

Die Besonderheiten der Wohnraummiete

Assoc. Prof. Dr. Giorgi Rusiashvili

Nino Kavshbaia

Bei der Gestaltung der Rechtsverhältnisse die Wohnraummiete betreffend orientierte sich der georgische Gesetzgeber, genauso wie in allen anderen Fällen, am deutschen. In Deutschland existieren zum sozialen Schutz des Mieters einer Wohnung im BGB und auch außerhalb des BGB eine ganze Reihe von Vorschriften zur Regulierung dieser Rechtsverhältnisse.¹ Der georgische Gesetzgeber hat diesen Regelungskomplex im georgisches ZGB nur teilweise rezipiert und dabei einige Modifikationen vorgenommen, die mit dem sozialen Schutzcharakter unvereinbar sind. Für die Wohnungsmiete sind im georgischen ZGB folgende Regelungen vorgesehen: Art. 536 II, 540, 541 III, 542, 546 II, 548 I, 550, 552, 555, 560, 562, 563 und 571 GZGB. Neben diesen speziellen Regelungen stehen die allgemeinen Vorschriften des Mietrechtes.

I. Der Wohnraum

Das in den oben angegebenen Normen geregelte Wohnraummietrecht findet nur dann Anwendung, wenn der vermietete Raum zu (privaten) Wohnzwecken benutzt wird. Im Falle einer anderweitigen Verwendung sind die Vorschriften des Wohnraummietrechtes nur infolge ausdrücklichen Verweises anwendbar.

Für die Zuordnung des Raums zu Wohnungszwecken sind objektive Kriterien nicht entscheidend, sondern der Wille der Parteien, ihn zu diesen Zwecken zu mieten beziehungsweise zu vermieten. Deswegen darf sich eine Partei, die den Raum vertragswidrig zu Wohnungszwecken benutzt, nicht auf die oben angegebenen speziellen Schutz- und Regulierungsnormen berufen.² Genauso finden diese Regeln zum Schutz des Mieters keine Anwendung, wenn der Mieter die Wohnung an eine weitere Person zu Wohnzwecken (sog. Endmieter) untervermietet. In diesem Fall finden die oben angegebenen Vorschriften auf das Verhältnis zwischen dem Eigentümer (beziehungsweise Hauptvermieter) und dem Zwischenmieter (beziehungsweise Untervermieter) keine Anwendung, da dieses Mietverhältnis gewerblichen Zwecken dient. Eine Beendigung des Hauptmietvertrages aber betrifft indirekt auch den Endmieter, da der Mietvertrag, den dieser mit dem Zwischenmieter geschlossen hatte, ihm grundsätzlich nicht die oben beschriebene Rechtsstellung gegenüber dem Hauptvermieter einräumen kann (aufgrund der Relativität der Schuldverhältnisse).³ Im Unterschied zu § 565 BGB, lässt sich im GZGB keine Norm finden, die in einem solchen Fall imperativ feststellt, dass das zwischen dem Endmieter und dem alten Zwischenmieter existierende Rechtsverhältnis zwischen dem Endmieter und dem

¹ M.-P. Weller, Der Mietvertrag als enfant terrible der Privatrechtsdogmatik? JZ 2012, 881.

² BGH MDR 1969, 657.

³ BGHZ 84, 90.

Hauptvermieter oder einem neuen Zwischenvermieter fortbesteht, wodurch auf dieses Verhältnis die Vorschriften zum Schutz des Wohnraummieters entsprechende Anwendung finden können. Die Nichtexistenz einer solchen Norm lässt letztendlich den Endmieter ohne realen Schutz. Um diese Regelungslücke zu beseitigen, erscheint eine analoge Anwendung des Art. 572 GZGB am geeignetsten.

Die Anwendung des Wohnraummietrechtes ist zweifelhaft, wenn etwa ein Rechtsanwalts- oder Architektenbüro oder eine Medizinklinik ein Gebäude sowohl zu gewerblichen Zwecken als auch zu Wohnzwecken anmietet. Aufgrund der Tatsache, dass ein einheitlicher Mietvertrag nicht entgegen des Parteiwillens geteilt werden kann, muss die Frage, ob hier ein Wohnraummietvertrag vorliegt, nach dem Wert der zur Wohnzwecken benutzten Räumlichkeiten und ihrer Bedeutung für das ganze Mietverhältnis entschieden werden. Deswegen finden die Regelungen zum Schutz des Mieters nur dann Anwendung, wenn es dem Mieter hauptsächlich auf die als Wohnung genutzten Räumlichkeiten angekommen ist beziehungsweise ankommt.⁴ Für alle Räume, die dem Mieter zur Nutzung als Wohnraum übergeben wurden, bleiben die allgemeine Regelungen des Mietrechtes in Kraft, die durch die Normen des Wohnraummietrechtes ausgefüllt werden.

