AUS DEM IUSTORIA-BLOG

„Der Mieter zahlt nicht, ich tausche das Schloss aus.“ Und was der Vermieter wirklich darf

> *Schloss getauscht, Strom abgestellt, Sachen in den Hausflur gestellt: So kann der Vermieter zum Täter werden. Was er stattdessen darf: Kündigung, Zurückbehaltung, Kaution, Räumungsklage.*

TEAM IUSTORIA

5. 11. 2026 · 10 min Lesezeit

Der Mieter ist mit der dritten Monatsmiete im Rückstand, geht nicht ans Telefon und antwortet nicht auf Briefe. Der Vermieter, der mit der Miete seine Hypothek abbezahlt, hat einen einfachen Plan: Am Samstag kommt er mit dem Schlüsseldienst, tauscht den Schließzylinder aus, bringt die Sachen des Mieters in den Keller, und sobald der Mieter zahlt, bekommt er einen neuen Schlüssel. Die Wohnung gehört ja ihm.

In der Kanzlei hören wir diesen Plan bei Wohnungen ebenso wie bei Büros, Werkstätten und Ladenlokalen. Wir verstehen ihn, raten aber jedes Mal davon ab. Mit dem Schlosstausch wird aus dem Gläubiger, der im Recht ist, ein Besitzstörer, über den das Gericht binnen fünfzehn Tagen entscheiden muss, und im schlimmeren Fall ein Beschuldigter in einem Strafverfahren. Die Schulden bleiben dabei unbezahlt.

Deshalb lohnt es sich zu wissen, wo das Recht des Eigentümers endet und die Straftat beginnt und was der Vermieter stattdessen tun darf: kündigen, Sachen zurückbehalten, mit der Kaution verrechnen und auf Räumung klagen. Bei Wohnungen und bei Geschäftsräumen (*prostor sloužící podnikání*) unterscheiden sich die Regeln dabei in wesentlichen Punkten.

Warum der Schlosstausch nicht funktioniert, selbst wenn Sie im Recht sind

Das tschechische Bürgerliche Gesetzbuch lässt Selbsthilfe (*svépomoc*) zu, aber nur in engen Grenzen. Selbst helfen darf sich nur, wessen Recht bedroht ist, und nur dann, wenn offensichtlich ist, dass ein Eingreifen der öffentlichen Gewalt zu spät käme; auch dann nur in angemessener Weise (§ 14 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Bei Mietschulden sind diese Voraussetzungen nach unserer Auffassung in der Regel nicht erfüllt. Die Schulden lassen sich eintreiben und die Räumung gerichtlich durchsetzen. Dass das länger dauert, als sich der Vermieter wünscht, heißt nicht, dass das Gericht zu spät käme.

Hinzu kommt, dass der Mieter die Wohnung im Besitz hat. Den Besitz darf niemand eigenmächtig stören, und der gestörte Besitzer kann verlangen, dass der Störer die Störung unterlässt und den vorigen Zustand wiederherstellt (§ 1003). Die Besitzstörungsklage (*žaloba z rušené držby*) muss er binnen sechs Wochen ab dem Tag erheben, an dem er von seinem Recht und vom Störer erfahren hat, spätestens aber binnen eines Jahres (§ 1008 Abs. 1). Das Gesetz verpflichtet das Gericht, binnen 15 Tagen ab Einleitung des Verfahrens zu entscheiden (§ 177 Abs. 1 der tschechischen Zivilprozessordnung). Geprüft wird dabei nur der letzte Besitz und seine eigenmächtige Störung (§ 178). Das Argument „er schuldet mir drei Monatsmieten“ spielt in diesem Verfahren keine Rolle. Mit derselben Klage wehrt sich auch ein Miteigentümer, dem der andere das Schloss ausgetauscht hat; ausführlich beschreibt sie unser Ratgeber für Miteigentümer, die der andere nicht mehr hineinlässt (auf Tschechisch).

