

# Publikationen

zur rechtlichen Zusammenarbeit

12/2024

შედარებითი სამართლის  
ქართულ - გერმანული ჟურნალი

Deutsch-Georgische Zeitschrift  
für Rechtsvergleichung



Gefördert durch:



Bundesministerium  
der Justiz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



11/2024

Deutsch-Georgische  
ZEITSCHRIFT FÜR  
RECHTSVERGLEICHUNG

შპლაკობითი  
სამართლის

ქართულ-გერმანული ჟურნალი



Juristische Fakultät der Staatlichen Universität Tiflis

Die vorliegende Publikation wird durch finanzielle Unterstützung der Deutschen Stiftung für internationale rechtliche Zusammenarbeit e.V (IRZ) herausgegeben.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1992 berät die Deutsche Stiftung für internationale Rechtliche Zusammenarbeit e.V. (IRZ) ihre Partnerstaaten im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz bei der Reformierung ihrer Rechtssysteme und der Justizwesen. Rechtsstaatlichkeit und Demokratisierung sind Voraussetzung, um grundrechtliche Freiheiten zu wahren, stabile staatliche und gesellschaftliche Strukturen zu stärken sowie wirtschaftliches Wachstum anzuregen. Diesen Entwicklungsprozess zu unterstützen ist Aufgabe der IRZ, wobei die Bedürfnisse des jeweiligen Partnerstaats immer im Mittelpunkt stehen.

Die Zusammenarbeit mit Georgien basiert auf einer gemeinsamen Erklärung zwischen dem georgischen Justizministerium und dem Bundesministerium der Justiz von 2005 und wurde im Jahr 2006 aufgenommen. Die Schwerpunkte der Tätigkeit liegen in der Umsetzung internationaler Abkommen in georgisches Recht, in der Beratung im Straf- und Strafvollzugsrecht sowie der Aus- und Fortbildung von Rechtsanwenderinnen und Rechtsanwendern.

DEUTSCHE STIFTUNG FÜR  
INTERNATIONALE RECHTLICHE  
ZUSAMMENARBEIT E.V.



Gefördert durch:



Bundesministerium  
der Justiz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



**BSH**  
Think Legally.

**MG**  
LAW

in collaboration with  
Andersen Global in Georgia

ISSN 2587-5191 (print)

ISSN 2667-9817 (online)

© Juristische Fakultät der Staatlichen Universität Tiflis, 2024

© Deutsche Stiftung für Internationale Rechtliche Zusammenarbeit e.V. (IRZ) 2024

© Autoren, 2024

[www.lawjournal.ge](http://www.lawjournal.ge)

## **Schriftleitung**

Assoz. Prof. Dr. Giorgi Rusiashvili

Assoz. Prof. Lado Sirdadze

Prof. Dr. Olaf Muthorst

## **Herausgeber**

Prof. Dr. Dr. hc Tiziana J. Chiusi

Prof. Dr. Olaf Muthorst

Notar Justizrat Richard Bock

Richter Wolfram Eberhard

Prof. Dr. Arkadiusz Wudarski

Richter Dr. Timo Utermark

Rechtsanwalt Dr. Max Gutbrod

Prof. Tanel Kerikmäe

Hatim Hussain

Daniel Foa

Dimitrios Papadopoulos

Oskar von Cossel

Raphael Kneer

Prof. Dr. Giorgi Khubua

Prof. Dr. Zviad Gabisonia

Frank Hupfeld

Khatuna Diasamidze

Assoz. Prof. Dr. Sulkhan Gamqrelidze

Assoz. Prof. Lado Sirdadze

David Maisuradze

Prof. Dr. Marine Kvachadze

Rechtsanwalt Giorgi Zhorzholiani

Rechtsanwalt Temur Bigvava

Rechtsanwalt Zviad Batiashvili

Khatia Papidze

Dr. Archil Chochia

Rechtsanwalt Gocha Oqreshidze

Demetre Egnatashvili

Rechtsanwalt Ketevan Buadze

Rechtsanwalt Nikoloz Sheqiladze

Tornike Darjania

Assist. Prof. Dr. Temur Tskitishvili

Sulkhan Gvelesiani

Natali Gogishvili

## **Technische Unterstützung und**

### **Layout**

David Maisuradze

### **Arbeitsgruppe**

Sopo Zarandia

Nino Kavshbaia

Tatia Jorbenadze

Ana Baiadze

Tilman Sutor



# Inhaltsverzeichnis

## AUFSÄTZE

<b>Kündigung eines Mietvertrages über Wohnraum wegen Eigenbedarfs</b>	7
<i>Ulrich Hagenloch</i>	
<b>Die Anwendung von Art. 37 Abs. 1 gZGB auf juristische Personen im privatrechtlichen Verhältnis</b>	23
<i>Giorgi Rusiashvili</i>	
<b>Die Besonderheiten der Ernennung und Entlassung des Direktors gemäß dem neuen Gesetz über Unternehmer (auf der Grundlage der Verfassungsbeschwerde - Giorgi Enukidse gegen das Parlament Georgiens)</b>	26
<i>Natali Gogiashvili</i>	

## RECHTSPRECHUNG

<b>Berufungsgerichts Tbilisi: Force Majeure und Unmöglichkeit (<i>Maisuradze</i>)</b>	36
---	----



## Kündigung eines Mietvertrages über Wohnraum wegen Eigenbedarfs

Ulrich Hagenloch

Präsident des Oberlandesgerichts Dresden im Ruhestand

### I. Gesetzliche Regelungen und deren verfassungsrechtlicher Bezug:

#### 1. Gesetzliche Regelungen:

Die gesetzlichen Regelungen zur Kündigung eines Mietvertrages über Wohnraum wegen Eigenbedarfs sind im georgischen und deutschen Recht im Wesentlichen vergleichbar.

Nach Art. 562 Nr. 1 lit. b) ZGB liegt ein triftiger Grund für die Kündigung eines Mietvertrages über Wohnraum u.a. vor, wenn der Vermieter den Wohnraum „unmittelbar für sich oder für seine engen Verwandten benötigt“.