II. Die Rechte und Pflichten der Parteien

Im Falle der Wohnraummiete sind nicht nur solche Regelungen wie der Wegfall und die Minderung der Miete (Art. 536 II GZGB) zwingend, sondern auch solche Normen, die die Rechte und Pflichten der Parteien regeln und auf die Beson-

derheiten eines Wohnraummietvertrages zugeschnitten sind.

1. Der vertraglich vorgesehene Nutzungsrahmen

a) Allgemeines

Bei Abschluss eines Mietvertrages ist grundsätzlich die Nutzungsart und der Nutzungsrahmen durch die Parteien festzulegen. Eine geschäftliche Tätigkeit, die in den zu Wohnzwecken vermieteten Räumlichkeiten ausgeübt wird, kann nicht pauschal durch den Vermieter untersagt werden, es sei denn, diese tritt nach außen erkennbar in Erscheinung.⁵ Eine Vereinbarung, wonach dem Mieter eine bestimmte Nutzungsart untersagt wird, ist nach Art. 54 Var. 3 GZGB im Fall einer persönlichen Nutzung der Räumlichkeiten als Wohnung nur dann wirksam, wenn sie mit den Sittengesetzen im Einklang steht.⁶ Die Nichtigkeit einer solchen Vereinbarung kann durch grundrechtlich geschützte Interessen des Mieters ausgelöst werden, welche den Vermieter nach Treu und Glauben (horizontale Wirkung der Grundrechte) zur Duldung bestimmter Nutzungsarten verpflichten.⁷

Zum Beispiel erfasst die vertragliche Nutzung einer Wohnung aufgrund des Art. 17 II der Verfassung (Informationsfreiheit) auch den Zugang zu Kommunikationsmitteln, sofern dieser auf Kosten des Mieters erfolgt. Deswegen hat der Vermieter grundsätzlich zu dulden, dass der Mieter auf eigenen Kosten eine Fernsehantenne auf- oder eine Telefonverbindung herstellt.⁸

⁴ BGH MDR 1986, 842; *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, Vor. § 535 Rn. 27 ff.

⁵ BGH NJW-RR 2009, 1311.

⁶ BGH MDR 2008, 134; BGH MDR 2013, 15.

⁷ *G. Hager*, Von der Konstitutionalisierung des Zivilrechts zur Zivilisierung der Konstitutionalisierung, JuS 2006, 769.

⁸ BVerfGE 90, 27.

Abgesehen von dem oben Gesagten darf ein Mieter mit körperlicher Behinderung die Zustimmung des Vermieters (die nicht durch Vereinbarung entzogen werden kann) zu Umbaumaßnahmen verlangen, die notwendig sind, um die Wohnung oder ihre Zugänge behindertengerecht zu gestalten. Im Falle des Fehlens einer entsprechenden speziellen Regelung⁹ soll sich dieser Anspruch des Mieters aus der Verpflichtung des Vermieters zur Übergabe der Sache in einem geeigneten Zustand, gestützt auf Art. 11 IV der Verfassung, ergeben. In diesem Fall darf der Vermieter seine Zustimmung zum Umbau der Wohnung nur dann versagen, wenn seine Interessen in Bezug auf die Erhaltung der Wohnung in ihrem momentanen Zustand die Interessen des Mieters an einer barrierefreien Wohnung überwiegen.¹⁰ In diesem Fall muss die Schwere und die Dauer der Behinderung dem Ausmaß und der Dauer der nötigen Bauarbeiten sowie der Möglichkeit eines Rückbaus gegenübergestellt werden.¹¹ Gibt der Vermieter seine Zustimmung zum Umbau der Wohnung, so hat der Mieter die Wohnung nach der Beendigung des Mietverhältnisses in ihren Ausgangszustand zurückzusetzen (Art. 564 GZGB).

b) Die Nutzung der Wohnung durch Dritte

Der Vermieter darf das Besuchsrecht von Familienmitgliedern oder sonstigen Angehörigen durch Mietvertrag oder interne Satzung nicht einschränken.¹² Genauso darf er – ausgehend von Art. 5 IV 1 der Verfassung – dem Mieter nicht verbieten, dass seine Familienmitglieder

zusammen mit ihm in der Wohnung leben, vorausgesetzt, dies führt nicht zu einer Überbelastung der Wohnung. Unzulässig ist auch der Hinweis darauf, dass der Aufenthalt von Kindern in der Wohnung unerwünscht ist.¹³