Auf eine Vertragsklausel, wonach der Vermieter die Räume bei Zahlungsverzug verschließen darf oder das Mietverhältnis mit dem Verzug „endet“, sollten Sie sich nicht verlassen. Bei der Wohnungsmiete werden Vereinbarungen nicht berücksichtigt, die die Rechte des Mieters nach den besonderen Vorschriften über die Wohnungsmiete verkürzen (§ 2235 Abs. 1), und der Oberste Gerichtshof hat in einer der unten beschriebenen Strafsachen angemerkt, dass ein vertragliches „Ende des Mietverhältnisses“ bei Verzug wohl unwirksam wäre.

Dasselbe gilt für das Abstellen von Wasser, Strom oder Heizung. Der Vermieter muss dem Mieter während der Mietzeit den ungestörten Gebrauch gewährleisten (§ 2205 Buchst. c) und bei einer Wohnung die Wohnung und das Haus in gebrauchsfähigem Zustand erhalten (§ 2257 Abs. 1). Wer Wasser, Strom oder Heizung abdreht, verletzt also seine eigenen Pflichten und liefert dem Mieter für den Streit ein zusätzliches Argument.

Wann der Vermieter zum Täter wird

Das tschechische Strafgesetzbuch schützt Mieter mit zwei Vorschriften. Wer eine berechtigte Person unbefugt am Gebrauch eines Hauses, einer Wohnung oder eines Nichtwohnraums hindert, dem droht eine Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren (§ 208 Abs. 2 des Strafgesetzbuchs). Dieselbe Strafe droht für das unbefugte Eindringen in die Wohnstätte eines anderen (§ 178 Abs. 1); Wohnstätte ist auch die Wohnung, in der der Mieter lebt (§ 133).

Der Oberste Gerichtshof hat sich damit in zwei Strafsachen befasst. Im Beschluss vom 15. Februar 2012, Az. 7 Tdo 115/2012, ging es um den Geschäftsführer einer vermietenden Gesellschaft, der die Tür zu einem an eine Mieterin vermieteten Raum mit einem Riegel und einem Schloss sichern ließ. Nach Ansicht des Gerichts berechtigt die Nichtzahlung der Miete den Vermieter nicht, dem Mieter den Gebrauch eines Nichtwohnraums unmöglich zu machen, etwa indem er die Tür verschließt, solange das Mietverhältnis besteht. Ein Vermieter, der es trotzdem tut, erfüllt den Tatbestand nach § 208 Abs. 2.

Der zweite Fall ist härter. Die Vermieterin eines Hauses, in dem die Mieterin wohnte und eine Schneiderwerkstatt betrieb, verschaffte sich mit dem eigenen Schlüssel Zutritt zur Wohnung und zur Werkstatt, wies die Mieterin nur mit ihren persönlichen Sachen hinaus, tauschte das Schloss aus, ließ die Sachen der Mieterin in eine Garage bringen und verkaufte das Haus. Sie verteidigte sich damit, sie habe die Sachen nur wegen der Mietschulden zurückbehalten. Die Gerichte sprachen sie des Diebstahls und des Hausfriedensbruchs (*porušování domovní svobody*) schuldig und verhängten eine Freiheitsstrafe von 20 Monaten auf Bewährung. Der Oberste Gerichtshof wies ihre Revision (*dovolání*) mit Beschluss vom 30. Mai 2018, Az. 5 Tdo 444/2018, zurück. Er führte aus, dass auch das Zurückbehaltungsrecht (*zadržovací právo*) den Vermieter nicht berechtigt, in die vermieteten Räume einzudringen, den Mieter daraus zu weisen und Sachen daraus wegzuschaffen, mag der Mieter auch noch so sehr in Verzug sein, und nicht einmal dann, wenn das Mietverhältnis beendet ist (Rn. 30).

Das Ende des Mietverhältnisses ändert an diesem Verbot nichts. Auch nach Ablauf der Kündigungsfrist darf der Vermieter weder in die Wohnung eindringen, in der der frühere Mieter weiter wohnt, noch dessen Sachen hinausschaffen. Zurück bekommt er die Wohnung nur vom Mieter selbst, sei es, dass dieser die Schlüssel übergibt oder die Wohnung offensichtlich verlässt, oder durch das Gericht oder den Gerichtsvollzieher aufgrund einer Räumungsentscheidung.

