AUS DEM IUSTORIA-BLOG

Doppelte Miete: Wer zahlt, wenn schon ein neuer Mieter in der Wohnung lebt

> *Der Mieter gab die Schlüssel vor Ende der Kündigungsfrist ab, der Vermieter vermietete sofort weiter und behielt die letzte Miete von der Kaution ein. Was das Verfassungsgericht im April 2026 sagte.*

TEAM IUSTORIA

5. 11. 2026 · 8 min Lesezeit

Ein Mieter kündigt, findet eine neue Bleibe und gibt die Wohnung ein paar Tage vor Ende der Kündigungsfrist zurück. Der Vermieter will die Wohnung nicht leer stehen lassen und vermietet sie sofort an einen neuen Mieter. Bei der Rückzahlung der Kaution zieht er dann die Miete für den letzten Monat ab: Das Mietverhältnis lief ja noch. Dabei hat ihm der neue Mieter für denselben Monat bereits gezahlt.

Solche Streitigkeiten sehen wir in der Kanzlei regelmäßig, und beide Seiten sind meist überzeugt, im Recht zu sein. Das Verfassungsgericht hat im April dieses Jahres im Erkenntnis vom 15. April 2026, Az. II. ÚS 98/26 (ein Erkenntnis, tschechisch *nález*, ist eine Sachentscheidung des Verfassungsgerichts), erklärt, wie sie richtig zu lösen sind. Die Gerichte dürfen die doppelte Miete danach nicht allein unter Berufung auf die guten Sitten ablehnen. Der Mieter kann sich dagegen wehren, muss dafür aber zu dem konkreten Mittel greifen, das ihm das Gesetz gibt.

Aus dem Erkenntnis ergeben sich konkrete Schritte für den Mieter, der früher auszieht, und für den Vermieter, der die Wohnung ohne Unterbrechung weitervermieten will. Der Streit zeigt zudem, welches Gewicht das Übergabeprotokoll bei der Rückzahlung der Kaution hat.

Worum es in dem Streit ging

Der Mietvertrag über die Wohnung war befristet vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 geschlossen und erlaubte nach Ansicht des Berufungsgerichts, das Mietverhältnis durch schriftliche Kündigung zu beenden. Die Mieterin schickte die Kündigung am 30. April 2021 per WhatsApp, allerdings nur an einen der beiden Vermieter, und am selben Tag per Post an beide; der Brief ging im Mai zu. In der Kündigung gab sie an, dass das Mietverhältnis nach telefonischer Absprache zum 31. Juli 2021 endet. Die Wohnung übergab sie am 23. Juli 2021 mit Übergabeprotokoll, die letzten Schlüssel gab sie am 27. Juli 2021 zurück.

Die Vermieter vermieteten die Wohnung fast umgehend an einen neuen Mieter, der ihnen die Miete für August zahlte. Von der Kaution über 66.950 CZK zahlten sie der Mieterin dann nur 4.542,60 CZK zurück. Den Rest verrechneten sie: eine Nebenkostennachzahlung (die die Mieterin anerkannte), die Augustmiete von 29.500 CZK und 30.475 CZK für die Reparatur der Küchenzeile. Die Mieterin klagte auf 58.511,80 CZK.

Die Gerichte kamen zu dem Ergebnis, dass das Mietverhältnis im August noch bestand, die Augustmiete den Vermietern also formal zustand. Zugesprochen haben sie sie ihnen dennoch nicht. Von einer Mieterin Miete zu verlangen, die die Wohnung nicht nutzen konnte, weil darin der neue Mieter wohnte und dafür zahlte, verstieß ihrer Ansicht nach gegen die guten Sitten. Den Kratzer in der Küchenarbeitsplatte werteten sie als gewöhnliche Abnutzung. Die Vermieter mussten so den gesamten streitigen Betrag mit Verzugszinsen zurückzahlen. Der Oberste Gerichtshof wies ihre Revision (*dovolání*) mit Beschluss vom 4. November 2025, Az. 26 Cdo 1800/2025, zurück.

