

tikel 525 II GZGB stellt die Eintragung in das öffentliche Register nach dem Obersten Gerichtshof keine Form der Transaktion dar, und im Falle der Nichtdurchführung einer solchen Registrierung ist es unzulässig, die Transaktion wegen fehlender Form aufzuheben.

Gocha Oqreshidze

► 01.4 – 8/2020

Anspruch auf Nichtigerklärung eines Scheingeschäfts

Das Recht, auf Nichtigerklärung eines Scheingeschäfts, hat nicht einer der Teilnehmer dieses Rechtsgeschäfts, sondern der Gläubiger, dessen Interessen durch das Scheingeschäft verletzt wurden.

(Leitsatz des Verfassers)

Artikel 180 GZGB

Urteil des Obersten Gerichtshofs von Georgien vom 15. Februar 2019 № 36-1470-2018

I. Der Sachverhalt

Der Kläger forderte die Nichtigkeit der notariell beglaubigten Vollmacht und des Immobilienschenkvertrags sowie die Eintragung als Eigentümer der Immobilie. Der Kläger gab seiner Mutter eine Vollmacht, um über das ihm geschenkten Vermögen zu verfügen. Die Mutter übertrug das Eigentum an die Schwester des Klägers. Das Gericht der ersten Instanz wies die Klage ab. Jedoch hat das Berufungsgericht von Tiflis der Berufung stattgegeben. Die Berufungskammer ent-

schied nämlich, dass der echte Wille des Klägers nicht die Schenkung von Eigentum unter Vollmacht an den Beklagten beinhaltete und dass die Schenkung, vorübergehend, zum Schutz von mutmaßlichen Gläubigern und um eine scheidungsbedingte Aufteilung zu vermeiden, gemacht wurde. Dementsprechend kam die Berufungskammer zu dem Schluss, dass das Rechtsgeschäft zum Schein abgegeben und damit nichtig war.

II. Aus den Entscheidungsgründen

Gegen dieses Urteil wurde bei dem Kassationsgericht Revision eingelegt, der auch stattgegeben wurde. Die Kassationskammer stellte klar, dass sich der Willenserklärende und der Willensempfänger im Scheingeschäft geeinigt haben, dass der von ihnen zum Ausdruck gebrachte Wille keine Fortsetzung, also keine mit diesem Rechtsgeschäft verbundene Rechtswirkung haben sollte. Der Zweck solcher Transaktionen besteht normalerweise darin, einen Dritten zu betrogen. Der Oberste Gerichtshof hat klargestellt, dass auf der gesetzlichen Grundlage von Artikel 56 I GZGB das Interesse, ein Geschäft zum Schein abzuschließen, hypothetisch von einer Person getragen sein kann, die beabsichtigt, die andere Partei durch das Rechtsgeschäft zu täuschen. Nach Ansicht der Kassationskammer kann die Nichtigerklärung dieses Rechtsgeschäfts nicht die Partei verlangen, die ihren Willen zum Abschluss des Scheingeschäfts zum Ausdruck brachte, also nicht die Parteien des Scheingeschäfts selbst, sondern, derjenige dessen Recht, durch das Abschluss des Scheingeschäfts, verletzt wird.

Gocha Oqreshidze

► 01.5 – 8/2020

Kündigungsformular für die Wohnmiete

Zwar muss ein Mietvertrag gemäß Artikel 563 GZGB schriftlich gekündigt werden, doch im Falle einer mündlichen Kündigung wird der Formfehler durch Erfüllung geheilt.

(Leitsatz des Verfassers)

Art. 563 des GZGB

Urteil des Obersten Gerichtshofs von Georgien vom 30. Dezember 2005 № 36-826-1098-05

I. Der Sachverhalt

Der Kläger fordert vom Beklagten die Räumung seiner Wohnung. Er kaufte die besagte Wohnung im Zuge der Vollstreckung der Gerichtsentscheidung, in der dem ehemaligen Eigentümer der Wohnung die Zahlung von 5.272 USD auferlegt wurde und eine Versteigerung abgehalten wurde, um den besagten Betrag beizutreiben. Jedoch blieben beide Versuche der Versteigerung erfolglos, weshalb sie an den Kläger übertragen wurde.

Der Beklagte erkannte die Forderung nicht an und gab an, dass er das Recht auf Besitz aus einem Mietvertrag herleite, den er mit dem Voreigentümer abgeschlossen hatte, und dass der neue Eigentümer den Platz des Vermieters gemäß Art. 562 GZGB nach dem Eigentumswechsel einnahm. Das erstinstanzliche Gericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht hob die Entscheidung jedoch auf und gab der Klage statt.

II. Aus den Entscheidungsgründen

Gegenstand der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs von Georgien war die Form der Kün-

digung des Mietvertrags. Gemäß Artikel 563 GZGB nämlich muss „die Kündigung eines Wohnmietvertrags schriftlich erfolgen. Dennoch stellte der Oberste Gerichtshof von Georgien klar, dass die Kündigung eines Mietvertrags auch mündlich zulässig ist. In diesem Fall wird, nach Angaben des Gerichts, der Formmangel durch die Erfüllung geheilt, wenn durch die Nichteinhaltung der Formvorschriften kein wesentlicher Schaden für die Partei verursacht und sie nicht in eine ungleiche Position gebracht wurde.

III. Kommentar

Obwohl die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs Art. 563 GZGB direkt widerspricht, hat sie eine große praktische Bedeutung. Es gibt oft Streitigkeiten, wenn der Mieter, ohne Zustimmung des Vermieters, die Wohnung verlässt und die Miete in den letzten Monaten nicht zahlt. In diesem Fall hat der Vermieter immer das Recht, die Miete für die tatsächlich genutzte Zeit zu beanspruchen, obwohl er keine zusätzliche Miete mit dem Argument geltend machen kann, dass die Miete noch gültig ist (solange sie nicht schriftlich gekündigt wurde). In Übereinstimmung mit der vom Gericht festgelegten Praxis wird der Mietvertrag durch die tatsächliche Aufgabe des Wohnraums beendet.

Der Oberste Gerichtshof stellte, in einem dieser Fälle, im Zusammenhang mit der Auferlegung einer nicht bezahlten Miete fest, dass der Arbeitgeber die schriftliche Form der Kündigung des Vertrags nicht eingehalten hatte, aus dem er verpflichtet war, die Miete für den Rest des Vertrags zu zahlen. [siehe SUSG №3k-936-02, 20.09.2002].

Gocha Oqreshidze