

Abgrenzung des Mietvertrages von anderen Sachüberlassungsverträgen

I. Einführung

Der Mietvertrag gehört, wie auch der Pachtvertrag, zu den sog. „Sachüberlassungsverträgen“.¹ Der Vermieter übernimmt die Pflicht, der anderen Partei (Mieter) die Sache für eine gewisse Zeit zu überlassen und den Gebrauch der Sache für diese Zeit zu gewährleisten. Nach dem Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter die Sache zurückzugeben. Im Unterschied zu den Veräußerungsgeschäften, z. B. dem Kaufvertrag, wird im Falle des Mietvertrages somit die rechtliche Position an der Sache (etwa Eigentum oder anderes dingliches Recht) nicht übertragen. Als Gegenleistung für die Übergabe der Sache zur Nutzung hat der Mieter ein entsprechendes Entgelt zu zahlen, die Miete, weshalb hier ein zweiseitig verpflichtender Vertrag vorliegt iSv Art. 369 GZGB². Darüber hinaus stellt der Mietvertrag ein Dauerschuldverhältnis dar, da das Leistungsprogramm nicht durch einmaligen Leistungsaustausch erschöpft ist. Während der ganzen Dauer des Vertragsverhältnisses entstehen die Pflichten der Parteien immer von neuem und somit sind Leistungen dauerhaft zu erbringen. Das Rechtsverhältnis endet nur mit der Verwirklichung des speziellen Beendigungstatbestandes (Fristablauf, Kündigung).

Die gesetzlichen Regelungen, die das Mietverhältnis regeln, finden sich im dritten Buch des Vertragsrechts.

Im Unterschied zum deutschen Gesetzgeber (s. §§ 549-577a BGB), hat der Georgische im Mietvertragsrecht der Regelungen der Wohnraummiete keinen

besonderen Untertitel zugewiesen. Im Gegensatz dazu sind diesbezügliche spezielle Vorschriften in verschiedenen Artikeln verstreut (s. Art. 536 II, 540, 541 III, 542, 546 II, 548 I, 550, 552 I, 555, 560, 562, 563, 571 GZGB). Auf die Wohnraummiete finden zwar generell die allgemeinen Regelungen des Mietrechts Anwendung, diese werden aber durch spezielle Regelungen modifiziert.

Die allgemeinen Regelungen, die in Art. 531 ff. GZGB kodifiziert sind, entsprechen im Wesentlichen dem Bild eines liberalen, auf die Privatautonomie hin orientierten Vertragsmodells, das das georgische GZGB vom deutschen BGB geerbt hat.³ Im Gegensatz dazu erhält die Wohnraummiete ein besonderes soziales Gepräge wegen ihrer Bedeutung für den Mieter.⁴ Eben dieser soziale Hintergrund lag der Entwicklung des sog. Wohnraummietrechts zugrunde sowohl inner-, als auch außerhalb des BGB, was der georgische Gesetzgeber im Grunde nach unverändert übernommen hat. Im Unterschied zu den allgemeinen Regelungen zum Mietvertrag, deren Archetyp das Vertragsmodell als Ausgleichsmechanismus zwischen entgegengesetzten Parteiinteressen bildet,⁵ tragen die Vorschriften bezüglich der Wohnraummiete der typischen Unterlegenheit des Mieters gegenüber dem Vermieter Rechnung. Der Mieter ist auf die Wohnung angewiesen und ihr kommt eine primäre Bedeutung für eine würdige Lebensführung zu. Sowohl beim Abschluss, als auch bei der Durchsetzung des Vertrages ist der Mieter typischerweise in einer ungünstigeren Position als der Vermieter. Darüber hinaus herrscht am Markt in der modernen globalen und dynamischen Welt immer eine Knappheit an Mietwohnungen. Deswegen wäre, im Falle der vollkommenen Deregulierung und freien Marktkon-

¹ Zu den Sachüberlassungsverträgen gehören außer dem Mietvertrag noch der Leihvertrag, Darlehen, Pachtvertrag, Leasing usw.

² Die deutsche Übersetzung von GZGB ist abrufbar unter: <http://lawlibrary.info/ge/books/2020giz-ge-Georgische-Gesetze-auf-Deutsch.pdf?fbclid=IwAR24pclYq5yWSh2SnNSeeHvaupnvEa3ZjG3glT0N4r8w4zVyfrqbeMolvo> (11.03.2020).