Was das Verfassungsgericht sagte

In einem Punkt gab das Verfassungsgericht den Vermietern recht: Die Gerichte haben nach seiner Ansicht willkürlich entschieden. Den Grundsatz der guten Sitten und das Verbot des Rechtsmissbrauchs (§ 8 des tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuchs) haben sie als „Abkürzung" benutzt und damit eine echte Beurteilung der Sache umgangen (Rn. 3 und 30). Dabei regelt das Bürgerliche Gesetzbuch genau diese Situation ausdrücklich in § 2208 Abs. 1.

Das Erkenntnis enthält vier zentrale Aussagen:

- **Die doppelte Vermietung ist wirksam.** Das Verfassungsgericht hat den Ausgangspunkt der Gerichte nicht in Frage gestellt, dass die doppelte Vermietung die Wirksamkeit keines der beiden Mietverträge berührt (Rn. 2). Schon im Erkenntnis vom 13. September 2019, Az. II. ÚS 4235/18, hatte es ausgeführt, dass ein zweiter Mietvertrag nicht allein deshalb unwirksam ist, weil die Sache bereits vermietet war (Rn. 42), und dass das Gesetz den Bezug doppelter Miete nicht verbietet (Rn. 39).
- **Doppelte Miete ist für sich genommen nicht sittenwidrig.** Die doppelte Vermietung „befreit für sich genommen keinen der Mieter von der Pflicht, Miete zu zahlen, und nimmt damit auch dem Vermieter nicht den Anspruch auf doppelte Miete", so das Gericht (Rn. 32).
- **Der Mieter wehrt sich über § 2208.** Nutzt nur einer der Mieter die Wohnung und ist dem anderen dadurch der Gebrauch unmöglich, „kann sich der zweite Mieter auf den Erlass der Miete berufen (oder das Mietverhältnis ohne Kündigungsfrist kündigen)" (Rn. 33).
- **Das Recht gehört den Wachsamen.** Das Verfassungsgericht hat ausdrücklich an den Grundsatz erinnert, dass „das Recht für die Wachsamen geschrieben ist" (Rn. 35). Der Erlass der Miete (*prominutí nájemného*) tritt also nicht von selbst ein; der Mieter muss ihn verlangen.

Warum haben die Vermieter den Streit dann trotzdem verloren? Die Mieterin hatte im Verfahren vorgebracht, für August nicht zahlen zu müssen, weil der neue Mieter die Wohnung nutzte und dafür zahlte. Das Verfassungsgericht hat das so ausgelegt, dass „es im Lichte von § 2208 des Bürgerlichen Gesetzbuchs die einzig vernünftige Auslegung ist, dass sie den Erlass der Miete wollte" (Rn. 42). Die Gerichte haben also zwei Fehler gemacht, das Ergebnis hielt aber (Rn. 46). Das Verfassungsgericht hat die Rechtsverletzung deshalb nur festgestellt und die angegriffenen Entscheidungen nicht aufgehoben, weil ein neues Verfahren den Vermietern nichts gebracht hätte (Rn. 47 und 48).

Eine Frage hat das Gericht ausdrücklich offengelassen: ob das Mietverhältnis im August tatsächlich noch bestand. Es ging von dem aus, was die ordentlichen Gerichte festgestellt hatten (Rn. 42).

Mieter, die früher ausziehen: was aus dem Erkenntnis folgt

Mit der Schlüsselübergabe endet das Mietverhältnis nicht. Die Kündigung eines Wohnungsmietverhältnisses bedarf der Schriftform und muss der anderen Seite zugehen. Die Kündigungsfrist beginnt am ersten Tag des Monats, der auf den Zugang der Kündigung folgt (§ 2286 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Bei einer dreimo-