Darüber hinaus hat der Vermieter gemäß Art. 550 S. 1 GZGB kein Recht, dem Mieter die Überlassung der Wohnung an Dritte zu untersagen, wenn dieser diesbezüglich ein berechtigtes Interesse vorweisen kann und kein Verstoß gegen die Interessen des Vermieters feststellbar ist. Diese Vorschrift muss im systematischen Zusammenhang mit Art. 549 GZGB, der die allgemeine Zustimmungsbedürftigkeit regelt, gelesen werden. Mit der Zustimmung zur Untervermietung wird nicht automatisch eine Zustimmung erfasst, die Wohnung an einen beliebigen Dritten und in beliebiger Form zu übergeben.¹⁴ Darüber hinaus ist es zwingend notwendig, dass der Vermieter den Zugriff auf die vermietete Sache nicht gänzlich verliert.¹⁵

Berechtigt kann jedes Interesse des Mieters sein, welches von der Recht- und Sozialordnung anerkannt ist.¹⁶ Liegt ein solches Interesse vor, darf der Vermieter die Untervermietung nur dann untersagen, wenn die Person des Dritten für ihn nicht hinnehmbar ist (und er ein berechtigtes Interesse hat, dass diese sich gerade nicht in seinen Räumlichkeiten aufhält); besteht die Gefahr einer Beschädigung oder übermäßigen Abnutzung der Sache (gerade aufgrund die Untervermietung) oder liegt ein anderer Grund vor, der das berechtigte Interesse des Mieters überwiegt, kann vom Vermieter nicht gefordert werden, dass er der Überlassung der Sache an einen

⁹ Vgl. § 554a BGB.

¹⁰ BVerfG, 28.03.2000 - 1 BvR 1460/99.

¹¹ *Rolfs*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 554a Rn. 11 ff.

¹² BGH NJW 1964, 108; *J. Esser/H.-L. Weyers*, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, 172.

¹³ *Häublein*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 535 Rn. 32.

¹⁴ BGH MDR 2014, 268.

¹⁵ BGH MDR 2014, 887.

¹⁶ BGH NJW 1985, 130; *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 553 Rn. 7.

Dritten zustimmt (Art. 550 S. 1 GZGB). Ein solcher Grund (für den Verzicht), der in der Person des Dritten liegen kann, ist etwa der begründete Verdacht, dass diese Person die Wohnung zur Begehung von Straftaten benutzen oder zumindest den Rahmen der vertraglich zulässigen Nutzung überschreiten wird.¹⁷ Um eine Verweigerung zu rechtfertigen, ist der Umstand, dass die Parteien verschiedene sittliche Vorstellungen haben, nicht ausreichend.¹⁸ Für ein berechtigtes Interesse des Mieters genügt es etwa, dass dieser in Abwesenheit (beispielsweise arbeitsbedingt) aus der Wohnung Nutzungen ziehen möchte.¹⁹ In einigen Fällen kann der Vermieter eine Mieterhöhung als Bedingung für seine Zustimmung zur Untervermietung verlangen (etwa, wenn diese zu einer erhöhten Abnutzung der Wohnung führt). Dabei kann der Vermieter seine Zustimmung unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Mieters zur Erhöhung des Mietzinses erteilen.

Mit einer unberechtigten Verweigerung der Zustimmung verletzt der Vermieter seine Pflichten aus Art. 394 ff. GZGB, weshalb auf Seiten des Mieters neben dem Anspruch auf die Zustimmung auch ein Schadenersatzanspruch entsteht, etwa in Höhe der dem Mieter mangels Möglichkeit der Untervermietung entgangenen Einkünfte (Art. 411 GZGB).²⁰ Wenn der Mieter unbefugt, das heißt, ohne die Zustimmung des Vermieters, die Wohnung weitervermietet, verletzt er damit zwar seine vertraglichen Pflichten; einer Geltendmachung der Rechte des Vermieters (zum Beispiel die fristgemäße Kündigung nach Art. 562 II lit. a GZGB) steht aber die Einrede des Rechtsmissbrauchs entgegen, wenn der Vermie-

ter verpflichtet gewesen war, seine Zustimmung zur Untervermietung zu erteilen.²¹

