

Fall unklar ist<sup>11</sup>. Die rechtliche Konsequenz an dieser Stelle ist die Ungültigkeit der Bedingung. Das Berufungsgericht weist zu Recht darauf hin, dass eine Vertragsbedingung die Möglichkeit einer unendlich weiten Definition bietet. Die dadurch verursachte Mehrdeutigkeit impliziert, dass für den Klienten oder genauer statistisch für die durchschnittliche Person unklar ist, in welchen speziellen Fällen die oben genannte Bedingung verwendet wird. Daher hätte die Bedingung - "ähnliche grobe Verstöße" - gemäß § 346 BGB aufgehoben und das Protokoll nicht durch § 345 BGB oder darüber hinaus durch eine Kombination dieser Artikel definiert werden dürfen.

Schließlich ist anzumerken, dass sich die georgische Rechtsprechung bei der Festlegung der AGB immer an der folgenden Reihenfolge von Normen orientieren und diese befolgen sollte: § 344 BGB: ob er einer Einzelvereinbarung widerspricht (§ 342 III BGB) oder ob die Bedingung unzulässig ist (§ 346-348 BGB)<sup>12</sup>. Leider bietet die georgische Rechtsprechung kein Schema für die Definition von Standardbedingungen, was eine Voraussetzung für unangemessene Entscheidungen schafft.

*Giorgi Meladze*

### ► 3 – 8/2020

#### **Übertragen des Eigentums des belasteten Gegenstands auf Hypothekengläubiger\***

**1. In Ermangelung einer Vertretungsbefugnis ist ein im Namen eines anderen geschlossener Hypothekenvertrag gemäß § 54, 59 I BGB (Georgien) nichtig.**

<sup>11</sup> C. Rusiashvili, Kommentar zum Zivilgesetzbuch von Georgien, Buch III, Chanturia (Hrsg.), 2019, Art. 346, 236. Feld.

<sup>12</sup> Rusiashvili (Sk. 11), Art. 345, 220. Feld.

\* aus dem Georgischen von Salome Kaldani.

**2. Der Hypothekar darf den belasteten Gegenstand gemäß § 300 BGB (Georgien) nicht durch den entsprechenden Verweis im Vertrag in Besitz nehmen. Wegen Nichterfüllung der Verpflichtung als Vorbehalt ist die Ausübung dieses Rechts nicht zulässig.**

#### **(Leitsätze des Verfassers)**

*§ 54,56 und 300 BGB (Georgien)*

*§ 75 VIII des Gesetzes über Vollstreckungsverfahren*

*Urteil vom 17. Januar 2019 № AS-985-2018*

**Sachverhalt:** Der Vorsitzende hat im Namen der Partnerschaft außerhalb der Vertretung einen Darlehensvertrag abgeschlossen und das im Besitz der Partnerschaft befindliche Grundstück verpfändet. Die Forderung des Hypothekars wurde durch einen Schiedsspruch bestätigt. Die Vollstreckung endete vergeblich - der Gegenstand der Hypothek wurde bei der zweiten Neuauktion auch nicht verkauft, was zur Aufhebung des Pfandrechts an dem Gegenstand zugunsten des Sicherungsgebers gemäß § 75 VIII des Gesetzes über Vollstreckungsverfahren führte. Die Mitglieder der Partnerschaft reichten eine Klage gegen die Sicherungsgeber ein und forderten die Ungültigkeit des Hypothekenvertrags<sup>1</sup> und die Befreiung des Gegenstands von der rechtlichen Belastung. Der Grund für die Ungültigkeit des Vertrages sei die mangelnde Vertretung gewesen. Den Klägern zufolge hätten die Hypothekare jedoch aufgrund eines erfolglosen Vollstreckungsverfahrens die Forderung verloren. Die Beklagten haben die Forderung nicht berücksich-

<sup>1</sup> Abhängig von den Umständen des Einzelfalls wurden die Kredit- und Hypothekentransaktionen durch einen einzigen Vertrag abgedeckt. Für die Zwecke der Diskussion wird in dieser Form auf die Vereinbarung zur Belastung der Hypothek hier und danach verwiesen.

tigt und darauf hingewiesen, dass der erfolglose Verkauf des belasteten Gegenstands keinen Verlust des Anspruchs bedeutet. Die Beklagten reichten später eine Widerklage ein, um die Übertragung des Eigentums an dem durch die Hypothek belasteten Gegenstand zu beantragen, wie dies in der Vereinbarung zwischen den Parteien vorgesehen ist.

