

Das Rechts- und Pflichtenprogramm des Mieters

Assoz. Prof. Dr. Giorgi Rusiashvili

Nino Kavshbaia

I. Die Hauptpflichten des Mieters

Die Hauptbefugnis des Mieters aus dem Mietvertrag ist das Recht zur Nutzung der gemieteten Mietsache. Er darf aufgrund dieses Rechtes alle anderen Personen, darunter auch den Vermieter (Ausnahme: das Besichtigungsrecht des Vermieters), von der Nutzung der Mietsache ausschließen. Für dieses Recht soll er dem Vermieter die vereinbarte Miete zahlen, als Gegenleistung für die Nutzung der vermieteten Sache (Art. 531 2 GZGB). Gewöhnlich soll die Zahlung der Miete in Geld erfolgen; im Falle einer anderweitigen Gegenleistung liegt ein sog. Vertrag mit atypischer Gegenleistung vor. Ein Beispiel dafür stellt die Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter dar.

Zulässig ist die Vereinbarung einer einheitlichen Miete, insbesondere im Falle der Vermietung von Wohnraum die getrennte Bestimmung einer festen Basis- und Kommunalmietes. Es ist zulässig, vertraglich zu vereinbaren, dass die Miete gänzlich auf einmal gezahlt werden soll oder in entsprechenden zeitlichen Abständen. Nach Art. 553 I GZGB ist die Miete nach dem Ende des Mietverhältnisses oder nach dem Ende des entsprechenden zeitlichen Abschnitts fällig, außer für den Fall, dass eine abweichende Vereinbarung vorliegt. Bei der Bestimmung der Miethöhe sind die Parteien nur durch allgemeine Vorschriften in ihrer Freiheit beschränkt (z. B. Art. 54 GZGB). Wenn die vertraglich festgestellte

Miete diese Schwelle überschreitet, bleibt der Vertrag entgegen Art. 62 GZGB in Kraft und es gilt die zulässige Miete als vereinbart.¹ Wenn die Parteien die Höhe der Miete gar nicht bestimmt haben, ist es zulässig, Art. 630 GZGB für die Ausfüllung der vertraglichen Regelungslücke anzuwenden und die gewöhnliche Miete an diesem Ort in Betracht zu ziehen.²

Wenn der Mieter mit der Mietzahlung nach Art. 400 GZGB in Verzug geraten ist, soll er, falls eine entsprechende Vereinbarung vorhanden ist, die entsprechenden (vereinbarten) Raten zahlen (Art. 403 GZGB) und dem Vermieter den Verzögerungsschaden ersetzen (Art. 404 GZGB). Damit der Vermieter die Möglichkeit behält, die Sache gewinnbringend weiterzuvermieten, hat er auch das Recht den Vertrag aus einem wichtigen Grund nach Art. 558 GZGB fristlos zu kündigen, wenn der Mieter die Miete drei Monate lang nicht zahlt.³ Durch diese Regelung ist in dieser Situation die Anwendung von Art. 405 I GZGB ausgeschlossen.⁴ Wenn eine wirksame Kündigung des Mietvertrages vorliegt, darf der Mieter den entgangenen Gewinn (Art. 411 GZGB) nach den

¹ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, Vor § 535 Rn. 117.

² BGH MDR 2003, 561.

³ *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 45.

⁴ BGH NJW 1969, 37; *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 45; *J. Esser/H.-L. Weyers*, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, 149.

Regeln des Schadenersatzes statt der Leistung verlangen, Art. 394 I-III GZGB. Der entgangene Gewinn darf aber nur bis zu dem Zeitpunkt ersetzt werden, zu dem er den Mietvertrag kündigen könnte (Begrenzung des ersatzfähigen Schadens durch alternatives rechtmäßiges Verhalten).⁵

1. Die Pflicht zur Zahlung der Miete bei der Befreiung des Vermieters von seiner Leistungspflicht

Ausgehend davon, dass die Pflichten des Vermieters aus Art. 531 GZGB in synallagmatischer Verbindung mit der Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete stehen, verringert sich oder entfällt diese letztere, wenn der Vermieter von seiner Verpflichtung frei wird. Dies folgt aus Art. 406 I GZGB und aus spezieller Regelung des Art. 536 I GZGB.

Der Mieter ist aber trotzdem verpflichtet zu zahlen, wenn die Verletzung der aus Art. 531 1, 532 GZGB entstandenen Pflichten durch den Vermieter ihm zugerechnet wird (Art. 406 I, 538, 543 GZGB). Diese Zurechnung ist auch in Art. 554 GZGB vorgesehen. Gemäß dieser Vorschrift bleibt die Verpflichtung des Mieters zur Mietzahlung in Kraft, wenn er die Sache selbstverschuldet nicht nutzen kann.⁶ Die Vorschrift trägt tatsächlich nur einen deklaratorischen Charakter für den Fall, dass die Übergabe der Sache schon erfolgt ist, da die Pflicht des Vermieters aus Art. 531 1 GZGB sich nur auf die Übergabe der Sache

und die Gewährleistung ihrer Nutzung beschränkt. Deswegen ist in diesem Fall die Pflicht des Vermieters schon erfüllt und das Erlöschen der Mietforderung ist *per se* ausgeschlossen.⁷ Das Risiko, dass der Mieter die von dem Vermieter gewährte Möglichkeit nutzen wird, trägt er selbst nach allgemeinen Regeln. Hierbei ist aber der Umstand zu berücksichtigen, dass die Nutzungsmöglichkeit, die ihm der Vermieter gewähren soll, in einigen Fällen über die Pflicht der Übergabe der Mietsache in versprochenem Zustand hinausgehen und einige zusätzliche Umstände erfassen kann. In diesem Kontext weist man auf den Fall der Zimmermiete hin, aus dem die Krönungszeremonie beobachtet werden soll, die aber wegen der Krankheit des Prinzen ausfällt. In dieser Situation ist die Anwendung des Art. 406 I GZGB (Rückschluss)⁸ gerechtfertigt.⁹

Im Gegensatz dazu erwirbt Art. 554 GZGB eine unabhängige Bedeutung für den Fall, dass das Hindernis sogar der Übergabe der Sache und somit ihrer Nutzungsmöglichkeit entgegensteht und die Pflicht des Vermieters aus dem absoluten Fixgeschäft folgt. In diesem Fall tritt ein Verzug gar nicht ein (wofür nach der herrschenden Meinung eine dauernde Möglichkeit zur Leistung erforderlich ist)¹⁰, weswegen Art. 406 II GZGB gar nicht angewandt wird. Eben für diesen Fall ist Art. 554 GZGB geschaffen worden, als eine weitere Ausnahme zu der aus Art. 406 I GZGB (durch Rückschluss) abgeleiteten Regel und bürdet dem Vermieter das Risiko der Existenz solcher Hindernisse auf, die durch seine Person verursacht worden sind. Dabei werden, trotz des wörtlichen Verständnisses dieser Vorschrift, (dadurch) so-

⁵ Oetker, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 249 Rn. 217 ff.; Rusiashvili, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band III, Chanturia (Hgrs.), 2019, Art. 412 Rn. 5.

⁶ Deswegen ist es unwichtig für die Feststellung der Miethöhe, ab wann der Mieter tatsächlich angefangen hat, die Sachen zu nutzen, OGH, Urt. v. 1. Dezember 2010, NZ AS-545-513-2010.

⁷ BGH WM 1997, 134; Esser/Weyers, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, 153.

⁸ G. Rusiashvili, Allgemeiner Teil des Schuldrechtes, Tbilisi 2020, 14.

⁹ Esser/Weyers, Schuldrecht BT II/1, oben Anm. 1, 154.

¹⁰ Ernst in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 293 Rn. 7 ff.

wohl subjektive (etwa die Krankheit), als auch objektive (z. B.: meteorologische Bedingungen) Hindernisse erfasst. Für die Verteilung von Risikosphären des Mieters und des Vermieters ist nur die vertragliche Vereinbarung entscheidend.¹¹ Einer der entscheidenden Kriterien dafür stellt der Umstand dar, ob der Vermieter aufgrund dieses Umstands in Verzug geraten wäre nach Art. 390 ff., wenn die Erfüllung nachholbar gewesen wäre. Wenn ein solcher Fall gegeben ist, ist Art. 554 GZGB anwendbar. Jedenfalls ist das Verschulden des Vermieters nicht notwendig,¹² da in diesem Fall schon Art. 406 I GZGB anwendbar wäre.¹³

2. Erfüllung der Verpflichtung zur Durchführung der kosmetischen Renovierung

Für den Mieter stellt die Verpflichtung zur kosmetischen Renovierung nur dann eine synallagmatische Verpflichtung dar, wenn sie, gemäß der Vereinbarung der Parteien, einen Teil der Miete ersetzt.¹⁴ In diesem Fall bestimmen sich die Rechtsfolgen der Nichterfüllung dieser Pflicht nach Art. 394 ff. und Art. 405 ff. GZGB. Als Schadenersatz darf der Vermieter die Kosten der Renovierung verlangen und den Gewinn, der ihm entgangen ist aufgrund dessen, dass ihm die Weitervermietung der Wohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich gewesen ist.¹⁵

Selbst dann, wenn der Vermieter nicht gezwungen ist, nach der Beendigung des Mietvertrages diese kosmetische Renovierung, die der Mieter pflichtwidrig nicht gemacht hat, selbst durchzuführen, sondern einen nachfolgenden Mieter findet, auf den er diese Renovierungspflicht überträgt, hat der Vermieter einen Schadenersatzanspruch nach Art. 394 I-III GZGB.¹⁶ Nach dem Prinzip der Vorteilausgleichung¹⁷ rechtfertigt die Tatsache, dass die Renovierung der nachfolgende Mieter und nicht der Vermieter durchgeführt hat, nicht die Besserstellung des früheren Mieters und soll im Falle der Saldierung nach Art. 408 I GZGB nicht berücksichtigt werden.¹⁸ Ein anderes Ergebnis könnte sich aus der Vereinbarung zwischen früheren und nachfolgenden Mietern ergeben, wonach der nachfolgende Mieter erklärt, selbst die kosmetische Renovierung durchzuführen, zu deren Durchführung ursprünglich der frühere Mieter verpflichtet war.