In § 573 BGB ist Folgendes bestimmt:

*„§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters*

*(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.*

*(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn*

*1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,*

*2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder*

*3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Miet-*

*verhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.*

*(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.*

*(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

Rein sprachlich unterscheiden sich damit beider Vorschriften insoweit, als das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch

- ausdrücklich einen Bedarf zu Wohnzwecken verlangt und
- den Kreis der begünstigten Personen weiter fasst als das Georgische Zivilgesetzbuch mit der Formulierung „enge Verwandtschaft“.

Das Kündigungsrecht des Vermieters wegen Eigenbedarfs wird im deutschen Recht durch das in §

574 BGB niedergelegte Widerspruchsrecht des Vermieters begrenzt:

*§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung*

(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters **widersprechen** und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, **wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde**, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Des Weiteres ist nach einer Umwandlung im Wohnungseigentum im deutschen Recht die Sperrfrist aus § 577a Abs. 1 BGB zu beachten:

*„§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung*

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 ... erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) ...

(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und

die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.“

Schließlich das Gericht dem Mieter gemäß § 721 ZPO eine Räumungsfrist gewähren, die bis zu einem Jahr betragen darf.

## 2. Verfassungsrechtliche Einordnung der Kündigung wegen Eigenbedarfs:

Das Recht der Eigenbedarfskündigung berührt das Spannungsfeld zwischen dem verfassungsrechtlich geschützten Eigentum des Vermieters (bzw. bei einer Untervermietung der verfassungsrechtlich geschützten Verfügungsbefugnis) und dem verfassungsrechtlich durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bzw. Art. 19 der Verfassung Georgiens gleichermaßen geschützten Besitzrecht des Mieters.<sup>1</sup> Diese konfligierenden verfassungsrechtlichen Ziele müssen von den Gerichten in den Verfahren über eine Eigenbedarfskündigung in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden.<sup>2</sup>

Die Gerichte dürfen daher einerseits nicht die auf die eigene Lebensplanung und auf einen angemessenen Wohnraum gerichteten Vorstellungen des Vermieters durch ihre eigene Sicht ersetzen. Andererseits erfordert der Schutz des Mieters, dass die Gerichte sorgfältig prüfen, ob der vom Vermieter geltend gemachte Eigenbedarf als ernsthaft zu bewerten ist und ob der Wohnungswunsch ggf. durch eine andere Wohnung des Vermieters befriedigt werden kann.<sup>3</sup> Der verfassungsrechtliche Eigentumsschutz und der mit ihm eng verzahnte Anspruch auf Gewährung effektiven Rechtsschutzes verbieten es zudem, die Ausübung der eigentumsrechtlich geschützten Rechte durch eine zu starke Betonung der formalen Anforder-

<sup>1</sup> dazu grundlegend: BVerfG, Beschluss vom 26. Mai 1993 - BvR 208/93 - BVerfGE 89, 1, juris Rn. 19 ff.

<sup>2</sup> BVerfG, Beschluss vom 9. Oktober 2014 - 1 BvR 2335/14 - NJW-RR 2015, 526, juris Rn. 12; BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16 - BGHZ 214, 269, juris Rn. 35.

<sup>3</sup> dazu grundlegend: BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - BGHZ 204, 216, juris Rn. 14 ff.; BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16 - BGHZ 214, 269, juris Rn. 25 ff., jeweils mit Darlegung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts; zum Ganzen auch: Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 573 BGB, Rn. 21.

rungen (etwa hinsichtlich des Kündigungsschreibens) und durch eine restriktive Auslegung und Handhabung der verfahrensrechtlichen Voraussetzungen (etwa hinsichtlich der Darlegungs- und Beweislast) in unzumutbarer Weise zu erschweren.<sup>4</sup>

## II. Begünstigter Personenkreis:

Sowohl Art. 562 Nr. 1 lit. b) ZGB als auch § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB regeln nicht im Detail, welche Vermieter überhaupt zur Kündigung wegen Eigenbedarfs berechtigt sein können und in welcher Beziehung sie zu der einen Wohnraum suchenden Person stehen müssen. In der Rechtsprechung haben sich insoweit aber gewisse Kriterien herausgebildet.

### 1. Deutsches Recht:

Um den durch § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begünstigten Personenkreis bestimmen zu können, ist eine doppelte Prüfung erforderlich. Zum einen ist zu beantworten, ob der die Kündigung aussprechende Vermieter überhaupt einen Eigenbedarf haben kann. Dies ist insbesondere nicht der Fall, wenn der Vermieter eine Kapitalgesellschaft oder eine Personen-Handelsgesellschaft ist. Zum anderen setzt eine Kündigung wegen Eigenbedarfs voraus, dass der Wohnungssuchende entweder der Vermieter selbst ist oder ein Angehöriger seiner Familie oder seines Hausstandes ist.

#### a) Voraussetzungen in der Person des Vermieters (sog. Bedarfsperson):

##### aa) juristische Personen:

Im deutschen Recht besteht Einvernehmen darüber, dass juristische Personen aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht zur Kündigung berechtigt sind.<sup>5</sup> Dies folgt schon daraus, dass sie weder eine Wohnung für sich selbst benötigen, noch Familienangehörigen haben

oder mit anderen Personen einen Haushalt führen kann.

### (1) Aspekte der Rechtssicherheit:

Als Gestaltungsakt mit weitreichenden Rechtsfolgen hat die Kündigung eines Mietvertrages über Wohnraum an möglichst sichere und zweifelsfreie tatbestandliche Merkmale anzuknüpfen. Im gesamten Recht der Eigenbedarfskündigung sind Aspekte der Rechtssicherheit und des effektiven Rechtsschutzes von erheblichem Gewicht.<sup>6</sup> Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs bedarf also möglichst klarer und für den Mieter transparenter Kriterien.