³ W. Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts II, 4. Aufl. 1992, § 1.

⁴ Zehelein, in BeckOK BGB, 2019, § 535 Rn. 182.

⁵ BVerfGE 37, 132.

kurrenz, bestimmten sozialen Schichten der Zugang bzw. das Behalten von Mietwohnungen deutlich erschwert. Eben deswegen wurden im deutschen BGB die Vorschriften eingeführt, die den Ausgleich zwischen entgegengesetzten Interessen nicht der *invisible hand* anvertrauten, sondern ihn mittels einer paternalistischen Beschränkung zu erstreben suchten.⁶ Das Hauptanliegen des Gesetzgebers ist der Schutz des Mieters von hohen Mieten und Schutz seiner persönlichen Rechtsgüter, sowie Sicherung seiner Interessen bezüglich der Fortdauer des Mietvertrages.⁷

II. Abschluss des Mietvertrages und seine Wirksamkeit

Für den Abschluss des Mietvertrages bleiben allgemeine Vorschriften in Kraft. Somit sind zunächst zwei übereinstimmende und in Bezug aufeinander abgegebene Willenserklärungen erforderlich. Der Mietvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit keiner speziellen Form. Im Rahmen des Mietvertrages bildet die Übergabe der Sache für die weitere Nutzung eine entgeltliche Leistung, und wenn dies zwischen dem vermietenden Unternehmer und Verbraucher als Mieter passiert, hat der Mieter ein Widerrufsrecht gem. Art. 336 GZGB, wenn der Abschluss des Mietvertrages außerhalb der Geschäftsräume erfolgt ist. Diese Regelung gilt auch beim Abschluss des Wohnraummietvertrages, es sei denn der Mieter hat die Wohnung zuvor schon besichtigt.

Wenn der Mietvertrag einen Formularvertrag darstellt, der unter identischen Bedingungen mehrfach verwendet wird, ohne dass es auf die Person des Vertragspartners ankommt (sog. Massengeschäfte, etwa der Automietvertrag), ist gem. Art. 2 des Gesetzes über die Bekämpfung von allen Formen der Diskrimination⁸ (georgische Pendant des deutschen AGG) jegliche Diskriminierung ausgeschlossen (etwa wegen Rasse, Geschlecht, Glaube usw.). Es ist streitig, in welcher Form dann, wenn das Versagen des Ver-

tragsschlusses eine Diskriminierung darstellt, Schadensersatz gem. Art. 10 des oben erwähnten Gesetzes zu leisten ist: Soll dies in Form der Naturalrestitution erfolgen (Art. 408 I GZGB), d. h. in Form des Abschlusses des untersagten Mietvertrages⁹ (Ausnahme: die Unmöglichkeit des Vertragsschlusses wegen mittlerweile schon erfolgter Vermietung an eine andere Person), oder soll dem Geschädigten nur ein Anspruch auf den Ersatz des Nichtvermögensschadens und Kompensation zustehen (wenn er eine gleichwertige Wohnung zu ungünstigeren Bedingungen gemietet hat). Nach herrschender Auffassung stellt Art. 10 des Gesetzes über die Diskrimination iVm Art. 408 I GZGB auch hier, wie in allen anderen Fällen, eine Anspruchsgrundlage auf (und soweit es möglich ist) Naturalrestitution dar und gewährt der diskriminierten Person einen Anspruch auf Abschluss des Mietvertrages.¹⁰ Wenn aber die Mietsache in der Zwischenzeit schon an eine andere Person vermietet worden ist, ist Schadenersatz in Form der Naturalrestitution nicht mehr möglich. Dann soll der Ersatz gem. Art. 409 GZGB in Form einer Geldentschädigung geleistet werden.