natigen Kündigungsfrist bedeutet das: Geht die Kündigung am 30. April zu, endet das Mietverhältnis am 31. Juli; geht sie am 2. Mai zu, endet es erst am 31. August. Der Tag, an dem die Kündigung abgeschickt wurde, ist nicht entscheidend. In dem beschriebenen Streit gingen die Gerichte davon aus, dass das Mietverhältnis auch im August bestand, obwohl die WhatsApp-Nachricht einen der Vermieter schon am 30. April erreicht hatte. Unterschreiben Sie die Kündigung deshalb, schicken Sie sie an alle Vermieter (etwa an beide Ehegatten oder an alle Miteigentümer) und versenden Sie sie so, dass sie mit Puffer vor Monatsende zugeht. Wie man eine Kündigung schreibt und zustellt, beschreibt unser Ratgeber zur Kündigung einer Mietwohnung (auf Tschechisch). Ein befristetes Mietverhältnis darf der Mieter nur bei einer wesentlichen Änderung der Umstände kündigen (§ 2287), es sei denn, der Vertrag lässt die Kündigung zu.

Wenn Sie früher ausziehen und nicht zahlen wollen, schließen Sie eine Vereinbarung. Die telefonische Absprache über das Ende des Mietverhältnisses, die die Mieterin in der Kündigung erwähnte, hat sich in diesem Streit nicht durchgesetzt: Die Gerichte gingen davon aus, dass das Mietverhältnis auch im August bestand. Der sichere Weg ist eine schriftliche Vereinbarung über die Beendigung des Mietverhältnisses zum Tag der Wohnungsübergabe, unterschrieben von Mieter und Vermieter. In dasselbe Schriftstück gehört auch, was mit der Kaution geschieht.

Hat der Vermieter die Wohnung weitervermietet, verlangen Sie den Erlass der Miete. Die Mieterin hatte in diesem Fall nur deshalb Erfolg, weil das Gericht ihre Verteidigung als Antrag auf Erlass ausgelegt hat. Wir raten davon ab, sich darauf zu verlassen. Schreiben Sie dem Vermieter, dass Sie ab dem Tag, an dem der neue Mieter die Wohnung zu nutzen begann, den Erlass der Miete nach § 2208 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs geltend machen, weil er Ihnen den Gebrauch unmöglich gemacht hat. Die Frist beträgt sechs Monate ab dem Tag, an dem Sie das Hindernis festgestellt haben oder feststellen konnten. Machen Sie das Recht später geltend und wendet der Vermieter das ein, spricht das Gericht es Ihnen nicht zu (§ 2208 Abs. 3). Erfahren Sie davon noch während des Mietverhältnisses, können Sie im selben Schreiben auch ohne Kündigungsfrist kündigen (§ 2208 Abs. 1); das Mietverhältnis endet damit, und über weitere Monate wird nicht mehr gestritten. Auch für die Kündigung gilt die Sechsmonatsfrist.

Das Ende des Mietverhältnisses bestimmt weder der Tag der Schlüsselübergabe noch der Tag, an dem die Kündigung abgeschickt wurde, sondern der Tag, an dem sie der anderen Seite zugegangen ist; gibt es mehrere Vermieter, schicken Sie sie jedem von ihnen. Eine Kündigung, die um die Monatswende einen Tag später zugeht, verlängert das Mietverhältnis um einen ganzen Monat (§ 2286 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

Vermieter, die die Wohnung sofort weitervermieten wollen

Das Verfassungsgericht hat den Vermietern bestätigt, dass der zweite Mietvertrag wirksam ist, auch wenn das erste Mietverhältnis noch besteht, und dass die Forderung nach doppelter Miete für sich genommen nicht sittenwidrig ist. Ein wirksamer Vertrag bedeutet aber nicht, dass der Vermieter keine Pflicht verletzt: Dem ersten Mieter muss er während der gesamten Mietzeit den ungestörten Gebrauch der Wohnung gewährleisten (§ 2205 Buchst. c des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Miete von beiden Mietern behält er deshalb in der Regel nicht. Wer dem ersten Mieter den Gebrauch der Wohnung unmöglich macht, muss damit rechnen, dass sich der Mieter

auf den Erlass der Miete beruft und er von ihm für diese Zeit dann nichts bekommt. Das Gericht hat zwar eingeräumt, dass auch Fälle denkbar sind, in denen die doppelte Miete Bestand hat (Rn. 34). Bei einer Wohnung, die zur gleichen Zeit nur einer der Mieter bewohnen kann, raten wir aber davon ab, damit zu rechnen.