Nach der Gerichtspraxis hat der Vermieter auch dann einen Ersatzanspruch gegen den Mieter in Höhe der Kosten der durchzuführenden Renovierung, wenn sich diese Renovierung nach dem Ende des Mietverhältnisses (oder) wegen Umbaus der Mietsache (der Umbau der vermieteten Wohnungen, nachdem der Mieter sie verlassen hat) als entbehrlich herausstellt.¹⁹ Diese Zahlungspflicht ergibt sich aus der ergänzenden Vertragsauslegung nach Art. 52, 8 III GZGB, da in dem Fall, in dem der Vermieter die Renovierungspflicht nicht übernommen hätte, der Vermieter eine erhöhte Miete gefordert hätte. Somit dient die kosmetische Renovierung nicht nur der reibungslosen Nutzung der Mietsache nach

¹¹ BGH NJW 1963, 341; *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 537 Rn. 8.

¹² *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 537 Rn. 4.

¹³ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 537 Rn. 4.

¹⁴ BGH NJW 1980, 2347; *K. Larenz*, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 13. Aufl., München 1986, 220.

¹⁵ BGH NJW 1968, 491; *Larenz*, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 220 f.; *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 142.

¹⁶ BGH NJW 1968, 491.

¹⁷ *Rusiashevili*, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band III, Chanturia (Hgrs.), 2019, Art. 414 Rn. 26.

¹⁸ *Oetker*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 249 Rn. 228 ff.

¹⁹ BGH NJW 1980, 2347; BGH NJW 2002, 2383.

der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern steht in direktem Zusammenhang mit der äquivalenten Struktur des Vertrages. Deswegen folgt aus der Auslegung des hypothetischen Willens die Lösung, dass im Falle der Entbehrlichkeit der Durchführung der Renovierung an ihre Stelle die Zahlungspflicht tritt, aber nur in demjenigen Rahmen, in dem der Mieter verpflichtet war, für diese kosmetische Renovierung Kosten aufzuwenden.²⁰ Wenn es ihm möglich gewesen wäre, die Renovierung selbst durchzuführen, wird natürlich die zu zahlende Summe weniger sein, als wenn er dafür einen Handwerker hätte einsetzen müssen.

III. Die Nebenpflichten des Vermieters

1. Verbot der vertragswidrigen Benutzung der Sache

a) Allgemein

Der Vermieter ist nach Art. 531 1, 532 GZGB verpflichtet, dem Mieter die Möglichkeit zu gewähren, die Sache zu benutzen auf die Art und Weise, die vertraglich vorgesehen war. Die Änderung des Sachzustands aufgrund dieser Nutzung gilt nicht als Pflichtverletzung seitens des Mieters (Art. 547 GZGB).²¹ Im Gegensatz dazu obliegt es dem Mieter, jegliche Einwirkung auf die Sache zu unterlassen, die über den vertraglich vereinbarten Nutzungsrahmen hinausgeht.²² Dem Mietvertrag widerspricht einerseits die Abnutzung

der Sache, die eine solch intensive Verschlechterung des Sachzustands hervorruft, was durch die Gegenleistung des Mieters nicht mehr abgegolten werden kann. Deswegen ist etwa die Beschränkung der Kilometerzahl, die mit dem gemieteten Auto zu fahren ist, üblich.²³ Darüber hinaus ist der nachlässige Gebrauch eindeutig vertragswidrig. Der Vermieter soll die Sache nicht gefährden, beschädigen und natürlich soll er sie nicht vernichten. Die Intensität und Art und Weise der zulässigen Nutzung wird durch den Vertragszweck und durch den konkludenten oder erklärten Willen der Parteien festgestellt. Im Zweifelsfall soll der Inhalt des Gebrauchsrechtes nach der im Rechtsverkehr anerkannten Sitte (Art. 52 GZGB) bestimmt werden.²⁴ Zum Beispiel ist die Werbung auf den Fenstern des Büros auch ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung zulässig, wenn dieses Büro sich im sog. Business-Viertel befindet.²⁵

Genauso wie der Inhalt derjenigen Verpflichtung des Vermieters geändert werden kann, die sich auf die Instandhaltung der Sache bezieht (für vertraglich vorgesehene Nutzung), so kann sich (auch) durch ergänzende Vertragsauslegung der Rahmen des Nutzungsrechtes des Vermieters während der Vertragslaufzeit ändern. Dabei ist die Auslegung an der Tatsache orientiert, inwieweit die vom Mieter gewollte Nutzung mit derjenigen, die im Rechtsverkehr zulässig vereinbar ist, übereinstimmt, und inwieweit der Vermieter dies zu dulden verpflichtet sein kann.²⁶ Zum Beispiel ist bei der Vermietung von Betriebsräumen die Änderung des Betriebstypus zulässig, wenn dies nicht zu intensiverer Nutzung im Vergleich zu der ursprünglichen Nutzungsart führt und die Störungen aus dem neuen Betrieb für die ande-

²⁰ BGH, Urt. v. 14.10.2003 - VI ZR 425/02.

²¹ Im Gegensatz dazu gilt ohne vertragliche Legitimation, dass die Benutzung des Raums für ein Büro, das den intensiveren Verkehr verursacht und damit auch die intensivere Abnutzung, Grundlage für den Ersatz des durch diese Abnutzung verursachten Schadens werden kann, OGH, Urt. v. 31. Januar 2003, № 3k-1165-02.

²² Esser/Weyers, Schuldrecht BT II/1, oben Anm. 1, 151; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 225.

²³ BGH MDR 2008, 617.

²⁴ BGH, Urt. v. 16.05.2007 - VIII ZR 207/04.

²⁵ RGZ 80, 284.

²⁶ Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 38.

ren Mieter oder den Vermieter selbst erträglich sind.²⁷

b) Die Nutzung der Sache durch Dritte

Für die Frage, inwieweit der Mieter (den) Dritten den Gebrauch überlassen darf, ist folgende Differenzierung notwendig:

aa) Der Grundregel

Durch das Gebrauchsrecht des Mieters ist die gänzliche oder teilweise Überlassung der Sache an den Dritten ohne Zustimmung des Vermieters nicht erfasst (Art. 549 1 GZGB), da die Gebrauchsüberlassung an den Dritten Abnutzungsgefahr der Sache enthält und außerdem soll dem Vermieter die Möglichkeit der Einwirkung auf diejenige Person, die im konkreten Moment die Sache nutzt, erhalten bleiben.²⁸ Nach Art. 549 1 GZGB gilt als Gebrauchsüberlassung jede vollkommene oder teilweise Überlassung der Sache an den Dritten für eine gewisse Dauer für den selbständigen Gebrauch dieser Sache oder für den Gebrauch zusammen mit/oder abhängig von (den) anderen (etwa unter der Aufsicht vom Vermieter).²⁹ Diese Vorschrift erfasst vor allem die Fälle der Untervermietung, wie es in seiner Disposition ausdrücklich erklärt ist.³⁰ Im Gegensatz dazu ist durch Art. 549 1 GZGB die kurzfristige Übergabe der Sache nicht erfasst, z. B.: Empfang eines Gastes.

bb) Die Zulässigkeit der Gebrauchsüberlassung an den Dritten

(1) Der Wille des Vermieters

Nach Art. 549 1 GZGB ist die Gebrauchsüberlassung an den Dritten vor allem dann zulässig, wenn der Vermieter im Vertrag oder daneben ausdrücklich oder konkludent seine Zustimmung dazu erklärt.³¹ Bei der Vermietung von Betriebsfläche konnte diese Zustimmung aus dem Zweck des Vertrages abgeleitet werden und außer dem Mieter auch seinen Mitarbeitern das Recht zum Gebrauch der Fläche gewähren.³² Es folgt aber aus dem in Art. 549 1 GZGB verankerten Prinzip, dass der Vermieter die Zustimmung widerrufen darf, wenn die Person des Dritten dazu veranlasst und dieser Umstand für den Vermieter anfangs unbekannt gewesen ist.³³

(2) Die Zulässigkeit aufgrund des Gesetzes

Ausnahmsweise darf das Recht des Mieters, auch dem Dritten die Gebrauchsmöglichkeit der Sache zu gewähren, auf eine Gesetzesnorm gestützt werden. Zum Beispiel folgt aus Art. 5 IV 1 der Verfassung, dass der Mieter einer Wohnung befugt ist, dort auch den Ehegatten und die Kinder aufzunehmen, auch ohne jegliche zusätzliche Zustimmung seitens des Vermieters, wenn dies nicht zur Überbelastung der Wohnung führt.³⁴ Diese Personen werden nicht als Dritte i. S. v. Art. 549 1 GZGB angesehen (Art. 549 2 GZGB); eine entgegengesetzte Vereinbarung ist nichtig

²⁷ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 38 f.

²⁸ *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 540 Rn. 1.

²⁹ BGH NJW 2004, 56.

³⁰ *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 540 Rn. 22 f.