Oft erfolgt der Abschluss des Mietvertrages mittels eines Formularvertrages, so dass der Mieter an die dort aufgestellten allgemeinen Geschäftsbedingungen gebunden wird. Die Wirksamkeit dieser Bedingungen richtet sich nach Art. 342 ff. GZGB. Der Mietvertrag könnte auch zwischen mehreren Mietern oder Vermietern geschlossen werden. In diesen Fällen sind die Mieter, normalerweise, Gesamtschuldner iSv Art. 463 bzw. Gesamtgläubiger (Art. 455 GZGB); das Gleiche gilt im Falle der Vermietermehrheit.¹¹ Problematischer ist die Identifizierung der Vertragsparteien in dem Falle, dass mehreren Personen die Rechte an der gemieteten Sache zustehen oder die Pflichten in Bezug auf die Sache von mehreren Personen erfüllt werden sollen. Hier muss vor allem geklärt werden, ob die Vermieter den Vertrag als Gesamtschuldner geschlossen haben oder ob Vertragspartner des Mieters eine BGB-(Außen-)Gesellschaft

⁶ S. Arnold, Vertrag und Verteilung: Die Bedeutung der iustitia distributiva im Vertragsrecht, 2014, 346 ff.

⁷ BVerfGE 89, 1.

⁸ S. auf Englisch <https://matsne.gov.ge/en/document/view/2339687?publication=0> (12.03.2020).

⁹ H. Brox/W.-D. Walker, Besonderes Schuldrecht, 42. Aufl. 2018, § 12 Rn. 10.

¹⁰ Ch. Rolfs, Allgemeine Gleichbehandlung im Mietrecht, NJW 2007, 1493.

¹¹ Rolfs, in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 10. Aufl. 2011, § 546 Rn. 6.

werden sollte.¹² Identische Probleme entstehen in dem Fall, dass die gemietete Sache von mehreren genutzt werden soll. Hierbei könnte es sich um eine BGB-(Außen-)Gesellschaft¹³ handeln, aber auch um eine Mehrheit von Mietern. Die Wirksamkeit des Mietvertrages wird mittels allgemeiner Regeln eingeschränkt (etwa Art. 63 I, 54, 59 II GZGB). Nach herrschender aber umstrittener Auffassung dürfen diese Vorschriften auch nach dem Beginn (erfolgten Leistungsaustausch) des Mietverhältnisses angewandt werden und führen zu einer ex tunc-Nichtigkeit des Mietvertrages.¹⁴ Die für Arbeits- und Gesellschaftsvertrag entwickelte Lehre vom „fehlerhaften Vertragsverhältnis“, die im Falle der Nichtigkeit dieser Geschäfte deren Rückgängigmachung ausschließt, ist im Falle des Mietvertrages nicht anwendbar, und ex nunc-Nichtigkeit ist aufgrund teleologischer Argumente ausgeschlossen. Die Schwierigkeiten bei der Rückgängigmachung vollzogener Dauer-schuldverhältnisse rechtfertigt nicht per se eine Modifizierung der Rechtsfolgen von Nichtigkeitsnormen. Diese Modifizierung darf nur auf einem Umstand gestützt werden, der, wie etwa die Eingliederung in die Organisationsstruktur des Arbeitsgebers oder der Gesellschaft, ein besonderes Interesse an der Beständigkeit des Rechtsverhältnisses nach sich zieht und den Rechtsanwender zwingt, diesem Interesse auch die Nichtigkeitsfolgen anzupassen.¹⁵ Im Falle des Mietvertrages liegt so ein Interesse an der Erhaltung des *status quo* nicht vor.

III. Gegenstand des Mietvertrages

Durch den Mietvertrag übernimmt der Vermieter die Verpflichtung zur Gebrauchsüberlassung gegen Entgeltzahlung (Art. 531 GZGB). Unter dieser Definition fällt sowohl die Überlassung von beweglichen als auch von unbeweglichen Sachen, genauso, wie die Überlassung von Sachgesamtheiten (etwa ein Filmstudio).¹⁶ Aber den Gegenstand des Mietvertrages darf nicht die Gesamtheit, sondern müssen auch ihre

einzelnen Teile bilden, wenn diese Sachteile auch ohne die gesamte Sache benutzt werden dürften. So dürfen etwa die Wand oder die Fenster des Hauses separat vermietet werden.¹⁷ Da der Mietvertrag die dinglichen Rechte an der Sache unberührt lässt, widerspricht die Vermietung von einzelnen Sachteilen nicht dem Art. 150 II GZGB. Wegen dieser nur obligatorischen Wirkung des Mietvertrages ist es möglich, eine fremde Sache zu vermieten oder sogar eine eigene Sache zurückzumieten.¹⁸ Das GZGB kennt genauso wenig wie das BGB die Vermietung von Rechten. Im Unterschied zu den Sachen ist ein Gebrauch von Rechten ohne die Fruchtziehung iSv Art. 154 GZGB unmöglich, die aber gerade den Gegenstand eines Pachtvertrages bilden kann. Nur ein Pachtvertrag kann den rechtlichen Rahmen einer Fruchtziehungsberechtigung aus einem Recht bilden.