2. Die Duldungspflicht betreffend Maßnahmen des Vermieters

Der Vermieter ist zwar generell verpflichtet, den Mieter beim Gebrauch der gemieteten Sache nicht zu stören (Art. 531 I GZGB), daneben trifft ihn aber auch die Pflicht zur Erhaltung der Mietsache (Art. 532 GZGB); woran er auch eigene Interessen hat. Deshalb hat der Mieter des Wohnraums alle durch den Vermieter veranlasste Maßnahmen zu dulden, die dem Erhalt der Mietsache dienen (Art. 540 S. 1 GZGB). Aufgrund der Tatsache, dass Wohnungsmieter besonderen Kündigungsschutz genießen und regelmäßig längerfristig in den Räumlichkeiten verbleiben, kann dem Vermieter nicht immer zugemutet werden, mit Erhaltungsmaßnahmen bis zum Vertragsende zu warten, weshalb dem Mieter die Pflicht zur Duldung der notwendigen Maßnahmen obliegt (Art. 540 S. 2 GZGB). Dies ist nicht der Fall, wenn die Maßnahmen ihm, seinen Angehörigen oder vergleichbaren Personen besondere Umstände bereitet und bei der Gegenüberstellung der beiderseitigen Interessenlage die Mieterinteressen überwiegen. Der Vermieter ist verpflichtet den Mieter über die durchzuführenden Maßnahmen zu unterrichten (Art. 540 S. 2 GZGB). Diese Benachrichtigung ist Grundvoraussetzung dafür, dass der Vermieter überhaupt befugt ist, vom Mieter die Duldung der Maßnahme zu fordern. Art. 540 S. 2 GZGB schließt aber nicht die Erfüllung der Voraussetzungen des Art. 526 I GZGB (Mietminderung) aus.

In Art. 540 GZGB ist nur von „Erhaltungsmaßnahmen“ und den dafür notwendigen Aufwen-

¹⁷ Esser/Weyers, Schuldrecht BT II/1, oben Anm. 12, 174.

¹⁸ BGH NJW 2004, 1444.

¹⁹ BGH MDR 2006, 740; BGH ZIP 2014, 54.

²⁰ BGH ZIP 2014, 54.

²¹ BGH, Urt. v. 02.02.2011 - VIII ZR 74/10.

dungen die Rede.²² Die Maßnahmen, die der Modernisierung und Verbesserung der Sache dienen, wie etwa Einsparungen von Energie und Wasser oder die Schaffung von neuen Räumlichkeiten sind zwar von dieser Vorschrift nicht erfasst, sie soll aber analog anwendbar sein, wenn die Maßnahmen keine besondere Last für den Mieter und seine Familienmitglieder darstellen.

Abgesehen von Art. 540 GZGB darf der Vermieter die Wohnung nur dann betreten, wenn eine Gefahr der Verletzung gewichtiger, eigener Interessen besteht.²³ Deswegen darf er, wenn ein solcher Gefahrenverdacht betreffend eine erhebliche Pflichtverletzung des Mieters besteht, die vermietete Wohnung betreten. Darüber hinaus hat der Mieter bei einem Verkauf der Mietsache dem potentiellen Käufer – und bei Beendigung des Mietverhältnisses dem potentiell nachfolgenden Mieter – die Möglichkeit der Besichtigung der Wohnung gewähren, wenn diese nicht zu Unzeit erfolgen soll; die Anforderungen diesbezüglich regelt Art. 8 III GZGB.

3. Die Mietzahlung und die Mieterhöhung

a) Allgemeines

Im Fall von Wohnraummietverträgen wird der Mietzins, wie in allen anderen Fällen, durch privatautonome Vereinbarung der Parteien bestimmt, welche ihrerseits in ihrer Ausgestaltung durch die allgemeinen Vorschriften der Gesetzes- und Sittenwidrigkeit beschränkt wird (Art. 54 GZGB). Das deutsche Recht regelt diese Frage nicht im BGB, sondern im Wirtschaftsrecht, welches ein Übersteigen des Mietzinses von 20 % der ortsüblichen Miete verbietet. In einem solchen Fall führt eine Überschreitung bezüglich

der Miethöhe zur teilweisen Nichtigkeit des Mietvertrages (Art. 61 GZGB).