Kündigung einer Wohnung: Der schnelle Weg führt über die Aufforderung zur Abhilfe

Der schnellste gesetzliche Weg ist die Kündigung ohne Kündigungsfrist. Der Vermieter darf sie aussprechen, wenn der Mieter seine Pflichten besonders schwerwiegend verletzt, und das Gesetz nennt als erstes Beispiel, dass er die Miete und die Nebenkosten für mindestens drei Monate nicht bezahlt hat. Der Mieter muss die Wohnung dann unverzüglich übergeben, spätestens binnen eines Monats nach Ende des Mietverhältnisses (§ 2291 Abs. 1 und 2).

An zwei Voraussetzungen scheitern solche Kündigungen am häufigsten. Der Vermieter muss in der Kündigung angeben, worin er die besonders schwerwiegende Pflichtverletzung sieht, und er muss den Mieter noch vor ihrer Zustellung auffordern, den Missstand in angemessener Frist zu beheben, also die Schulden zu bezahlen. Ohne das wird die Kündigung nicht berücksichtigt (§ 2291 Abs. 3). Sicher ist es, diese Aufforderung erst dann zu schicken, wenn der Rückstand drei Monate erreicht hat, und die Kündigung erst nach fruchtlosem Ablauf der darin gesetzten Frist auszusprechen. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss eine Belehrung über das Recht enthalten, Einwendungen zu erheben und eine gerichtliche Überprüfung zu beantragen; sonst ist sie unwirksam (§ 2286).

Ist die Höhe der Schulden streitig und hinterlegt der Mieter den geschuldeten oder streitigen Betrag bei einem Notar (*notářská úschova*) und teilt das dem Vermieter mit, kann wegen Nichtzahlung nicht gekündigt werden (§ 2253 Abs. 1). Schlüsseln Sie die Schulden in der Aufforderung deshalb nach Monaten und Posten auf.

Schuldet der Mieter weniger als drei Monatsmieten, zahlt aber wiederholt zu spät, kommt eine Kündigung mit dreimonatiger Kündigungsfrist wegen grober Pflichtverletzung in Betracht (§ 2288 Abs. 1 Buchst. a). Ein Muster dieser Kündigung samt Aufforderung zur Abhilfe finden Sie in unserem Ratgeber zur Kündigung des Mietverhältnisses (auf Tschechisch). Die Kündigungsfrist, die Frist des Mieters für den Antrag an das Gericht und seine Verteidigung beschreibt unser Ratgeber zur Kündigung durch den Vermieter (auf Tschechisch).

Büro, Werkstatt, Laden: andere Fristen, dasselbe Verbot

Die Miete von Geschäftsräumen hat eigene Regeln (§ 2302 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs), die für den Vermieter teilweise günstiger sind. Ein befristetes Mietverhältnis darf er auch vor Ablauf der vereinbarten Zeit kündigen, wenn der Mieter seine Pflichten grob verletzt, insbesondere wenn er mit der Zahlung der Miete oder der Nebenkosten länger als einen Monat in Verzug ist (§ 2309 Buchst. b). In der Kündigung muss der Grund angegeben sein, sonst ist sie unwirksam, und die Kündigungsfrist beträgt drei Monate (§ 2310). Ein unbefristetes Mietverhältnis kann mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, hat eine Partei einen wichtigen Grund, mit einer Frist von drei Monaten (§ 2312).

Der Mieter kann sich mit Einwendungen wehren, aber nur binnen eines Monats nach Zustellung der Kündigung; erhebt er sie nicht rechtzeitig, erlischt das Recht, eine gerichtliche Überprüfung zu verlangen (§ 2314). Räumt er die Räume entsprechend der Kündigung, gilt die Kündigung als wirksam und ohne Einwendungen

angenommen (§ 2313). Bei einer besonders schwerwiegenden Pflichtverletzung, die der anderen Seite erheblichen Schaden zufügt, erlaubt das Gesetz bei jedem Mietverhältnis auch die Kündigung ohne Kündigungsfrist (§ 2232).