Die Ansprüche aus einem Mietvertrag beschränken sich nicht nur auf die Überlassung der Sache, sondern erfassen im Zweifel auch wesentliche und unwesentliche Bestandteile der Sache, sowie auch das Zubehör,¹⁹ da nur im Falle der Mitvermietung dieser Sachen der Mieter die Möglichkeit hat, die Sache in dem vertraglich vorgesehenen Rahmen zu gebrauchen. Darüber hinaus muss die Mietsache zum alleinigen, nur ausnahmsweise darf sie zum gemeinsamen Gebrauch zusammen mit anderen Personen überlassen werden, etwa die Haustreppe oder eine Garage.²⁰

IV. Die Abgrenzung des Mietvertrages von anderen Verträgen

1. Pacht und Miete

Den wesentlichen Punkt für die Unterscheidung zwischen Miet- und Pachtvertrag bildet der Umfang des eingeräumten Nutzungsrechts (Art. 154 GZGB). Aufgrund des Mietvertrages hat der Mieter nur ein Gebrauchsrecht bezüglich der Sache. Im Gegensatz

¹² BGH, Urt. v. 14.12.2016, IV ZR 527/15.

¹³ V. Emmerich, Schuldrecht Besonderer Teil, 15. Aufl. 2018, § 7 Rn. 13.

¹⁴ BGH NJW 2009, 1266.

¹⁵ BGH NJW 2009, 1266.

¹⁶ Zehelein, in BeckOK BGB, 2019, § 535 Rn. 134.

¹⁷ Emmerich, in Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 2.

¹⁸ BGH NJW 1954, 918.

¹⁹ Emmerich, in Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 5.

²⁰ BGH NJW 1975, 2103; Weidenkaff, in Palandt, BGB Kommentar, 75. Aufl. 2016, § 535 Rn. 16.

dazu gibt der Pachtvertrag dem Pächter das Fruchtziehungsrecht: Gem. Art. 581 I 1 GZGB darf er aus der Sache durch seinen bestimmungsgemäßen Gebrauch die Früchte (Art. 154 I GZGB) ziehen und diese auch behalten.²¹ Somit stellt der Pachtvertrag einen um die Fruchtziehungsberechtigung erweiterten Mietvertrag dar. Die Nähe zwischen diesen beiden Vertragstypen bestimmte auch die gesetzliche Regulierung. In Art. 531-575 GZGB vorgesehene Vorschriften für den Mietvertrag werden aufgrund des Verweises in Art. 581 II GZGB auch auf den Pachtvertrag angewandt, somit betreffen die detaillierten gesetzlich vorgesehenen Regulierungen bezüglich (Art. 582-591 GZGB) nur diejenigen Besonderheiten des Pachtvertrags, die durch die Fruchtziehungsberechtigung verursacht sind. Das Gesetz sieht nur für den Landpachtvertrag eigenständige gesetzliche Tatbestände (Art. 592-606 GZGB) vor.

2. Sachdarlehen

Von dem Mietvertrag ist ein Sachdarlehensvertrag abzugrenzen (Art. 623 Var. 2 GZGB). Das Wesensmerkmal des Sachdarlehensvertrags ist der Umstand, dass der Darlehensnehmer zum Eigentümer der ihm übergebenen ersetzbaren Sache wird und somit über sie Verfügungsbefugte ist. Er ist nur zur Rückgabe einer vergleichbaren Sache verpflichtet. Im Gegensatz dazu muss der Mieter, der während des Mietvertrages kein Eigentum an der Mietsache erwirbt, gerade diejenige Sache zurückgeben, die er bei Beginn des Mietverhältnisses bekommen hat. Somit stellt ein Sachdarlehen formell eine Verfügung und nur materiell Sachüberlassung dar, im Unterschied zum Mietvertrag, der in beider Hinsicht eine Sachüberlassung darstellt.