Weder im GZGB noch in einem anderen Gesetz lässt sich eine vergleichbare Regelung bezüglich der Miethöhe finden. Deren Begrenzung spielt aber eine zentrale Rolle zur Gewährung des sozialen Charakters der Wohnungsmiete – die Miete eines Unternehmerraumes und die eines Wohnraumes sollen nicht nach gleichen Maßstäben beurteilt werden. Mangels einer speziellen Regelung muss zur Regulierung des Mietpreises für Wohnraum auf Art. 536 II GZGB zurückgegriffen werden.

b) die Erhöhung der Miete

Eine zweite, genauso problematische Abweichung vom „sozialen deutschen Mietrecht“ betrifft die Frage der Mieterhöhung. Der deutsche Gesetzgeber hatte die Frage der Mieterhöhung nicht dem Parteiwillen anvertraut, sondern in § 573 I 2 BGB eine Regelung vorgesehen, die es dem Vermieter verbietet, aufgrund einer Mieterhöhung das Mietverhältnis zu kündigen. Dies erfasst sowohl die Kündigungsandrohung (Kündigungserklärung durch aufschiebende Bedingung, wenn der Mieter keine Zustimmung zur Mieterhöhung erklärt) als auch die Kündigungserklärung zu dem Zweck, mit anderen Mietern ein günstigeres Geschäft abzuschließen. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift führt zur Nichtigkeit der Kündigung.²⁴

Im Gegensatz dazu sieht Art. 562 II lit g GZGB die Möglichkeit der unmittelbaren Kündigung des Mietverhältnisses vor, wenn der Mieter sich weigert, die vom Vermieter geforderte, erhöhte Miete zu zahlen, sofern diese der Marktmiete entspricht. Auf den ersten Blick widerspricht die-

²² Vgl. im Gegensatz dazu §§ 555a I und 555b BGB.

²³ K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 13. Aufl., München 1986, 228.

²⁴ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 573 Rn. 36.

se Vorschrift der deutschen Regelung. Hier ist aber Folgendes zu berücksichtigen: Die deutsche Regelung zielt nicht darauf ab, die Möglichkeit der Mieterhöhung gänzlich auszuschließen, sondern verhindert Kündigungen nur in den Fällen, in denen die geforderte Miete über die gemäß § 557 BGB zulässigen Mieterhöhungskonstellationen hinausgeht. Im Fall der sog. Staffelmiete (die Vereinbarung eines zu festgelegten Intervallen steigenden Mietzinses) ist die Mieterhöhung nämlich zulässig. Gleiches gilt für die Indexmiete; letztere knüpft die Mieterhöhung an die Erhöhung der durch staatliche Stellen festgestellten Lebenshaltungskosten. Darüber hinaus darf der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen (§ 558 I-IV BGB), wenn diese ihrer Höhe nach mindestens die letzten 15 Monaten lang unverändert geblieben ist (zugleich muss zur Zulässigkeit bei Kundgabe des Mieterhöhungsverlangens mindesten ein Jahr seit der letzten Mieterhöhung verstrichen sein) und sich die Miete auf weitere drei Jahre um mehr als 20% erhöht. Zudem ist eine Erhöhung nur bis zur ortsüblichen Schwelle zulässig.

Zwar sind im georgischen GZGB die Regelungen betreffend die Mieterhöhung auf eine Norm reduziert (Art. 562 II lit. c GZGB) aber dadurch, dass diese Vorschrift auf die „ortsübliche Miete“ rekurriert, ist es möglich, die deutsche Regelung zumindest teilweise zu berücksichtigen und das dem Vermieter verliehene Mieterhöhungsrecht restriktiv auszulegen. Hier ist der Umstand zu berücksichtigen, dass der Sozialcharakter der Wohnungsmiete größtenteils eben von der Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten geprägt wird.²⁵

III. Die Beendigung des Mietverhältnisses

Zur Sicherung des sozialen Charakters der Wohnraummiete ist eine Einschränkung der Beendigungstatbestände (welche nicht nur die Kündigung umfassen) gewissermaßen notwendig; im Rahmen dessen müssen spezielle Mechanismen zum Schutz des Mieters aufgestellt werden. Leider ist es aber ziemlich unklar, was genau das Ziel des georgischen Gesetzgebers gewesen ist, vor allem betreffend Art. 560 GZGB: wenn der Wohnungsmietvertrag auf eine bestimmte Zeit geschlossen ist, darf der Mieter nicht später als zwei Monate vor dem Ende des Mietverhältnisses durch schriftlichen Antrag verlangen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird, wozu dann die Zustimmung des Vermieters erforderlich ist. Dies stellt einen Entzug der Positionen dar, die dem Mieter nach Art. 559 GZGB eingeräumt werden. Während Art. 559 II GZGB bei Fortsetzung der Nutzung durch den Mieter ohne einen Widerspruch des Vermieters das Mietverhältnis in ein unbefristetes Verhältnis verwandelt, braucht der Mieter eines Wohnraumes gemäß Art. 560 GZGB eine zwei Monaten zuvor abgegebene schriftliche Erklärung und die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters. Tatsächlich wäre im Wohnraummietrecht gegenteiliges zu erwarten.

