N. 6.

²⁴² Landgericht Freiburg, Urteil vom 17.06.1993, 3 S 26/93, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1993, S. 402f.

²⁴³ Landgericht Stuttgart, Urteil vom 06.12.1990, 16 S 378/90, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1991, S. 347.

²⁴⁴ Heintzmann in: Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar), op. cit., § 574 N. 10.

- akute, nicht beherrschbare Suizidgefahr²⁴⁵
- Alter in Verbindung mit Krankheit oder Gebrechlichkeit²⁴⁶, Verwurzelung²⁴⁷;;
- Aufwendungen, die der Mieter befugtermassen im Vertrauen auf eine längere Mietzeit gemacht hat, diese noch nicht „abgewohnt“ sind und vom Vermieter kein Ersatz verlangt werden kann²⁴⁸.

Legt der Mieter Widerspruch ein, kann er nach § 574a Abs. 1 BGB verlangen, dass das Mietverhältnis **so lange fortgesetzt** wird, wie unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen erscheint. Sofern es dem Vermieter **nicht zumutbar** ist, das Mietverhältnis unter den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter die Fortsetzung nur unter einer angemessenen **Änderung** der Bedingungen verlangen.

Zunächst besteht für die Parteien die Möglichkeit, sich vertraglich über die Verlängerung des Mietverhältnisses zu **einigen**. Kommt keine Einigung zustande, so wird über die Fortsetzung des Mietverhältnisses sowie deren Dauer und Bedingungen, nach § 574a Abs. 2 BGB, im Rahmen der Räumungsklage gegen den Mieter durch **Urteil** bestimmt. Darüber hinaus kann der Mieter Gestaltungs-klage auf Fortsetzung des Mietverhältnisses erheben.²⁴⁹ Wenn **nicht absehbar** ist, wann die Gründe, die die Härte für den Mieter darstellen, wegfallen, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf **unbestimmte Zeit** fortgesetzt wird, § 574a Abs. 2 S. 2 BGB.

Der Mieter hat den Widerspruch **schriftlich** spätestens **zwei Monate** vor der Beendigung des Mietverhältnisses zu erklären, § 574b Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 BGB. Hat der Vermieter den Mieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist **hingewiesen**, kann der Mieter den Widerspruch noch im **ersten Termin** des gerichtlichen Räumungsverfahrens erklären, § 574b Abs. 2 S. 2 BGB. Die Wirksamkeit der Kündigung bleibt durch den Widerspruch unberührt.²⁵⁰

2.1.2. Klage

Der Mieter kann nach § 256 Abs. 1²⁵¹ der Zivilprozessordnung (ZPO)²⁵² auf **Feststellung** klagen, dass das Mietverhältnis fortbesteht. Die Zulässigkeit der Klage auf Feststellung, dass eine bestimmte

²⁴⁵ Landgericht Bonn, Urteil vom 16.8.1999, 6 S 150/98, Neue Juristische Wochenschrift 2000, S. 8f.

²⁴⁶ Landgericht Bonn, Urteil vom 01.02.1990, 6 S 203/89, Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungsreport 1990, S. 973f.

²⁴⁷ Landgericht Hamburg, Urteil vom 26.04.1991, 311 S 250/90, Deutsche Wohnungswirtschaft 1991, S. 189f.

²⁴⁸ Landgericht Kiel, Beschluss vom 18.10.1990, 1 S 146/90, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1992, S. 690.

²⁴⁹ Weidenkaff in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, op. cit., § 574a N. 6.

²⁵⁰ A. Wetekamp, Mietsachen - Handbuch zur Wohnraummiete, 4. Auflage, München 2007, Kapitel 8 N. 451.

²⁵¹ § 256 Feststellungsklage

(1) Auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses, auf Anerkennung einer Urkunde oder auf Feststellung ihrer Unechtheit kann Klage erhoben werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, dass das Rechtsverhältnis oder die Echtheit oder Unechtheit der Urkunde durch richterliche Entscheidung alsbald festgestellt werde.

²⁵² Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.12.2005, BGBl. I S. 3202, ber. 2006 S. 431 u. 2007 S. 1781, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Erleichterung elektronischer Anmeldungen zum Vereinsregister und and. vereinsrechtl. Änd. vom 24.9.2009, BGBl. I S. 3145.

Kündigung unwirksam ist, ist umstritten. Eine solche Klage kann jedoch in eine Klage auf Feststellung, dass das Mietverhältnis fortbesteht, umgedeutet werden.²⁵³

Die Feststellungsklage des Mieters kommt in Betracht, wenn der Vermieter ihm ordentlich oder außerordentlich gekündigt, aber **noch keine Räumungsklage** erhoben hat. Hat der Vermieter bereits Räumungsklage erhoben, so fehlt das für die Feststellungsklage erforderliche Rechtsschutzinteresse des Mieters, es sei denn, die Feststellungsklage wird im Rahmen der Widerklage auf die Räumungsklage des Vermieters erhoben, vgl. § 256 Abs. 2 BGB.²⁵⁴

Daneben kann der Mieter, soweit er der Kündigung widersprochen hat (s.o.), auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses klagen.

2.2. Verfahren

Ein besonderes Verfahren in Mietsachen gibt es nicht. Für die Kostenregelung gelten grundsätzlich die **allgemeinen Regelungen** nach §§ 91 ff. ZPO.²⁵⁵ Allerdings enthält § 93b ZPO spezielle Kostenregelungen für Räumungsklagen des Vermieters und Klagen des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses:

- Wird einer Klage auf Räumung von Wohnraum mit Rücksicht darauf stattgegeben, dass ein Verlangen des Beklagten auf **Fortsetzung des Mietverhältnisses** (Widerspruch) auf Grund der §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs wegen der berechtigten Interessen des Klägers **nicht gerechtfertigt** ist, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem **Kläger auferlegen**, wenn der Beklagte die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Angabe von Gründen verlangt hatte und der Kläger aus Gründen obsiegt, die erst **nachträglich** entstanden sind (§ 574 Abs. 3 BGB). Dies gilt entsprechend in einem Rechtsstreit wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Abweisung der Klage.
- Wird eine Klage auf Räumung von Wohnraum mit Rücksicht darauf **abgewiesen**, dass auf Verlangen des Beklagten die **Fortsetzung des Mietverhältnisses** auf Grund der §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmt wird, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem **Beklagten** auferlegen, wenn er auf Verlangen des Klägers nicht unverzüglich über die Gründe des Widerspruchs Auskunft erteilt hat. Dies gilt in einem Rechtsstreit wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses entsprechend, wenn der Klage stattgegeben wird.
- **Erkennt** der Beklagte den Anspruch auf Räumung von Wohnraum **sofort an**, wird ihm jedoch eine **Räumungsfrist** bewilligt, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem **Kläger** auferlegen, wenn der Beklagte bereits vor Erhebung der Klage unter Angabe von Gründen die Fortsetzung des Mietverhältnisses oder eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist vom Kläger vergeblich begehrt hatte.

2.3. Suspensive Wirkung und Sperrfrist

Die Einleitung des Verfahrens hat keinen suspensiven Effekt auf die Kündigung. Auch eine Sperrfrist existiert nicht.

²⁵³ Vergleiche hierzu F. Stornel, Mietrecht Aktuell, 4. Auflage, Köln 2009, N. XIV 105, und Weidenkaff in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, op. cit., § 573 N. 61.

²⁵⁴ N. Schönleber, Mietrecht, in H.-U. Buechting & B. Heussen, *Beck'sches Rechtsanwalts-Handbuch*, 9. Auflage, München 2007, C 6. Mietrecht, N. 98.

²⁵⁵ Grundsatz: Unterliegende Partei trägt Kosten des Rechtsstreits, soweit jede Partei teilweise siegt und unterliegt, werden die Kosten gegeneinander aufgehoben oder verhältnismässig verteilt.

2.4. Anpassung des Mietverhältnisses

Hat der Mieter nach § 574 BGB **Widerspruch** gegen die Kündigung eingelegt, und ist es dem Vermieter **nicht zuzumuten**, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter verlangen, dass es stattdessen unter **angemessener Änderung** der Vertragsbedingungen fortgesetzt wird, § 574a Abs. 1 S. 2 BGB. Hierzu zählt insbesondere auch die Anpassung der Miethöhe.²⁵⁶

Davon abgesehen kann eine Mieterhöhung nach § 557 BGB nur durch **Vereinbarung** der Parteien oder bei Vorliegen einer **gesetzlichen Grundlage** erfolgen. Gesetzliche Grundlagen für eine Mieterhöhung sind die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, wenn die Miete im Zeitpunkt der Erhöhung seit 15 Monaten unverändert ist (§ 558 BGB), die Mieterhöhung bei Modernisierung des Mietobjekts (§ 559 BGB) und die Mieterhöhung bei Veränderungen von Betriebskosten (§ 560 BGB). Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so kann der Vermieter bei fehlgeschlagener Kündigung die Miete nicht erhöhen.

²⁵⁶

Weidenkaff in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, op. cit., § 574a N. 3.

3. Frankreich

De manière liminaire, il importe de souligner que le bailleur ne peut recourir en annulation de la résiliation survenue du fait du locataire puisqu'elle est pour ce dernier un droit discrétionnaire.

3.1. Recours du locataire

Le bailleur, on l'a dit, ne peut résilier sans motif le contrat de bail en cours. Seul le manquement grave du locataire l'y autorise, et la résiliation est alors judiciaire ou résulte d'une clause résolutoire de plein droit (cf. III.3.5.). Si la **résiliation est judiciaire**, le locataire ne peut recourir en annulation de la résiliation, sauf l'usage des voies de recours offertes par le droit procédural français contre la décision de premier ressort. Le locataire peut contester le manquement ou la gravité du manquement qui lui est reproché.

Si la résiliation repose sur le jeu d'une **clause résolutoire** de plein droit, le locataire peut tenter avec plus de succès de s'opposer à cette résiliation dès lors qu'il estime que l'une ou l'autre des conditions nécessaires à sa validité fait défaut. Ainsi, ce peut être sur le fondement de l'article 4 g de la loi du 6 juillet 1989 que le locataire peut recourir en annulation de la résiliation si le bailleur a prétendu faire jouer une clause hors du domaine limitativement circonscrit par cet article. Ou ce peut être sur le fondement de l'article 24 de la même loi si la procédure que doit suivre le bailleur ne l'a pas été.

3.2. Procédure

Si un locataire n'obtempère pas après que le bailleur ait invoqué une clause résolutoire de plein droit, ce dernier saisira le président du tribunal d'instance aux fins de voir constater le jeu de la clause, après avoir notifié au préfet l'assignation²⁵⁷. Le juge s'assurera de la régularité en la forme de la demande du bailleur, de son bien-fondé et de la bonne foi du bailleur dans la mise en œuvre de la clause²⁵⁸. L'inaction du locataire contraint le bailleur à entamer la phase judiciaire de la procédure ; à ce stade, le locataire est libre de s'attaquer au bien-fondé de la mise en œuvre de la clause par le bailleur. Il n'existe donc **pas de procédure spécifique** pour le recours du locataire en annulation de la résiliation. La procédure qu'il doit suivre n'est **pas gratuite**, sauf s'il bénéficie de l'aide juridictionnelle.

3.3. Effet suspensif

La procédure n'a **pas d'effet suspensif** sur la résiliation ou le congé émanant du propriétaire.

3.4. Adaptation du contrat de bail

L'impossibilité d'une résiliation n'est pas compensée par un droit du bailleur à une adaptation du contrat de bail. Le principe général de la **force obligatoire du contrat**, exprimé par l'article 1134 du Code civil s'applique : les parties demeurent liées par le contrat originel.

²⁵⁷ J. Lafond & F. Lafond, Les baux d'habitation, op. cit., p. 383.

²⁵⁸ Cass. 3^e civ, 3 avr. 2001, n° de pourvoi : 99-16611.

4. Spanien

4.1. Recours du locataire

Le locataire peut agir contre la résiliation du bail à loyer s'il prouve que celle-ci n'a **pas** été faite sur la base de l'une des **causes énumérées à l'art. 27 LAU** ou que la cause invoquée par le bailleur n'est pas fondée, notamment :

- a) La demeure dans le paiement du loyer ou d'une somme d'argent à la charge locataire. Il s'ensuit que si le locataire prouve qu'il a réglé les montants réclamés par le bailleur, la résiliation n'aura pas de valeur. Le cas échéant, le locataire peut agir sur la base de l'art. 22.4 de la LEC (procédure qui a été décrite sous chiffre III-5 et qui permet au locataire en demeure de paiement de bloquer la demande d'éviction en réglant les montants dus au bailleur),
- b) le défaut de garantie ou de l'actualisation de celle-ci,
- c) le fait que le locataire sous-loue la chose sans le consentement du bailleur,
- d) la réalisation de travaux non autorisés par le bailleur (lorsqu'une telle autorisation est nécessaire), ou les dommages causés par la faute du locataire,
- e) la réalisation d'activités nuisibles ou dérangeantes, nocives ou dangereuses ou illicites,
- f) lorsque la chose cesse d'être le logement permanent du locataire.

