

## ► 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 № 3b-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 Gerichtshof 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*

### ► 02.1– 8/2020

#### **Verhängung einer gesetzlichen Strafe (0,07%) bei Arbeitsstreitigkeiten**

**Die in Artikel 31 III des Arbeitsgesetzbuchs vorgesehene Strafe (0,07%) kann nicht auf den Zwangsversäumungsbetrag angerechnet werden.**

#### **(Leitsätze des Verfassers)**

*Art. 31 III des Arbeitsgesetzbuches*

*Gocha oqreshidze*

*Urteil des Obersten Gerichtshofs von Georgien vom 3. Juni 2019 № sb-1327-2018*

#### **I. Der Sachverhalt**

Der Kläger reichte eine Klage gegen den Arbeitgeber ein und forderte die Aufhebung des Entlassungsbeschlusses, die Wiederherstellung des ursprünglichen Arbeitsverhältnisses, die Entlohnung für die Zwangsversäumung der Arbeit, die Auferlegung von 0,07% monatlich für jeden zwangsversäumten Tag sowie eine finanzielle Entschädigung für Überstunden. Das Gericht erster Instanz in Tiflis lehnte die Klage ab. Das Berufungsgericht hat der Berufung teilweise stattgegeben, der Anspruch auf die Überstundenvergütung wurde bejaht. Den anderen Ansprüchen wurde nicht stattgegeben.

#### **II. Aus den Entscheidungsgründen**

Der Oberste Gerichtshof gab der Kassationsbeschwerde teilweise statt. Insbesondere hob sie die Entlassungsentscheidung des Klägers auf, gewährte jedoch statt einer Zwangsversäumungsentschädigung eine einmalige Entschädigung in Höhe von 25.000 Lari.

Der Oberste Gerichtshof befasste sich auch mit der Frage der 0,07% des Zwangsversäumungsbetrags und stellte klar, dass die in Artikel 31 III des Arbeitsgesetzbuchs festgelegte gesetzliche Sanktion nur im Rahmen der Erfüllung von Arbeitspflichten, bei der Zahlung von Arbeitslohn oder einer anderen nicht gezahlten Vergütung geltend gemacht werden kann und nicht wegen eines Zwangsversäumungsgeldes, das wegen einer rechtswidrigen Entlassung entstanden war.

### ► 03.1 – 8/2020

#### **Einschätzungsstandart einer Entscheidung eines Direktors**

**1. Die unternehmerische Entscheidung eines Direktors ist geschützt von der Vermutung der Richtigkeit der unternehmerischen Entscheidung.**

**2. Die beschriebene Vermutung gilt nicht, wenn die Entscheidung von einem Direktor im Falle eines Interessenkonflikts getroffen wurde.**

#### **(Leitsätze des Verfassers)**

*Artikel 9 VI des georgischen Handelsgesetzbuches*

*Urteil des Obersten Gerichtshofs von Georgien vom 6. November 2018 № sb-687-658-2016*

#### **I. Der Sachverhalt**

Der Kläger (Unternehmenspartner) reichte eine Klage gegen den Direktor ein und beantragte eine Entschädigung für den dem Unter-