Das Verbot der Selbsthilfe gilt ebenso wie bei Wohnungen; die Sache 7 Tdo 115/2012 betraf gerade einen Nichtwohnraum. Ein Geschäftslokal, in dem niemand wohnt, ist zwar keine Wohnstätte, sodass ein Hausfriedensbruch nicht in Betracht kommt. Die Behinderung des Gebrauchs von Nichtwohnräumen (§ 208 Abs. 2 des Strafgesetzbuchs) und das Wegschaffen fremder Sachen aber durchaus.

Zurückbehaltung von Sachen und Kaution: was der Vermieter in der Hand hat

Das Gesetz gibt dem Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht: Zur Befriedigung seiner Forderung gegen den Mieter darf er bewegliche Sachen zurückbehalten, die der Mieter auf oder in der Mietsache hat (§ 2234). In der Praxis reicht es weniger weit, als es klingt. Eine fremde Sache darf nicht zurückbehalten, wer sie unrechtmäßig bei sich hat, insbesondere wenn er sich ihrer gewaltsam oder durch List bemächtigt hat (§ 1396 Abs. 1). In die vermieteten Räume eindringen oder Sachen daraus wegschaffen darf der Vermieter deshalb nicht, selbst wenn das Mietverhältnis schon beendet ist (5 Tdo 444/2018, Rn. 30). Praktisch kommt das Zurückbehaltungsrecht also vor allem dann in Betracht, wenn der Mieter Sachen selbst hinausträgt oder auszieht und der Vermieter sie übernimmt, ohne in die Räume einzudringen. Die Zurückbehaltung ist dem Schuldner samt Grund mitzuteilen, wir empfehlen schriftlich, und die Sache ist mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwahren (§ 1397).

Eine verlässlichere Sicherheit ist die Kaution. Bei einer Wohnung darf sie zusammen mit einer Vertragsstrafe höchstens das Dreifache der Monatsmiete betragen, und bei Ende des Mietverhältnisses verrechnet der Vermieter mit ihr, was ihm der Mieter aus dem Mietverhältnis schuldet (§ 2254). Wie die Kaution abzurechnen ist, beschreibt unser Ratgeber zu Wohnen und Miete (auf Tschechisch). Bei Geschäftsräumen begrenzt das Gesetz die Höhe der Kaution nicht, und wie sie verwendet werden darf, bestimmt der Vertrag. Wir empfehlen, darin ausdrücklich zu vereinbaren, dass der Vermieter die Kaution schon während des Mietverhältnisses für rückständige Miete verwenden darf und der Mieter sie dann wieder auffüllen muss.

Das Mietverhältnis ist beendet, der Mieter geht nicht

Der Mieter muss die Wohnung an dem Tag übergeben, an dem das Mietverhältnis endet. Übergeben ist die Wohnung, wenn der Vermieter die Schlüssel erhält und ihn nichts am Zugang zur Wohnung hindert (§ 2292). Bis dahin hat der Vermieter Anspruch auf eine Entschädigung in Höhe der vereinbarten Miete (§ 2295). Die Schulden wachsen also weiter, aber als Forderung, die sich einklagen lässt.

Vorsicht bei der Frist im befristeten Mietverhältnis. Endete das Mietverhältnis mit Ablauf der vereinbarten Zeit und nutzt der Mieter die Wohnung noch mindestens drei Monate weiter, ohne dass ihn der Vermieter in dieser Zeit schriftlich auffordert, die Wohnung zu verlassen, gilt das Mietverhältnis als für dieselbe Dauer erneut vereinbart, höchstens jedoch für zwei Jahre (§ 2285). Ebenso verlängert sich ein befristetes Mietverhältnis über Geschäftsräume (§ 2311). Endete das Mietverhältnis durch Kündigung, verlängert es sich auch ohne Aufforderung

nicht (Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 12. Dezember 2016, Az. 26 Cdo 4354/2016). Wir empfehlen dennoch, die schriftliche Aufforderung zum Verlassen der Wohnung gleich nach Ende des Mietverhältnisses zu schicken; so beugen Sie einem Streit darüber vor, wie und wann das Mietverhältnis geendet hat.