Hiermit wäre unvereinbar, wenn von der Gesellschaftsstruktur abhängig wäre, ob eine Kapitalgesellschaft zur Kündigung wegen Eigenbedarfs berechtigt ist. Dies gilt umso mehr, als der Mieter nicht ohne Weiteres erkennen kann, wer Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft ist. Zudem wären Missbrauchsmöglichkeiten (etwa durch einen Gesellschafterwechsel) eröffnet, wenn einer personalistisch geprägten Kapitalgesellschaft wegen eines Eigenbedarf ihres „wirtschaftlichen Eigentümers“ eine Kündigung aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zustehen könnte.<sup>7</sup> Gleiches gilt, wenn eine Kapitalgesellschaft behauptet, die Wohnung für eines ihrer Leitungsorgane zu benötigen.<sup>8</sup>

Versucht eine Kapitalgesellschaft, eine Kündigungsbefugnis dadurch zu erreichen, dass sie das Mietobjekt aus dem Gesellschaftsvermögen herauslöst und auf eine natürliche Person überträgt, kann hierin - je nach Lage des Einzelfalles - ein Rechtsmissbrauch liegen.<sup>9</sup> So hat es etwa der Bundesgerichtshof als rechtsmissbräuchlich erachtet, dass eine Kapitalgesellschaft einen geringen Miteigentumsanteil einer ihr gehörenden Wohnung an eine natürliche Person

<sup>4</sup> BVerfG, Beschluss vom 9. Februar 2000 - 1 BvR 889/99 - NJW-RR 2000, 673, juris Rn. 8.

<sup>5</sup> BGH, Urteil vom 15. Dezember 2010 - VIII ZR 210/10 - NJW 2011, 993, juris Rn. 9; BGH, Urteil vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06 - NJW 2007, 2845, juris Rn. 13; Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573, Rn. 77.

<sup>6</sup> vgl. BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23 - juris Rn. 37; BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15 - BGHZ 213, 136, juris Rn. 50; BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18 - NJW 2021, 1232, juris Rn. 15 ff.; BGH, Urteil vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04 - BGHZ 165, 75, juris Rn. 17 ff..

<sup>7</sup> vgl. für Personen-Handelsgesellschaft: BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06 - NJW-RR 2007, 1460, juris Rn. 10.

<sup>8</sup> Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573, Rn. 77, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung der Instanzgerichte.

<sup>9</sup> Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573, Rn. 76, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung der Instanzgerichte.

übertragen hat, um dieser einen Kündigungsgrundes wegen Eigenbedarfs zu ermöglichen.<sup>10</sup>

## (2) Kündigungsrecht aus § 573 Abs. 1 BGB:

Das fehlende Kündigungsrecht aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB schließt aber nicht aus, dass der juristischen Person bei einem eigenen Bedarf an der vermieteten Wohnung ein Kündigungsrecht aus § 573 Abs. 1 BGB zustehen kann.

Beide Kündigungsrechte sind gleichgewichtig.<sup>11</sup> Zumindest für juristische Personen des öffentlichen Rechts ist deshalb anerkannt, dass die bei Vorliegen eines mit Art. 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB „artverwandten“ Interesses berechtigt sein können, einen Mietvertrag über Wohnraum zu kündigen.<sup>12</sup> Dies hat der Bundesgerichtshof beispielsweise für den Fall bejaht, dass eine öffentlich-rechtlich organisierte Kirchengemeinde einen Vertrag über eine Wohnraummiete gekündigt hat, um in den bisherigen Mieträumen durch eine mit ihr eng verbundene andere kirchliche Einrichtung eine Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe- und Lebensfragen einrichten zu können.<sup>13</sup> Insoweit gilt für das eigene Interesse des öffentlich-rechtlich organisierten Vermieters sinngemäß, was nachfolgend zum Eigeninteresse eines privaten Vermieters ausgeführt wird (dazu unten II. 1. b)).

Benötigt eine Kapitalgesellschaft den einem Betriebsfremden vermieteten Wohnraum für einen ihrer Mitarbeiter, gilt sinngemäß, was in der Rechtsprechung zu Personen-Handelsgesellschaften entschieden ist (dazu sogleich unter bb) am Ende).

## bb) Handelsgesellschaften:

Nach der wohl einheitlichen deutschen Rechtsprechung und nach der überwiegenden Literaturmeinung sind auch Handelsgesellschaften (offene Han-

delsgesellschaften, Kommanditgesellschaften) nicht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs berechtigt.<sup>14</sup>

Wegen ihrer Rechtsfähigkeit löst sich ihre Rechtsstellung als Vermieterin von jener ihrer Gesellschafter. Diese strenge Trennung der Rechtssphären muss auch im Rahmen des Kündigungsrechts beibehalten werden, so dass eine Personen-Handelsgesellschaft weder den Bedarf an einer Wohnung noch Familienangehörige haben oder einen gemeinsamen Haushalt mit Dritten führen kann.<sup>15</sup>

Dies ist auch nicht unbillig. Wer sein Privatvermögen in eine Handelsgesellschaft einbringt oder es in ihr belässt, muss im Gegenzug hinnehmen, dass diese kein Kündigungsrecht aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB haben kann.<sup>16</sup> Deshalb kann eine Kündigung wegen Eigenbedarfs auch nicht darauf gestützt werden, dass der Gesellschafter einer Handelsgesellschaft die Wohnung für sich selbst benötigt.<sup>17</sup>

Ähnlich wie bei einer juristischen Person (dazu oben II. 1. a) aa) (2)) kann aber auch bei einer Personen-Handelsgesellschaft ein Kündigungsrecht aus § 573 Abs. 1 BGB wegen einer „artverwandten“ Interessenlage in Betracht kommen, wenn einem Mitarbeiter der Gesellschaft aus betrieblichen Gründen eine an einen Betriebsfremden vermietete Wohnung zur Verfügung gestellt werden soll (sog. Betriebsbedarf). Voraussetzung hierfür ist, dass der Vermieter vernünftige Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung hat und diese den Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen.<sup>18</sup> Dies hängt mit davon ab, ob und gegebenenfalls welche Bedeutung es für die Gesellschaft nach der Funktion und Aufgabe des

<sup>10</sup> BGH, Beschluss vom 30. März 2021 - VIII ZR 221/19 - NJW-RR 2021, 1168, juris Rn. 9.

