

kündigen. Der Eigentümer hatte kein Recht, die Anpassung des Vertrags gemäß Art. 369 GZGB unbegründet zu verweigern. Der Beklagte legte gegen das Urteil Revision ein. Das Kassationsgericht erklärte die Revision für unzulässig und wies darauf hin, dass es in diesem Fall zulässig sei, einen Anerkennungsanspruch geltend zu machen, da der Kläger ein rechtliches Interesse daran habe, die Verpflichtung zur Zahlung der Miete an den Vermieter aufzuheben. Der Oberste Gerichtshof teilte die Position der unteren Instanzen.

### III. Kommentar

Die tatsächlichen Umstände des Falles erfüllen die speziellen Voraussetzungen des Rücktritts von dem Vertrag gemäß Art. 398 GZGB voll und ganz. Der tatsächliche Umstand, der in diesem Fall dem Rechtsverhältnis zu Grunde gelegt wurde, ist die Identität der Flächen des im Namen des Eigentümers registrierten Grundstücks und der Fläche der Immobilie, die zukünftig als Eigentum hätte übertragen werden sollen. Der Vertrag wäre nicht zustande kommen, wenn die tatsächlichen Umstände der Ungleichheit bekannt gewesen wären. Dem Bauunternehmer dürfen nicht mehr Pflichten auferlegt werden als er sich im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorgestellt habe.<sup>2</sup> Die Entscheidung des Gerichts steht in vollem Einklang mit der Gesetzgebung, die Verwendung oder sogar der Verweis auf Art. 369 GZGB kann in diesem Fall jedoch nur auf ein Missverständnis hin deuten.

*Nino Kavshbaia*

<sup>2</sup> Lösung des gleichen Sachverhaltes siehe, Rusiashvili, Allg. Teil des Schuldrechts, Fallsammlung, 2020, 122 ff.

### ► 1.2 - 1/2021

#### **Verlust der Möglichkeit, sich durch die Veräußerung des gesicherten Gegenstandes zu befriedigen**

**1. Die Verletzung des Vorbehalts der Nichtveräußerung des gesicherten Gegenstands ist die Grundlage für ein Anspruch auf Schadenersatz. Der Käufer des gesicherten Gegenstands haftet in diesem Fall auch für Schäden gemäß Art. 998 GZGB.**

**2. Bei der Geltendmachung von Schadenersatz wegen Verletzung des Vorbehalts der Nichtveräußerung, trägt der Schuldner die Beweislast dafür nachzuweisen, dass der Gläubiger zur Befriedigung seiner Forderung auch andere Alternativen gehabt hätte.**

#### **(Die Leitsätze des Verfassers)**

*Artikel 266, 992, 998 GZGB*

*Urteil des Gerichtshofs vom 10. März 2015 № 36-1296-1223-2012*

### I. Der Sachverhalt

Nach dem Pfand- und Hypothekenvertrag war es dem Eigentümer untersagt, die belasteten Gegenstände ohne Zustimmung des Gläubigers zu veräußern. Im laufenden Vollstreckungsverfahren zugunsten des Gläubigers hat der Schuldner die Posten zugunsten der Person veräußert, die die Steuerschuld hatte. Die Steuerbehörde hat das Vermögen gepfändet und versteigert. Da die Versteigerung erfolglos gewesen ist, ist infolgedessen das Eigentum kraft Gesetzes auf den Staat übergegangen und die Verbindlichkeiten des Schuldners gegenüber dem Staat sind dadurch getilgt. Der Gläubiger bekam eine

Aufforderung von einem Vollstrecker, in dem er über die Unmöglichkeit der Versteigerung des umstrittenen Eigentums aufgrund der beschriebenen Umstände informiert wurde.

Der Gläubiger erhob eine Klage wegen dem durch den Verlust der Sicherheiten erlittenen Schaden, und verlangte dem Schuldner und dem Erwerber Schadensersatz in Höhe der Forderung aufzuerlegen. Nach Angaben des Klägers hat der Schuldner ihn durch die Veräußerung des belasteten Eigentums ohne Sicherheiten belassen, und der Käufer habe auf Kosten desselben Eigentums seine Steuerschulden getilgt. Die Beklagten erkannten die Forderung nicht an und erklärten, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Beschlagnahme und die Versteigerung der Immobilie durch die Steuerbehörde für sie nicht vorhersehbar gewesen sein konnten.