Dann folgt die Räumungsklage, die sich mit der Klage auf die rückständige Miete und die Nutzungsentschädigung verbinden lässt. Die rückständige Miete allein lässt sich auch mit einem Antrag auf Erlass eines Zahlungsbefehls (*platební rozkaz*) geltend machen; den Unterschied bei den Gerichtsgebühren erklärt unser Ratgeber zum Zahlungsbefehl (auf Tschechisch). Das Urteil wird durch Räumung vollstreckt, entweder im Wege der gerichtlichen Vollstreckung oder durch einen Gerichtsvollzieher (§ 59 Abs. 2 Buchst. a der tschechischen Exekutionsordnung). Das Gericht teilt dem Verpflichteten mindestens 15 Tage vorher mit, wann die Räumung stattfindet (§ 340 Abs. 2 der Zivilprozessordnung); seine Sachen werden aus der Wohnung entfernt und ihm übergeben, und ist das nicht möglich, werden sie verzeichnet und auf seine Kosten in Verwahrung gegeben (§ 341).

Eine Ausnahme ist der Mieter, der verschwunden ist. Verlässt er die Wohnung so, dass das Mietverhältnis ohne jeden Zweifel als beendet angesehen werden kann, gilt die Wohnung sofort als übergeben (§ 2292). Um Sachen, die allem Anschein nach dem Mieter gehören, kümmert sich der Vermieter auf dessen Rechnung; holt der Mieter sie nicht unverzüglich ab, darf der Vermieter sie nach vorheriger Ankündigung und einer zusätzlichen angemessenen Frist auf geeignete Weise verkaufen (§ 2296 Abs. 1). Der Maßstab „ohne jeden Zweifel“ ist allerdings streng. Bevor Sie die Wohnung betreten, dokumentieren Sie, dass sie verlassen ist: zurückgegebene oder eingeworfene Schlüssel, ausgeräumte Schränke, nicht abgeholte Post, Hinweise von Nachbarn. Und nehmen Sie einen Zeugen mit.

Der Mieter ist im Rückstand? Mahnen Sie ihn sofort schriftlich. Sie planen bei einer Wohnung die Kündigung ohne Kündigungsfrist? Sobald der Rückstand drei Monate erreicht, schicken Sie die Aufforderung zur Abhilfe mit angemessener Frist und kündigen Sie erst nach deren fruchtlosem Ablauf. Bewahren Sie die Zustellnachweise auf.
Schlösser, Schlüssel und Versorgung fassen Sie nicht an, solange Ihnen der Mieter die Wohnung nicht übergeben hat. Geht er nicht, räumt die Wohnung aufgrund eines Urteils das Gericht oder der Gerichtsvollzieher, nicht Sie. Mietschulden entschuldigen Sie nicht, auch nicht nach Ende des Mietverhältnisses.
Das Mietverhältnis über die Wohnung ist beendet, der Mieter bleibt? Fordern Sie ihn sofort schriftlich auf, die Wohnung zu verlassen (bei einem befristeten Mietverhältnis, das durch Zeitablauf geendet hat, spätestens binnen drei Monaten, sonst verlängert es sich), und erheben Sie Räumungsklage zusammen mit der Klage auf die rückständige Miete und die Nutzungsentschädigung.