<sup>11</sup> BGH, Urteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11 - NJW 2012, 2342, juris Rn. 14; BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 113/06 - ZMR 2007, 767, juris Rn. 13.

<sup>12</sup> BGH, Urteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11 - NJW 2012, 2342, juris Rn. 14.

<sup>13</sup> BGH, Urteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11 - NJW 2012, 2342, juris Rn. 15.

<sup>14</sup> Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573, Rn. 76, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung der Instanzgerichte.

<sup>15</sup> so für Kommanditgesellschaft ausdrücklich: BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06 - NJW-RR 2007, 1460, juris Rn. 10; LG Hamburg, Urteil vom 30. Juli 2010 - 311 S 21/10 - ZMR 2011, 41, juris Rn. 14.

<sup>16</sup> BGH, Urteil vom 15. Dezember 2010 - VIII ZR 210/10 - NJW 2011, 993, juris Rn. 8 ff.; LG Hamburg, Urteil vom 30. Juli 2010 - 311 S 21/10 - ZMR 2011, 41, juris Rn. 14 ff..

<sup>17</sup> BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 113/06 - ZMR 2007, 767, juris Rn. 10; LG Hamburg, Urteil vom 30. Juli 2010 - 311 S 21/10 - ZMR 2011, 41, juris Rn. 12 ff.; noch offen gelassen in: BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06 - NJW-RR 2007, 1460, juris Rn. 10.

<sup>18</sup> BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 113/06 - ZMR 2007, 767, juris Rn. 11 f.

Mitarbeiters hat, dass dieser seinen Wohnsitz in der vermieteten Wohnung nehmen kann.<sup>19</sup> Zum Schutz des Mieters dürfen hierbei aber keine geringeren Maßstäbe angelegt werden als bei einer unmittelbaren Anwendung von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

### cc) Bruchteilsgemeinschaften:

Nicht rechtsfähige Personenmehrheiten, wie eine Bruchteilsgemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB, sind im deutschen Recht hingegen zur Kündigung wegen Eigenbedarfs berechtigt.<sup>20</sup>

Dies beruht darauf, dass bei nicht rechtsfähigen Personenmehrheiten stets, also auch beim Eigenbedarf, die Rechtsverhältnisse ihrer Mitglieder maßgeblich sind. Dabei genügt es nach ständiger Rechtsprechung, dass in der Person eines einzigen Mitglieds der Personenmehrheit die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vorliegen.<sup>21</sup> Ob dies selbst bei Gemeinschaften gilt, denen zahlreiche Mitglieder angehören, ist in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung noch nicht entschieden. Allerdings dürfte dies, wie bei einer Publikumsgesellschaft bürgerlichen Rechts (dazu sogleich unter dd)), zu verneinen sein.

Unabhängig hiervon ist zu beantworten, wer das Kündigungsrecht wirksam ausüben kann. Dies richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen der Vertretungsbefugnis, so dass im Regelfall ein gemeinschaftliches Handeln aller Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft erforderlich ist.

### dd) Gesellschaft bürgerlichen Rechts:

Eine gewisse Sonderstellung nimmt die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein. In Fortführung der von der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen

Grundsätze<sup>22</sup> kommt einer am Rechtsverkehr teilnehmenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (sog. Außen-Gesellschaft) zwar inzwischen auch gesetzlich eine Rechtsfähigkeit zu (§ 705 Abs. 2 BGB in der seit 01.01.2024 geltenden Fassung). Diese (die bisherige Rechtslage nur kodifizierende) Änderung der gesetzlichen Vorschriften hat aber die bisherigen Grundsätze der Rechtsprechung unberührt gelassen. Es sei aber angemerkt, dass diese Frage in der deutschen rechtswissenschaftlichen Diskussion sehr umstritten ist; der Bundesgerichtshof hat sie bislang ausdrücklich offengelassen.<sup>23</sup> Aus der Sicht der Autoren sollte aber trotz der Neufassung von § 705 Abs. 2 BGB weiter gelten, was der Bundesgerichtshof vor dem Inkrafttreten von § 705 Abs. 2 BGB in Fortsetzung seiner umfangreich begründeten Grundsatzentscheidung vom 27. Juni 2007<sup>24</sup> zusammenfassend wie folgt ausgeführt hat:<sup>25</sup>

*„Der Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist nach seinem Wortlaut auf natürliche Personen zugeschnitten. Um eine solche handelt es sich bei einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts nicht, so dass die Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht direkt anwendbar ist (BGH, Urteil vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 18; ...).*

*2. Entgegen einer im Schrifttum verbreiteten Auffassung, der auch das Berufungsgericht folgt, ist dieser Kündigungstatbestand jedoch in den Fällen entsprechend anzuwenden, in denen als Vermieterin eine (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts auftritt.*

*a) Zwar kann sich eine juristische Person nicht darauf berufen, eine von ihr vermietete Wohnung für sich selbst oder für Familien- oder Haushaltsangehörige zu benötigen (ständige Rechtsprechung; vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 2008 - VIII ZR 282/07, NJW 2008,*

<sup>19</sup> BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 113/06 - ZMR 2007, 767, juris Rn. 12 f.

<sup>20</sup> BGH, Urteil vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20 - NJW 2022, 3631, juris Rn. 44; BGH, Urteil vom 2. September 2020 - VIII ZR 35/19 - NJW 2021, 620, juris Rn. 12.

<sup>21</sup> BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23 - NJW 2024, 2909, juris Rn. 18 ff.; BGH, Urteil vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20 - NJW 2022, 3631, juris Rn. 44; BGH, Urteil vom 2. September 2020 - VIII ZR 35/19 - NJW 2021, 620, juris Rn. 12; BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15 - BGHZ 213, 136, juris Rn. 43.