Das deutsche BGB schränkt, damit die Regelungen zum Schutz des Mieters von der Kündigung im Wohnraummietrecht nicht umgangen werden, die Möglichkeit des Abschlusses eines befristeten Mietvertrages (§ 575 I BGB) ein und sieht einen solchen nur dann als zulässig an, wenn der Vermieter einen besonderen Grund dafür hat, die Wohnung nur für bestimmte Zeit zu vermieten. Beispiele für einen solchen besonderen Grund sind etwa die Absicht, nach Ablauf des Vertrages die Wohnung selbst zu nutzen, umbauen beziehungsweise abreißen zu lassen oder sie nahen Angehörigen zur Verfügung zu

²⁵ Vgl. OGH, Urt. v. 31. August 2018, № AS-1038-2018.

stellen. Darüber hinaus sind in den §§ 575 II-IV BGB eine Reihe von zusätzlichen Beschränkungen für einen Abschluss eines befristeten Mietvertrages vorgesehen.

Der georgische Gesetzgeber hat einen anderen Weg gewählt und dabei die Notwendigkeit des Schutzes von Wohnraummietern gänzlich vernachlässigt. Der Abschluss eines befristeten Wohnraummietvertrages ist unbeschränkt möglich und seine Verlängerung ist schwieriger als die sämtlicher anderer Mietverträge (siehe oben), was nur schwerlich zu rechtfertigen ist. Der Vermieter hat weitreichende Möglichkeiten, den in Art. 562 GZGB verankerten Kündigungsschutz umzugehen, sodass diese Vorschrift praktisch funktionslos geworden ist. Ohne eine Gesetzesänderung bestünde die einzig gangbare Lösung darin, den Vermieter zu verpflichten, seine Zustimmung im Sinne des Art. 560 I GZGB immer dann geben zu müssen, wenn ihm kein besonderer Verweigerungsgrund zur Seite steht. Als Orientierung für die Annahme eines berechtigten Weigerungsinteresses kann Art. 575 I GZGB dienen. Rechtstechnisch könnte eine „Verpflichtung zur Zustimmungsausübung“ soweit konstruiert werden, dass eine Weigerung, das Verhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen, unbeachtlich ist, wenn sie nicht auf einen berechtigten Grund gestützt werden kann.

1. Das Schriftformerfordernis der Kündigung (Art. 563 GZGB)

Für die Kündigung eines Wohnraummietvertrages ist die Schriftform im Sinne des Art. 69 GZGB erforderlich. Dies folgt aus Art. 563 GZGB. Die Vorschrift spricht zwar von der „Aufhebung“ des Mietverhältnisses und meint die Aufhebung durch Vereinbarung (Aufhebungsvertrag), nach dem *a maiore ad minus*-Schluss muss dieses Formerfordernis aber auch

für die Kündigung gelten: all die Argumente, die für das Schriftformerfordernis bezüglich eines Aufhebungsvertrages sprechen (Warnfunktion, Beweisfunktion), streiten umso mehr für ein solches Erfordernis bei einer einseitigen Vertragsbeendigung.²⁶

Im Fall eines Formverstoßes ist die Kündigung gemäß Art. 59 I GZGB unwirksam; dies gilt für sämtliche Kündigungsarten.²⁷

Aus dem Zusammenspiel von Art. 562 GZGB und Art. 563 GZGB folgt, dass eine schriftliche Kündigung eine Begründung enthalten muss, das heißt, einer der in Art. 562 GZGB aufgeführten Gründe muss angegeben werden. Dies ist zwingend, da andernfalls beide Normen ihren Sinn verlieren und das Schriftformerfordernis sich in eine Formalität verwandeln würde. Der Mieter hätte dann keine Möglichkeit, unverzüglich zu überprüfen, ob einer der Kündigungsgründe tatsächlich vorliegt beziehungsweise dessen Fehlen in einem nachfolgenden Prozess zu beweisen. Eine ohne Begründung erfolgte Kündigung ist daher nicht nach Art. 59 I GZGB nichtig, sie ist nichtig, weil es gänzlich an einer ihrer Wirksamkeitsvoraussetzungen²⁸ fehlt.