**Zusammenfassung des Falls:** Das erstinstanzliche Gericht gab dem Antrag der Beklagten statt und lehnte es ab, den Hypothekenvertrag aufzuheben. Die Entscheidung wurde von den Klägern angefochten, die darauf hinwiesen, dass die Partei der Darlehens- und Hypothekenverträge nicht die Partnerschaft, sondern deren Vorsitzender war.

Das zweitinstanzliche Gericht hat das Ergebnis geändert und der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Position der Kläger zur Unzulässigkeit der Vertretung der Partnerschaft und den daraus resultierenden Rechten und Pflichten aus dem Darlehensvertrag nicht berücksichtigt. Ihm zufolge gab die Gründungsvereinbarung dem Vorsitzenden die Befugnis, die Partnerschaft beim Dritten zu vertreten. Im Gegensatz dazu hatte er nach demselben Dokument nicht das Recht, über das Gesellschaftsvermögen zu verfügen, das gemäß § 54 und 59 BGB als Grund für die Ungültigkeit des Hypothekenvertrags zu beurteilen war. Daher fand die Übertragung des Eigentums an dem Gegenstand auf den Kreditgeber nicht statt.

Im Gegensatz zum Gericht erster Instanz stellte das Berufungsgericht klar, dass ein vertraglicher Vorbehalt zur Übertragung des Eigentums an einem belasteten Gegenstand auf einen Hypothekar nicht automatisch das in § 300 BGB vorgesehene Recht wirksam macht. Dies erfordert einen gemeinsamen Antrag des Schuldners und des Gläubigers bei der Grundbuchamt Eine

Vereinbarung über die Verpflichtung, den Gegenstand der Hypothek im Voraus auf den Hypothekar zu übertragen, kann nicht als Bedingung ausgelegt werden. Nach der Begründung des Berufungsgerichts ist es unzulässig, den Schuldner auf Basis von § 300 BGB zu zwingen.

Die Angeklagten legten gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts Revision ein und wiesen darauf hin, dass den Mitgliedern der Partnerschaft die Darlehens- und Hypothekenverträge bekannt waren. Jedoch beschwerten sie sich erst, nachdem Sie erfahren haben, dass der Vorsitzende den Darlehensbetrag für private Zwecke genutzt hat. Nach Ansicht der Kreditgeber sollte die Untätigkeit der Mitglieder der Partnerschaft als endgültige Genehmigung der Vereinbarungen angesehen werden. Die Beklagten waren auch nicht mit der Erklärung des Berufungsgerichts zu § 300 BGB einverstanden.

Das Kassationsgericht ließ das Ergebnis unverändert und wies darauf hin, dass der Vorsitzende der Partnerschaft unter den Umständen des Einzelfalls zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses dem Notar die Gründungsvereinbarung der Partnerschaft vorlegte, in der der Umfang seiner Vertretung angegeben war. Der oberste Gerichtshof erklärte, dass die mangelnde Vertretung des Vorsitzenden der Partnerschaft die Grundlage für die Ungültigkeit des Hypothekenvertrags sei, da die Transaktion ohne die erforderliche Genehmigung abgeschlossen worden sei (§ 59 I BGB).