Finalement, lorsque la résiliation se fait sur la base de l'art. 1124 CCE (selon lequel le droit de résilier est implicite dans les obligations réciproques lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations), le locataire peut agir contre la résiliation en prouvant qu'il n'a pas manqué à ses obligations et que la résiliation n'est pas fondée.

4.2. Procédure

La résiliation extrajudiciaire se fait seulement par l'accord entre les parties. A défaut d'accord, ce sont **les tribunaux** qui statuent, avec valeur déclarative, de l'efficacité ou de l'inefficacité de la résiliation, après avoir examiné la pertinence des causes soulevées. Autrement, on laisserait dans les mains de l'une des parties le choix d'exécuter ou non le contrat, ce qui est contraire à l'art. 1256 CCE²⁵⁹.

Il a déjà été fait mention de la procédure particulière de « *enervamiento* » (cf. III. 4.5.) qui permet au locataire de « bloquer » une **demande d'éviction** introduite par le bailleur en raison de la demeure dans les paiements (loyers ou autres montants dus concernant la chose louée), en effectuant le paiement des montants dus avant la première audience du tribunal.

²⁵⁹

Audiencia Provincial - Alicante, Sección 5ª nº 110/2007, of March 21, 2007, App nº 29/2007, juge rapporteur MARIA TERESA SERRA ABARCA, Cas No.110/2007, disponible sous http://vlex.com/vid/arrendamientos-urbanos-extrajudicial-29070640?ix_resultado=2&query%5Bct_resultados%5D=5148&query%5Bfrase%5D=contrato+de+arrendamiento+resoluci%C3%B3n+extrajudicial&query%5Btextolibre%5D=contrato+de+arrendamiento+resoluci%C3%B3n+extrajudicial&sort=score (site payant) (8.8.2010) : « En torno al art. 1124 del Código Civil (mencionado en el art. 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y por la propia parte), se ha pronunciado esta sala en sentencia de fecha 10.11.2005 al señalar "que en caso de resolución extrajudicial de los contratos debe existir, para que produzca sus efectos, acuerdo entre las partes contratantes y en defecto de tal conformidad son los Tribunales los que deben declarar la eficacia o ineficacia resolutoria, con valor meramente declarativo, previo examen de la procedencia de las causas alegadas, pues en caso contrario se dejaría al arbitrio de uno de los contratantes el cumplimiento del contrato, a lo que se opone lo establecido en el art. 1256 del Código citado ». En doctrine : L. Contreras, Ley de Arrendamientos Urbanos, loc. cit., p. 293.

En dehors de cette procédure, le locataire ne peut faire valoir ses droits que dans le cadre de la procédure judiciaire « *verbal* ».

4.3. Effet suspensif

Ni la LAU ni la LEC ne prévoient un tel effet suspensif ou une interdiction de résilier durant une période déterminée (en dehors des périodes statutaires fixés par l'art. 9 LAU - voire réponse à la question I- 3 c).

4.4. Adaptation du contrat de bail

Uniquement pour les baux qui ne sont pas d'habitation (notamment les locaux servant à une activité commerciale ou professionnelle), lorsque le locataire transfère son droit à un tiers, par exemple, en sous-location, l'accord du bailleur n'est pas nécessaire et la résiliation n'est pas possible. En revanche, la loi prévoit dans ce cas une adaptation du contrat de bail notamment par rapport au loyer (cf. VII.4).

5. Norwegen

5.1. Rechtsbehelfe der mietenden Partei

Das norwegische Mietrechtsgesetz (*husleieloven*) enthält eine Regel über die Aufhebung der Kündigung.²⁶⁰ Der Mieter muss lediglich gegen die Kündigung **protestieren** und sie ist aufgehoben; Gründe sind dafür nicht zu nennen. Das weitere Verfahren wird sogleich beschrieben.

5.2. Verfahren

Der Mieter kann innerhalb eines Monats nach Empfang der Kündigung schriftlich beim Vermieter gegen die Kündigung protestieren. Das geschieht am besten mit eingeschriebenem Brief an den Vermieter. Hat der Mieter von dieser Möglichkeit innerhalb der Frist keinen Gebrauch gemacht, so kann er sich nicht darauf berufen, dass die Kündigung nicht mit dem Gesetz in Einklang sei. Hat der Mieter gegen die Kündigung protestiert, so ist die Kündigung automatisch aufgehoben, wenn der Vermieter keine weiteren Schritte setzt. Es obliegt also dem **Vermieter**, (innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf der Protestfrist des Mieters) eine Klage einzubringen.

Das Gericht hat sodann auf die Klage des Vermieters hin zu überprüfen, ob die Kündigung rechtlich zulässig war oder ob die Kündigung durch das Gericht aufgehoben wird. Das Gericht wird die Kündigung aufheben, wenn es nach einer Abwägung der Interessen der beiden Parteien zu dem Schluss kommt, dass die Kündigung ungerecht (oder unbillig²⁶¹) ist. Diese **Interessenabwägung** nimmt sehr stark auf die Interessen des Mieters Rücksicht.²⁶²

Das Gericht hat diese Möglichkeit der Nachprüfung der Kündigung nur dann nicht, wenn eine wesentliche Vertragsverletzung durch den Mieter vorliegt (siehe dazu bereits oben²⁶³).

Das beschriebene Verfahren gilt nur für Wohnungen. Es gilt nicht für die Untervermietung von Zimmern oder für die Miete von Garagen.²⁶⁴

In Norwegen existiert ein besonderer Weg der Streitlösung in Mietsachen. Der sogenannte **Mietstreitausschuss** (*husleietvistutvalget*) ist in seinen Grundzügen im Mietrechtsgesetz geregelt.²⁶⁵ Der Mietrechtsausschuss kann über alle Streitigkeiten nach dem Mietrechtsgesetz entscheiden. Der Mietrechtsausschuss wird vom Ministerium für bestimmte Kommunen errichtet. Es handelt sich um Kommunen mit grosser Bevölkerungsdichte, in denen vergleichsweise mehr Mietobjekte bestehen (derzeit Oslo, Akershus, Bergen und seit Oktober 2010 auch Trondheim). Der Sinn ist es, derartige Streitigkeiten von Spezialkräften lösen zu lassen und zu einer raschen, kostengünstigen und friedlichen Lösung zu kommen. Die durchschnittliche Verfahrensdauer bis zur Fällung einer Entscheidung beträgt lediglich 12 Wochen. In vielen Verfahren ist auch keine Entscheidung notwendig und es geht noch schneller.

²⁶⁰ § 9-8 *Husleieloven*.

²⁶¹ Im norwegischen Gesetzestext wird das Wort *urimelig* verwendet, was in diesem Zusammenhang wohl am besten mit ungerecht übersetzt wird. Eine andere Möglichkeit wäre unbillig. Aber nachdem es sich hier um eine einfache Abwägung der Interessen handelt, würde unbillig wohl eher auf ein bestimmtes Missverhältnis der Interessen hindeuten lassen, das nach norwegischem Recht nicht gefordert wird.

²⁶² Siehe z.B. die unten zu V. 1 zu Norwegen erläuterte Rechtsprechung.

²⁶³ III. 5. zu Norwegen.

²⁶⁴ Zu allem § 9-8 *Husleieloven*.

²⁶⁵ § 12-5 *Husleieloven*.

Dieses Angebot wird von der Bevölkerung **stark genutzt**. Diese Schlichtungsstellen verzeichneten im Jahr 2009 insgesamt 755 neue anhängige Sachen, wobei aber nicht klar ist, wie viele davon Kündigungen betreffen. Es dürften aber nicht allzu viele sein, da die grösste Zahl der Rechtssachen normalerweise die Anpassung der Miete an neue Marktgegebenheiten betrifft. Es ist erwähnenswert, dass die Zahl von 755 eine Steigerung von 62 % im Vergleich zum Vorjahr 2008 bedeutet. Es wird aber damit gerechnet, dass die Zahl wieder sinkt.

Weitere allgemeine Informationen zum *husleietvistutvalget* in englischer Sprache finden sich auf seiner Internetseite.²⁶⁶

Eine Streitigkeit, die vom Mietrechtsausschuss entschieden werden kann, muss vor diesen eingebracht werden, bevor sich das Gericht erster Instanz damit befassen kann, wenn es sich aus der norwegischen Zivilprozessordnung ergibt, dass eine Behandlung vor dem sogenannten Vergleichsrat (*forliksrådet*) notwendig wäre. Dies ist aber in Kündigungssachen nicht der Fall (siehe sogleich im Text). Der Vergleichsrat kann keine Rechtssachen entscheiden, die in die Zuständigkeit des Mietrechtsausschusses fallen.

In den Kommunen, wo ein Mietrechtsausschuss besteht, kann der **Vermieter wählen**, ob er eine Klage auf Aufrechterhaltung der Kündigung vor den Mietrechtsausschuss bringt oder vor das Gericht erster Instanz. In den Kommunen, wo ein solcher Mietrechtsausschuss nicht besteht, kann der Vermieter wählen, ob er mit seiner Klage zuerst zum Vergleichsrat geht oder gleich zum Gericht erster Instanz.²⁶⁷

Soweit ersichtlich ist das Verfahren für den Vermieter **nicht kostenlos**. Vor dem Mietrechtsausschuss betragen die Kosten des klagenden Vermieters 860 Norwegische Kronen, das sind ungefähr 100 Euro bzw. ca. 140 Franken.²⁶⁸ Dies erscheint uns vergleichsweise günstig.

5.3. Suspensive Wirkung und Sperrfrist

Das Gesetz und seine Vorarbeiten regeln diese Frage **nicht ausdrücklich**.

Das Klagebegehren des Vermieters in der Kündigungsklage muss sein, dass die Kündigung für gültig erklärt wird oder dass sie aufrecht erhalten wird. Der Mieter begehrt, diese Klage des Vermieters abzuweisen. Der Mieter muss nicht begehren, die Kündigung für ungültig zu erklären oder aufzuheben. Mit dieser Struktur des Klagebegehrens wird in der norwegischen Literatur begründet, dass der Vermieter keine Zwangsvollstreckung einer bereits gültig gewordenen Kündigung fordern kann, nachdem der Gegenstand der Klage bei Gericht gerade die Frage ist, ob die Kündigung aufgehoben werden soll.²⁶⁹

5.4. Anpassung des Mietverhältnisses

Das norwegische Mietrechtsgesetz kennt besondere Vorschriften über die Anpassung der Miete an den Zeitverlauf oder an neue Marktbedingungen. Diese greifen unabhängig davon ein, ob eine Kündigung möglich war oder nicht.

²⁶⁶ <http://www.htu.no/kunder/htu/cms.nsf/> (Stand Oktober 2010).

²⁶⁷ C. Wyller in Norsk Lovkommentar, Teil 3, Oslo 2008, Anmerkung 645.

²⁶⁸ Siehe www.htu.no (Stand Oktober 2010).

²⁶⁹ C. Wyller, Boligrett, Oslo 2000, S. 283 mit Hinweis auf NOU 1993, S. 187.

Die gesetzlichen Vorschriften über die Erhöhung der Miete (die Indexanpassung und die Anpassung an die Marktmiete²⁷⁰) enthalten jeweils die Formulierung, dass diese Erhöhungen der Miete **ohne eine Kündigung** zu erfolgen haben. Für die Festlegung der Marktmiete gibt es wiederum eine gesonderte Einrichtung, das sogenannte **Miettaxierungsamt**.²⁷¹

²⁷⁰ § 4-2 und 4-3 *Husleieloven*.

²⁷¹ *Takstnemnd*, § 12-2 *Husleieloven*.

6. Vereinigtes Königreich (England)

6.1. Grounds for Challenging Termination by the Landlord

Whether a decision by a landlord, to terminate a tenancy, can be challenged by the tenant, is entirely a matter of **contractual agreement**. If the terms of the lease give the landlord a discretionary power to terminate a periodical lease at the end of any period, or not to renew a fixed term lease (as is very often the case), then the tenant will have no grounds for challenging that decision. English law does not provide tenants with means to prevent termination of private sector residential tenancies, contrary to the wishes of landlords. Legislative arrangements exist in this respect only for the protection of tenants against the abusive retention of their security deposits upon the termination of the tenancies.

Whether or not a tenancy is terminated is however, of much less importance than whether the landlord is subsequently permitted by law to **recover possession** of the leased premises.²⁷² In respect of almost all residential “assured tenancies”, the onus is upon the landlord to seek a possession order from a court and he has the burden of establishing that at least one of the statutory grounds for the issuance of such an order actually exists. It is therefore **open to the tenant to actively defend** these civil proceedings and to argue in court that no relevant ground actually exists in his case. If the only ground(s) which can be established by the landlord is or are classified as “discretionary”, it will also be open to the tenant to try to convince the court that it would not be reasonable, in light of all circumstances, to issue a possession order. In reality though, most new tenancies created in the private rental market are “assured shorthold tenancies”,²⁷³ which permit landlords, after as little as six months, to obtain possession orders on the “mandatory” ground that the lease has expired and that notice requirements have been fulfilled.²⁷⁴ Even if a tenant is able to show that these conditions do not exist, the landlord will be able to re-apply a few months later, after complying with the notice requirements.