<sup>22</sup> dazu grundlegend: BGH, Urteil vom 29. Januar 2001 - II ZR 331/00 - BGHZ 146, 341, juris Rn. 4 ff.

<sup>23</sup> BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23 - NJW 2024, 2909, juris Rn. 17, mit Darstellung der kontroversen Auffassungen in der Literatur.

<sup>24</sup> BGH, Urteil vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06 - NJW 2007, 2845, juris Rn. 10 ff.; bestätigt durch BGH, Urteil vom 15. Dezember 2010 - VIII ZR 210/10 - NJW 2011, 993, juris Rn. 10.

<sup>25</sup> Auszug aus BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15 - BGHZ 213, 136, juris Rn. 15 ff.; Zitate leicht verändert.

3361 Rn. 12; BGH, Urteil, vom 10. September 2003 - VIII ZR 22/03, NJW-RR 2004, 12 unter II 1). Eine (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts ist aber nicht als juristische Person zu qualifizieren (BGH, Urteil vom 29. Januar 2001 - II ZR 331/00, BGHZ 146, 341 ...; BGH, Urteil vom 23. Oktober 2001 - XI ZR 63/01, BGHZ 149, 80, ..), sondern stellt (lediglich) eine teilrechtsfähige Personengesellschaft dar (...).

aa) Ihr kommt nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung eine nach außen hin bestehende beschränkte Rechtsfähigkeit zu, so dass bei einer Teilnahme im Rechtsverkehr nicht mehr die gesamthänderisch verbundenen Gesellschafter, sondern die Gesamtheit selbst als ein von den Gesellschaftern verschiedenes Rechtssubjekt Träger der die Gesellschaft betreffenden Rechte und Pflichten ist (ständige Rechtsprechung; vgl. BGH, Urteile vom 29. Januar 2001 - II ZR 331/00, aaO, S. 347; vom 5. März 2008 - IV ZR 89/07, BGHZ 175, 374, 379).

bb) Diese Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts macht sie, anders als dies bei juristischen Personen der Fall ist, aber nicht zu einem gegenüber ihren Gesellschaftern völlig verselbständigten Rechtssubjekt (...).“

Inhaltlich begründet der Bundesgerichtshof diese Rechtsprechung damit, dass die Interessenlage bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts jener einer Bruchteilsgemeinschaft (nicht jener einer Personen-Handelsgesellschaft) angenähert sei:<sup>26</sup>

„Nach der Rechtsprechung des Senats ist der Gesellschaft bürgerlichen Rechts der Eigenbedarf eines Gesellschafters deshalb zuzurechnen, weil es im Ergebnis nicht gerechtfertigt wäre, Gesellschafter einer bürgerlich-rechtlichen Gesellschaft insoweit schlechter zu stellen als die Mitglieder einer einfachen Vermietermehrheit. Sind mehrere natürliche Personen Vermieter, berechtigt der Eigenbedarf eines Vermieters die Gemeinschaft zur Kündigung des Mietvertrages; dies kann nicht anders zu beurteilen sein, wenn diese Personen auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage einen gemeinsamen Zweck verfolgen und damit eine

Gesellschaft bürgerlichen Rechts bilden, zumal es häufig nur vom Zufall abhängen wird, ob eine Personenmehrheit dem Mieter eine Wohnung als Gemeinschaft oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts vermietet...“.

Allerdings ist die Berechtigung zur Kündigung wegen Eigenbedarfs zu verneinen, wenn die Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht von einem personellen Bezug zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern geprägt ist. Dies gilt insbesondere, wenn es sich bei ihr um eine Publikumsgesellschaft, etwa um einen Immobilienfonds, handelt. Dann tritt das persönliche Nutzungsbedürfnis des einzelnen Gesellschafters derart in den Hintergrund, dass der Mieter nicht mit einem möglichen Eigenbedarf eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen rechnen muss.<sup>27</sup>

Diese Grundsätze besagen aber nur, dass für eine Kündigungsbefugnis der Eigenbedarf eines der Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausreichend ist. In gleicher Weise wie bei der Bruchteilsgemeinschaft muss die Kündigung aber von den für die Gesellschaft Vertretungsberechtigten erklärt werden, also grundsätzlich von allen Gesellschaftern gemeinsam.

## b) Wohnungssuchender:

Neben dem Vermieter selbst kommen im deutschen Recht als Wohnungssuchende dessen Familien- und Haushaltsangehörige in Betracht.

Das deutsche Recht der Kündigung wegen Eigenbedarfs ist so konzipiert, dass der Wohnungsbedarf eines Angehörigen der Familie oder des Haushalts des Vermieters zu einem eigenen berechtigten Kündigungsinteresse des Vermieters führt.<sup>28</sup> Dies beruht auf der Erwägung, dass ein Vermieter, der den vermieteten Wohnraum einem Angehörigen überlassen will, sich dessen Bedarfssituation und damit dessen Nutzungsvorstellungen regelmäßig zu eigen macht.<sup>29</sup>

<sup>26</sup> Auszug aus BGH, Urteil vom 15. Dezember 2010 - VIII ZR 210/10 - NJW 2011, 993, juris Rn. 10.

<sup>27</sup> BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23 - NJW 2024, 2909, juris Rn. 19; BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15 - BGHZ 213, 136, juris Rn. 50 mwN.

<sup>28</sup> Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573, Rn. 79 und Rn. 87.

<sup>29</sup> BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - BGHZ 204, 216, juris Rn. 26; Tiedemann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024), Rn. 117.