Das zweite Risiko ist die Kaution. Bei Ende des Mietverhältnisses zahlt der Vermieter sie zurück und verrechnet nur, was ihm der Mieter aus dem Mietverhältnis schuldet (§ 2254 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Behält er mehr ein, schuldet er die Differenz mit Verzugszinsen und im Streitfall auch die Verfahrenskosten. Im beschriebenen Fall ging es um knapp 60.000 CZK, der Streit dauerte aber über vier Jahre und ging durch vier Gerichte.

Sie ziehen vor Ende der Kündigungsfrist aus? Unterschreiben Sie mit dem Vermieter eine Vereinbarung über die Beendigung des Mietverhältnisses zum Tag der Wohnungsübergabe und regeln Sie im selben Schriftstück auch die Rückzahlung der Kaution.
Hat der Vermieter die Wohnung weitervermietet, während Ihr Mietverhältnis noch lief? Teilen Sie ihm binnen sechs Monaten schriftlich mit, dass Sie den Erlass der Miete nach § 2208 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs geltend machen.
Ziehen Sie als Vermieter von der Kaution keine Miete für einen Monat ab, in dem schon der neue Mieter in der Wohnung wohnte und zahlte. Beenden Sie das alte Mietverhältnis lieber einvernehmlich, bevor Sie den neuen Vertrag unterschreiben.

Kratzer in der Küchenarbeitsplatte: gewöhnliche Abnutzung

Auch den zweiten Betrag, 30.475 CZK für die Küchenzeile, konnten die Vermieter nicht halten. Ein Sachverständiger untersuchte die Arbeitsplatte erst im Dezember 2023, mehr als zwei Jahre nach der Wohnungsübergabe, und stellte mehrere etwa 1 mm tiefe Schnittkerben fest. Reparieren ließ sich die Platte nicht, nur austauschen, benutzen konnte man sie aber weiterhin, und der Hersteller rechnet in seinen Unterlagen mit Kratzern. Im Übergabeprotokoll war nur ein Kratzer vermerkt, mehr haben die Vermieter nicht bewiesen. Die Gerichte kamen deshalb zu dem Schluss, dass es sich um gewöhnliche Abnutzung handelt, für die der Mieter nicht haftet (§ 2293 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

Der Oberste Gerichtshof führte dazu aus, dass die Beurteilung, was noch gewöhnliche Abnutzung ist, eine Wertung des Gerichts nach den Umständen des Einzelfalls ist, die das Revisionsgericht nur beanstandet, wenn sie offensichtlich unangemessen ist (Beschluss 26 Cdo 1800/2025, Rn. 10 und 11). Das Verfassungsgericht wies die Verfassungsbeschwerde in diesem Teil als offensichtlich unbegründet zurück (Rn. 26). Eine allgemeine Regel „ein ästhetischer Mangel ist immer Abnutzung“ folgt daraus nicht. Daraus folgt aber, welches Gewicht das Übergabeprotokoll hat. Was darin nicht festgehalten wird, lässt sich später nur schwer beweisen. Wie man das Protokoll erstellt, beschreibt unser Ratgeber zum Übergabeprotokoll für eine Wohnung (auf Tschechisch).