³¹ S. zu dem Erwerb der Zustimmung seitens des Mieters gegen Entgelt Tbilissi Appeal Court, Ur. v. 17. Dezember 2013, № 2b/2867-13. Problematisch ist der Umstand, dass hier das Gericht diese Zustimmung als „immaterielles Rechtsgut“ anerkennt.

³² BGH, Ur. v. 21.07.2010 - XII ZR 189/08.

³³ BGH MDR 1987, 753; *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 540 Rn. 14.

³⁴ BGH NJW 1964, 108; BGH NJW 2004, 56.

nach Art. 54 GZGB. Ausgehend davon, dass die Grundlage dieser Privilegierung in Art. 5 IV 1 der Verfassung gesehen wird (Schutz der Ehe und der Familie), genießt den gleichen Schutz nicht das nichtregistrierte Zusammenleben - in diesem Fall ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich.³⁵

c) Folgen der Pflichtverletzung

Wenn der Vermieter die Mietsache auf vertraglich verbotene Art und Weise nutzt, ist er verpflichtet, nach Art. 394 ff. GZGB dem Vermieter daraus entstandene Schaden zu ersetzen.³⁶ Dabei wird ihm nach Art. 396 GZGB analog das Verschulden desjenigen Dritten zugerechnet, dem er gänzlich oder teilweise die Möglichkeit zum Gebrauch der Sache überlassen hat. Diese Regelung bleibt auch in Kraft, wenn die Gebrauchsüberlassung an sich keine Pflichtverletzung darstellt, z. B. wenn eine Zustimmung des Vermieters vorliegt. Die Anwendung von Art. 396 GZGB ist in diesem Fall durch die Erhöhung des Risikos gerechtfertigt, was der Gebrauch der Sache seitens des Dritten mit sich führt.³⁷

Darüber hinaus hat der Vermieter in den in Art. 557 GZGB bestimmten Fällen (erhebliche Pflichtverletzung und erhebliche Gefährdung der Mietsache, z. B. durch Übergabe an den Dritten) ein fristloses Kündigungsrecht aus wichtigem Grund, nach Art. 557 GZGB ist dessen Voraussetzung der Umstand, dass der Mieter die Pflicht auch nach der Abmahnung seitens des Vermieters verletzt. Die Mahnung ist aber entbehrlich nach der Analogie von Art. 541 II GZGB, wenn es von Anfang an eindeutig ist, dass sie keinen Sinn

hat, da der Mieter ausdrücklich darauf verzichtet, den vertragswidrigen Gebrauch der Sache zu unterlassen.³⁸ Die vorherige Abmahnung ist, nach verbreiteter Auffassung³⁹, eine notwendige Voraussetzung des Unterlassungsanspruchs. Dieser Auffassung steht aber das Argument entgegen, dass die materiell-rechtliche Grundlage des Anspruchs auf Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs – unabhängig von der Mahnung – von sich selbst aufgrund des Vertragsverhältnisses entsteht. Somit erschöpft sich der regulatorische Gehalt der Vorschrift aus der Konkretisierung des prozessrechtlichen Schutzes.

2) Obhutspflicht des Mieters

Nach der Übergabe der Sache erwirbt der Mieter normalerweise den unmittelbaren Besitz und hat somit eine fremde Sache in eigenen Händen. Dies erlegt ihm einige Obhutspflichten (Art. 316 II GZGB) auf. Er soll die Sache in Obhut nehmen und dies auf die Art und Weise machen, die als gewöhnlich im Rahmen dieser Verhältnisse angesehen werden kann und sie vor allen Gefahren schützen, soweit es (objektiv) möglich ist und von ihm verlangt werden kann.⁴⁰ Zum Beispiel ist der Mieter des Wohnraums verpflichtet, bei Regen und Frost die Fenster zuzumachen, einen minimalen Standard an Sauberkeit einzuhalten und die Notwendigkeit des Lüftens zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll der Mieter eines Autos dieses sicher abschließen. Der Vermieter soll in Extremfällen alles unternehmen:⁴¹ Z. B. soll er bei dem Rohrbruch den

³⁵ BGH NJW 2004, 56.

³⁶ BGHZ 218, 22.

³⁷ *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 540 Rn. 24; *D. Looschelders*, Schuldrecht AT, 15. Aufl., München 2017, Rn. 450.

³⁸ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 541 Rn. 8.

³⁹ *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 541 Rn. 1.

⁴⁰ *Esser/Weyers*, Schuldrecht BT II/1, oben Anm. 1, 151; *Looschelders*, Schuldrecht BT, oben Anm. 37, Rn. 445.

⁴¹ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 96.

Hauptwasserhahn blockieren. Generell ist der Mieter nicht verpflichtet, die Sache zu nutzen, außer in den Fällen, in denen dies notwendig ist, um der Verschlechterung der Sache entgegenzuwirken⁴² (Z. B. zeitweise Rennen mit einem Rennpferd, damit es in Form bleibt). Ein Ausdruck der Obhutspflicht ist die in Art. 543 GZGB verankerte Verpflichtung des Mieters, wonach er den Vermieter über jegliche auftretenden Mängel und Gefahren, für deren Prävention entsprechenden Maßnahmen notwendig sind, benachrichtigen soll. Im Falle des Verstoßes gegen die Benachrichtigungspflicht verliert der Mieter nicht nur die entsprechenden Rechte nach Art. 543 GZGB, sondern soll dem Vermieter (auch) dadurch entstandene Schaden ersetzen (Art. 394 I GZGB).

Im Falle der anderweitigen Verletzung der Obhutspflicht gilt Art. 394 I GZGB als Grundlage für den Schadenersatzanspruch. Darüber hinaus ist auch eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund nach Art. 541 I, II GZGB zulässig.

3) Die verkürzten Verjährungsfristen der Vermieteransprüche (Art. 573 GZGB)

a) Allgemein

Wenn bei der Benutzung der Sache in verbotener Art und Weise durch den Mieter oder wegen der Verletzung der Obhutspflicht seitens des Mieters ein Schaden entsteht, verjähren die Ansprüche des Vermieters nicht nach allgemeinen Regeln (Art. 128 ff. GZGB), sondern nach in Art. 573 I GZGB bestimmten, verkürzten Fristen. Nach dieser Regelung dauert die Verjährungsfrist des Vermieteranspruchs 6 Monate nach der Rückgabe der Sache (Art. 573 II GZGB), was dazu dient, den Parteien einen Anreiz für die schnelle

Durchsetzung der Rechte aus dem Mietverhältnis zu geben und (die) Schwierigkeiten bei der Beweisführung zu vermeiden, da mit der Zeit immer schwieriger feststellbar ist, ob der Mieter die Verschlechterung der Sache verursacht hat.⁴³

Ausgehend vom Zweck des Art. 573 I GZGB sind nur Ansprüche wegen Veränderungen und der Verschlechterung des Sachzustands und nicht die Ansprüche, die aus seiner vollkommenen Zerstörung resultieren, erfasst.⁴⁴ In diesem letzten Fall entstehen keine besonderen Schwierigkeiten bei der Beweisführung und dementsprechend bestimmt sich die Verjährung nach Art. 128 ff. GZGB. Im Gegensatz dazu fallen unter Art. 573 GZGB die Ansprüche des Vermieters bezüglich der vom Mieter durchzuführenden kosmetischen Renovierung, genauso wie die Ansprüche, die sich aus seiner Unterlassung ergeben.⁴⁵

b) Erstreckung der Verjährungsfristen auf die konkurrierenden Ansprüche und Rechtsverhältnisse mit (den) Dritten

Nach der herrschenden Auffassung finden in Art. 573 GZGB vorgesehene verkürzte Fristen analoge Anwendung auf die deliktischen Ansprüche des Vermieters (nach Art. 992 GZGB, wegen Verletzung des Eigentums), die mit den oben angeführten Ansprüchen konkurrieren.⁴⁶ Zwar verweist die entgegengesetzte Auffassung auf die systematische Stellung des Art. 573 GZGB, nämlich im Mietrecht, und auf das Argument, dass

⁴³ BGH NJW 1987, 187; BGH MDR 2014, 18; *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 548 Rn. 1.

⁴⁴ BGH NJW 2006, 2399; *Larenz*, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 277.

⁴⁵ BGH NJW 1973, 1328; BGH, Urte. v. 04.05.2011 - VIII ZR 195/10.

⁴⁶ BGH NJW 1987, 187; *Larenz*, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 276 f.

⁴² *Häublein*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 535 Rn. 166.

die in Art. 992 GZGB verankerte Schutzfunktion des Rechtsverkehrs das Vorliegen eines Vertrages zusätzlich verstärken und nicht schwächen soll.⁴⁷ Dieses Argument lässt aber den Umstand außer Acht, dass das spezialgesetzliche Verhältnis das (generelle deliktische) Schädigungsverbot nicht nur wiederholt, sondern ausgehend von der vertraglichen Regelung eine eigene Ordnung und einen eigenen Rahmen entsprechend des bestimmten Vertragszwecks schafft. Da somit die Anwendung der Art. 128 ff. GZGB auf die deliktischen Ansprüche, die sich aus der Beschädigung der Mietsache ergeben, eine Umgehung von Art. 573 GZGB und den darin verankerten Zweck der raschen Abwicklung von (Rechts-)Streitigkeiten darstellen würde, sollen auch auf die deliktischen Ansprüche aus Art. 992 GZGB verkürzte Fristen anwendbar sein.