Die Entscheidung des Vermieters, die Nutzungsvorstellungen seines Angehörigen zu achten, haben die Gerichte deshalb in gleicher Weise zu respektieren wie seinen eigenen Nutzungswillen (dazu oben I. 2.).<sup>30</sup> Daraus folgt aber im Gegenschluss zugleich, dass ein Eigenbedarf nicht besteht, wenn der Angehörige der Familie oder des Hausstandes des Vermieters in die von diesem für ihn ausersehene Wohnung überhaupt nicht einziehen will.<sup>31</sup>

Ist ein Eigenbedarf zumindest wegen des Wohnbedarfs eines Wohnungssuchenden gegeben, steht einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht entgegen, dass in die Wohnung auch Personen einziehen sollen, die der Familie oder dem Haushalt des kündigenden Vermieters nicht angehören.<sup>32</sup>

#### aa) Familienangehörige:

In der deutschen Rechtsprechung war längere Zeit umstritten, wie der Begriff des Familienangehörigen zu verstehen ist. In seinem Grundsatzurteil vom 10. Juli 2024<sup>33</sup> hat der Bundesgerichtshof den Begriff des Familienangehörigen vor allem aus Gründen der Rechtssicherheit (vgl. zu deren Bedeutung bei Kündigungserklärungen oben II. 1. a) aa) (1)) allein an Hand der objektiven familienrechtlichen Beziehung („Verwandtschaftsgrad“), nicht an Hand der persönlichen Nähe, definiert. Entgegen einer bislang verbreitet in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung und der Literatur<sup>34</sup> vertretenen Auffassung ist daher ohne Belang, welche sozialen Kontakte oder „moralische Verpflichtungen“ zwischen dem Vermieter und dem Wohnungssuchenden bestehen oder ob der Vermieter dem Wohnungssuchenden gar eine gewisse Fürsorge gewährt.

Als Abgrenzungskriterium zwischen den durch §

573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begünstigten Familienangehörigen und den sonstigen Familienangehörigen zieht der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 10. Juli 2024 (in Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung)<sup>35</sup> die verfahrensrechtlichen Vorschriften zum Zeugnisverweigerungsrecht heran. Im Einzelnen führt der Bundesgerichtshof u.a. aus (Zitate leicht verändert):<sup>36</sup>

*„Mit der Privilegierung von Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hat der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung tragen wollen, dass innerhalb einer Familie aufgrund enger Verwandtschaft typischerweise ein Verhältnis persönlicher Verbundenheit und gegenseitiger Solidarität besteht, das die Ermöglichung einer Kündigung zu Gunsten Familienangehöriger rechtfertigt (vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 2010 - VIII ZR 159/09, BGHZ 184, 138 Rn. 21). ... Der vom Gesetzgeber bezweckten Privilegierung von Familienangehörigen ... liegt mithin eine typisierende Betrachtungsweise dahingehend zugrunde, dass zwischen den hiervon umfassten Personen auf Grund einer familiären Beziehung eine besondere persönliche Nähebeziehung anzunehmen ist. Vor diesem Hintergrund bedarf es für den vom Gesetzgeber privilegierten Personenkreis des (zusätzlichen) Vorliegens eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses nicht (vgl. BGH, Urteil vom 2. September 2020 - VIII ZR 35/19, NJW 2021, 620 Rn. 20). Auch scheidet eine Erweiterung dieses geschützten Personenkreises auf Grund einer einzelfallbezogenen Prüfung des Vorliegens einer besonderen sozialen Nähe angesichts der dem Gesetz zu Grunde liegenden typisierenden Betrachtungsweise aus. Denn ebensowenig wie der Gesetzgeber die Privilegierungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB davon abhängig gemacht hat, dass im konkreten Einzelfall tatsächlich eine enge soziale Bindung besteht, hat er das Vorliegen einer solchen Bindung für ausreichend erachtet. ...*

*Entscheidend ist damit letztlich, für welchen Per-*

<sup>30</sup> BGH, Urteil vom 4. März 2015 -VIII ZR 166/14 - BGHZ 204, 216, juris Rn. 27.

<sup>31</sup> BVerfG, Beschluss vom 30. Juni 1993 - 2 BvR - 459/93 - NJW 1993, 2165, juris Rn. 31; BGH, Beschluss vom 11. Oktober 2016 - VIII ZR 300/15 - NJW-RR 2017, 75, juris Rn. 12.

<sup>32</sup> vgl. Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573, Rn. 74.

<sup>33</sup> BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23 - NJW 2024, 2909, juris Rn. 32 ff..

<sup>34</sup> Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 573 BGB, Rn. 25; Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573, Rn. 85, mit weiteren Nachweisen.

<sup>35</sup> BGH, Urteil vom 2. September 2020 - VIII ZR 35/19 - NJW 2021, 620, juris Rn. 17 ff.; BGH, Urteil vom 27. Januar 2010 - VIII ZR 159/09 - BGHZ 184, 138, juris Rn. 22; BGH, Beschluss vom 27. April 2023 - V ZB 58/22 - NJW-RR 2023, 863, juris Rn. 31.

<sup>36</sup> BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23 - NJW 2024, 2909, juris Rn. 32 ff..