Kommentar: Das Gericht entscheidet korrekt über das Schicksal des Hypothekenvertrags und betrachtet ihn als eine Handlung, die außerhalb der Vertretung und folglich ohne Rechtskraft durchgeführt wird. Der Fall der Übernahme der Verpflichtung, einen Gegenstand im Namen einer anderen Person zu belasten, ist ein klares Beispiel dafür, dass das Schicksal der Wirksam-

keit eines verbindlichen Geschäfts, das ohne Verfügungsrecht abgeschlossen wurde, nicht immer auf die gleiche Weise entschieden wird. Zum Beispiel ist ein verbindlicher Vertrag über den Kauf des Eigentums eines Dritten im eigenen Namen kein nichtiges Rechtsgeschäft. Die Partei selbst übernimmt alle Risiken, die mit der Unmöglichkeit der Leistung verbunden sind. Im Gegensatz dazu ist ein ohne wirksame Vertretung geschlossenes Rechtsgeschäft nichtig, da, um einen Kauf im Namen eines anderen zu tätigen, eine Vertretung erforderlich ist. Einen Dritten ohne dessen Willen zu binden ist nicht möglich, § 111 I BGB. In diesem Fall erfolgt das Rechtsgeschäft auch nicht mit der vertretenen Person<sup>2</sup>. Nicht weil der Gegenpartei, wie vom Kassationsgericht angezeigte, der Mangel an Vertretungsmacht bekannt war<sup>3</sup>, sondern weil der Wille der vertretenen Person nicht zum Ausdruck gebracht wurde. Wenn der generelle Mangel an Befugnissen zur Begründung einer Verpflichtung im Bereich des Schuldrechts unbedeutend ist, ist die Äußerung des Willens im Namen eines anderen ohne angemessene Befugnisse auch ein unüberwindbares Hindernis für die schuldrechtliche Beilegung. Wenn daher im vorliegenden Fall nachgewiesen würde, dass der Vorsitzende der Partnerschaft die Transaktion in seinem eigenen Namen und nicht im Namen der Partnerschaft abgeschlossen hat, wäre die gerichtliche Begründung unzulässig.

Aus dem Wortlaut des Urteils lässt sich nur schwer ableiten, ob die Sicherungsnehmer nachweisen konnten, dass die Partnerschaft über die vom Vorsitzenden abgeschlossenen Rechtsgeschäfte Bescheid wusste. Wenn dies genehmigt war, sollte die Untätigkeit der Partnerschaft als endgültige Genehmigung des Vertrags ange-

sehen werden. Unter solchen Bedingungen wäre die Ungültigkeit des Rechtsgeschäfts nicht zu beanstanden.

Das Gericht entscheidet auch zu Recht über die Zulässigkeit der Übertragung des Hypothekensubjekts auf den Hypothekar. Ein vorgefertigtes Versprechen würde nicht ausreichen, um den gesetzlichen Inhalt des Eigentumsrechts zu erweitern. In normalen Fällen hat der Hypothekar nicht das Recht, das Eigentum an dem Gegenstand zu erwerben, sondern nur eine Duldung des Eigentümers zum Verkauf des Gegenstandes zu beantragen. Darüber hinaus kann die Bereitschaft der Schuldner, das Eigentum an dem Gegenstand an den Sicherungsnehmer zu übertragen ist nicht im Interesse des Gesetzgebers. Das Gesetz schützt den Schuldner in solchen Fällen<sup>4</sup>.

Obwohl die Notwendigkeit, diese Umstände in diesem Einzelfall zu prüfen nicht nachgewiesen wurde, gäbe es auch die Möglichkeit, die Hypothek aus anderen Gründen zu kündigen. Es ist wahrscheinlich, dass die Hypothek auf längere Zeit ausgeschlossen wird aufgrund einer Gegenforderung wegen des erfolglosen Vollstreckungsverfahrens nach § 299 III BGB. Gemäß § 75 VIII des Gesetzes über Vollstreckungsverfahren sind in einem solchen Fall Vollstreckungsverfahren ausgeschlossen, um denselben Anspruch auf identisches Vermögen gegen denselben Gläubiger zu befriedigen. Wenn der Verkauf eines belasteten Objekts nicht durchsetzbar ist, wird dem Hypothekenrecht folglich sein wirtschaftlicher Wert entzogen<sup>5</sup>. Diese Argumentation ist jedoch unter der Annahme unmöglich, den normativen Inhalt der genannten Bestimmung als teilweise

<sup>2</sup> Rusiashvili, Fälle im allgemeinen Teil des Zivilrechts, Tiflis 2015, 88.