Darüber hinaus soll Art. 573 GZGB auch auf diejenigen deliktischen Ansprüche Anwendung finden, die der Vermieter gegen den im Schutzbereich des Mietvertrags eingeschalteten Dritten hat.⁴⁸

g) Beginn der Verjährung

Die Verjährungsfrist für die Schadenersatzansprüche beginnt mit der Rückgewähr der Sache (Art. 573 II GZGB).⁴⁹ Dafür ist erforderlich, dass der Vermieter den unmittelbaren Besitz an der Mietsache erwirbt und die Möglichkeit hat, sie auf eine Verschlechterung und Zustandsveränderung zu erforschen, damit er über die möglichen Ansprüche eine Vorstellung bekommt.⁵⁰ Es ist

aber in einigen Fällen ausreichend, dass der Mieter ihm den unbegrenzten Zugriff auf die Mietsache gewährt, zum Beispiel indem er ihm den Schlüssel der vermieteten Räume übergibt.⁵¹ Wenn der Vermieter die Sache nicht zurückfordert, beginnt die Verjährungsfrist der Schadenersatzansprüche nach Art. 573 II GZGB mit dem Entstehen der Rückgewährforderung nach Art. 128 ff. GZGB.

VII. Ende des Mietverhältnisses

1. Allgemeines

Der Mietvertrag endet, wie jedes Dauerschuldverhältnis, normalerweise nicht durch Erfüllung nach Art. 427 GZGB, da die Rechte und Pflichten der Parteien sich, im Unterschied zu Veräußerungsgeschäften, nicht in einer einmaligen Leistung erschöpfen. Deswegen endet der Mietvertrag normalerweise aus anderem Grunde und durch einen anderen Beendigungstatbestand.

Art. 559 GZGB enthält die Systematik der Beendigungstatbestände des Mietvertrages und trennt vor allem befristet geschlossene Mietverträge (Art. 559 I GZGB) und Mietverträge, für die eine entsprechende Frist nicht bestimmt ist und die durch eine ordentliche Kündigung nach Art. 561 GZGB (Art. 559 III GZGB) beendet werden könnten. Davon soll die fristlose Kündigung nach Art. 541 GZGB unterschieden werden, die einen besonderen Grund erfordert.

Außer den in Art. 559 GZGB behandelten Fällen sind allgemeine Tatbestände der Vertragsbeendigung zu berücksichtigen, z. B. der Eintritt einer auflösenden Bedingung nach Art. 96 GZGB, ein Aufhebungsvertrag oder die Rückabwicklung

⁴⁷ R. Dietz, *Anspruchskonkurrenz bei Vertragsverletzung und Delikt*, 1934, S. 146 ff.

⁴⁸ BGH NJW 1973, 2059; BGH 29.03.1978 BGH NJW 1978, 1426.

⁴⁹ BGH, Urt. v. 15.03.2006 - VIII ZR 123/05.

⁵⁰ BGH, Urt. v. 12.10.2011 - VIII ZR 8/11; BGH MDR 2014, 18.

⁵¹ Bieber, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2016, § 548 Rn. 13.

des Mietverhältnisses wegen Nichterfüllung (Unmöglichkeit der Erfüllung, Art. 405 GZGB usw.).⁵² Als eine Korrektur der Beendigungsstatbestände sieht Art. 559 II GZGB die Verlängerung des Mietvertrages für den Fall vor, dass der Mieter die Sache ungestört weiternutzt, ohne dass der Vermieter dem widerspricht. Für die Beendigung der Wohnraummiete enthält das GZGB keine speziellen Regeln.

2. Beendigung des Mietvertrages durch Fristablauf

Die Parteien können die Lauffrist des Vertrages durch eine entsprechende Fristvereinbarung beschränken. Durch dieses Instrument hängt die Vertragsbeendigung von einem Umstand ab, dessen Eintritt unabwendbar ist. Irrelevant ist, ob die Parteien beim Abschluss des Vertrages den genauen Zeitpunkt des Eintritts dieses Umstandes voraussehen konnten.⁵³ Somit ist die Vereinbarung der Frist durch einen bestimmten Endtermin oder eine bestimmte Laufzeit der Miete möglich (z. B. die Vermietung des Fahrrads auf zwei Wochen). Darüber hinaus darf diese Frist in einzelnen Fällen an bestimmte Lebensabschnitte des Mieters oder des Vermieters gekoppelt sein.⁵⁴

Es folgt aus dem Rückschluss aus Art. 559 I GZGB, dass die Befristung des Mietverhältnisses wegen seiner Zweckbindung die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung ausschließt.⁵⁵ Die Parteien dürfen aber eine abweichende Vereinbarung treffen. Dann hat die Frist nur die Funktion

eine maximale Vertragslaufzeit zu bestimmen, wonach der Vertrag automatisch als beendet angesehen wird, aber auch im Rahmen dieser Frist ist die vorzeitige Beendigung durch ordentliche Kündigung zulässig. Trotz der Befristung steht beiden Parteien nach Art. 541, 557, 558 GZGB das Recht zu, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Die Bindung der Parteien durch eine unzumutbar lange Frist wird durch Art. 570 GZGB ausgeschlossen, der im Falle eines für mehr als 10 Jahre geschlossenen Mietvertrags jeder der Parteien das Recht gibt, ihn unter Einhaltung der Frist von Art. 561 GZGB zu kündigen. Ein weiterer Grund ist nicht erforderlich. Außer dem erwähnten Fall schützt die Parteien vor der unzumutbaren Bindung auch Art. 54 Var. 3 GZGB. Wenn diese Fristbestimmung in den AGB erfolgt, ist hier die zulässige Generalklausel des Art. 346 GZGB anzuwenden, wonach der Anbieter der AGB durch die angebotene Vertragsbindungszeit die andere Partei entgegen von Treu und Glauben verletzt.

3. Die Beendigung des Mietvertrages durch ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung des Mietvertrages beendet dieses Verhältnis nach dem Ablauf der (sei es vertraglich oder gesetzlich bestimmten) Frist. Die normative Grundlage für die ordentliche Kündigung bilden Art. 559 III ff. GZGB. Sie regeln ihre Voraussetzungen und die Anwendungsfrist.⁵⁶

Die Kündigung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die nur im Falle ei-

⁵² *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 542 Rn. 155 ff.

⁵³ *M. Wolf/J. Neuner*, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, 11. Aufl., München 2016, § 52 Rn. 2.

⁵⁴ *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 542 Rn. 21.

⁵⁵ BGH, Urt. v. 18.04.2007 - VIII ZR 182/06.

⁵⁶ Die in Art. 561 GZGB bestimmte Frist ist unverändert auch für den Fall, dass die dreimonatige Frist für die Räumung der gemieteten Sache nicht ausreichend ist, OGH, Urt. v. 13. Oktober 2016, № AS-750-718-2016.

nes Wohnraummietvertrags formbedürftig ist (Art. 562 GZGB). Eine bedingte Kündigung i. S. v. Art. 90 GZGB ist nur dann möglich, wenn aufgrund dieser keine unverhältnismäßige Unbestimmtheit bezüglich der Beendigung des Mietverhältnisses entsteht, was mit den Interessen der Gegenseite unvereinbar ist. Die Unbestimmtheit liegt nicht vor, wenn der Bedingungseintritt nur von dem Willen des Gegenübers abhängt (Sog. Potestative Bedingung).⁵⁷ Stehen auf einer Seite des Vertrags mehrere Personen, dann soll nach Art. 357 GZGB analog die Kündigung einheitlich erklärt werden.⁵⁸

Es ist nicht notwendig, dass in der Kündigungserklärung die Kündigungsfrist genau erwähnt ist. Entscheidend ist, dass erkennbar wird, dass hier eine ordentliche Kündigung vorliegt.⁵⁹ In diesem Fall tritt die Kündigung in Kraft und wirkt ab dem nächsten Zeitpunkt, ab dem die Kündigung möglich gewesen ist (wenn kein entgegengesetzter Wille aus der Erklärung des Kündigenden zu erkennen ist)^{60, 61}. Das Gleiche gilt,

wenn der Kündigende die Kündigungsfristen unrichtig berechnet. Die Kündigungsfrist beginnt mit der Wirksamkeit seiner Erklärung, d. h. normalerweise ab dem Zeitpunkt, zu dem sie dem Kündigungsempfänger zugeht und sie wird nach Art. 121 ff. GZGB berechnet.⁶²

Das Recht zur fristgerechten Kündigung kann vertraglich eingeschränkt werden, sodass sie an einen bestimmten Grund gekoppelt wird oder für bestimmte Zeit ausgeschlossen wird.⁶³ Der Ausschluss der Kündigung für bestimmte Zeit wird gewöhnlich zum Schutz desjenigen Mieters vereinbart, der in die Mietsache investiert hat, damit er durch frühzeitige Kündigung sein Recht auf Amortisation dieser Aufwendungen nicht verliert. Der Ausschluss des Kündigungsrechts ist durch Art. 54 Var. 3 GZGB und im Falle von AGB nach Art. 346 GZGB beschränkt.

4. Die Beendigung des Mietvertrages durch fristlose Kündigung

Während des Mietvertrages erwirbt der Mieter den Zugriff auf die Mietsache und kann sie beschädigen oder zerstören. Darüber hinaus setzt er während des Mietvertrages auch eigene Güter Risiken aus, die von der Mietsache ausge-

und dann dem Kündigungsgegner einen Schadenersatzanspruch zuzusprechen.

⁶¹ OGH, Urt. v. 13. Oktober 2016, № AS-750-718-2016, hier hat der Vermieter dem Mieter für die Räumung 10 Tage gegeben. Der Mieter wies darauf hin, dass es unrichtig war, die Erklärung als ordentliche Kündigung umzudeuten. Das Gericht hat dies nicht berücksichtigt. Der Hinweis des Mieters wäre berechtigt gewesen, wenn der Vermieter nur an die Beendigung des Vertrages in 10 Tagen, nicht aber in 3 Monaten Interesse hätte, was die Umdeutung der nichtigen Kündigung nach Art. 60 GZGB unmöglich machen würde.