## **II. Zusammenfassung der Besprechung des Gerichts**

Das erstinstanzliche Gericht wies die Klage ab. Die Berufung des Klägers war ebenfalls erfolglos: Nach Ansicht des Berufungsgerichts konnte der Kläger die Schuld des Schuldners nicht nachweisen, der Kaufvertrag selbst war jedoch nicht als rechtswidrig bekannt. Das Gericht in zweiter Instanz wies auch darauf hin, dass die Vollstreckung des Vermögens nicht das Erlöschen der Sicherung zugunsten des Klägers bedeutete, sein Pfandrecht weiterhin bestand und es auch möglich war, sich mit einem anderen Gegenstand des Schuldneigentums zu befriedigen. Es wurde auch argumentiert, dass die Haftung des Schadensverursachers auf die Höhe des zuvor für ihn erwarteten Sachschadens beschränkt sei und dass für den Erwerber die Beschlagnahme des Vermögens und die Versteigerung zugunsten der Steuerbehörde nicht vorhersehbar war. Die Entscheidung des Berufungsgerichts, die die Ent-

scheidung des erstinstanzlichen Gerichts bestätigte, wurde vom Kläger angefochten. Laut dem Gläubiger berücksichtigte das Gericht nicht, dass im Rahmen des Pfandrechts der Eigentümer die belasteten Gegenstände nur mit Zustimmung des Gläubigers und bei gleichmäßiger Erfüllung der Verpflichtung veräußern durfte. Dem Kläger zufolge war es unmöglich, die Zusammensetzung des Schadensersatzanspruchs auch dann nicht in Frage zu stellen, wenn aus den vorgelegten Beweisen hervorgeht, dass der Käufer den Kaufpreis auch zum Zeitpunkt des Gerichtsverfahrens nicht entrichtet hatte. Durch diese Tatsache wollte der Gläubiger auf die fiktive Natur des Kaufvertrags hinweisen. Der schadensverursachende Vorsatz wurde auch dadurch bestätigt, dass die Gründer der am Kaufvertrag beteiligten Unternehmen dieselben Personen waren.

Das Kassationsgericht teilte alle Behauptungen des Klägers, bestätigte die Beschwerde und stellte klar, dass die Parteien des Kaufvertrags gebunden waren, die es dem Gläubiger durch den Vertragsschluss unmöglich gemacht hatten, seine Forderung zu befriedigen. Der Hinweis des Berufungsgerichts auf die Tatsache, dass das Erlöschen des Pfandrechts nicht zur Unmöglichkeit der Vollstreckung führte, wurde als falsch bezeichnet: Das Kassationsgericht wies ferner darauf hin, dass der Vollstreckungsbescheid die Befriedigung aus anderem Eigentum des Schuldners nicht erlaubte. Die Behauptung, dass der Gläubiger die Befriedigung der Forderung auf andere Weise erreichen kann, ist die Pflicht des Schuldners.

## **III. Kommentar**

Die Teilung der Position des Klägers durch den Obersten Gerichtshof, unabhängig von der Richtigkeit des Ergebnisses, verwischt die Grenze zwischen dem Schutz der Interessen des Einzel-

nen durch Vertrag und unerlaubte Handlung. Das Hauptmanko der vom Gericht vorgeschlagenen Argumentation ist die Lösung der Vertragsbruchproblematik durch die Regeln des Deliktsrechts.