sonenkreis der Gesetzgeber durch die Verwendung des Begriffs der Familie eine typischerweise vorliegende - und damit die Privilegierung unabhängig von der konkreten Beziehung im Einzelfall rechtfertigende - besondere soziale Bindung angenommen hat. Im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ... hat der Gesetzgeber insoweit nicht näher bestimmt, bei welchem Verwandtschaftsverhältnis er vom Vorliegen einer derartigen typischerweise vorliegenden persönlichen Verbundenheit ausgeht. Er hat eine solche Bewertung jedoch im Rahmen der ebenfalls auf der persönlichen Nähebeziehung und Verbundenheit gründenden Gewährung eines Zeugnisverweigerungsrechts aus persönlichen Gründen vorgenommen. Dort hat er objektive Kriterien nach dem Grad der familiären Beziehung aufgestellt und hierdurch den Personenkreis definiert, innerhalb dessen nach seiner Auffassung typischerweise eine persönliche Nähebeziehung besteht. Es ist sachgerecht, diese gesetzgeberischen Wertungen auch für die ebenfalls in der persönlichen Verbundenheit begründeten Privilegierungen von Familienangehörigen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ... heranzuziehen (vgl. BGH, Urteil vom 2. September 2020 - VIII ZR 35/19, NJW 2021, 620 Rn. 19 f.; BGH, Urteil vom 27. Januar 2010 - VIII ZR 159/09, BGHZ 184, 138, juris Rn. 22; BGH, Beschluss vom 27. April 2023 - V ZB 58/22, NJW-RR 2023, 863, juris Rn. 31). Der Umstand, dass der Gesetzgeber in diese Vorschriften keinen Verweis auf die Regelungen des Zeugnisverweigerungsrechts aufgenommen hat, steht dem - anders als in der Literatur vereinzelt vertreten wird (...) - nicht entgegen. Diese generalisierende Bestimmung des Personenkreises, für den der Vermieter einen Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geltend machen kann, ... bewirkt zugleich für Vermieter und Mieter Rechtssicherheit und Planbarkeit. Sie vermeidet damit auch die bei Berücksichtigung des subjektiven Umstands einer persönlichen Verbundenheit zu erwartenden, dem Verhältnis zwischen den Mietvertragsparteien abträglichen Streitigkeiten über die einfallbezogene und wertungsbedürftige Frage des Bestehens und der Tiefe einer persönlichen Nähebeziehung.“

Folge dieser Rechtsprechung ist u.a., dass (wegen des ihnen zustehenden Zeugnisverweigerungsrechts)

auch getrennt lebende oder geschiedene Ehegatten in den Schutzbereich von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einbezogen sind.<sup>37</sup> Diese höchstgerichtliche Rechtsprechung wird allerdings u.a. wegen des anderen Schutzzwecks des einem geschiedenen Ehegatten zustehenden Zeugnisverweigerungsrechts in der Literatur teilweise angegriffen.<sup>38</sup> Sie ist aber zutreffend, weil typischerweise auch ein geschiedener Vermieter ein spezifisches persönliches Interesse daran hat, dass sein früherer Ehegatte eine angemessene Wohnung zu angemessenen Konditionen findet (Erleichterung der Trennung; Auswirkungen auf Unterhaltsansprüche; Auswirkungen auf Personensorge für Kinder; anhaltende moralische Verpflichtung wegen früherer Ehe usw.).

#### bb) Angehörige des Haushalts:

Angehörige des Haushalts sind alle Personen, die schon seit längerer Zeit und auf Dauer in den Haushalt des Vermieters aufgenommen sind und in enger Hausgemeinschaft mit ihm leben.<sup>39</sup> Dazu gehören neben den im Haushalt lebenden Familienangehörigen die Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft und aufgenommene Pflegepersonen.<sup>40</sup> Die Mitglieder einer Wohngemeinschaft, etwa einer sog. Studenten-WG, sind dagegen regelmäßig keine Haushaltsangehörigen, da sie keinen gemeinsamen Haushalt führen.<sup>41</sup>

<sup>37</sup> so bereits: BGH, Urteil vom 2. September 2020 - VIII ZR 35/19 - NJW 2021, 620, juris Rn. 17 ff.; BGH, Urteil vom 27. Januar 2010 - VIII ZR 159/09 - BGHZ 184, 138, juris Rn. 22.

<sup>38</sup> Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 573 BGB, Rn. 25; Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573, Rn. 82 mit weiteren Nachweisen.

<sup>39</sup> Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 573 BGB, Rn. 25; Helmut Krenek in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2., neu bearbeitete Auflage, § 573 BGB, Rn. 5; Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573, Rn. 88, mit weiteren Nachweisen.

<sup>40</sup> vgl. Helmut Krenek in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2., neu bearbeitete Auflage, § 573 BGB, Rn. 5; Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573, Rn. 88; Tiedemann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024), Rn. 104.

<sup>41</sup> Tiedemann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024), Rn. 105.

## 2. Georgisches Recht:

Das georgische Recht ist ähnlich konzipiert wie das deutsche Recht. Allerdings ist der Kreis der Berechtigten enger gezogen, da er sich nach Art. 562 Nr. 1 lit. b) ZGB auf den Vermieter und seine engen Verwandten beschränkt. Es dürfte aber auch im georgischen Recht möglich (und sinnvoll) sein, aus Gründen der Rechtssicherheit den Begriff der engen Verwandtschaft am Bestehen eines Zeugnisverweigerungsrechts auszurichten. Dies schafft klare Abgrenzungskriterien und vermeidet Unklarheiten bei der wirksamen Ausübung eines Gestaltungsrechts.

Auch bei der Frage, ob Gesellschafter von Personengesellschaften vom Schutzbereich der Regelungen zur Kündigung wegen Eigenbedarfs umfasst sind, dürfte es möglich sein, sich in Georgien an der deutschen Rechtsprechung zu orientieren. Sonstige Angehörige des Hausstandes sind in Georgien vom Anwendungsbereich einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht betroffen.

### III. Bedarf an Wohnraum:

#### 1. Deutsches Recht:

##### a) Nutzung als Wohnraum/Mischnutzung:

Eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB setzt nicht voraus, dass die beabsichtigte Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken erfolgt. Bei einer geplanten gemischten Nutzung, etwa als Wohnung und als Kanzlei eines Rechtsanwalts, genügt vielmehr, dass die beabsichtigte Nutzung für eigene private Wohnzwecke überwiegen soll.<sup>42</sup>

Hieraus folgt aber nicht, dass bei einer Nutzung zu überwiegend anderen Zwecken eine Kündigung wegen Eigenbedarfs von vornherein ausscheidet. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB schafft bei der Kündigung wegen des Eigenbedarfs an einer Wohnung zwar einen gesonderten Kündigungsgrund. Dieser rechtfertigt sich dadurch, dass der Vermieter in der Mietwohnung einen persönlichen Lebensmittelpunkt für sich oder für einen Angehörigen seiner Familie oder seines Haus-

halts begründen möchte<sup>43</sup> und ein solches Ziel eines persönlichen Refugiums einen besonderen Schutz verdient. Hierdurch ändert sich aber nichts daran, dass der Kündigungsgrund aus der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB gleichwertig neben jenem aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB steht (vgl. oben II. 1 a) aa) (2)).<sup>44</sup>