6.2. Procedure

The procedure by which a landlord may obtain a possession order is in principle a **standard civil procedure in the County Court**, which is the court of first instance for most claims which cannot be classed (at one end of the spectrum) as small money claims or (at the other end) as litigation raising complicated legal issues. Legislative provision has been made for so-called “accelerated possession claims” after the expiration or termination of “assured shorthold tenancies”. These claims may be dealt with by a District Judge on the papers, without holding a hearing. If the tenant files a defence to a claim for a possession order, he will be obliged to pay (modest) court fees. Substantial costs will arise only if he decides to appoint lawyers to represent him, rather than to act in person.

6.3. Stay of Proceedings

This question is of no direct relevance to the position under English law.

²⁷² Refer above, to point 3.c) of the information concerning the United Kingdom which appears in Part C.I. of this report.

²⁷³ Refer above, to point 1.a) of the information concerning the United Kingdom which appears in Part C.II. of this report.

²⁷⁴ Ibid, in particular the last three paragraphs.

It may however, be of interest to point out that, under an “assured tenancy”, when a landlord is able to establish the existence only of one or more “discretionary” grounds for the issuance of a possession order and the tenant argues that the court should exercise its power to refuse to make the order, then the court may (and apparently very often does) stay the proceedings or suspend the enforceability of an order for long periods (months or years), during which the tenant should refrain from the conduct which constitutes the ground (for example, being late with rent payments or permitting his children or lodgers to engage in “anti-social behaviour” in the neighbourhood).

6.4. Modifications of Terms of Tenancy

Three types of statutory provision have been made for the modification of terms in leases, one general in nature, the other two specific to terms concerning rent.

As has been explained above,²⁷⁵ when a **fixed term assured tenancy expires** or is terminated, but the tenant does not give up possession and continues to pay rent, then a periodic assured tenancy arises by operation of law, subject to the same terms as applied to the fixed term tenancy, unless the landlord grants the tenant a new fixed term lease. During the first twelve months of such a “statutory periodic tenancy”, either party may give notice to the other that it proposes specified modifications to the terms of the tenancy. No restrictions are placed on the modifications which may be proposed. The other party then has three months in which to refer the matter to the local “rent assessment committee”.²⁷⁶ If it does not make such a reference, the other party is deemed to have accepted the proposal and the modified terms come into effect. If it does make such a reference, the committee must decide whether the proposed (or similar) terms are “such as might reasonably be expected to be found” in a lease of the dwelling in question, granted by a hypothetical “willing landlord” in the circumstances of that case and in the light of the remaining terms of the statutory periodic tenancy. If it answers that question in the affirmative, the committee must order that the proposed or similar terms should have effect and must adjust the amount of rent payable by the tenant if it considers that the modifications make this appropriate.

Related but somewhat different provisions govern later increases in the rent payable under **periodic assured tenancies** of all origins. The landlord has the possibility of **serving on the tenant a notice** in the statutory form proposing that higher rent be payable from the effective date of the notice. That date cannot fall within the first twelve months of the periodic tenancy or earlier than the end of the next rent period beginning after service of the notice. The onus is then upon the tenant to either refer the matter to the local rent assessment committee or to agree with the landlord to pay a different amount of rent. If the tenant does not take either step before the effective date of the notice, the rent proposed in the notice becomes payable by operation of law. If the matter is referred to the committee, it must determine the amount of rent which a hypothetical “willing landlord” would accept for a lease of the particular dwelling on the open market, in the context of an assured tenancy with all of the same terms as those which govern the particular tenancy in question, except those relating to rent. The committee then has the power to order that the rent so determined be payable (often retrospectively) from the effective date of the landlord’s notice or, if it believes that that would “cause undue hardship to the tenant”, to order that the rent so determined be payable from a later date. The parties have the power to agree at any time upon the amount of rent to be payable and such an agreement annuls a reference to a rent assessment committee or an

²⁷⁵ Under point 3.c) of the information concerning the United Kingdom which appears in Part C.I. of this report.

²⁷⁶ These committees were created under the Rent Act 1977 and are still referred to by that name in the legislation now in force, although they are currently constituted as “Residential Property Tribunals” forming part of the integrated Tribunals Service of England and Wales.

order made by the committee. References to rent assessment committees are indeed entirely excluded where the lease or other terms of the tenancy contain a legally binding provision for increases in rent. The Office of Fair Trading takes the view, in this respect, that provisions permitting landlords to increase rents as they see fit are not legally binding, due to the Unfair Terms in Consumer Contracts Regulations 1999. In the result, lawful rent increase clauses must either specify from the beginning the amounts by which rent will rise in the future, or tie rent increases to a published price index outside of the landlord's control, or confer upon an independent third party the task of fixing rent increases according to objective criteria.

Finally, tenants holding under "periodic assured shorthold tenancies" have the right to **apply for reductions of the rent** payable. During the first six months after the creation of such a tenancy, the tenant has the right to make an application in statutory form to a rent assessment committee for a determination that the rent payable by him is excessive. The committee then has the task of determining whether the rent payable is "significantly higher than the rent which the landlord might reasonably be expected to be able to obtain under the tenancy, having regard to the level of rents payable in the locality". If the committee finds that the number of other similar dwellings let under shorthold or other assured tenancies in the same locality is insufficient to permit an objective determination, it may refuse to act on the application. If, on the other hand, the committee is able to determine that the rent payable exceeds local market rents, it may fix a date on which the determination takes effect. The landlord is thereafter prevented by law from recovering from the tenant any amount of rent which exceeds the determination and must wait for at least one year before proposing to increase the rent in the manner described in the previous paragraph. Bearing in mind that landlords effectively have an unlimited power to terminate periodic assured shorthold tenancies at the end of each period,²⁷⁷ the purpose of this procedure is not to limit rent increases, but only to protect ill-informed or vulnerable tenants who are more or less dishonestly convinced to sign leases at exorbitant rents.

²⁷⁷

Refer above, to the last two paragraphs of the information concerning the United Kingdom which appears under point 1.a) of Part C.II. of this report.

V. ANSPRUCH DER MIETENDEN PARTEI AUF EINE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

1. Rechtsvergleichender Überblick

Bei befristeten Mietverhältnissen besteht in allen untersuchten Rechtsordnungen ein gewisser Mechanismus zur Weiterführung des Mietverhältnisses, doch die Modalitäten variieren erheblich. Im Vereinigten Königreich erfolgt die Verlängerung insbesondere dann, wenn eine Ausweisung nicht erfolgreich war. Die Befristung des Vertrags spielt dabei grundsätzlich keine Rolle, hat aber eine Auswirkung auf die Erfolgchancen einer Ausweisung.

Bei befristeten Mietverträgen führt in Norwegen und Deutschland der fortgesetzte Gebrauch durch den Mieter nach Ablauf der Frist und das **Fehlen einer ausdrücklichen Kündigung** zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses. Die Modalitäten unterscheiden sich jedoch. In Norwegen hat der Vermieter innert drei Monaten schriftlich zum Auszug aufzufordern, andernfalls wird das Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt, in Deutschland erfolgt eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit, sofern nicht innerhalb zweier Wochen nach Ablauf eine andere Mitteilung erfolgt.

In Frankreich und Spanien ist der **Mieterschutz noch ausgeprägter**. Die Verlängerung befristeter Mietverträge erfolgt in Frankreich automatisch, sofern kein berechtigter und ernsthafter Grund vorliegt (z.B. Eigengebrauch). In gewissen Fällen ist sogar eine Beendigung ausgeschlossen. In Spanien besteht eine Garantie einer Mietdauer von fünf Jahren: Mietverhältnisse, die kürzer sind, können auf diese Dauer verlängert werden. Bei einer effektiven Mietdauer von mehr als fünf Jahren besteht ein Anspruch auf jährliche Verlängerung bis zu drei Jahren, wobei die ordentlichen Kündigungsgründe anwendbar scheinen. Mindestmietdauern bestehen auch in Frankreich und Norwegen (s. I.).

Bei der Kündigung unbefristeter Verträge werden die **Interessen des Vermieters** in der Regel im Rahmen des Kündigungsverfahrens geprüft. In Deutschland ist zudem ein ausdrückliches Begehren auf Fortsetzung des Mietverhältnisses vorgesehen, in den anderen Staaten ist davon auszugehen, dass eine Aufhebung der Kündigung auch zur Fortsetzung des Mietverhältnisses führt.

2. Deutschland

2.1. Grundsatz

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so **verlängert** sich das Mietverhältnis stillschweigend auf **unbestimmte Zeit**, sofern nicht eine der Vertragsparteien ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem Anderen **mitteilt**, § 545 BGB. Die Frist beginnt für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs und für den Vermieter mit der Kenntnis davon. Die Vorschrift gilt für jegliche Art von Mietverhältnis und jede Art der Beendigung (auch ausserordentliche Kündigung), nicht jedoch bei Vorliegen eines Aufhebungsvertrages. Die Regelung kann jedoch im Rahmen des Mietvertrags **abbedungen** werden, was häufig geschieht.²⁷⁸ Der Vermieter kann bereits in der Kündigung den **Widerspruch** gegen die stillschweigende Verlängerung aussprechen. Auch aus den dargelegten Kündigungsgründen kann erkennbar zum Ausdruck kommen, dass der Kündigende endgültig die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unter den jetzigen Bedingungen ablehnt.²⁷⁹

Stellt eine ordentliche Kündigung eine **Härte** für den Mieter dar, kann er nach § 574 BGB der Kündigung **widersprechen** und nach § 574a BGB die **Fortsetzung** des Mietverhältnisses verlangen. Kommt es nicht zu einer Einigung mit dem Vermieter, so kann der Mieter **Klage** auf Fortsetzung des Mietverhältnisses erheben. Die Fortsetzung wird gewährt, wenn die berechtigten Interessen des Vermieters diese Härte für den Mieter nicht rechtfertigen. Für die Einzelheiten des Widerspruchs siehe die **obigen Darstellungen**.

2.2. Voraussetzungen

Das Mietverhältnis wird fortgesetzt, wenn eine **Interessenabwägung** ergibt, dass für den Mieter eine **Härte** vorliegt, die auch bei Beachtung der **Interessen des Vermieters** nicht zu rechtfertigen ist. Für die Einzelheiten siehe die obigen Darstellungen zum Widerspruch.

²⁷⁸ Weidenkaff in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, op. cit., § 545 N. 2ff.

²⁷⁹ W. Heintzmann in: Soergel, Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar), op. cit., § 545 N. 6f.

3. Frankreich

3.1. Principe

Avant l'échéance du terme, les parties ont, évidemment, la liberté de convenir d'une prorogation du contrat²⁸⁰.

En revanche, si le contrat a fait l'objet d'une **résiliation judiciaire** ou de plein droit, le locataire ne peut passer outre le refus du bailleur de renouveler le contrat. Ces hypothèses – résiliation judiciaire, résiliation sur le fondement d'une **clause résolutoire** de plein droit – excluent d'elles-mêmes tout droit du locataire à un renouvellement.

L'échéance du terme emporte **tacite reconduction** du contrat si les parties sont restées silencieuses. Le locataire n'a donc pas à exiger auprès d'une administration ou d'un tribunal le renouvellement du contrat. Dans l'hypothèse où l'une des parties a proposé une modification du contenu du contrat, le bail est renouvelé et non plus tacitement reconduit. Tel est le critère de distinction de ces deux situations qui ont toutes deux pour effet de former un nouveau contrat²⁸¹.

3.2. Conditions

Le droit du locataire au renouvellement obéit à une condition implicite: le locataire, son conjoint ou certains des proches énumérés par la loi²⁸² doivent **habiter personnellement le local** loué. Si le bail conclu était un bail mixte, le droit au renouvellement suppose que le local ne soit pas utilisé à un usage exclusivement professionnel à la fin du bail²⁸³.

Certains motifs invoqués par le bailleur sont de nature à **empêcher un renouvellement** du contrat de bail. Le bailleur est alors en droit de délivrer un congé au locataire²⁸⁴. L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 en fixe les conditions de fond et de forme.

De manière liminaire, il convient de relever que la loi du 6 juillet 1989, dans un souci de protection des proches du locataire, écarte les effets d'un abandon de domicile par le locataire ou de son décès : le contrat de bail n'est pas résilié de plein droit mais se prolonge au profit de personnes telles que le conjoint ou les descendants du locataire vivant avec lui depuis au moins un an²⁸⁵.

3.2.1. Conditions de fond du congé

Le bailleur peut délivrer congé au locataire seulement s'il souhaite reprendre le bien loué pour y habiter, le vendre ou s'il peut se prévaloir de tout autre motif « légitime et sérieux »²⁸⁶.

Quant au premier motif, la loi du 6 juillet 1989 indique seulement que le congé doit être justifié par la décision du bailleur de « reprendre » le logement. Mais il paraît conforme à l'esprit de la loi de n'admettre la validité de ce congé que si la reprise décidée par le bailleur est destinée à servir un

²⁸⁰ Antonmattei & Raynard, Droit civil, contrats spéciaux, op. cit., p.234.