<sup>3</sup> Dies gilt nur für die Zwecke der Haftung der vertretenen Person gemäß Artikel 113 III des ZK.

<sup>4</sup> Rusiashvili, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Buch II, Tiflis, 2018, Artikel 300, 1., 5. Felder.

<sup>5</sup> Rusiashvili, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Buch II, Tiflis, 2018, Artikel 299, 20. Feld.

ungültig anzuerkennen<sup>6</sup>. Das Verfassungsgericht entschied, dass der Verlust der Fähigkeit des Gläubigers, die Forderung infolge des Vollstreckungsverfahrens zu erfüllen, nach der ersten Versteigerung und zwei erneuten Versteigerungen nicht mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar ist. Nach geltendem Schuldrecht konnten die Kläger daher die Aufhebung des Hypothekenrechts nach § 299 III BGB nicht geltend machen.

Trotz der Tatsache, dass die Entscheidung im Einklang mit dem Gesetz steht, unternimmt das Gericht zu Unrecht zu große Anstrengungen (einschließlich unbedeutender Fälle), um die tatsächlichen Umstände endlos zu wiederholen, was es schwierig macht, die wichtigsten Teile der Entscheidung zu verstehen. Gleiches gilt für diejenigen Teile der Begründung, deren Streichung aus dem allgemeinen Text diesen überhaupt nicht beeinträchtigen würde<sup>7</sup>. Die Bereitstellung von Inhalten wird auch durch die Initialen aller an dem Streit beteiligten Mitglieder der Partnerschaft (und im Allgemeinen aller Personen) erschwert.

Die Bedeutung des Urteils spiegelt sich in der korrekten Auslegung von § 300 BGB wider, wenn Personen, die am schuldrechtlichen Prozess beteiligt sind, versuchen, die Verletzlichkeit des Auftragnehmers auszunutzen und im Voraus der Übertragung des belasteten Eigentums direkt auf den Sicherungsnehmer zuzustimmen. Wenn die Rechtsprechung schließlich festlegt, dass der Gläubiger das Eigentum an der Hypothek erst dann übernehmen kann, wenn der Schuldner nach der Verzögerung der Verpflichtung seinen Willen zum Ausdruck gebracht hat, weiß der Hy-

pothekar, dass es keinen Sinn ergibt, einen solchen Vorbehalt in den Vertrag aufzunehmen.

*Nino Kavshbaia*

#### ► 4 – 8/2020

#### **Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit des öffentlichen Registers (Grundbuch), Erwerb von Eigentum durch Auktion\***

**Bei einer Vindikationsklage kann der Beklagte dem Kläger nur dann die Rechtmäßigkeit des Besitzes (ein Recht zum Besitz) entgegenhalten, wenn der Kläger eine eingetragene Position des Eigentümers gemäß § 312 I BGB hat.**

#### **(Leitsätze des Verfassers)**

*Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 8. Mai 2018 № AS-382-382-2018*

*§172,312 I BGB*

#### **I. Sachverhalt**

Trotz der Unterzeichnung des Darlehens und der Hypothekenverträge erhielt der Darlehensnehmer das Geld nicht, aber der belastete Gegenstand wurde zum Verkauf angeboten, wodurch er von einem Dritten gekauft wurde. Der Käufer erhob eine Vindikationsklage gegen den Kreditnehmer/Besitzer/Eigentümer, dem der Gegenstand noch gehörte. Die Beklagte erkannte die Forderung nicht an und wies darauf hin, dass dem Kläger die Unrechtmäßigkeit des Vollstreckungsverfahrens zum Zeitpunkt des Kaufs des Gegenstandes bei einer Auktion bekannt war.

<sup>6</sup> Urteil des Verfassungsgerichts vom 14. November 2019 vom 05.02.879.

<sup>7</sup> Zum Beispiel der motivierende Teil des Urteils, Randnrn. 67-77, 81-82.

\* aus dem Georgischen von Salome Kaldani.