2. Die ordentliche Kündigung

Der Mieter einer Wohnung muss bei einer Kündigung die in Art. 561 GZGB vorgesehene dreimonatige Frist beachten – die in Art. 562 GZGB vorgesehene Beschränkung erfasst nur die Kündigung seitens des Vermieters (Art. 562 I GZGB). Eine Verlängerung dieser Frist durch Parteivereinbarung ist unzulässig.

²⁶ Vgl. OGH, Urt. v. 30. Dezember 2005, № AS-826-1098-05.

²⁷ D. Looschelders, Schuldrecht AT, 15. Aufl., München 2017, Rn. 496.

²⁸ BGH, Urt. v. 15.12.2010 - VIII ZR 9/10; Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 573 Rn. 94.

Im Gegensatz dazu darf der Vermieter das Mietverhältnis nur im Falle eines berechtigten Interesses im Sinne des Art. 562 GZGB kündigen; die Aufzählung in Art. 562 II GZGB ist abschließend. Hierzu gehört vor allem eine erhebliche und verschuldete Pflichtverletzung des Mieters, welche zwar nicht so erheblich ist, um eine fristlose Kündigung nach Art. 543 GZGB zu rechtfertigen,²⁹ aber zugleich keine vorherige Mahnung in Bezug auf Pflichtverletzung erfordert.³⁰ Darüber hinaus kann der Vermieter kündigen, wenn er die Wohnung für sich selbst oder für nahe Angehörige braucht (Art. 562 II lit. b GZGB); gleiches gilt, wenn dem Mieter ein rechts- oder sittenwidriges Verhalten gegen den Vermieter zur Last gelegt werden kann, welches eine Fortsetzung der Vermietung unzumutbar macht (Art. 562 II lit. d GZGB). Letzter Kündigungsgrund bildet gewissermaßen einen Auffangtatbestand, der das Einfließenlassen von Wertungsgesichtspunkten ermöglicht.

3. Die „möblierte“ Wohnung

Hochproblematisch für den Mieter ist Art. 562 III GZGB, der dem Vermieter das Recht gibt, das Mietverhältnis beliebig (unter Einhaltung der Frist des Art. 561 GZGB) zu kündigen, wenn die vermietete Wohnung „möbliert“ ist. Hier ist zum einen unverständlich, von welchen Motiven sich der Gesetzgeber bei Schaffung dieser Regelung leiten ließ, zum anderen ist fraglich, welcher Anwendungsbereich und welche praktische Bedeutung dem oben erwähnten Kündigungsschutz zukommen soll, wenn in der georgischen Realität fast alle Wohnungen möbliert vermietet werden. Die einzige Lösung zur Beibehaltung des sozialen Charakters des Wohnungsmietrechts und zum Schutz des Mieters von den

Launen des Vermieters bis zur vollständigen Eliminierung dieser Norm ist eine strikt restriktive Auslegung dieser Vorschrift durch die Gerichte.

Die Quelle dieser Unverständlichkeit ist die unvollständige und unrichtige Rezeption der §§ 564b VII und 565 III a. F. BGB. Der regulatorische Gehalt dieser Regelungen ist jetzt in § 549 II Nr. 2 BGB fixiert. Danach gelten im Falle der Vermietung einer Wohnung, die „Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und die der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat“ einige mieterschützende Mechanismen nicht (so zum Beispiel der Kündigungsschutz). Damit ist in Deutschland die Vermietung einer möblierten Wohnung an für sich nicht ausreichend für ein Entfallen des Kündigungsschutzes, erforderlich ist, dass ein räumlicher Zusammenhang mit einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung besteht. Hintergrund dieser Ausnahmeregelung ist, dass das Leben in den vermieteten Räumen direkte und gegebenenfalls nachteilige Auswirkungen auf den Lebensraum und auf die Privatsphäre des Vermieters haben kann. Die deutsche Regelung sieht aber zusätzlich eine Rückausnahme vor nach der trotz der oben erwähnten Umstände die Mechanismen zum Schutz des Mieters in Kraft bleiben. Diese ist einschlägig, wenn „der Wohnraum dem Mieter zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt“.³¹ Als Familie im Sinne dieser Vorschrift gilt auch eine Partnerschaft ohne Kinder, genauso wie ein dauerhaftes Zusammenleben durch Ehe oder Verwandtschaft verbundener Personen zum Zweck

²⁹ BGH, Urt. v. 25.10.2006 - VIII ZR 102/06.