²⁸¹ Les garanties entourant le premier contrat de bail ne valent donc plus en principe pour le nouveau contrat.

²⁸² Article 14 de la loi du 6 juillet 1989.

²⁸³ Cass., ass. plén., 2 févr. 1996, n° 91-21313.

²⁸⁴ F.Collart Dutilleul & P.Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 462.

²⁸⁵ Article 14 de la loi du 6 juillet 1989.

²⁸⁶ Article 15 I alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989.

usage d'habitation principale ou mixte d'habitation principale et professionnelle²⁸⁷. A cette première condition de validité du **congé pour reprise**, s'en ajoute une seconde tenant aux bénéficiaires de la reprise, limitativement énumérés. Ils peuvent être le conjoint du bailleur, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire²⁸⁸. Si le bailleur est une société de famille, le bénéficiaire de la reprise doit être l'un des associés²⁸⁹. L'impossibilité pratique pour le locataire de vérifier l'effectivité du motif allégué fait du congé pour reprise une source possible de fraude à la loi²⁹⁰.

Le troisième motif possible de congé est une catégorie ouverte. La loi du 6 juillet 1989 se contente de donner une illustration du « **motif légitime et sérieux** » : « l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant ». La jurisprudence, se déterminant souverainement en fonction des faits de l'espèce²⁹¹, et la doctrine admettent qu'un motif indépendant de toute faute du locataire puisse être légitime et sérieux. La reprise pour travaux du bien loué est ainsi possible. Le congé délivré par le bailleur sera valable si le projet d'exécution de travaux est légitime, sérieux et effectivement réalisé par la suite²⁹².

3.2.2. Conditions de forme des congés

Le bailleur doit indiquer le **motif du congé**, respecter un **délai de préavis impératif de six mois** et notifier le congé au preneur **par lettre recommandée** avec demande d'avis de réception ou lui être signifié par acte d'huissier²⁹³. Si le congé est motivé par la reprise du bien, il doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise. Si le congé est fondé sur la décision de vendre le logement, il doit indiquer à peine de nullité le prix et les conditions de la vente projetée : il vaut en effet **offre de vente** au profit du locataire pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

3.2.3. Limite et interdiction de congédier le locataire

L'article 15 III alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 limite le droit du bailleur de congédier le locataire. Quel que soit le motif avancé, un bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en délivrant un congé au **locataire** si ce dernier a **plus de soixante-dix ans** et dispose de **faibles ressources**²⁹⁴. L'inexécution de ses obligations par le locataire n'est pas de nature à ouvrir une dérogation au profit du bailleur²⁹⁵. Ce dernier ne recouvre le droit de congédier le locataire que s'il est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont

²⁸⁷ Cass. 3^e civ., 31 janv. 2001, n° 99-11956 ; B. Vial-Pedroletti, Loyers et copropriété 2001, comm. 226.

²⁸⁸ Article 15 I alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989.

²⁸⁹ Article 13 de la loi du 6 juillet 1989.

²⁹⁰ F. Collart Dutilleul & P. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 465.

²⁹¹ Cass. 3^e civ., 7 févr. 1996, n° de pourvoi : 94-14339.

²⁹² J. Lafond & F. Lafond, Les baux d'habitation, op. cit., p. 532.

²⁹³ Article 15 I de la loi du 6 juillet 1989.

²⁹⁴ En vertu de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989, les ressources annuelles du locataire doivent être inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance. La pluralité de locataires a suscité des difficultés de calcul des ressources. La Cour de cassation a opté pour l'appréciation séparée des ressources de chaque locataire. Cass. 3^e civ., 15 juin 1994, Juris data n° 001189. La protection accordée par l'article 15 III s'applique donc dès que l'un des locataires âgés de plus de soixante-dix ans a des ressources inférieures au plafond. J. Lafond & F. Lafond, Les baux d'habitation, op. cit., p. 400.

²⁹⁵ F. Collart Dutilleul & P. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 463.

inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance²⁹⁶. Il recouvre également ce droit s'il propose au locataire un autre logement.

Lorsque les baux portent sur des logements, qu'ils soient conventionnés ou non, appartenant à des organismes d'**HLM**, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, relatif au droit de congé du bailleur, ne s'applique pas²⁹⁷. L'article 442-6 du Code de la construction et de l'habitation, déterminant le droit applicable au logement social, renvoie à la loi du 1^{er} septembre 1948 mais celle-ci ne prévoit des cas de reprise qu'au profit d'un bailleur personne physique : l'organisme gérant les H.L.M. est une personne morale, il ne peut donc en bénéficier. Le bailleur social est ainsi privé du droit de s'opposer au renouvellement du contrat du locataire²⁹⁸.

²⁹⁶ En vertu de l'article 15 III, les âges respectifs du bailleur et du locataire sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

²⁹⁷ Article 40 I et III de la loi du 6 juillet 1989.

²⁹⁸ Jur. -Cl. Bail à loyer, fasc. 505, V° « *Bail d'habitation-locaux régis par des dispositions particulières-HLM* », n°52.

4. Spanien

4.1. Principe

Le locataire peut demander – ou exiger judiciairement - que le bail à loyer soit prolongé, si un laps de temps de 5 ans ne s'est pas écoulé depuis sa conclusion. En effet, selon l'art. 9 LAU, la durée de la location est en principe librement convenue par les parties, mais si celle-ci est inférieure à 5 ans, au terme du bail à loyer, il sera **obligatoirement prolongé** jusqu'à atteindre les **5 ans**.

Dans un autre cas de figure, l'art. 10 LAU²⁹⁹ prévoit que lorsqu'au moins 5 années se sont écoulées depuis la conclusion du bail à loyer et aucune des parties ne notifie à l'autre (au moins un mois à l'avance) sa volonté de ne pas le prolonger, le bail à loyer sera **prolongé automatiquement** par des périodes annuelles jusqu'à un maximum de 3 ans. Le locataire peut éviter cette prolongation s'il notifie au bailleur (au moins un mois avant l'écoulement de l'année en cours), qu'il met un terme au bail. Enfin, si le bailleur refuse de prolonger le bail, le locataire peut demander judiciairement la prolongation.

4.2. Conditions

Pour les baux de moins de 5 ans, les prolongations annuelles jusqu'à atteindre 5 ans se font *ex lege*. Pour les baux convenus pour une durée plus longue, la prolongation est **tacite** - à moins que l'une des parties ne notifie à l'autre sa volonté de ne pas prolonger le bail. Tel qu'il a été expliqué au chiffre III-4.5, la demeure dans le paiement, l'obligation d'agir avec soin et diligence et certains besoins du bailleur peuvent empêcher une telle résiliation (notamment lorsque le contrat mentionne expressément le droit du bailleur à occuper la chose avant l'écoulement de la période de 5 ans ; ceci afin d'en faire son logement permanent, celui de sa famille au premier degré ou en cas de jugement de divorce ou de nullité de mariage définitif celui de son conjoint).

²⁹⁹

Art. 10 LAU : « Prórroga del contrato. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido ».

5. Norwegen

5.1. Grundsatz

Bei befristeten Mietverträgen muss der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit auf das Verbleiben des Mieters durch eine **schriftliche Aufforderung zum Auszug** reagieren. Ergeht keine schriftliche Aufforderung zum Auszug innert drei Monaten nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses, geht das Mietverhältnis in ein unbefristetes über.³⁰⁰

Bei unbefristeten Mietverhältnissen findet im Verfahren über die Klage des Vermieters auf **Aufrechterhaltung seiner Kündigung** eine Interessenabwägung zwischen den Interessen des Vermieters und den Interessen des Mieters statt. Bei dieser Interessenabwägung wird in ständiger Rechtsprechung gesagt, dass es ganz ausserordentlicher Umstände bedarf, damit die Kündigung gegen einen Mieter, der sonst wohnungslos wird, aufrecht erhalten werden kann. Das bedeutet, dass die konkrete Situation des jeweiligen Mieters auf dem relevanten Wohnungsmarkt bei der Interessenabwägung von grosser Bedeutung ist. Ist die Möglichkeit des konkreten Mieters, eine andere Wohnung zu finden, eher schlecht, so überwiegt in den meisten Fällen sein Interesse, die Wohnung zu behalten, und zwar vor allen möglichen Interessen des Vermieters. Der Mieter kann seine Position im Prozess stärken, indem er nachweist, dass er sich selber erfolglos um eine neue Wohnung bemüht hat. In der norwegischen Literatur und auch in der Rechtsprechung wird dem Vermieter in solchen Fällen empfohlen, dem Mieter eine andere Wohnung zu beschaffen. Sonst wird der Vermieter mit seinem Kündigungsbegehren nicht erfolgreich sein.³⁰¹ Es zeigt sich damit, dass soziale Erwägungen bereits in dieser Interessenabwägung eine ganz gewichtige Rolle spielen.

5.2. Voraussetzungen

Das Fehlen einer schriftlichen Aufforderung zum Auszug innert drei Monaten nach Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses führt automatisch zur Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis und damit zur Verlängerung (s. oben, 5.1.).

³⁰⁰ § 9-2 HLL.

³⁰¹ C. Wyller, Boligrett, op. cit., S. 288, 289.

6. Vereinigtes Königreich (England)

6.1. Renewal of Tenancies

Whether a private sector residential tenancy is renewed by the landlord upon the expiration of an agreed fixed term, or terminated by the landlord at the expiration of an agreed period, is left by English law entirely to negotiation between the parties. It is only in the case of an “assured shorthold tenancy” however, that the termination or non-renewal of the tenancy will give the landlord a right to recover possession of the dwelling by court order. In the case of other “assured tenancies”, the tenant may well be able to **resist a claim for a possession order**. If he succeeds in doing so, the tenancy will be extended by operation of law (“statutory periodic tenancy”).

6.2. Preconditions to Renewal

This question, as formulated, is of no relevance in the context of English law. It should be noted, nevertheless, that if a landlord fails to establish the existence of any of the statutory grounds for the issuance of a **possession order** by a court, the tenant will effectively retain the dwelling under a “statutory periodic tenancy”. The same is true if the landlord is able to establish one or more “discretionary” grounds for such an order, but the tenant convinces the court that it would not be reasonable to make the order. The statutory grounds can therefore be seen as conditions under which applications for extensions of tenancies will or may fail. Some of the statutory grounds have been described above.³⁰² For the sake of completeness, all of them will be listed under the current point.

There are eight “mandatory” grounds:

- Ground 1 – requirement of the dwelling to serve as the landlord’s own home;
- Ground 2 – mortgage exercising his right to sell a mortgaged dwelling “with vacant possession”;
- Ground 3 – dwelling is a holiday home which had been expressly let to the tenant “out of [the holiday] season”;
- Ground 4 – dwelling is student accommodation which had been expressly let to the tenant during semester holidays;
- Ground 5 – dwelling is a manse which had been let to a minister of religion expressly for the purpose of fulfilling his duties to the local religious community;
- Ground 6 – requirement of possession in order to be able to redevelop the property;
- Ground 7 – death of the original tenant and transfer of the tenancy under the law of succession;
- Ground 8 – arrears of rent in certain minimum amounts during certain periods.

There are also ten “discretionary” grounds:

- Ground 9 – landlord [is a public housing authority and] guarantees to make suitable alternative accommodation available to the tenant;
- Ground 10 – arrears of rent which are not paid after service of a notice of the intention of the landlord to apply for a possession order on this ground and before the application is actually lodged with the court following the period of notice (at least two months);
- Ground 11 – persistent delay in payment of rent [even if none is in arrears at the date on which an application for a possession order is lodged];
- Ground 12 – breach of any other obligation imposed by the lease on the tenant;
- Ground 13 – “acts of waste” (damage done to the premises leased) by the tenant or a person who resides in the dwelling with him, or by other persons who could have been excluded by the tenant but whom he neglected to exclude;

³⁰²

Refer to the information concerning the United Kingdom which appears in Part C.III. of this report.

Ground 14 – behaviour by the tenant or another person who resides in or visits the dwelling, which “causes nuisance or annoyance” or leads to a criminal conviction in connection with the dwelling;

Ground 14A - landlord is a public housing authority or charity and residents of the dwelling included a couple, one of whom has left the dwelling and is unlikely to return because of domestic violence inflicted by the other;

Ground 15 – deterioration of furnishings provided by the landlord, due to the fault of the tenant or a person who resides in the dwelling with him, or by other persons who could have been excluded by the tenant but whom he neglected to exclude;

Ground 16 – tenancy had been created in connection with the employment of the tenant by the landlord, which employment has since ended;

Ground 17 – landlord had been induced to grant the lease, by a false statement made knowingly or recklessly by another person “acting on his instigation”.