Der Hinweis des Klägers auf die Tatsache, dass das in der Verpfändungsvereinbarung vereinbarte Weiterverkaufsverbot den Kauf rechtswidrig gemacht hat, ist falsch, da eine Verletzung der vertraglichen Verpflichtung nicht automatisch als eine Verletzung der absoluten Rechtsgüter angesehen wird. In einem solchen Fall werden die vertraglichen Positionen der Person nicht absolut, sondern relativ geschützt, indem dem Gläubiger die vertraglichen Schutzinstrumente gewährt werden. Infolgedessen ist es unverständlich, warum der Obersten Gerichtshof den Beklagten die Verantwortlichkeit aus unerlaubter Handlung in Bezug auf eine Vertragsbedingung auferlegt hat. Es ist jedoch unmöglich zu bestimmen, warum der Erwerber für den entstandenen Schaden verantwortlich sein sollte, der nicht an den Vertrag gebunden war und dessen Teilnahme an der Verfügung über den Gegenstand nicht als Pflichtverletzung angesehen wird. Ebenso ist unbegründet, warum der durch das Erlöschen des Hypothekenrechts entstandene Schadensersatzanspruch unter Bezugnahme auf das Protokoll der Verpfändungsvereinbarung erfüllt wurde. Der Zweck des vertraglichen Vorbehalts, der die Höhe des ersetzbaren Sachschadens bestimmte, schützte in diesem Fall den Gläubiger vor dem durch die Aufhebung der Verpfändung verursachten Sachschaden. Die Ausweitung des Verantwortungsumfangs für das Erlöschen der Hypothek auf den Erwerber des Eigentums wird jedoch unmöglich, und der Gläubiger in diesem Fall nur an den Schutz des deliktischen Anspruchs glauben darf.

Wenn der Oberste Gerichtshof Befriedigung der Forderung nach den Regeln der unerlaubten Handlung begründen wollte, müsste der Inhalt

der Diskussion dem Inhalt des Rechtsverhältnisses gewidmet werden. Da der Abschluss des genannten Vertrags durch die Parteien kein absolut geschütztes Rechtsgut verletzte und die Verfügung keiner der Schutznormen<sup>1</sup> widersprach, bestand die einzige Möglichkeit, eine deliktische Verantwortung zu begründen darin, die Veräußerung als vorsätzliche unmoralische Handlung zu klassifizieren.<sup>2</sup> Im vorliegenden Fall hätte das Gericht fragen müssen, ob der Vorsatz der Parteien erkennbar gewesen ist, dem Gläubiger durch das Vereiteln der Vollstreckungschancen des Anspruchs einen Schaden zuzufügen. Mit Hilfe der Anwendung der allgemeinen Regeln ist es unmöglich, die Absichten der Personen zu ermitteln: Der Gesetzgeber kann der Person nicht in den Kopf schauen,<sup>3</sup> daher sollte man bei der Feststellung des subjektiven Tatbestands das Vorliegen sachlicher Umstände und eine vollständige Begründung verlangen, die den Richter vom Vorliegen eines entsprechenden subjektiven Tatbestandes überzeugen kann. Im vorliegenden Fall erklärte der Kläger, dass der Schuldner, infolge des Verkaufs, den gepfändeten Gegenstand von seinem eigenen Eigentum ausgeschlossen habe und der Käufer andererseits auf Kosten der Aufhebung der Pfandsicherung seine Schulden beglichen habe. Das Argument wurde

<sup>1</sup> Es wäre falsch, Art.274 IV GZGB als Schutznorm zu betrachten: Er verbietet nicht den Verkauf von Pfandgegenstand, sondern legt im Gegenteil die Voraussetzungen für die Beendigung des Pfandes fest. Die Unehrlichkeit des Verfügenden führt auch nicht zur Nichtigkeit der Verfügung, sondern zur Aufrechterhaltung der Verpfändung. Aus dieser Norm lässt sich nicht ableiten, dass die Veräußerung des Pfandgegenstandes unter Missachtung der Interessen des Gläubigers aus unerlaubten Gründen rechtswidrig ist.

<sup>2</sup> Schäden, die durch eine solche Handlung nach deutschem Recht verursacht wurden, werden gemäß § 826 BGB erstattet. Schäden, die durch eine vorsätzliche unmoralische Handlung des georgischen Rechts aufgrund fehlender Sonderregelungen verursacht wurden, sollten unter Art. 992 GZGB fallen.