³⁰ BGH, Urt. v. 28.11.2007 - VIII ZR 145/07.

³¹ Weidenkaff, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 549 Rn. 15.

einer gemeinsamen Haushaltsführung (z. B. Geschwister, Oma und Enkelkind usw.).³²

All diese Voraussetzungen, die die Existenz der oben problematisierten Norm erträglich machen, wurden vom georgischen Gesetzgeber ignoriert. Deswegen ist der einzige Weg, mit der Norm praktisch umzugehen, die ignorierten Voraussetzungen mittels teleologischer Reduktion oder mittels Auslegung hineinzulesen. Andernfalls kann nahezu jeder Wohnraummietvertrag nach Belieben gekündigt werden (siehe oben), was sowohl in rechtsdogmatischer als auch in rechtspolitischer Hinsicht ein völlig unerwünschtes Ergebnis darstellt.

Was die „Möblierung“ selbst betrifft, ist erforderlich, dass die Wohnung zumindest größtenteils durch den Vermieter selbst mit den lebensnotwendigen Gegenständen ausgestattet wurde; es dem Mieter also möglich ist, die Wohnung ohne zusätzliche Einrichtung zu bewohnen.³³ Nicht erforderlich ist das Vorhandensein von lebensnotwendigem Hausrat. Der Wert der für die Einrichtung verwendeten Gegenständen im Vergleich zu den vom Mieter eingebrachten kann nicht zur Abgrenzung einer Möblierung herangezogen werden, zum einen, weil es bei Gebrauchsmöbel kaum möglich ist, einen einheitlichen Marktwert festzustellen, zum anderen, da schon ein einziges Designerstück des Mieters den Gesamtwert der vom Vermieter aufgestellten Gegenständen überwiegen kann.³⁴

4. Die fristlose Kündigung

Für eine fristlose Kündigung eines befristeten als auch eines unbefristeten Wohnungsmietvertrages gilt Art. 541 GZGB mit der Modifikation, dass eine Einschränkung der in Abs. 1 und 2 angegebene Gründe durch Parteivereinbarung unzulässig ist. Wie oben schon angemerkt, muss die schriftlich zu erklärende Kündigung nach Art. 563 GZGB die Angabe eines besonderen Kündigungsgrundes enthalten. Im Fall des Fehlens eines solchen Grundes ist sie unwirksam.³⁵

Im Vergleich zur Art. 541 GZGB enthält Art. 542 GZGB noch einen weiteren Grund für eine fristlose Kündigung: Wenn sich die Wohnung (oder ein sonstiger Aufenthaltsort) in einem solchen Zustand befindet, dass ihr Gebrauch erhebliche Gefahren für die menschliche Gesundheit birgt, darf der Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen (Art. 542 S. 1 GZGB). Dies gilt selbst dann, wenn er schon bei Vertragsschluss Kenntnis von diesem Zustand erlangt hatte (Art. 542 S. 2 GZGB). Eine Gesundheitsgefährdung durch den Gebrauch der Mietsache wird nach objektiven Maßstäben bestimmt; dabei muss die Gefahrursache die Wohnung selbst sein, wobei aber auch äußere Einwirkungen auf diese Wohnung etwa durch Lärm erfasst werden.³⁶ Eine nur vorübergehende und leicht zu beseitigende Gefahr ist nicht ausreichend.³⁷ Nach dieser Vorschrift ist der Mieter aber nicht verpflichtet, den Eintritt einer Gesundheitsschädigung abzuwarten, sondern darf die Kündigung ab dem Moment erklären, in dem eine reale Gefahr wie etwa der Einsturz des Gebäudes besteht. Selbst dann, wenn die Gesundheitsgefährdung

³² Weidenkaff, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 549 Rn. 8, 18.

³³ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 549 Rn. 18.

³⁴ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 549 Rn. 18

³⁵ BGH MDR 2009, 558; BGH ZIP 2010, 5; Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 569 Rn. 38.

³⁶ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 569 Rn. 9 f.

³⁷ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 569 Rn. 8.

nur von einem Zimmer ausgeht, hat der Mieter das Recht zur fristlosen Kündigung, wenn dieses

Zimmer wesentlich für den Gebrauch der ganzen Wohnung ist.³⁸ Für die fristlose Kündigung seitens des Vermieters verbleibt Art. 558 GZGB.

³⁸ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 569 Rn. 11.