VI. DURCHSETZUNG BEI GÜLTIGER KÜNDIGUNG

1. Rechtsvergleichender Überblick

Die Stellung der Durchsetzungsmechanismen ist in den verschiedenen Rechtsordnungen sehr unterschiedlich, doch in allen Instanzen ist für die Räumung ein **eigenes Verfahren** in der Regel mit Anhörung vorgesehen. Im Vereinigten Königreich erfolgt der Mieterschutz in erster Linie im Ausweisungsverfahren – das deshalb auch Grundlage der meisten obigen Ausführungen war. Dabei werden Mieter und Vermieter angehört. In Norwegen ist ein Ausweisungsverfahren bei Vorliegen eines besonderen Ausweisungstitels möglich, wobei der Mieter alle ordentlichen Einwendungen geltend machen kann. Der Entscheid im Ausweisungsverfahren kann über zwei Instanzen angefochten werden. Demgegenüber ist in Spanien ein relativ schnelles, mündliches Verfahren (neben dem ordentlichen Verfahren) vorgesehen. Zudem kann der sofortigen Bezahlung des Mietzinses Rechnung getragen werden, umgekehrt kann der Vermieter auch durch Verzicht auf Forderungen das Verlassen der Wohnung attraktiver machen. In Frankreich beginnt die Ausweisung mit einer gerichtlichen Entscheidung und danach der Zustellung an den Mieter. Die eigentliche Ausweisung kann frühestens zwei Monate nach Zustellung erfolgen. Zudem ist die Ausweisung in den Wintermonaten beschränkt. In Deutschland schliesslich kann der Mieter Räumungsklage erheben, wobei das Gericht die Räumung und die Frist nach pflichtgemäßem Ermessen festsetzt. In der Regel wird eine Frist von drei Monaten gewährt.

2. Deutschland

2.1. Ausweisung und Räumung

Verlässt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung nicht und kommt es nicht zu einer stillschweigenden Verlängerung nach § 545 BGB, so kann der Vermieter **Räumungsklage** erheben. Im Falle einer ausserordentlichen Kündigung ist ihm nach der Rechtsprechung nach Ausspruch der Kündigung eine sog. **Ziehfrist** von ca. 2 Wochen zu gewähren.³⁰³ In Rahmen der Räumungsklage kann er neben der Räumung der Wohnung und den Zahlungsrückständen auch eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete bis zur Räumung verlangen.³⁰⁴ Die Räumung der Wohnung erfolgt anschliessend im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Gerichtsvollzieher.

Der Mieter kann sich dagegen verteidigen, indem er einerseits im Rahmen der Räumungsklage einen Antrag auf **Räumungsfrist** nach § 721 ZPO stellt oder, nach Abschluss des Klageverfahrens, **Vollstreckungsschutz** nach § 765a ZPO beantragt.

2.2. Verfahren

Das Verfahren für die Räumungsklage richtet sich grundsätzlich nach den **allgemeinen Regelungen** der ZPO. Eine Räumungsklage vor Ablauf der Kündigungsfrist ist unzulässig.³⁰⁵

Hat der Mieter **Widerspruch** gegen die Kündigung erhoben und die **Fortsetzung** des Mietverhältnisses - ggf. unter angepassten Vertragsbedingungen - verlangt, so entscheidet das Gericht auch hierüber und ordnet ggf. die **Fortführung des Mietverhältnisses** an.

2.2.1. Räumungsklage und Antrag auf Räumungsfrist

Entscheidet das Gericht, dass der Wohnraum zu räumen ist, so kann es dem Mieter auf **Antrag** oder **von Amts wegen** eine den Umständen nach angemessene **Räumungsfrist** gewähren, § 721 Abs. 1 ZPO. Die Räumungsfrist **hindert** den Vermieter an der **Vollstreckung des Räumungstitels**, hat jedoch **keinen** Einfluss auf die materielle Rechtslage.³⁰⁶ Sie kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden, § 721 Abs. 2 ZPO. Insgesamt darf die Räumungsfrist **nicht** mehr als ein Jahr betragen, § 721 Abs. 5 ZPO. Der **Antrag** auf Gewährung einer Räumungsfrist muss vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht, gestellt werden, § 721 Abs. 1 S. 2 ZPO. Wird der Antrag bei der Entscheidung übergangen, kann der Antragsteller nach § 321 ZPO die Ergänzung des Urteils verlangen.

Die Gewährung und Dauer der Räumungsfrist liegt im **pflichtgemässen Ermessen** des Gerichts, das unter Berücksichtigung der wechselseitigen **Interessen** der Parteien auszuüben ist: eine Räumungsfrist ist zu gewähren, wenn das Interesse des Schuldners an einem Räumungsaufschub höher zu bewerten ist als das Interesse des Gläubigers an der sofortigen Räumung. Die Kriterien hierzu

³⁰³ Landgericht Hannover, Beschluss vom 06.02.1992, 9 T 229/91, Neue Juristische Wochenschrift - Rechtsprechungsreport 1992, S. 659f.

³⁰⁴ A. Wetekamp, Mietsachen - Handbuch zur Wohnraummiete, op. cit., Kapitel 8 N. 469.

³⁰⁵ Landgericht Kempten, Urteil vom 03.06.1992, S 790/92, Neue Juristische Wochenschrift - Rechtsprechungsreport 1993, S. 1101.

³⁰⁶ Bundesgerichtshof, Urteil vom 27.6.1953, VI ZR 235/52, Neue Juristische Wochenschrift 1953, S. 1586f.

ähneln denen der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung. Insbesondere ist eine Räumungsfrist zu gewähren, wenn der Schuldner seine Obliegenheit zur Ersatzraumsuche erfüllt hat und dennoch keine Ersatzwohnung zur Verfügung steht. Die Räumungsfrist ist dann so zu bemessen, dass der Schuldner innerhalb der Frist eine Ersatzwohnung beschaffen und umziehen kann.³⁰⁷ Normalerweise wird eine Räumungsfrist von 3 Monaten angemessen sein.³⁰⁸ Weitere mögliche Gründe für die Gewährung einer Räumungsfrist sind u.a.:

- hohes Lebensalter des Mieters;
- Krankheit des Mieters, die Räumung verhindert;
- Schwangerschaft (kurz vor/unmittelbar nach Niederkunft);
- starke berufliche Belastung, Studenten kurz vor dem Examen, Arzt kurz vor Abschluss der Promotion etc. sind nur zu berücksichtigen, wenn keine Ersatzwohnung gefunden wurde und auf den genannten Umständen beruhender Zeitmangel sich auf die Suche ausgewirkt hat.

Eltern schulpflichtiger Kinder müssen im Allgemeinen nicht ausserhalb der Schulferien umziehen. Steht dem Mieter eine Ersatzwohnung zur Verfügung, ist diese aber noch nicht einzugsbereit, so ist ein Zwischenumzug oder eine vorübergehende Einlagerung der Einrichtungsgegenstände grundsätzlich nicht zuzumuten, vielmehr ist die Zeit durch eine Räumungsfrist zu überbrücken.³⁰⁹

Die Bestimmungen über die Einräumung einer Räumungsfrist gelten **nicht** für **Zeitmietverträge** bei Beendigung durch Zeitablauf³¹⁰ und für Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein **anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege** angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung der Wohnung hingewiesen hat, § 721 Abs. 7 ZPO.

2.2.2. Vollstreckung und Antrag auf Vollstreckungsschutz

Hat der Vermieter einen **Räumungstitel** erstritten, und wird keine Räumungsfrist gewährt, so erfolgt die **Vollstreckung** des Räumungstitels nach den Regelungen der §§ 885, 886 ZPO: der **Gerichtsvollzieher** setzt den Schuldner aus dem Besitz und weist den Gläubiger in den Besitz ein. Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder einem Bevollmächtigten oder Angehörigen des Schuldners übergeben oder zur Verfügung gestellt. Ist keine entsprechende Person anwesend, so verwahrt der Gerichtsvollzieher die Sachen auf Kosten des Schuldners.

Gegen die Vollstreckung des Räumungstitels kann der Mieter **Vollstreckungsschutz** beantragen, wenn die Vollstreckungsmassnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine **Härte** bedeutet, die mit den **guten Sitten** nicht vereinbar ist, § 765a ZPO. In diesen Fällen kann die Vollstreckungsmassnahme ganz oder teilweise aufgehoben, (dauerhaft) untersagt oder einstweilen eingestellt werden. Die Entscheidung ist auf der Grundlage einer **Interessenabwägung** zu treffen, bei der das Interesse des Gläubigers an der sofortigen Räumung und die Auswirkungen der planmässigen Vollstreckung auf den Schuldner gegeneinander

³⁰⁷ Blank in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, op. cit., § 721 ZPO N. 11.

³⁰⁸ Landgericht Hamburg, Beschluss vom 03.02.1998, 316 T 3/98, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1999, S. 365.

³⁰⁹ Siehe zu den aufgezählten Gründen für die Gewährung einer Räumungsfrist Blank in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, op. cit., § 721 ZPO N. 14ff. mit Rechtsprechungsnachweisen.

³¹⁰ Wurde das Zeitmietverhältnis durch ausserordentliche Kündigung beendet, so kann Räumungsfrist höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt des Vertragsendes gewährt werden, § 721 Abs. 7 S. 2 ZPO.

abzuwägen sind. Vollstreckungsschutz ist nur zu gewähren, wenn die Abwägung **eindeutig** zu Gunsten des Schuldners ausgeht.³¹¹

Eine **sittenwidrige Härte** kann insbesondere vorliegen, wenn die Vollstreckung mit einer erheblichen **Gesundheits- oder Lebensgefahr** für den Mieter verbunden ist,³¹² **Obdachlosigkeit**³¹³, **Existenzvernichtung** oder -gefährdung droht³¹⁴ oder eine Ersatzwohnung für den späteren Einzug bereitsteht, aber ein **Zwischenumzug** nötig wäre.³¹⁵

Der Antrag auf Vollstreckungsschutz ist beim Gericht **schriftlich** einzureichen oder **mündlich** zu Protokoll der Geschäftsstelle zu erklären, § 496 ZPO. Der Mieter kann eine bestimmte **Dauer** für den Räumungsschutz verlangen oder diese in das Ermessen des Gerichts stellen. Der Antrag ist nach § 765a Abs. 3 ZPO spätestens **zwei Wochen vor** dem Räumungstermin zu stellen, es sei denn, die Gründe, auf denen der Antrag beruht, sind erst nach diesem Zeitpunkt entstanden oder der Mieter war ohne sein Verschulden an der rechtzeitigen Antragstellung gehindert.

Vor einer endgültigen Entscheidung kann das Vollstreckungsgericht eine **einstweilige Anordnung** auf Einstellung der Vollstreckung nach § 732 Abs. 2 ZPO erlassen. Eine zeitliche Mindest- oder Höchstfrist besteht nicht, die Einstellung kann auf unbestimmte Zeit oder auf Lebenszeit des Mieters erfolgen, wenn eindeutig andauernde Räumungshindernisse bestehen.³¹⁶ Bei **Änderung** der Sachlage kann die Dauer verkürzt oder aufgehoben werden, § 765a Abs. 4 ZPO.

2.3. Häufigkeit

Zahlen über die Häufigkeit derartiger Verfahren existieren soweit ersichtlich nicht.

³¹¹ Blank in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, op. cit., § 765a ZPO N. 7.

³¹² Grundlegend: Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 3.10.1979, 1 BvR 614/79, Neue Juristische Wochenschrift 1979, 2607.

³¹³ Nicht, wenn die Behörde in der Lage ist, einen Mieter ohne Ersatzwohnung entweder in die bisherige Wohnung wieder einzuweisen oder in einer Obdachlosenunterkunft unterzubringen, vgl. Oberlandesgericht Hamburg, Beschluss vom 22.02.1991, 311 T 12/91, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1991, S. 360; anders jedoch Amtsgericht Düsseldorf, Beschluss vom 19.03.1997, 64 M 1397/97, Neue Juristische Wochenschrift - Entscheidungsdienst Mietrecht, für drohende Obdachlosigkeit von einem Monat bis Bezug einer bereits angemieteten Ersatzwohnung.

³¹⁴ Blank in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, op. cit., § 765a ZPO N. 12.

³¹⁵ Landgericht Berlin, Beschluss vom 14.01.1991, 81 T 19/91, Deutsch-Deutsche Rechts-Zeitschrift 1991, S. 410f.

³¹⁶ Blank in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, op. cit., § 765a ZPO N. 29.

3. Frankreich

3.1. Expulsion

La résiliation judiciaire ou sur le fondement d'une clause résolutoire de plein droit mettent un terme à l'obligation du bailleur de mettre le bien à disposition du locataire. Il en va de même dans l'hypothèse où le bailleur a valablement délivré un congé.

S'il ne libère pas de plein gré le logement qu'il habitait, le locataire devient susceptible de faire l'objet d'une **procédure d'expulsion**, procédure relevant désormais du domaine des procédures civiles d'exécution, et de la loi du 9 juillet 1991³¹⁷. L'expulsion suppose une décision de justice signifiée au locataire ou un procès-verbal de conciliation exécutoire.

Le juge peut prononcer une **astreinte** pour contraindre le locataire à l'exécution de son obligation principale, qui est celle de libérer les lieux³¹⁸.

Enfin, le locataire dépourvu de titre pour occuper le local dans lequel il demeure devient débiteur d'une indemnité d'occupation³¹⁹.