⁶² U. Schroeter, Die Fristenberechnung im Bürgerlichen Recht, JuS 2007, 29.

⁶³ Rolfs, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 542 Rn. 54 ff.

⁵⁷ BGH NJW 1986, 2245.

⁵⁸ Vgl. OGH, Urt. v. 4. Oktober 2018, № AS-360-360-2018, wo das Berufungsrecht kritisiert wird wegen der Anwendung des Art. 357 GZGB trotz des Nichtvorliegens des Willens eines Mitpächters. Das Revisionsgericht hat die Sache an das Berufungsgericht zurückgewiesen – danach soll anstatt der Anwendung von Art. 357 GZGB erforscht werden, ob der Pächter ein Vertragskündigungsgrund zuzustand. Eine Rechtfertigung für dieses Urteil zu finden fällt aber schwer.

⁵⁹ Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 254.

⁶⁰ Nach OGH gibt die fristlose Kündigung ein Recht zur Forderung des Schadenersatzes vom kündigenden Mieter in Höhe der dreimonatigen Miete, OGH, Urt. v. 28. Februar 2019, № AS-774-774-2018, OGH, Urt. v. 18. Mai 2001, № 3k/955. Im Gegensatz dazu wäre die einzig mögliche Lösung, die fristlos erklärte Kündigung für unwirksam zu erklären und sie in eine ordentliche umzudeuten (falls dafür die Voraussetzungen von Art. 60 GZGB vorhanden sind). Falsch ist es, die Kündigung als wirksam anzusehen

hen. Aus diesem Grunde erfordert der Mietvertrag ein auf Treu und Glauben gestütztes Zusammenwirken zwischen den Parteien.⁶⁴ Wenn von einer der Parteien die Fortsetzung des Mietvertrages bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die ordentliche Kündigung möglich wäre⁶⁵, oder bis zum Eintritt eines anderen Beendigungstatbestandes nicht mehr gefordert werden kann, hat er ein fristloses Kündigungsrecht nach Art. 541 GZGB. Diese Norm stellt einen speziellen Tatbestand in Bezug auf Art. 399 GZGB dar.

Das Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung ist in Art. 541 GZGB geregelt und wird in den nachfolgenden Vorschriften in Bezug auf die Wohnraummiete nach Art. 541 I 1 GZGB konkretisiert, wonach der Mieter, wenn die vermietete Sache ihm nicht oder teilweise spät übergeben wird oder wenn er nachträglich das Nutzungsrecht verliert,⁶⁶ den Mietvertrag fristlos kündigen darf.⁶⁷ Die fristlose Kündigung sollte eine *ultima ratio* darstellen und ihre Anwendung darf wegen

der Pflichtverletzung seitens der Gegenseite erst erfolgen, nachdem dem Vermieter eine bestimmte Frist gegeben worden ist, um das Nutzungshindernis zu beseitigen (Art. 541 I 2 GZGB). Dies stellt natürlich keine Kündigungsfrist, sondern die Frist zur Beseitigung der Vertragsstörung dar, nach der der Mieter das Recht zur fristlosen Kündigung verliert. Art. 542 II GZGB sieht die Bestimmung dieser Frist als entbehrlich an, wenn aufgrund der Umstände, die zur Aufhebung des Vertrages berechtigen, der Mieter das Interesse an diesem Vertrag verloren hat. Die verspätete Übergabe der Sache im Ganzen oder nur einem Teil davon, oder der Verlust des Nutzungsrechtes soll einen solchen Charakter tragen, dass der Mieter das Interesse an der Vertragsverlängerung verliert. Der Interessenverlust an der Vertragsverlängerung ist größtenteils von der Restzeit der Miete abhängig; je mehr Zeit bis zum Zeitpunkt des Eintritts des ordentlichen Beendigungstatbestandes verbleibt, umso wichtiger ist oben erwähnter Grund und umso mehr rechtfertigt er das Interesse des Mieters zur vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages. Dem Mieter eines Wohnraumes kann das Recht zur Kündigung nach Art. 541 I GZGB nicht entzogen oder beschränkt werden (Art. 541 III GZGB). Außer im Fall des oben Erwähnten darf der Mieter eines Wohnraumes den Vertrag vorzeitig kündigen, nämlich unter der Einhaltung einer einmonatigen Frist, wenn er dem Vermieter einen solventen und hinnehmbaren neuen Mieter anbietet, der bereit ist, für die restliche Zeit Mieter zu sein. Das Recht des Vermieters, den Mietvertrag fristlos zu kündigen, ist in Art. 557, 558 GZGB geregelt und gilt für den Fall, dass der Vermieter die vermietete Sache wesentlich beschädigt oder von ihm eine Gefahr der wesentlichen Beschädigung der Mietsache ausgeht, oder er die drei aufeinanderfolgende Mietzinsen nicht begleicht.

⁶⁴ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 1.

⁶⁵ Zum Beispiel ist der Mieter berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Vermieter, entgegen der durch Gerichtsentscheidung auferlegten Verpflichtung, von dem Künden? des Vermieters für das Abstellen des Autos ein Entgelt fordert und eine Stromzufuhr bis zur Mietsache nicht gewährleistet, OGH, Urt. v. 13. April 2017, № AS-810-777-201.

⁶⁶ Die Aufforderung durch die Stadt, die vermietete Sache zu räumen, da diese den Veteranen zur Verfügung gestellt werden sollte, wurde als Entzug des Nutzungsrechtes für den Vermieter angesehen, was ihn zur Kündigung des Vertrages berechtigte, OGH, Urt. v. 5. Dezember 2014, № AS-302-284-2014. Richtiger wäre aber anzuerkennen, dass der Mietvertrag seitens der Stadt gekündigt wurde, indem sie von dem Mieter die Räumung verlangt hat. Anschließend sollte bewertet werden, ob ein Grund dafür vorlag, d. h. die Voraussetzungen für die Kündigung vorhanden waren.

⁶⁷ Die Unwirtschaftlichkeit eines Betriebs stellt kein Grund für die rechtmäßige Kündigung dar, Tbilisi Appeal Court, Urt. v. 17. Dezember 2013, № 2b/2867-13.

Wenn der Mietvertrag mit mehreren Mietern oder Vermietern abgeschlossen worden ist und der oben erwähnte Grund, der das Kündigungsrecht verleiht, nur bei einer Person gegeben ist, soll durch Vertragsauslegung ermittelt werden, ob die Kündigung nur gegenüber einem Mieter/Vermieter erklärt werden soll oder gegenüber allen.⁶⁸ Normalerweise ist im Falle der Vertragsverletzung nur seitens eines Mieters die Kündigung gegenüber allen Mietern möglich, da diesen sein Vergehen zugerechnet wird. Im Gegensatz dazu hat, wenn die Mietsache wegen ihres Zustands die Gesundheit nur von einem Mieter schädigt, nur er selbst das Recht zur fristlosen Kündigung und nur er verlässt den Mietvertrag.

Für die fristlose Kündigung ist es nicht notwendig sie unverzüglich oder in kurzer Zeit ab dem Zeitpunkt, zu dem der Berechtigte von dem entsprechenden Grunde erfahren hat, zu erklären. Dabei kann die Verzögerung der Kündigungserklärung eine Bedeutung im Rahmen von Art. 541 II GZGB erhalten und darauf hindeuten, dass für die kündigende Partei die Vertragsverletzung nicht so bedeutend war.⁶⁹ Hier verliert der Kündigungsgrund mit der Zeit seine „Wichtigkeit“. Wenn aber der Zeitpunkt in die Prüfung des „wichtigen Kündigungsgrundes“ nicht integriert wird, folgt aus Art. 399 GZGB, dass die Kündigung unter Beachtung der konkreten Umstände in „entsprechender Frist“ erklärt werden soll, da hierbei Art. 541 II GZGB als *lex specialis* den Art. 399 GZGB nicht verdrängt, da er keine spezielle Regel für den vorliegenden Fall enthält.⁷⁰ Unabhängig davon soll die Partei, die ein Kündigungsrecht hat, die für die Überlegung entsprechende Zeit zur Verfügung haben, die sich

nach den Besonderheiten des konkreten Falles bestimmt.

Für die Wirksamkeit der fristlos erklärten Kündigung ist nur die Tatsache entscheidend, ob zum Zeitpunkt ihres Zugangs der Umstand tatsächlich gegeben war, wegen dem von dem Kündigenden die Verlängerung des Vertragsverhältnisses nicht mehr verlangt werden kann. Die Information des Kündigungsgegners über den Kündigungsgrund ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Kündigung, aus Art. 8 III GZGB folgt aber die Pflicht, der Gegenseite die Argumente mitzuteilen, die als Grundlage für die Kündigung gedient haben.⁷¹ Wenn der Kündigende diese Pflicht schuldhaft nicht erfüllt, soll er dem Gegner nach Art. 394 I GZGB daraus entstandene Schaden ersetzen (etwa die Kosten eines von vorneherein aussichtslosen Rechtsstreits).