Überblick

Frage	Antwort	Vorschrift
Darf der Vermieter bei Mietschulden das Schloss austauschen?	Nein; während des Mietverhältnisses kann das eine Straftat sein	§ 208 Abs. 2 des Strafgesetzbuchs; 7 Tdo 115/2012
Darf er nach Ende des Mietverhältnisses in die Wohnung eindringen und Sachen hinausschaffen?	Nein; die Wohnung gibt der Mieter zurück, oder Gericht bzw. Gerichtsvollzieher räumen sie	§ 178 des Strafgesetzbuchs; 5 Tdo 444/2018, Rn. 30
Wie wehrt sich ein Mieter, dem das Schloss ausgetauscht wurde?	Mit der Besitzstörungsklage binnen sechs Wochen; das Gericht muss binnen 15 Tagen entscheiden	§ 1003, § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs; § 177 der Zivilprozessordnung
Kündigung einer Wohnung ohne Kündigungsfrist	Rückstand von mindestens drei Monaten, vorherige Aufforderung zur Abhilfe, Beschreibung der Pflichtverletzung	§ 2291 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Kündigung befristet vermieteter Nichtwohnräume	Verzug von mehr als einem Monat, Angabe des Grundes, dreimonatige Kündigungsfrist	§ 2309 Buchst. b, § 2310 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Zurückbehaltung von Sachen des Mieters	Nur von Sachen, die der Vermieter rechtmäßig bei sich hat, ohne Eindringen in die Räume	§ 2234, §§ 1395 und 1396 des Bürgerlichen Gesetzbuchs; 5 Tdo 444/2018
Kaution bei einer Wohnung	Höchstens das Dreifache der Miete, Verrechnung bei Ende des Mietverhältnisses	§ 2254 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Befristetes Mietverhältnis abgelaufen, der Mieter bleibt	Schriftliche Aufforderung binnen drei Monaten, sonst verlängert sich das Mietverhältnis; nach Kündigung keine Verlängerung	§ 2285, § 2311 des Bürgerlichen Gesetzbuchs; 26 Cdo 4354/2016

Ihr Mieter zahlt nicht, und Sie wollen das Mietverhältnis richtig beenden? Schicken Sie uns den Mietvertrag, eine Übersicht der Zahlungen und die bisherige Korrespondenz. Wir bereiten die Zahlungsaufforderung, die Kündigung und, falls der Mieter nicht auszieht, die Räumungsklage vor. Mietsachen betreuen wir im Rahmen unserer Praxis im Immobilienrecht. Schreiben Sie uns.

Fazit

Ein Schlosstausch oder das Abstellen der Versorgung verlagert den Streit dorthin, wo über die Schulden nicht entschieden wird: Das Gericht prüft nur, wer wen vom Gebrauch ausgeschlossen hat. Aufforderung, Kündigung und Klage dauern länger, führen aber zu einer geräumten Wohnung und zu einem Titel, aus dem sich die Schulden vollstrecken lassen.

Am meisten Zeit spart der Vermieter, der sich gleich nach der ersten unbezahlten Monatsmiete meldet, die Fristen im Blick behält und nach Ende des Mietverhältnisses nicht abwartet.

Quellen

- Gesetz Nr. 89/2012 Slg., Bürgerliches Gesetzbuch, § 14, § 1003, § 1008, §§ 1395 bis 1397, § 2205, § 2232, § 2234, § 2235, § 2253, § 2254, § 2257, § 2285, § 2286, § 2288, § 2291, § 2292, § 2295, § 2296, § 2302 und §§ 2309 bis 2314.
- Gesetz Nr. 40/2009 Slg., Strafgesetzbuch, § 133, § 178, § 205 und § 208.
- Gesetz Nr. 99/1963 Slg., Zivilprozessordnung, § 177, § 178, § 340 und § 341.
- Gesetz Nr. 120/2001 Slg., Exekutionsordnung, § 59.
- Beschluss des Obersten Gerichtshofs vom 15. Februar 2012, Az. 7 Tdo 115/2012.
- Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 12. Dezember 2016, Az. 26 Cdo 4354/2016.
- Beschluss des Obersten Gerichtshofs vom 30. Mai 2018, Az. 5 Tdo 444/2018.

Dieser Artikel dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechtsberatung. Er beruht auf der Rechtslage zum Tag der Veröffentlichung; ob eine Kündigung Bestand hat und was mit den Sachen des Mieters geschehen darf, hängt vom Wortlaut des Mietvertrags, von der Zustellung der Aufforderungen und davon ab, ob es um eine Wohnung oder um Geschäftsräume geht.

„Der Mieter zahlt nicht, ich tausche das Schloss aus.“ Und was der Vermieter wirklich darf

Team IUSTORIA · Veröffentlicht 5. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/de/blog/mieter-zahlt-nicht-darf-ich-das-schloss-austauschen/

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.