3.2. Procédure

Une **décision judiciaire** ou un procès-verbal de conciliation exécutoire est le premier acte d'une procédure d'expulsion³²⁰. Un **commandement d'avoir à libérer** les locaux doit ensuite être signifié au locataire, même s'il a abandonné les lieux³²¹. Une copie du commandement est notifiée au préfet. Cette information du représentant de l'Etat peut avoir lieu avant la délivrance du commandement d'avoir à libérer les locaux quand le juge statue sur une demande de délais présentée sur le fondement des articles L613-1 et L613-2 du Code de la construction et de l'habitation chaque fois que le relogement ne pourra avoir lieu dans des conditions normales³²².

Si le locataire est expulsé d'un local affecté à son habitation principale, l'expulsion ne devient possible qu'à l'expiration d'un délai de **deux mois** à compter du commandement d'avoir à libérer les lieux³²³. En outre, si l'expulsion doit avoir pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois³²⁴.

³¹⁷ J. Lafond & F. Lafond, Les baux d'habitation, op. cit., p.420.

³¹⁸ Article 1^{er} de la loi n°49-972 du 21 juillet 1949 donnant le caractère comminatoire aux astreintes fixées par les tribunaux en matière d'expulsion, et en limitant le montant. « Les astreintes fixées pour obliger l'occupant d'un local à quitter les lieux ont toujours un caractère comminatoire et doivent être révisées et liquidées par le juge une fois la décision d'expulsion exécutée. ».

³¹⁹ CA Paris, 6^e ch. C, 10 janv.1994, juris-data n°020042, Loyers et copr. 1994 n°148.

³²⁰ Article 61 de la loi du 9 juillet 1991 n°92-755 modifié par la loi n°92-644 du 13 juillet 1992.

³²¹ Idem. S'il ne respecte pas cette procédure, le bailleur commet une voie de fait justifiant une réparation au profit du locataire. CA Paris, 6^e ch. C, 30 avril 2002, n° juris data 2000-174971. Certaines mentions doivent être portées sur le commandement d'avoir à libérer les lieux : articles 194 et 195 du décret du 31 juillet 1992.

³²² Article L613-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

³²³ Article 62 alinéa 1 de la loi du 9 juillet 1991 n°92-755 modifié par la loi n°98-567 du 29 juillet 1998.

³²⁴ Même article, alinéa 2.

L'huissier, s'il justifie de ses diligences et de ses difficultés, peut demander au préfet le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion³²⁵. Le refus préfectoral est possible³²⁶ – le silence équivaut à un refus – mais la responsabilité de l'Etat est alors susceptible d'être engagée.

La seule limite à l'expulsion est celle tenant à la « **trêve hivernale** » en vertu de laquelle une expulsion est impossible pendant certaines périodes de l'année³²⁷. Alors même qu'une décision d'expulsion est passée en force de chose jugée, aucune mesure d'expulsion ne peut être exécutée entre le 1^{er} novembre de chaque année et le 15 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

3.3. Fréquence

Pour l'année 2006, les demandes de titre exécutoire se sont élevées à 131 674 et l'on compte 10 824 interventions effectives de la force publique³²⁸. En 2007, on dénombre plus de 105 000 décisions judiciaires d'expulsion³²⁹. Etant donné qu'en 2007, 42,5% des ménages sont locataires, le nombre de demandes de titres exécutoires, ainsi que le **nombre de décisions judiciaires** et celui d'interventions de la force publique, est plutôt **faible**.

³²⁵ Article 50 du décret du 31 juillet 1992.

³²⁶ Même article.

³²⁷ L-613-3 du Code de la construction et de l'habitation.

³²⁸ Ministère du Logement et de la Ville, projet de loi de finances initiale pour 2009, question n°AL19, disponible sous : http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/AL19_prevention_des_expulsions_cle71b7b2.pdf (20.07.2010).

³²⁹ « la Fondation Abbé Pierre à l'écoute des menacés d'expulsions », L'Express, 01/06/2009, disponible sous : http://www.lexpress.fr/actualite/societe/la-fondation-abbe-pierre-a-l-ecoute-des-locataires-menaces-d-expulsion_764207.html (20.07.2010).

4. Spanien

4.1. Expulsion

Lorsqu'il y a désaccord,³³⁰ et si le locataire refuse de quitter la chose louée après une résiliation valable ou au terme du bail, le bailleur peut entamer la procédure d'expulsion (*desahucio*)³³¹. La procédure d'expulsion peut, en principe, se faire par **deux voies procédurales** : en principe par la procédure dite « *verbal* » prévue à l'art. 250.1 al. 1 et al. 2 LEC³³², mais aussi la procédure ordinaire (*proceso ordinario*) selon l'art. 249.1.6 LEC³³³.

La procédure ordinaire s'applique à « tout litige concernant le bail urbain », sauf en cas de réclamation des paiements et des loyers, d'expulsion pour demeure dans le paiement, ou pour l'extinction du bail à loyer. Dans ces derniers cas, qui sont statistiquement la majorité, on applique la procédure dite « *verbal* ». ³³⁴ Si la demande est admise, la procédure officielle d'expulsion est mise en exécution.

4.2. Procédure

En vertu de l'art. 440.3 II LEC³³⁵, dans la convocation envoyée au locataire dans le cadre d'une demande d'expulsion, celui-ci sera averti, qu'en cas de non-comparution, le tribunal ordonnera

³³⁰ L'art. 39.5 LAU dispose que les parties pourront s'accorder pour soumettre leurs litiges à un tribunal arbitral : « Las partes podrán pactar el sometimiento de los litigios a los Tribunales arbitrales, de conformidad con lo establecido en la Ley 36/1988, de 5 de diciembre (RCL 1988, 2430 y RCL 1989, 1783) ».

³³¹ J. Navarro, Los Juicios por Desahucio, Pamplona 2010, p. 59.

³³² Art. 250 LEC : « Ámbito del juicio verbal. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

1. Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.
2. Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca ».

³³³ Art. 249 LEC : « Ámbito del juicio ordinario.

1. Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía:

[...] 6. Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia ».

³³⁴ Les caractéristiques de la procédure du *juicio verbal* (une matière fort complexe) sont expliquées par : M. Bulnes, El juicio verbal en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, (RCL 2000, 34 et 962), BIB 2000\1494 (base de données payante).

³³⁵ Art. 440 LEC : « [...] 3. En los casos de demandas de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, se indicará, en su caso, en la citación para la vista, la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de esta Ley, así como, si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, que la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21, a cuyo fin se otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en la citación que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia, el sexto día siguiente a contar del señalado para la

l'expulsion sans autre, et qu'il est convoqué **dans les 6 jours** (comptés à partir de la date fixée pour l'audience) afin de lui notifier le jugement. Le tribunal peut fixer dans sa décision la date et l'heure de l'exécution de l'expulsion, qui ne devra pas dépasser d'un mois à partir du jour de l'audience. En outre, lorsque le tribunal rend son jugement, il incorpore un avertissement au locataire selon lequel s'il ne fait pas appel de la décision, l'expulsion sera réalisée à la date mentionnée dans le jugement, ceci sans notification ultérieure³³⁶. Une particularité de cette procédure est le fait que, dans la convocation à la audience, il faut inclure (lorsque ceci est pertinent), une mention concernant la possibilité accordée au locataire de s'acquitter - avant la première audience - de sa dette envers le bailleur (voire chiffres I-2 et III-5).

En vertu de l'article 437.3 LEC³³⁷, dans les demandes d'expulsion en raison de la demeure dans le paiement ou d'expiration du terme du bail, le bailleur peut informer qu'il renonce à la créance ou à une partie de celle-ci ainsi qu'aux frais encourus (il faut donner montant exact), à condition que le locataire libère volontairement la chose louée, dans un délai fixé par le bailleur (qui ne peut pas être plus court que 15 jours comptés à partir de la date de la notification de la demande).

La procédure d'expulsion ne prévoit pas des périodes d'interdiction en raison de la saison de l'année ou des difficultés personnelles du locataire. Toutefois, dans certains cas les délais peuvent être prolongés. Par exemple, le tribunal peut - à pétition du locataire ou même d'office - prolonger le délai fixé pour l'expulsion (ce délai est normalement fixé à **un mois à partir du jour de la sentence**), lorsqu'il constate l'existence de « motifs fondés »³³⁸. Selon la doctrine, cette prolongation ne doit pas forcément être de 30 jours, celle-ci dépend des circonstances du cas d'espèce³³⁹.

vista. Igualmente, en la resolución de admisión se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá producirse antes de un mes desde la fecha de la vista, advirtiéndolo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior ».

³³⁶ Art. 549.3 LEC : « 3. En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de la sentencia sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la citación al demandado ». L'art. 438.1.3 LEC permet l'accumulation de causes d'action dans les procédures d'expulsion, notamment pour le paiement de dettes du locataire : « La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho ».

³³⁷ Art. 437 LEC : « [...] 3. Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda [...] ».

³³⁸ Art 704 LEC : « Ocupantes de inmuebles que deban entregarse.
1. Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Secretario judicial les dará un plazo de un mes para desalojarlo. De existir motivo fundado, podrá prorrogarse dicho plazo un mes más. Transcurridos los plazos señalados, se procederá de inmediato al lanzamiento, fijándose la fecha de éste en la resolución inicial o en la que acuerde la prórroga.
2. Si el inmueble a cuya entrega obliga el título ejecutivo estuviera ocupado por terceras personas distintas del ejecutado y de quienes con él compartan la utilización de aquél, el Secretario judicial responsable de la ejecución, tan pronto como conozca su existencia, les notificará el despacho de la

4.3. Fréquence

La procédure de *desahucio* est **la plus fréquente** dans les rapports de baux à loyer. Ainsi, en 2008, de 28.409 demandes relatives à des choses louées, 25.960 concernaient l'expulsion du locataire, principalement pour demeure dans le paiement³⁴⁰.

ejecución o la pendencia de ésta, para que, en el plazo de diez días, presenten los títulos que justifiquen su situación.

El ejecutante podrá pedir al tribunal el lanzamiento de quienes considere ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. De esta petición se dará traslado a las personas designadas por el ejecutante, prosiguiendo las actuaciones conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 675».

³³⁹

J. Navarro, Los Juicios por Desahucio, loc. cit., p. 394.

³⁴⁰

Ibid., p. 32.

5. Norwegen

5.1. Ausweisung und Räumung

Am Tag des Endes des Mietverhältnisses soll der Mieter die Wohnung dem Vermieter zu seiner Disposition stellen.³⁴¹ Wird diese Pflicht verletzt, so kann der Vermieter eine **Gegenleistung** in Höhe der früher vereinbarten Miete verlangen. Für weiteren Schaden kann der Vermieter unter bestimmten Bedingungen Ersatz verlangen.³⁴²

Es gibt ein **Verfahren zur Vollstreckung** des Auszuges (sogenanntes Weichen des Mieters, *fravikelse*).

5.2. Verfahren

Das norwegische Mietrechtsgesetz enthält in diesem Zusammenhang eine Regel über vorgezogene Rechtskraft von Entscheidungen,³⁴³ die zum besseren Verständnis vorab dargestellt werden soll. Wenn die Kündigung des Vermieters durch das Gericht nicht aufgehoben wurde, kann das Gericht auf Begehren des Vermieters in ganz besonders gelagerten Fällen seine Zustimmung erteilen, dass die Wohnung vor Rechtskraft des Urteiles zu räumen ist. Wurde das Urteil vom Mieter angefochten, so kann das zweitinstanzliche Gericht diese Zustimmung erteilen. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass diese Norm nur in ganz besonders gelagerten Fällen eingreift, z.B. wenn der Mieter über sehr lange Zeit keine Miete gezahlt hat oder den Hausfrieden der anderen Hausbewohner ungewöhnlich stark stört. Mit dieser Rechtsvorschrift sollen nur jene Fälle erfasst werden, in denen der Mieter den Rechtsgang zu Verzögerungszwecken bestreitet.³⁴⁴ In allen anderen Fällen ist die materielle Rechtskraft und Vollstreckbarkeit des Urteils abzuwarten und der Rechtsweg nimmt seinen Gang, ohne dass der Mieter ausziehen muss.

Das norwegische Gesetz über die Zwangsvollstreckung³⁴⁵ sieht vor, dass für eine Vollstreckung eine vollstreckungsfähige (materiell rechtskräftige) Zwangsgrundlage erforderlich ist. Es kennt allgemeine und besondere Zwangsgrundlagen. Eine allgemeine Zwangsgrundlage ist z.B. ein gerichtliches, rechtskräftiges Urteil. Liegt ein solches vor, so kann in der Regel vollstreckt werden, ohne dass der Mieter Einwendungen machen kann.³⁴⁶ Es ist aber in dem hier vorliegenden Zusammenhang zu sehen, dass die Kündigungsklage des Vermieters auf die Feststellung der Aufrechterhaltung der Kündigung gerichtet ist und als Feststellungsbegehren keine allgemeine Zwangsgrundlage darstellt; es fehlt das Leistungsbegehren.³⁴⁷ Im Fall der Kündigung durch den Vermieter greift nur die **besondere Zwangsgrundlage** des Gesetzes ein (sogleich zu lit. c.).