Im Unterschied zur ordentlichen Kündigung ist es unmöglich, die fristlose Kündigung durch Parteivereinbarung auszuschließen⁷² oder ihre Ausübung zu erschweren.⁷³ Darüber hinaus haben die Parteien kein Recht einen zusätzlichen Grund für die fristlose Kündigung vorzusehen, dürfen aber den Umstand konkretisieren, der auf den Interessenverlust nach Art. 541 II GZGB hindeutet. Wenn die fristlose Kündigung wegen des Fehlens des wichtigen Grundes unwirksam ist, dann darf sie umgedeutet (Art. 60 GZGB) werden in eine ordentliche Kündigung zu dem nächsten zulässigen Kündigungszeitpunkt, wenn der Kün-

⁶⁸ Rofls, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 542 Rn. 8 ff.

⁶⁹ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 30

⁷⁰ BGH, Urt. v. 23.04.2010 - LwZR 20/09.

⁷¹ Rofls, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 542 Rn. 79.

⁷² Ohne auf diesen Unterschied einzugehen hat hier das Gericht (entschieden), dass der völlige Ausschluss des Rechtes den Vertrag einseitig zu kündigen in den AGB dem Art. 348 I g) GZGB widerspricht und deswegen nichtig ist, OGH, Urt. v. 4. Oktober 2018, № 360-360-2018.

⁷³ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 74.

digende in jedem Falle die Beendigung des Vertrages gewollt hat.⁷⁴

Im Unterschied zum deutschen Gesetzgeber, der den normativen Tatbestand der fristlosen Kündigung (s. § 543 BGB) um den Begriff des „wichtigen Grundes“ (sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter) konstruiert hat, der durch Rechtsanwender konkretisiert werden darf und in Bezug auf den das Gesetz in diesem Fall nur eine beispielhafte Aufzählung enthält (§ 543 II GZGB), hat der georgische Gesetzgeber einen anderen Weg gewählt und in den oben erwähnten Vorschriften die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung des Vertrages abschließend geregelt, was keinen Raum für ihre analoge Anwendung oder eine Anwendung im Rahmen der teleologischen Extension auf andere Fälle lässt.

5. Die konkludente Verlängerung des Mietvertrages (Art. 559 II GZGB)

Ein faktisch beendeter Mietvertrag darf durch eine neue Vereinbarung auf unbestimmte Zeit verlängert werden, wenn der Mieter die Sache weiterbenutzt und der Vermieter dem nicht widerspricht (Art. 559 II GZGB). Damit begründet der Gesetzgeber eine unwiderlegbare Vermutung der Vertragsverlängerung, die, im Unterschied zur Fiktion, die Geschäftsfähigkeit nicht erfordert.⁷⁵ In diesem Fall ist der tatsächliche Wille der Parteien unwichtig und gibt ihnen kein Anfechtungsrecht nach Art. 73 ff. GZGB.⁷⁶ Der Vermieter soll seinen Widerspruch bezüglich der Verlängerung des Mietvertrages in einer bestimmten Frist äußern. Sie beginnt zu laufen ab

dem Zeitpunkt des Erfahrens von der Weiterführung der Nutzung und seine Dauer bestimmt sich nach dem Prinzip von Treu und Glauben (Art. 8 III GZGB) unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles.

Die Weiterführung der Nutzung der Sache nach Art. 559 II GZGB meint, dass der Mieter auch nach der Beendigung des Mietvertrages die Sache genauso behandelt wie vorher.⁷⁷ Nur ein Verzicht auf die Rückgabe der Sache ist nicht ausreichend. Der Inhalt des verlängerten Mietvertrages entspricht dem Inhalt des ursprünglichen Mietvertrages mit dem Unterschied, dass er sich für unbestimmte Zeit verlängert.

Der Widerspruch i. S. v. Art. 559 II GZGB ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die ausdrücklich oder konkludent den Willen des Vermieters zur Beendigung des Vertrags zum Ausdruck bringen soll. Zum Beispiel ist es ausreichend, dass der Vermieter eine Klage gegen den Mieter erhebt und von ihm die Räumung der Mietsache verlangt. Wie oben schon angemerkt wurde, beginnt die Frist für den Widerspruch ab dem Zeitpunkt zu laufen, zu dem der Vermieter über die Weiterführung der Nutzung seitens des Mieters erfahren hat. Die fahrlässige Unkenntnis ist gewöhnlich nicht ausreichend. Der Widerspruch darf auch vor dem Beginn dieser Frist erklärt werden, zum Beispiel zusammen mit der Kündigungserklärung.⁷⁸ Wenn die Parteien eine von Art. 559 GZGB abweichende Regelung vereinbart haben und diese wirksam ist, schließt diese nicht die Möglichkeit der Verlängerung des Mietvertrages durch konkludentes Verhalten der Parteien aus.⁷⁹

⁷⁴ Looschelders, Schuldrecht BT, oben Anm. 37, Rn. 462.

⁷⁵ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 545 Rn. 1; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 265 f.

⁷⁶ Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 265.

⁷⁷ Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 265.

⁷⁸ BGH, Urt. v. 21.04.2010 - VIII ZR 184/09.

⁷⁹ BGH NJ 2013, 486.

VIII. Die Rückabwicklung des Mietverhältnisses

Die Erfüllung einer der Beendigungstatbestände des Mietverhältnisses führt dazu, dass daraus weder ein Recht noch eine Verpflichtung für eine der Parteien entsteht. Darüber hinaus führt die Beendigung dazu, dass die Parteien die Rechte und Verpflichtungen haben, die der Rückabwicklung des Mietvertrages dienen.⁸⁰

1. Die Rechte des Vermieters

a) Die Rückgewähr der Mietsache

aa) Allgemeines

Mit der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter nach Art. 564 GZGB verpflichtet, die Mietsache an den Vermieter zurückzugeben. Diese Verpflichtung steht nicht in einem synallagmatischen Verhältnis mit der Verpflichtung des Vermieters aus Art. 531 1 GZGB. Wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben, soll der Mieter dem Vermieter den unmittelbaren Besitz an der Sache zurückgeben, genauso wie er selbst den unmittelbaren Besitz nach Art. 531 1 GZGB erlangt hat.⁸¹ Das Gleiche gilt auch für mitvermietete Sachen, wie etwa die Schlüssel.⁸² Der Ort der Rückgabe der Sache bestimmt sich nach Art. 362 GZGB.

Der Mieter soll die vermietete Sache in dem vertraglich vereinbarten Zustand zurückgeben. Dieser Zustand bestimmt sich unter Berücksichtigung der durch die vertragliche Nutzung eingetretene Verschlechterung oder Änderungen (Art. 547 GZGB); aber andererseits soll der Vermieter

bis zur Rückgabe der Sache jede Zustandsänderung⁸³ oder Verschlechterung beseitigen.⁸⁴ Darüber hinaus ist der Vermieter verpflichtet, eine kosmetische Renovierung durchzuführen, wenn dies vertraglich vorgesehen ist. Aber der Anspruch des Vermieters auf die Rückgabe der Sache in vertragsgemäßen Zustand gibt ihm kein Recht, die Entgegennahme der Sache zu verweigern ohne damit in Annahmeverzug zu geraten.⁸⁵ Für den Verzug ist hier entscheidend, ob überhaupt eine „Rückgabe der Mietsache“ vorliegt i. S. v. Art. 564 GZGB und ob diese seitens des Vermieters angeboten wurde. Zum Beispiel liegt ein solcher Fall nicht vor, wenn der Mieter den Großteil seiner Privatsachen in der vermieteten Wohnung liegen lässt.⁸⁶

Wenn der Vermieter zugleich der Eigentümer der vermieteten Sache ist, konkurriert sein Recht aus Art. 564 GZGB mit dem dinglichen Recht auf (die) Rückgabe (Art. 172 I GZGB).⁸⁷ Für den Fall, dass der Mieter seiner Rückgabepflicht nicht nachkommt, werden die Rechtsfolgen nach der Spezialregel des Art. 547 I GZGB bestimmt, genauso wie nach den allgemeinen Regeln von Art. 404, 400 GZGB (Verzug) oder nach Art. 394 I-III GZGB.⁸⁸ Wenn die Sache, die zurückgegeben werden soll, wegen ihres vertragswidrigen Gebrauchs oder wegen der Pflichtverletzung des

⁸⁰ BGH MDR 2015, 998.

⁸¹ BGH WM 1991, 1884; *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 546 Rn. 4.

⁸² *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 546 Rn. 6.

⁸³ Außer für den Fall, dass der Mieter ein Recht zur Rekonstruktion der Sache gehabt hat. Eine Änderung der Sache dieser Art wird nicht mit einem Schadenersatzanspruch bestraft, OGH, Urt. v. 12. Januar 2016, № AS-744-705-2015. Wenn ein solches Recht zur Rekonstruktion fehlt, ist die Rechtsgrundlage für den Schadenersatzanspruch Art. 548 III, OGH, Urt. v. 2. Februar 2015, № AS-444-419-2014.

⁸⁴ BGH, Urt. v. 06.11.2013 - VIII ZR 416/12.

⁸⁵ BGHZ 86, 204.

⁸⁶ *Rolfs*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 546 Rn. 29.

⁸⁷ OGH, Urt. v. 31. August 2018, № AS-1038-2018; OGH, Urt. v. 26. Juli 2019, № AS-869-2019.

⁸⁸ BGH, Urt. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16.