Überblick

Frage	Antwort	Vorschrift
Endet das Mietverhältnis mit der Rückgabe der Schlüssel vor Ende der Kündigungsfrist?	Nein, das Mietverhältnis dauert bis zum Ende der Kündigungsfrist, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren.	§ 2286 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Ist ein zweiter Mietvertrag über dieselbe Sache wirksam?	Ja, der Vertrag ist nicht allein deshalb unwirksam, weil die Sache bereits vermietet war.	II. ÚS 4235/18, Rn. 42; II. ÚS 98/26, Rn. 2
Verstößt doppelte Miete für sich genommen gegen die guten Sitten?	Nein, die Situation regelt eine konkrete Vorschrift des Mietrechts.	§ 8 und § 2208 des Bürgerlichen Gesetzbuchs; II. ÚS 98/26, Rn. 32 und 35
Was kann ein Mieter tun, dem der Vermieter den Gebrauch der Wohnung unmöglich gemacht hat?	Den Erlass der Miete verlangen oder das Mietverhältnis ohne Kündigungsfrist kündigen.	§ 2208 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Bis wann muss sich der Mieter auf den Erlass berufen?	Binnen sechs Monaten ab Feststellung des Hindernisses; sonst gibt das Gericht ihm auf Einwand des Vermieters nicht statt.	§ 2208 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Was darf der Vermieter mit der Kaution verrechnen?	Nur, was ihm der Mieter aus dem Mietverhältnis tatsächlich schuldet.	§ 2254 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Zahlt der Mieter für die gewöhnliche Abnutzung der Wohnung?	Nein, er gibt die Wohnung in dem Zustand zurück, in dem er sie übernommen hat, unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung.	§ 2293 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Ihr Vermieter hat Ihnen die Kaution nicht zurückgezahlt, oder Sie haben als Vermieter einen Mieter, der früher ausgezogen ist? Schicken Sie uns den Mietvertrag, die Kündigung, das Übergabeprotokoll und die Korrespondenz. Wir berechnen, wann das Mietverhältnis geendet hat und was wer verrechnen darf, und bereiten ein Schreiben an die Gegenseite oder eine Klage vor. Wohnungsmiete betreuen wir im Rahmen unserer Praxis im Immobilienrecht. Schreiben Sie uns.

Fazit

Am Ausgang von Streitigkeiten um doppelte Miete ändert das Erkenntnis II. ÚS 98/26 wenig. Es ändert aber den Weg dorthin: Das Gericht soll nicht danach entscheiden, was „anständig“ ist, sondern nach § 2208 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Ein Mieter, der früher auszieht, sollte sich deshalb nicht darauf verlassen, dass das Gericht die doppelte Miete von sich aus ablehnt. Den Erlass muss er rechtzeitig und ausdrücklich verlangen.

Die günstigste Lösung ist dabei für beide Seiten dieselbe: eine kurze schriftliche Vereinbarung über die Beendigung des Mietverhältnisses zum Tag der Wohnungsübergabe. Sie erspart einen Streit, der sich sonst wegen einer einzigen Monatsmiete über Jahre hinzieht.

Quellen

- Gesetz Nr. 89/2012 Slg., Bürgerliches Gesetzbuch, § 8, § 2205, § 2208, § 2254, § 2286, § 2287 und § 2293 (Fassung ab 1. Januar 2026).
- Erkenntnis des Verfassungsgerichts vom 15. April 2026, Az. II. ÚS 98/26.
- Erkenntnis des Verfassungsgerichts vom 13. September 2019, Az. II. ÚS 4235/18.
- Beschluss des Obersten Gerichtshofs vom 4. November 2025, Az. 26 Cdo 1800/2025.

Dieser Artikel dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechtsberatung. Er beruht auf der Rechtslage zum Tag der Veröffentlichung; bei einem konkreten Mietverhältnis entscheiden der Wortlaut des Mietvertrags, der Tag der Zustellung der Kündigung und das, was die Parteien bei der Wohnungsübergabe schriftlich bestätigt haben.

Doppelte Miete: Wer zahlt, wenn schon ein neuer Mieter in der Wohnung lebt

Team IUSTORIA · Veröffentlicht 5. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/de/blog/doppelte-miete-wenn-schon-ein-neuer-mieter-wohnt/

Der Text ist urheberrechtlich geschützt. Die unveränderte Weitergabe des gesamten Dokuments ist willkommen; die Übernahme von Teilen in andere Texte nur mit Quellenangabe. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.