Das Gesetz über die Zwangsvollstreckung enthält ausdrückliche Bestimmungen über besondere Zwangsgrundlagen im Mietverhältnis.³⁴⁸ Bei diesen Zwangsgrundlagen muss die **Vollstreckungsbehörde selber feststellen**, ob der Räumungsanspruch besteht; es gibt davor kein anderes Gerichtsverfahren; das Verfahren vor der Vollstreckungsbehörde ist deshalb komplizierter.

³⁴¹ § 10-2 Husleieloven.

³⁴² § 10-3 Husleieloven.

³⁴³ § 12-4 Husleieloven.

³⁴⁴ C. Wyller in Norsk Lovkommentar, Teil 3, Oslo 2008, Anmerkung 923 und 930.

³⁴⁵ Lov om tvangsfullbyrdelse, Gesetz vom 26.6.1992, Nr. 86.

³⁴⁶ C. Wyller, Boligrett, op. cit., S. 306.

³⁴⁷ C. Wyller, Boligrett, op. cit., S. 308.

³⁴⁸ § 13-2 Abs. 3 Tvangsfullbyrdelsesloven.

Das Gesetz sieht als besondere Zwangsgrundlagen vor:

- a. Eine vertragliche, schriftliche Abrede zwischen den Mietvertragsparteien, dass eine Zwangsvollstreckung durchgeführt wird, wenn die Miete nicht bezahlt wurde (sog. vertragliche Auszugsklausel bei Zahlungsverzug). Es ist eine schriftliche Warnung des Mieters vor der Zwangsvollstreckung durch die Behörde erforderlich. Der Mieter kann die Zwangsvollstreckung jederzeit abwenden, wenn er die ausstehenden Beträge bezahlt, bevor die Zwangsvollstreckung beendet ist; der Mieter hat auch die Möglichkeit, strittige Beträge zu hinterlegen.³⁴⁹
- b. Eine schriftliche Abrede im Mietvertrag über bestimmte Zeit, dass die Zwangsräumung gefordert werden kann, wenn die Mietzeit abgelaufen ist (sog. Auszugsklausel bei Ablauf der Mietzeit).
- c. Die Kündigung in Mietverhältnissen nach dem Mietrechtsgesetz, wenn die Kündigung die Formanforderungen des Mietrechtsgesetzes erfüllt und der Mieter nicht schriftlich gegen die Kündigung protestiert hat bzw. wenn der Vermieter eine Klage gegen den Mieter erhoben hat und das Gericht die Kündigung nicht aufgehoben hat.
- d. Der Rücktritt vom Vertrag nach dem Mietrechtsgesetz, wenn die Rücktrittsmöglichkeit für den Vermieter ganz offensichtlich vorliegt.

Wie bereits erwähnt ist das Verfahren bei den speziellen Vollstreckungsgründen komplizierter. Vor-erst sind alle Betroffenen von einer möglichen Räumung **schriftlich zu verständigen**. Sodann ist dem Mieter innert Frist von zwei Wochen eine **Gelegenheit zur Stellungnahme** zu geben. Der Mieter kann alle Einwendungen tätigen, die ihm in einem gewöhnlichen Prozess möglich gewesen wären. Der Mieter kann auch eine Aufrechnung mit einer Gegenforderung vornehmen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat die zuständige Vollstreckungsstelle eine Entscheidung zu treffen, ob die Vollstreckung (Räumung) angeordnet wird.

Diese Entscheidung kann wiederum vom Mieter bekämpft werden. Sodann steigt die Sache zum **Vollstreckungsgericht** (*namsretten*) auf. Hier findet sich im Zwangsvollstreckungsgesetz eine Sonderregel für Mietstreitigkeiten: Eine Klage vor dem Vollstreckungsgericht hat aussetzende (*oppsettende*; aufschiebende) Wirkung, dies bedeutet, dass der Mieter auch in dieser Phase noch in der Wohnung verbleiben kann.³⁵⁰

Die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts kann durch eine **Berufung** an das *lagmannsretten* (Landgericht) bekämpft werden. Erst für diese Berufung ist vorgesehen, dass sie grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung mehr hat. Aber auch hier lässt das Gesetz Ausnahmen zugunsten des Mieters zu, die von der Rechtsprechung unter Heranziehung der Gesetzesvorarbeiten sehr extensiv genutzt werden. Die Entscheidung des Landgerichtes kann dann nochmals bekämpft werden, und zwar an den *kjaeremaalsutvalget* (Berufungsausschuss). Hier werden nur noch Rechtsfragen überprüft.

Falls das Vollstreckungsgericht die tatsächliche Lage oder Rechtsfragen als zu kompliziert betrachtet, kann es den klagenden Vermieter in den **gewöhnlichen Streitweg** verweisen. Dann wäre positiv auf Auszug zu klagen.³⁵¹

³⁴⁹ C. Wyller, Boligrett, op. cit., S. 316.

³⁵⁰ § 5-16 Tvangsfullbyrdelsesloven; das Gesetz nennt nur die vertraglichen Auszugsklauseln. Aber nach Lehre und Rechtsprechung gilt diese aussetzende Wirkung auch für die gewöhnliche Kündigung (C. Wyller, Boligrett, op.cit, S. 331).

³⁵¹ Zu allem in Verbindung mit Zwangsvollstreckung : C. Wyller, Boligrett, op.cit., S. 306-333.

In den meisten Gegenden Norwegens kann es auch im Sommer so kalt sein oder so viel regnen, dass es ein Problem darstellt, kein Dach über dem Kopf zu haben. Eine besondere Regelung, wonach eine Zwangsräumung im Winter nicht zulässig wäre, gibt es aber nicht. Es ist aber unseres Erachtens so, dass es in Norwegen nur relativ **selten** zu derartigen Zwangsräumungen kommt (s. 5.3.) und dass es sich dann um Personen handeln wird, die vergleichsweise häufig einen Anspruch auf eine soziale Gemeindewohnung haben werden (Einkommensschwache, Arbeitslose und andere Gruppen). Derartige Fälle wurden teilweise in der norwegischen Presse berichtet, aber unter dem Blickwinkel, dass es den betreffenden Mietern nun von der Gemeinde zugemutet wurde, in einer vergleichsweise kleineren Gemeindewohnung Platz finden zu müssen.

5.3. Häufigkeit

Aus der Literatur ergibt sich, dass es sehr wohl Entscheidungsmaterial zu dem oben genannten Vollstreckungsverfahren gibt. Es kann aber unseres Erachtens nicht gesagt werden, dass solche Verfahren häufig vorkommen. Dies scheint uns **eher nicht** der Fall zu sein.³⁵²

³⁵²

C. Wyller, Boligrett, op.cit., S. 306-333.

6. Vereinigtes Königreich (England)

6.1. Eviction of Tenants

As explained above,³⁵³ even the normal expiration or completely effective termination of a residential tenancy has no effect on the rights of the tenant under English law to retain possession of the dwelling. In order to recover possession, the landlord must obtain a **possession order** from a court. If the tenant does not comply with this order, the landlord must return to the court and apply for a warrant of possession. This warrant authorises him to mandate Sheriff's Officers or employ private bailiffs to accompany him to the dwelling, where the officers or bailiffs may use force to break into the dwelling in order to evict the occupants. If the occupants use force to resist the eviction, the landlord must again return to the court and apply for a contempt of court order. If granted, that order will instruct the police to arrest the occupants and bring them before the court for criminal sentencing.

6.2. Restrictions on Eviction

The rules of English law governing enforcement of warrants of possession are very ancient and do not foresee that the circumstances of tenants will be taken into account. Since 2001, non-statutory guidelines apply to the enforcement activities of private bailiffs. They provide that judgments and warrants should normally be executed only on **weekdays and during working hours** and that sensitivity should be shown in respect of the religious holidays observed by the religious community to which particular tenants belong. It is however, possible for bailiffs to act at "sensitive" times if their previous attempts to act at recommended times have proven fruitless. No specific reference is made in the guidelines to winter months. As concerns the needs of families in precarious situations, these can be made known to the court at a **possession order** hearing or contempt hearing and it is most unlikely that a judge would issue an immediately enforceable possession or contempt order before arrangements are made for the interim accommodation of the family members.

6.3. Frequency of Evictions

It was not possible to obtain information about the frequency of evictions in the timeframe available for this report.

³⁵³ In the last paragraph of the information concerning the United Kingdom which appears under point 3.c) of Part C.I. of this report.

VII. GESCHÄFTSRÄUME

1. Rechtsvergleichende Übersicht

In allen untersuchten Rechtsordnungen bestehen für Geschäftsräume mindestens teilweise andere Vorschriften als für Wohnräume. Die Anwendbarkeit der Schutzvorschriften ist aber sehr unterschiedlich. Während im Vereinigten Königreich ein vollständig getrenntes gesetzliches Regime für Geschäftsmieten besteht, sind in Norwegen grundsätzlich die gleichen Vorschriften anwendbar, doch kann bei Geschäftsmieten in weiterem Ausmass vom Gesetz abgewichen werden. In Deutschland sind verschiedene Schutzvorschriften nicht auf Geschäftsräume anwendbar, und auch in Frankreich besteht eine grössere Flexibilität, insbesondere bei den Kündigungsgründen – wobei die Kommentarliteratur dem Geschäftsmieter einen ebenso grossen Schutz zuspricht. Auch in Spanien sind verhältnismässig viele Schutzvorschriften auch auf Geschäftsmieten anwendbar. Die Regelungsmöglichkeiten sind somit vielfältig.

2. Deutschland

Die Regelungen des BGB über den Mietvertrag gliedern sich in allgemeine Vorschriften über Mietverhältnisse in den §§ 535 - 548 BGB und Vorschriften über Mietverhältnisse über Wohnraum in den §§ 549 - 577a BGB. Die §§ 578 - 580a enthalten Vorschriften über die Miete anderer Sachen.

Auf die Miete von **Geschäftsräumen** finden zunächst die **allgemeinen Vorschriften** der §§ 535 bis 548 BGB sowie einzelne weitere Vorschriften Anwendung. Bestimmte oben erläuterte Vorschriften des Kündigungsschutzes für Wohnungsmietverhältnisse gelten daher nicht für die Geschäftsraum-miete. Dies bedeutet u.a.:

- bei der ordentlichen Kündigung durch den Vermieter ist ein besonderes Interesse des Vermieters nach § 573 BGB nicht erforderlich;
- bei der ausserordentlichen Kündigung durch den Vermieter gilt nur § 543 BGB, nicht jedoch § 569 BGB, der verschärfte Anforderungen an den wichtigen Grund für die Kündigung stellt;
- ein Widerspruchsrecht des Mieters gegen die Kündigung des Vermieters nach § 574 BGB besteht nicht;
- Antrag auf Räumungsfrist nach § 721 ZPO ist nicht möglich (Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO jedoch schon);
- das Verbot der Änderungskündigung nach § 573 Abs. 1 S. 2 BGB gilt nicht;
- § 575 BGB über Zeitmietverträge gilt nicht.

3. Frankreich

Le droit français distingue le bail d'habitation du **bail commercial**. Bien que ces deux statuts tendent tous deux à offrir une certaine stabilité au locataire, « on observe que la position du locataire commerçant est, à divers égards, plus solide que celle du titulaire d'un bail d'habitation »³⁵⁴.

En matière de bail commercial, la **résiliation** peut émaner **du preneur ou du bailleur**. « A défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 »³⁵⁵. La durée minimale de 9 ans du bail commercial n'est donc pas contraignante pour le preneur³⁵⁶. Le congé doit être délivré par acte extrajudiciaire et doit respecter un délai de préavis de six mois³⁵⁷. La résiliation par le preneur du bail commercial peut reposer sur un autre fondement que celui de l'écoulement d'une période triennale³⁵⁸ : s'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou s'il a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, le preneur a la faculté de donner congé. Le droit du preneur de résilier le contrat est donc plus restreint qu'en matière de bail d'habitation où il est possible à tout moment et soumis à un délai de préavis de trois mois seulement.

Le bailleur a lui aussi le droit de résilier le contrat dans des hypothèses restreintes, contrairement à ce qui prévaut en matière de bail d'habitation³⁵⁹ : il en va ainsi notamment lorsqu'il a l'intention de **construire ou de reconstruire**. S'il a l'intention de surélever l'immeuble, le bail est seulement suspendu – le preneur conserve un droit à une indemnité d'éviction. Le propriétaire peut exercer un droit de reprise sur la partie du terrain indispensable à la construction s'il a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie du terrain loué. Le bailleur ne peut résilier le contrat au motif de l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du preneur³⁶⁰.

La résiliation sur le fondement d'une clause résolutoire de plein droit est possible de même que la résiliation judiciaire³⁶¹.

L'article L145-41 du Code de commerce établit quelques contraintes de nature procédurale : la clause résolutoire produira effet seulement si elle est précédée d'un commandement resté infructueux après l'expiration d'un délai d'un mois. Sous peine de nullité, le commandement devra mentionner ce délai. En outre, le juge peut suspendre la résiliation tant qu'elle n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

Comme en matière de bail d'habitation, le juge est susceptible de prononcer une résiliation du contrat de bail dès lors qu'une partie a manqué à ses obligations. Ce manquement peut être une atteinte portée à la destination de l'immeuble, une sous-location interdite, etc³⁶².