<sup>3</sup> *Hagenlocher*, Beweislast im deutschen Zivilgesetzbuch, 7/2018,21.

auch durch die Tatsache gestützt, dass der Veräußerer und der Erwerber verbundene Parteien waren und die Veräußerung nach Beginn des Vollstreckungsverfahrens zugunsten des Gläubigers erfolgt ist. Keiner der Umstände hinderte das Gericht daran, festzustellen, dass der Kläger die Beweispflicht durch Vorlage von indirekten Beweisen erfüllt hatte, was in diesem Fall das einzig geeignete Mittel wäre, um den Vorsatz der Person (Personen) zu beweisen. Es genügt zu begründen, dass die Konsequenzen seiner Handlungen für die Person leicht erkennbar waren.<sup>4</sup>

Diese Begründung stellt die Tatsache zweifelhaft, das getrennt betrachtet, nur der Vorsatz, jemandem einen Schaden hinzufügen, nicht ausreichend sein sollte, um eine Haftung zu verursachen: Sonst wäre der Mechanismus der Feststellung der Rechtswidrigkeit dadurch umgegangen und würde einen Ausnahmefall darstellen. Was als mit den Normen der Moral unvereinbar angesehen wird, ist weitgehend eine Frage der Rechtspolitik, obwohl feststeht, dass die bloße Gegebenheit, in dem einen Subjekt die Interessen der anderen Person ernster hätte nehmen können (auch auf Kosten seiner eigenen Interessen), nicht ausreichen sollte, ihn auch nach Ausnahmeregeln zur Verantwortung zu ziehen. In diesem Fall wäre das Gegenargument von entscheidender Bedeutung: Die Entscheidung, welcher der Gläubiger bei der begrenzten Zahl der Ressourcen befriedigt werden soll, kann die Rechtsordnung den Vertragsparteien anvertrauen und eine solche Handlung wird nicht als unmoralisch betrachtet. Das gleiche Ergebnis wird durch die Tatsache gestützt, dass der Gesetzgeber, auch wenn eine Person die Möglichkeit hat, das Interesse eines anderen in einem Vertragsverhältnis zu schützen und das nicht tut, ihm keine weitere Alternative zur Erstattung des

Schadens (insbesondere ein Ausnahmeweg) gegeben werden, da er auch vertragsrechtlich ausreichend geschützt ist. Der Schutz der Interessen bedeutet in diesem Fall genau das, was der Kläger zu einer Vertragsbedingung gemacht hat - ein Verbot der Veräußerung des belasteten Gegenstands. Der Anspruch auf Schadenersatz wäre daher nur gegenüber dem Vertragspartner im Rahmen des Vertragsrechts realisierbar.

Die Diskussion über eine vorsätzliche amoralische Handlung würde das Gericht bei dem Gläubiger, wie der dritten Person (und nicht in der Verbindung mit dem Vertragspartner) zur korrekten Feststellung des Rechtsbehelfs gebrauchen. Das Ignorieren der betrachteten Themen ist besonders in einer Situation unverständlich, in der die Befriedigung eines Anspruchs weitgehend auf dem Vorbehalt einer Verpfändungsvereinbarung zur Einschränkung der Veräußerung von Gegenständen beruht. Die dem Beklagten auferlegte Schadensersatzpflicht ohne Untersuchung bedeutet die Durchbrechung der Grenzen zwischen dem Schutz, den das Deliktsrecht dem Einzelnen bietet, und den Vertragsbeziehungen.

*Nino Kavshbaia*

### ► 1.3 - 1/2021

#### Vorkaufsrecht

**1. Das Vorkaufsrecht besteht nur gegenüber den anderen Miteigentümern und nicht gegenüber Dritten.**

**2. Die Veräußerung des Vorkaufsgegenstands, die gegen das Vorkaufsrecht verstößt, ist nicht ex tunc nichtig. In diesem Fall hat der Miteigentümer das Recht, eine Entschädigung**

<sup>4</sup> *Wagner*, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 826 Rn. 55.