Schuldners in vertragsgemäßen Zustand nicht zurückgegeben werden kann, soll der Mieter nach Art. 394 I GZGB den Schaden wegen der Verletzung der sich aus Art. 316 II GZGB ergebenden Pflichten ersetzen.⁸⁹

bb) Das Recht die Sache von dem Dritten zu fordern (Art. 566 GZGB)

Nach Art. 566 GZGB hat der Vermieter auch gegen denjenigen Dritten das Recht die Rückgabe der Sache zu fordern, zu denen die Sache durch den Willen des Mieters gelangt ist und die kein Recht gegenüber dem Vermieter zum Besitz an dieser Sache haben (Zum Beispiel der Untermieter).⁹⁰ Diese Vorschrift stellt einen gesetzlich geregelten Fall des Schuldbeitritts dar, wenn die Pflicht des Mieters auch dem Dritten auferlegt wird.⁹¹ Beide sind Gesamtschuldner in Bezug auf die Rückgabe, es sei denn der Mieter ist von seiner Pflicht befreit (etwa wegen (der) Unmöglichkeit).

Für die sich aus Art. 566 GZGB ergebende Rückgabepflicht ist es unwichtig, ob der Mieter berechtigt war, die Sache an den Dritten weiterzugeben.⁹² Für den Inhalt der Rückgabepflicht ist die Hauptvereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter entscheidend und unwichtig ist, was seinerseits der Mieter mit den Dritten vereinbart hat. Somit steht das Besitzrecht des Dritten, das er gegenüber dem Mieter hat, der

Durchsetzung des Herausgaberechts des Vermieters nicht entgegen.⁹³

b) Die Ansprüche im Falle des Ausfalles der Rückgabe der Sache (Art. 567 GZGB)

Wenn der Mieter nach der Beendigung des Mietvertrages die Sache nicht zurückgibt, verleiht Art. 567 I GZGB dem Vermieter einen verschuldensunabhängigen Anspruch gegen den Mieter. Ein solches Ausfallen der Rückgabe ist nur dann gegeben, wenn der Mieter dem Vermieter die Sache gegen seinen Willen unter Verletzung der Pflicht nicht herausgibt.⁹⁴ Deswegen ist der Anspruch nach Art. 567 I GZGB ausgeschlossen, wenn der Mieter von der Herausgabepflicht wegen Unmöglichkeit frei wird. Dieser Tatbestand dürfte aber im Falle der Weggabe der Sache an den Dritten eher eine Ausnahme bilden.⁹⁵ Das Gleiche gilt für den Fall, dass der Vermieter den Vertrag für verlängert hält, da, nach ihm, die erklärte (ordentliche oder fristlose) Kündigung unwirksam ist. In dieser Konstellation hat der Vermieter keinen Empfangswillen, deswegen ist der Anspruch nach Art. 567 I GZGB hier ausgeschlossen wegen des Fehlens eben dieses Willens.⁹⁶

Wenn die Sache nicht zurückgegeben wird, entsteht nach Art. 567 I GZGB ein gesetzliches Schuldverhältnis zwischen den Parteien des schon beendeten Mietvertrages.⁹⁷ Der Mieter ist verpflichtet, zumindest diejenige Miete zu zahlen, die er aufgrund des Vertrags zu zahlen hatte. Der Vermieter darf aber eine erhöhte Miete for-

⁸⁹ BGH, Urt. v. 06.11.2013 - VIII ZR 416/12.

⁹⁰ Rolfs, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 546 Rn. 78 ff.

⁹¹ Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 270.

⁹² Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 546 Rn. 22.

⁹³ Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 270.

⁹⁴ BGHZ 90, 145; BGH, Urt. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16.

⁹⁵ BGH NJW 1984, 1527.

⁹⁶ BGH, Urt. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16.

⁹⁷ BGH, Urt. v. 27.05.2015 - XII ZR 66/13.

dern, die den Mietkosten von vergleichbaren Sache zu diesem Zeitpunkt auf diesem Territorium entspricht.⁹⁸ Darüber hinaus folgen aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis Rücksichts- und Verwahrungspflichten, die dem Mieter auferlegt werden. Im Gegensatz dazu obliegt dem Vermieter keine Pflicht aus Art. 531 ff. GZGB.⁹⁹ Dies bleibt in Kraft auch im Falle der Erhaltungspflicht der Mietsache in vertragsgemäßen Zustand (Art. 532 GZGB).¹⁰⁰ Deswegen vermindert sich für die Zeit, in der der Mieter die Sache nicht zurückgibt, die zu zahlende Miete nach Art. 536 I GZGB selbst dann nicht mehr, wenn während dieser ganzen Zeit die Mietsache mangelhaft war.¹⁰¹

Neben dem Nutzungsersatz darf der Vermieter von dem Mieter (den) Schadenersatz (Art. 394 I GZGB) fordern nach allgemeinen Regeln (Art. 567 II GZGB). Diese Regel gilt auch im Falle der Ansprüche, die sich aus Art. 163, 976 GZGB ergeben.¹⁰² Für den Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung ist aber erforderlich, dass der Mieter die Sache tatsächlich nutzt.¹⁰³ Deswegen führt weder exklusiver Besitz des Mieters noch die Nutzung der Sache seitens eines Dritten zur bereicherungsrechtlichen Haftung des Mieters in Bezug auf den Gewinn, den der Vermieter nicht bekommen hat.¹⁰⁴

2. Die Rechte des Mieters

a) Ersatz der im Voraus gezahlten Miete

Nach dem Ende des Mietvertrages soll der Vermieter diejenige Mietsumme zurückgeben,

die der Mieter im Voraus bezahlt hat für denjenigen Zeitabschnitt, zu dem der Mietvertrag sich nicht fortgesetzt hat.¹⁰⁵ Im Unterschied zum BGB (§ 547 BGB) enthält das GZGB im Mietrecht keine besondere Regelung für die Rückforderung der zu viel bezahlten Miete, deswegen darf sich dieser Anspruch nur aus der ungerechtfertigten Bereicherung ergeben. Wenn das Mietverhältnis ohne Verschulden des Vermieters beendet wird, (dann) darf er sich auf (die) Entreicherung berufen (Art. 979 III GZGB). Im Falle einer durch den Vermieter verschuldeten Beendigung des Mietvertrages haftet er normalerweise verschärft nach Art. 981 GZGB, sodass ihm die Berufung auf Entreicherung versagt ist. Das Verschulden des Vermieters liegt nicht vor, wenn der Mietvertrag wegen Zeitablaufs oder des Eintritts einer Bedingung beendet wird. Was die Kündigung betrifft, so ist entscheidend, wer den Kündigungsgrund verursacht hat und nicht, wer letztendlich die Kündigung erklärt hat.¹⁰⁶ Darüber hinaus könnten im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses ohne Verschulden des Vermieters der Berufung auf (die) Entreicherung durch ihn die speziellen Regeln der Rückabwicklung von nichtigen Verträgen entgegenstehen.

Die oben angeführten Regeln gelten unverändert für den Fall, dass der Mieter an Erfüllung statt dasjenige leistet, was an die Stelle der Mietzahlung treten soll.

b) Wegnahme der Ausstattung

⁹⁸ BGH NJW 1999, 2808.

⁹⁹ Rofls, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 546a Rn. 6 f.

¹⁰⁰ BGH, Urt. v. 27.05.2015 - XII ZR 66/13.

¹⁰¹ BGH, Urt. v. 27.05.2015 - XII ZR 66/13.

¹⁰² BGH MDR 2017, 1177.

¹⁰³ BGH MDR 2017, 1177.

¹⁰⁴ BGH, Urt. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16.

¹⁰⁵ Außer dem Fall, wenn der Mietvertrag wegen Verschulden des Mieters vorzeitig gekündigt worden ist – wird zu viel bezahlte Miete als Ersatz für den Gewinn angesehen, den der Vermieter bis zu dem vorgesehenen Ende des Mietvertrages bekommen sollte, Tbilissi Appeal Court, Urt. v. 17. Dezember 2013, № 28/2867-13.

¹⁰⁶ Rofls, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 547 Rn. 14, 17.

Der Mieter darf alle Sachen wegnehmen, mit denen er die Mietsache ausgestattet hat (Art. 546 I GZGB). Dies erfasst alle beweglichen Sachen, die ihrer Funktion nach der Mietsache dienen und zugleich, ungeachtet dieser Verbindung, als zusätzliche Ausrüstung bewertet werden dürfen.¹⁰⁷ Dies trifft zum Beispiel für Spülbecken, Backöfen zu und nicht für Tapeten und Fensterscheiben.

Es ist notwendig, das Wegnahmerecht gesondert zu vereinbaren, da es nicht ausgeschlossen ist, dass der Vermieter daran (das) Eigentum erwirbt nach Art. 193 ff. GZGB.¹⁰⁸ Wenn der Mieter das Eigentum an diesen Sachen behält, schließt das Wegnahmerecht andere Herausgabeansprüche aus, die der Vermieter haben kann, zum Beispiel den Anspruch aus Art. 172 I GZGB. Deswegen obliegt es dem Vermieter, (nur) die Wegnahme zu dulden.¹⁰⁹

Ist der Mieter noch der Besitzer der Mietsache, darf er diese Ausrüstung von der Mietsache trennen. Er soll aber dabei die Folgen dieser Trennung beseitigen (die Beschädigung der Mietsache, ihre Deformierung usw.). Im Gegensatz dazu soll er, wenn sich die Mietsache schon im Besitz des Vermieters befindet, dem Mieter diese Möglichkeit der Trennung gewähren. Durch analoge Anwendung von Art. 573 GZGB verjähren diese Ansprüche in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

c) Rücksichtnahmepflicht hinsichtlich der Interessen des Gegenübers nach der Beendigung des Mietverhältnisses