³⁵⁴ J. Huet, Les principaux contrats spéciaux, op. cit., p.806.

³⁵⁵ L145-4 alinéa 2 du Code de commerce.

³⁵⁶ Cass. 3^e civ., 16 nov. 1994, n° de pourvoi : 92-18280. « Le preneur n'a[yant] pas l'obligation de motiver son congé ».

³⁵⁷ Article L145-9 du Code de commerce.

³⁵⁸ Article L145-4 alinéa 4 du Code de commerce.

³⁵⁹ Article L145-4 alinéa 3 du Code de commerce.

³⁶⁰ Article L145-45 du Code de commerce.

³⁶¹ Rép. dr. comm., V° Bail commercial, n°345 (résiliation sur le fondement d'une clause), n°360 (résiliation judiciaire).

³⁶² Rép. dr. comm., V° Bail commercial, n°362.

Ainsi, la **résiliation du bail commercial diverge** de celle du bail d'habitation : la différence essentielle tient au droit de reprise du bailleur, moyennant le paiement au preneur d'une indemnité d'éviction.

Cependant, l'octroi au preneur d'une « propriété commerciale »³⁶³ est le critère de distinction majeur entre le régime du bail d'habitation et celui du bail commercial. Il s'agit du « droit pour le preneur, d'obtenir, à l'expiration du contrat, le renouvellement du bail commercial ou, à défaut, une indemnité d'éviction (du moins si le refus de renouvellement ne procède pas d'un motif légitime) »³⁶⁴. En l'absence de congé, le bail se prolonge, alors qu'en matière de bail d'habitation, il est tacitement reconduit ou renouvelé.

Le congé doit être donné six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire. Emanant du bailleur, il doit en principe s'accompagner d'une offre de renouvellement ou d'une offre d'indemnité d'éviction. Seule l'hypothèse du motif grave et légitime à l'encontre du locataire autorise le bailleur à congédier le locataire sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction ; le bailleur doit alors motiver son congé³⁶⁵.

³⁶³ Il convient de mettre cette expression entre guillemets car, à proprement parler, aucun droit réel n'est conféré au preneur. Le contrat de bail lui confère seulement un droit personnel qu'il peut exercer contre le bailleur si celui-ci manque à son obligation de mettre le local à disposition du locataire.

³⁶⁴ G. Cornu, Vocabulaire juridique, op. cit.

³⁶⁵ Article L145-17 du Code de commerce.

4. Espagne

Les dispositions concernant les travaux de conservation et d'amélioration (arts 21, 22, 23, 26 LAU, voir réponse à la question III-2) et la possibilité d'augmenter le loyer en raison d'améliorations après l'écoulement de 5 ans de bail (art. 19 LAU), s'appliquent aux baux à usage commercial (art. 30 LAU). De même, l'art 35 LAU dispose que **le bailleur pourra résilier le bail à usage commercial** pour les mêmes causes prévues pour le bail d'habitation à l'art. 27.2 a), b) et e) (cf. supra), notamment en raison de la demeure dans le paiement du loyer ou d'autres montants dus par le locataire, la demeure dans le paiement de la garantie ou de son actualisation et la réalisation d'activités nuisibles, dérangeantes, dangereuses ou illicites.

Comme pour les baux d'habitation, l'art. 29 LAU³⁶⁶ dispose que l'acheteur d'une chose louée destinée à d'autres buts que le logement est subrogé aux droits et aux obligations du vendeur-bailleur.

Dans le cadre des baux destinés à des buts commerciaux ou professionnels, le locataire n'a pas besoin de l'autorisation du bailleur pour **sous-louer** la chose ou céder le bail à loyer. Le bailleur quant à lui il a droit à une augmentation du loyer de 10% en cas de sous-location partielle et de 20% en cas de sous-location totale ou de cession du bail à loyer. Le locataire doit informer formellement le bailleur dans un délai d'un mois à compter de la date où la sous-location ou la cession se produit.

L'art. 33 LAU³⁶⁷ prévoit que lorsque le locataire d'une chose telle que mentionnée au paragraphe précédent, ses héritiers ou légataires qui continuent d'exercer l'activité sont subrogés au défunt, jusqu'au terme du bail à loyer. Ces derniers ont l'obligation d'informer, dans un délai de 2 mois à partir du décès, le bailleur de ladite subrogation.

Enfin, dans le bail d'une chose dans laquelle on a réalisé, pendant les 5 dernières années, une activité commerciale de vente au public, le locataire a droit à une **indemnisation de la part du bailleur**, s'il a manifesté, au moins 4 mois avant le terme du bail, sa volonté de renouveler le contrat pour une période d'au moins 5 ans avec un loyer en accord avec le prix du marché et que le bailleur n'accepte pas³⁶⁸. Le « prix du marché » est convenu par les parties et à défaut par un arbitre désigné d'un commun accord. Le montant de l'indemnisation se fixe selon les règles suivantes :

³⁶⁶ Art. 29 LAU : « Enajenación de la finca arrendada. El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del Art. 34 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 342 y 886)».

³⁶⁷ Art. 33 LAU : « Muerte del arrendatario. En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario ».

³⁶⁸ Art. 34 LAU : « Indemnización al arrendatario. La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto determine el árbitro designado por las partes.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

1. Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

- a) Si le locataire exerce (dans la même commune et dans les six mois qui suivent le terme du bail), la même activité, l'indemnisation comprendra les frais du déménagement et les préjudices dérivés de la perte de la clientèle. Le calcul s'effectue en tenant compte de la clientèle des 6 premiers mois d'activité dans les nouveaux locaux.
- b) Si le locataire exerce (dans les six mois qui suivent le terme du bail) une activité différente ou n'en exerce pas, tandis que le bailleur ou un tiers exercent dans la même chose et dans le même délai la même activité ou une activité analogue à celle que le locataire exerçait, l'indemnisation sera d'un loyer mensuel par année de durée du bail, mais au maximum dix-huit mensualités. On considère comme « analogues » les activités qui peuvent tirer profit de toute ou d'une partie de la clientèle de l'ancien locataire. En cas de désaccord entre les parties sur le montant de l'indemnisation, celui-ci sera fixé par un arbitre désigné par celles-ci.

2. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo en parte de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas ».

5. Norwegen

Grundsätzlich gilt das norwegische Mietgesetz (*husleieloven*) auch für die Miete von Geschäftslokalen. Es besteht aber ein wesentlicher Unterschied, da bei der Miete von Wohnraum das Mietgesetz fast stets zwingend ist. Hingegen kann bei der Miete von Geschäftslokalen von den Bestimmungen des Gesetzes **in verstärktem Masse abgewichen** werden. So sind z.B. die Vorschriften über die Kündigung nach dem Mietrechtsgesetz bei der Miete von Geschäftslokalen dispositiv. Insbesondere kann vertraglich ausgeschlossen werden, dass das Gericht die Kündigung durch den Vermieter nach einer Abwägung der Interessen der Parteien aufhebt.³⁶⁹

³⁶⁹

Siehe § 1-2 husleiloven, und den Hinweis dort auf § 9-7 und 9-8 husleiloven.

6. Vereinigtes Königreich (England)

Tenancies of business premises are expressly **excluded from the scope of the legislative framework** governing “assured tenancies”,³⁷⁰ which has been the subject of this report so far. Business tenancies are governed by a different legislative framework, namely that created by Part II of the Landlord and Tenant Act 1954, as subsequently amended. In summary, that framework permits landlords to terminate tenancies in accordance with whatever contractual terms they have been able to induce tenants to accept and then to recover possession of the premises without obtaining a court order. On the other hand, tenants are given the right to sue landlords for losses which are caused to their businesses as a result of the termination of their tenancies.

³⁷⁰ Refer to point 1.a) of the information concerning the United Kingdom which appears in Part C.II. of this report.

D. SCHLUSSFOLGERUNGEN

Vergleicht man das Schweizer Mietrecht mit demjenigen der hier untersuchten Rechtsordnungen fällt auf, dass der Kündigungsschutz ein vergleichbar tiefes Niveau hat. Zunächst gilt dies für die „ordentliche“ Kündigung. In den meisten Staaten wird das Interesse des Mieters, über eine Wohnung zu verfügen, grundsätzlich als höher eingeschätzt als dasjenige des Vermieters am Erzielen eines Mietertrags. Aus diesem Grund sind in den meisten untersuchten Rechtsordnungen (mit der Ausnahme vom Vereinigten Königreich) für eine Kündigung gesetzlich abschliessend geregelte Kündigungsgründe erforderlich, deren Einhaltung und Vorliegen gerichtlich nachprüfbar sind. Die wichtigste und überall anerkannte Gruppe der Kündigungsgründe sind dabei gravierende Pflichtverletzungen durch den Mieter. Bei Eigenbedarf des Vermieters und Renovierung/Umbau unterscheiden sich hingegen die Rechtsordnungen erheblich. Umgekehrt stellen die Erzielung eines höheren Ertrags und die Handänderung in der Regel keinen gültigen Kündigungs- bzw. (in England) Ausweisungsgrund dar.

Das Modell des Kündigungsschutzes in Norwegen geht noch weiter. So kann der Mieter die Wirksamkeit einer Kündigung durch schriftlichen Protest hemmen. Es obliegt dann dem Vermieter, auf die Aufrechterhaltung seiner Kündigung zu klagen. Dem Gericht ist es dann möglich, die Kündigung zu überprüfen, eine Abwägung der Interessen der Parteien vorzunehmen und die Kündigung gerichtlich aufzuheben, wenn sie ungerechtfertigt und unbillig ist. Es ist also eine individuelle Interessensabwägung vorgesehen. Das Grundbedürfnis Wohnraum wird somit im norwegischen Recht durch das Verfahren, aber auch bei der Interessensabwägung, besonders geschützt.

Auch in Deutschland ist für Härtefälle (Verlust des Wohnraums) ein schriftlicher Widerspruch gegen die Kündigung möglich, doch wird dadurch nicht dieselbe verfahrensrechtliche Wirkung erzielt. Die gerichtliche Überprüfung kann auf Begehren des Mieters oder im Rahmen einer durch den Vermieter (trotz des Widerspruchs) angestrebten Räumungsklage erfolgen. In Frankreich spielt das Gericht noch eine wichtigere Rolle, da die Kündigung selbst in der Regel durch das Gericht ausgesprochen (oder allenfalls bestätigt) werden muss.

Die gerichtliche Interessensabwägung ist somit in allen Rechtsordnungen von erheblicher Bedeutung. Diese kann sowohl im Rahmen der Kündigung als auch im Rahmen einer Ausweisung erfolgen. Das Verfahren zur Kündigung ist in der Regel das ausführlichere, im zweiten Fall werden lediglich Härtefälle berücksichtigt. Das englische Recht nimmt in dieser Hinsicht eine besondere Position ein, da eigentliche Kündigungsschutzbestimmungen fehlen. Der Mieterschutz erfolgt lediglich im Rahmen des Ausweisungsverfahrens, indem eine Ausweisung nur bei besonderen, gesetzlich definierten Gründen möglich ist.

Im Allgemeinen wird das Grundbedürfnis „Wohnraum“ in den verschiedenen Rechtsordnungen relativ gut geschützt und es erhält auch im Rahmen der gerichtlichen Interessensabwägung in der Regel mehr Gewicht als das finanzielle Interesse des Vermieters. Bei einer derartigen Lösung kann es zugegebenermassen vorkommen, dass ein Vermieter z.B. einen insolventen Mieter in der Wohnung dulden muss. Diesem Problem könnte aber auf der Ebene des öffentlichen Rechts durch Mietzuschüsse an einkommensschwache oder -lose Personen abgeholfen werden, die direkt an den Vermieter gezahlt werden können.

Der Stand des Mietmarktes und der Anteil mietender Personen hat keinen erkennbaren Einfluss auf die Ausgestaltung des Mieterschutzes. Obwohl die Mietmärkte in Norwegen und Frankreich entspannter scheinen als in Deutschland, besteht in allen diesen Staaten ein relativ ausgebauter

Mieterschutz. Im Vereinigten Königreich ist ein Vergleich der Instrumente aufgrund der Verschiedenartigkeit der Rechtsordnung schwierig, doch die staatliche Förderung des Angebots (Schaffung von sozialem Wohnraum) scheint eine wichtigere Rolle zu spielen als der Mieterschutz im Kündigungsrecht. Unabhängig vom Niveau des rechtlichen Mieterschutzes scheint ein angespannter Wohnungsmarkt eher zu Kritik am Kündigungsrecht zu führen. In der Tat leuchtet ein, dass bei einem angespannten Wohnungsmarkt der Mieterschutz sozial wichtiger wird und das Fehlen von Mieterschutz stärkere Auswirkungen hat. Gerade in diesem Bereich scheint eine gerichtliche Interessensabwägung angemessen.

SCHWEIZERISCHES INSTITUT FÜR RECHTSVERGLEICHUNG

Dr. Lukas Heckendorn Urscheler

Vize-Direktor, Leiter der wissenschaftlichen Abteilung

Dr. Andreas Fötschl

Projektleiter, Wissenschaftlicher Mitarbeiter