3. Verwahrungsvertrag

Weiter ist vom Mietvertrag der Verwahrungsvertrag abzugrenzen. Die Abgrenzungsschwierigkeit zwischen dem Mietvertrag und dem (entgeltlichen) Verwahrungsvertrag ergibt sich in den Fällen, in denen Räume oder Grundbesitz für die Aufbewahrung von

Sachen zur Verfügung gestellt werden. Das Wesensmerkmal des Verwahrungsvertrages, das als Abgrenzungskriterium zum Mietvertrag dient, ist, dass der Verwahrer neben der Zurverfügungstellung eines Raums noch die Sorge um die dort aufbewahrten Sachen trägt. Eben dies bildet den Kern seiner Verpflichtung und für diesen Zweck erwirbt er normalerweise einen unmittelbaren Besitz an der Sache.²² Im Gegensatz dazu bleibt derjenige, der einen fremden Raum mietet, Besitzer der eingebrachten Sachen und hat auch gewöhnlicherweise den unmittelbaren Fremdbesitz über den entsprechenden Raum oder dessen Teil. In diesem Fall treffen den Vermieter nur allgemeine Schutzpflichten (Art. 316 II GZGB) für die im vermieteten Raum eingebrachten Sachen. Aus diesem Grund bildet ein Vertrag über die Nutzung des Parkplatzes nur dann einen Verwahrungsvertrag, wenn die Person, die den Parkplatz zur Verfügung stellt, auch die Sorge für das Auto tragen soll (etwa: Überwachungspersonal). Anderenfalls liegt hier ein Mietvertrag vor. Bei Verträgen über Bankfächer liegt daher, obwohl der Vertragspartner ein besonderes Interesse an der Sicherheit der dort aufbewahrten Sachen hat, „nur“ ein Mietvertrag vor, da die Bank, gewöhnlicherweise keine besondere Pflichten (als Bestandteil ihrer Hauptleistungspflicht) in Bezug auf diese Sachen übernimmt und keinen Alleinbesitzerwerb dieser Sachen beabsichtigt.²³

4. Leihe

Von dem Leihvertrag gem. Art. 615 GZGB unterscheidet sich der Mietvertrag dadurch, dass im letzten Fall die Sachüberlassung gegen ein Entgelt erfolgt (Art. 531 2 GZGB).²⁴ Im Falle einer unangemessen niedrigen Miete muss je nach dem Willen der Parteien entschieden werden, ob eine Gefälligkeitsmiete vorliegt, ein Leihvertrag oder ein gemischter Vertrag.²⁵

²¹ OGH, Urt. v. 18.12.2015, № 56-738-700-2015.

²² BGH NJW 1951, 957.

²³ RGZ 141, 101.

²⁴ BGH, Urt. v. 31.1.2003, V ZR 333/01.

²⁵ BGH, Urt. 04. Mai 1970 - VIII ZR 179/68.

5. Dienst- und Werkvertrag

Die Gebrauchsüberlassung einer Sache kann nicht nur im Rahmen des Mietvertrages, sondern auch im Rahmen anderer Verträge erfolgen. So ist etwa ziemlich üblich die Sachüberlassung aufgrund von Dienst- und Werkverträgen, wenn es sich um die Zurverfügungstellung von Inventar handelt. Abgrenzungskriterium zwischen solchen Dienst- und Werkverträgen

einerseits und dem Mietvertrag andererseits ist der von den Parteien vereinbarte Zweck; es kann auch ein Mischvertrag vorliegen²⁶: etwa im Falle von mit dem Taxiunternehmer, der Fluggesellschaft oder dem Hotelbetreiber geschlossener Verträge muss im Einzelnen untersucht werden, inwieweit es möglich ist, die Mietrechtsregelung auf die aus diesem Vertrag erwachsenden Pflichten anzuwenden.

Assoz. Prof. Dr. Giorgi Rusiashvili

Tinatin Tsereteli Institut für Staat und Recht
Staatliche Universität Tiflis

²⁶ BGH, Urt. v. 22. Mai 1968 - VIII ZR 21/66.