Auch nach der Beendigung des Mietverhältnisses können die Parteien mit einer Rücksicht-

nahmepflicht hinsichtlich der Interessen von anderen belastet werden (Art. 316 II GZGB). Zum Beispiel darf der Mieter auch nach der Beendigung des Mietvertrages über eine Betriebsfläche darauf für bestimmte Zeit (die sich nach der Länge des Mietvertrages bestimmt) ein Schild aufhängen lassen, das auf seine neue Adresse hinweist.¹¹⁰ Der Vermieter ist auch verpflichtet nach der Beendigung des Mietverhältnisses die Briefe und andere Versendungen, die an den Mieter adressiert sind und erst danach ankommen, nachdem der Mieter die Wohnung schon verlassen hat, aufzubewahren.¹¹¹

IX. Schutz des Mieters vor Dritten, die ein Recht an der Sache haben

1. Allgemeines

Für den Fall, dass der Vermieter kein Eigentum an der Mietsache hat, oder wenn diese Sache durch ein dingliches Recht belastet ist (zum Beispiel der Nießbrauch nach Art. 242 ff. GZGB), schafft er es normalerweise nicht, dem Mieter die Nutzungsmöglichkeit zu gewähren. Gegen den an der Mietsache berechtigten Dritten hat der Mieter normalerweise keine Rechte und soll das erwähnte Risiko selbst tragen, da das Mietverhältnis ihm vor allem die Ansprüche gegen den Vermieter verleiht, bei deren Nichterfüllung er nur gegen ihn die Rechte hat nach Art. 394 ff. GZGB. Zum Schutz des Mieters sieht aber Art. 572 GZGB vor, dass im Falle der Veräußerung der vermieteten Sache der Erwerber neuer Vermieter wird und den Alten mit all seinen Rechten und Pflichten ersetzt. Streitig ist die Rechtsnatur dieser Ersetzung; ist diese eine gesetzliche Ver-

¹⁰⁷ BGH NJW 1987, 2861.

¹⁰⁸ Looschelders, Schuldrecht BT, oben Anm. 37, Rn. 407.

¹⁰⁹ BGH NJW 1987, 2861.

¹¹⁰ Vgl. aber OGH, Urt. v. 20. April 2018, No 5b-1154-1109-2016, wo der Vermieter in der Kündigung den Mieter noch dazu aufgefordert hat, Werbepлакate von dem vermieteten Gebäude zu beseitigen.

¹¹¹ LG Darmstadt, Urt. v. 30.12.2013 - 25 T 138/13.

tragsübernahme (dann finden zu Gunsten des Mieters Art. 207, 201 II GZGB Anwendung) oder entsteht ein neues Mietverhältnis mit dem Erwerber der vermieteten Sache, dessen Inhalt mit dem ursprünglichen Mietvertrag identisch ist.¹¹² Diesen Streit darf man wie folgt lösen: es ist zwar richtig, dass es sich hier um eine gesetzliche Vertragsübernahme handelt, ihr Geltungsbereich erfasst aber nur die Pflichten und Rechte aus dem Mietverhältnis und nicht andere Beziehungen zwischen dem Mieter und dem ursprünglichen Vermieter. Deswegen darf sich der Mieter gegen den neuen Vermieter nach 207, 201 II GZGB nur auf diejenigen Einreden berufen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben, nicht aber auf die Einreden, die aus einer sonstigen Beziehung mit dem Vermieter abgeleitet werden.

2. Die Voraussetzungen von Art. 572 GZGB

Für die Anwendung von Art. 572 GZGB ist erforderlich, dass zwischen dem Mieter und dem ursprünglichen Vermieter ein wirksamer Mietvertrag besteht und die vermietete Sache dem Mieter übergeben worden ist. Nur in diesem Fall bedarf der Mieter eines erhöhten Schutzes und darüber hinaus hat der Dritte nur in diesem Fall die Möglichkeit zu erkennen, dass die Sache vermietet ist. Wenn die Veräußerung vor der Übergabe der vermieteten Sache passiert, erfolgt die Vertragsübernahme nur dann, wenn der Erwerber sich im Rahmen eines mit dem Mieter geschlossenen Vertrags verpflichtet, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen.

Außer dem oben Angegebenen ist es erforderlich, dass der verfügende Vermieter zugleich auch dinglich Berechtigter an der Mietsache ist,

d. h. normalerweise – der Eigentümer.¹¹³ Aus diesem Grund ist der Mieter nicht geschützt, wenn über die Sache ein Nichtberechtigter „verfügt“ und der Erwerber nur dank seines guten Glaubens das Eigentum erwirbt (d. h. aufgrund des Gesetzes und nicht aufgrund eines Rechtsgeschäftes), Art. 185, 187 GZGB.¹¹⁴ In diesem Fall liegt keine Verfügung i. S. v. Art. 572 GZGB vor. Dies ist auch gerechtfertigt mit dem Argument, dass der Mieter in diesem Fall auch nicht einmal gegen den ursprünglichen Eigentümer entsprechende Rechte gehabt hätte. Im Gegensatz dazu ist es unwichtig, was für ein Kausalgeschäft der Veräußerung zu Grunde liegt.

3. Die rechtliche Folgen der Vertragsübernahme

a) Der Übergang von Rechten und Pflichten aus dem Mietverhältnis

Der Erwerber der Mietsache ersetzt den vorherigen Eigentümer und es gehen auf ihn alle Rechte und Pflichten mit dem Übergang des dinglichen Rechtes über. Art. 572 GZGB spricht von „den Rechten und Pflichten, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben“, aber ausgehend von dem Normzweck soll sie so weit ausgelegt werden, dass gegen den Erwerber nur solche Ansprüche gerichtet werden konnten, die nach dem Eigentumsübergang fällig werden. Die Ansprüche vor dem Eigentumsübergang richten sich gegen den ursprünglichen Vermieter. Derjenige Schadenersatzanspruch, dessen Grundlage der vor dem Eigentumsübergang vorhandene Mangel

¹¹² BGH, Urt. v. 28.11.2001 - XII ZR 197/99.

¹¹³ BGH NJW 2003, 2158; BGH, Urt. v. 22.10.2003 - XII ZR 119/02; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 243.

¹¹⁴ M. Wolf /L. Raiser, Sachenrecht, 10. Bearbeitung, Tübingen 1957, 247.

bildet, wobei der Schaden aber erst nach diesem Übergang eingetreten ist, ist aber gegen den Erwerber gerichtet.¹¹⁵ Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Pflicht des Vermieters aus Art. 531 1 GZGB wegen des Dauercharakters des Mietvertrages immer neu entsteht, weswegen sie künftig nunmehr den Erwerber trifft. Die Anfechtungserklärung soll wegen ihrer *ex tunc*-Wirkung (Art. 59 II GZGB) gegenüber dem ursprünglichen Vermieter erklärt werden, wodurch auch rückwirkend die Vertragsübernahme hinfällig wird. Im Gegensatz dazu soll die Kündigung nach der Veräußerung gegen den Erwerber erklärt werden.¹¹⁶ Wenn die Kündigung vor der Veräußerung erklärt wird, erfolgt die Vertragsübernahme in Bezug auf die Rückabwicklung nach Art. 564 ff. GZGB.¹¹⁷

IX. Geltung des Mietvertrages gegenüber Dritten

Während des Mietverhältnisses ist es möglich, durch eine Vereinbarung den Mieter auszutauschen, zum Beispiel durch den Abschluss einer dreiseitigen Vereinbarung zwischen dem Mieter, dem nachfolgenden Mieter und dem Vermieter oder durch die Vereinbarung zwischen dem

Mieter und dem nachfolgenden Mieter, worauf der Vermieter seine Zustimmung erklärt.¹¹⁸ Durch die Parteivereinbarung ist es möglich, den Vermieter in Form der Schuldübernahme zu ersetzen. Eine spezielle Regelung gilt im Falle der Veräußerung der vermieteten Sache (Art. 572 GZGB). Wenn diese nach der Übergabe der Sache an den Mieter erfolgt, regelt das Gesetz selbst den Übergang des Vertrages an den neuen Erwerber der Mietsache. Außer dem Gesagten kann der Mietvertrag nach den allgemeinen Regeln die Schutzwirkung gegenüber Dritten haben nach Art. 316 II GZGB.¹¹⁹ Diese Dritten haben zwar kein Leistungsforderungsrecht nach Art. 531 1 GZGB, aber die vertraglichen Pflichten, die dem Schutze von Rechtsgütern (etwa das Leben oder die Gesundheit) des Mieters dienen, gelten auch für diejenigen Personen, bei denen der Vermieter davon ausgehen sollte, dass sie genauso in Kontakt mit der Mietsache kommen würden, wie der Mieter selbst.¹²⁰ Zu dem Kreis der geschützten Personen gehören vor allem etwa die Mitarbeiter des Betriebs, die in einem vom Betrieb gemieteten Raum arbeiten,¹²¹ der Ehegatte des Mieters und auch andere Verwandte und Angehörige im Falle einer Wohnungsvermietung, wenn diese selbst keine Vertragspartner werden.¹²²

¹¹⁵ BGHZ 49, 350; *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 566 Rn. 54.

¹¹⁶ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 566 Rn. 42 ff.

¹¹⁷ *Häublein*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 566 Rn. 12.

¹¹⁸ BGHZ 137, 255; *Larenz*, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, oben Anm. 14, 216.

¹¹⁹ BGH NJW 1973, 2059; BGH NJW 1978, 1426; *Rusiashvili*, Allgemeiner Teil des Schuldrechtes, oben Anm. 8, 229 ff.

¹²⁰ *Esser/Weyers*, Schuldrecht BT II/1, oben Anm. 1, 141.

¹²¹ BGH, Urt. v. 21.07.2010 - XII ZR 189/08.

¹²² *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 536a Rn. 18; *Rusiashvili*, Allgemeiner Teil des Schuldrechtes, oben Anm. 8, 230 ff.