Allerdings verschieben sich etwas die Abwägungsaspekte, weil es einen gewissen Unterschied macht, ob der Vermieter in den bisherigen Lebensmittelpunkt des Mieters eingreift, um einen (verfassungsrechtlich in gleicher Weise schützenswerten) Lebensmittelpunkt für sich oder für einen seiner Angehörigen zu begründen oder ob dies aus überwiegend beruflichen (durch die Berufsfreiheit nach Art. 12 GG aber ebenfalls verfassungsrechtlich geschützten) Gründen geschieht.<sup>45</sup> Im Regelfall lässt es die Rechtsprechung aber auch bei einer erstrebten Mischnutzung für das Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB genügen, dass dem Vermieter ohne eine wirksame Kündigung ein anerkennenswerter Nachteil entstünde. Daher ist dem Interesse des Vermieters an einer Erlangung der Wohnung regelmäßig der Vorzug vor dem Interesse des Mieters zu geben, wenn der ernsthaft verfolgte Nutzungswunsch von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist und wenn dem Vermieter bei einem ihm verwehrten Bezug der Mieträume ein nach den Umständen des Falles anerkennenswerter Nachteil entstünde. Höhere Anforderungen sind allerdings dann zu stellen, wenn die Nutzung zu Wohnzwecken einen völlig untergeordneten Raum einnimmt.<sup>46</sup>

Wird die Kündigung mit einem Wohnbedarf von häuslichen Bediensteten (betreuende Pflegekräfte, Hausangestellte, Hausmeister) begründet, kann sie gemäß im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB gerechtfertigt

<sup>42</sup> BGH, Urteil vom 10. April 2024 - VIII ZR 286/22 - NJW-RR 2024, 692, juris Rn. 18; BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16 - BGHZ 214, 269, juris Rn. 44 f.

<sup>43</sup> vgl. BGH, Urteil vom 10. April 2024 - VIII ZR 286/22 - NJW-RR 2024, 692, juris Rn. 25; BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16 - BGHZ 214, 269, juris Rn. 44.

<sup>44</sup> BGH, Urteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11 - NJW 2012, 2342, juris Rn. 14; BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 113/06 - ZMR 2007, 767, juris Rn. 13.

<sup>45</sup> dazu umfassend: BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16 - BGHZ 214, 269, juris Rn. 35 ff..

<sup>46</sup> BGH, Urteil vom 10. April 2024 - VIII ZR 286/22 - NJW-RR 2024, 692, juris Rn. 26; BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16 - BGHZ 214, 269, juris Rn. 44 f..

sein, wenn das geltend gemachte Interesse ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft angeführten Kündigungsgründe. Dies setzt voraus, dass es für die Tätigkeit der häuslichen Bediensteten von wesentlicher Bedeutung ist, dass sie in den bislang vermieteten Räumen eine Wohnung beziehen können.<sup>47</sup> Dies wird insbesondere bei betreuenden Pflegekräften nicht selten der Fall sein.

Wegen der Anforderungen an einen unternehmerischen Betriebsbedarf, etwa wegen des Wohnbedarfs des Mitarbeiters eines Einzelkaufmanns, wird auf die Ausführungen unter II. 1 a) aa) (2) verwiesen.

## **b) Bedarf an Wohnraum:**

### **aa) Voraussetzungen:**

Ein Bedarf an einer Wohnung setzt nicht voraus, dass sich der Vermieter in einer angespannten Wohnsituation oder gar in einer Notlage befindet. Allerdings reicht auch der bloße Wille des Vermieters, in den eigenen Räumen zu wohnen oder eine der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Personen dort wohnen zu lassen, für die Annahme von Eigenbedarf nicht aus.<sup>48</sup> Erforderlich, aber auch genügend ist vielmehr, dass der Vermieter seinen Wohnungsbedarf auf ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe stützt.<sup>49</sup> Der Bundesgerichtshof führt hierzu aus:<sup>50</sup>

*„Eine solche Auslegung ist im Hinblick auf die sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter zukommende Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geboten. Danach haben die Fachgerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen,*

*grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen (ständige Rechtsprechung.; vgl. nur BVerfGE 68, 361, 373 f.; BVerfGE 79, 292, 304 f.; BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216 Rn. 14). Zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters dürfen die Gerichte allerdings den Eigennutzungswunsch des Vermieters darauf überprüfen, ob er ernsthaft verfolgt wird, ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist oder ob er rechtsmissbräuchlich ist (BVerfG, NJW 1994, 994 f.; BVerfG, BVerfG, WuM 2002, 21 f.; BVerfG, NJW 2014, 2417 Rn. 28; ...; BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, aaO Rn. 15; BGH, Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 19).“*

Wie bereits einleitend erwähnt, dürfen die Gerichte bei dieser Prüfung nicht die auf die eigene Lebensplanung und auf einen angemessene Wohnraum gerichteten Vorstellungen des Vermieters durch eigene zu ersetzen.<sup>51</sup> Sie haben also grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder für seine Angehörigen als angemessen ansieht.<sup>52</sup>

Als vernünftig und nachvollziehbar wird in aller Regel ein Wohnungsbedarf gelten, der auf Veränderungen in den familiären Verhältnissen (Bedarf an zusätzlicher Wohnung durch Auszug von Angehörigen der Familie oder des Haushalts; Bedarf an größerer Wohnung durch Vergrößerung der Familie, Bedarf an kleinerer Wohnung nach Verkleinerung der Familie usw.) beruht.<sup>53</sup> Aber auch veränderte Vorstellungen von der eigenen Wohnsituation, wie etwa der Wunsch nach getrennten Schlafzimmern, sind von den Gerichten grundsätzlich zu respektieren.<sup>54</sup> Nachvollziehbare Gründe können auch in beabsichtigten Ortsveränderungen aus beruflichen oder persönlichen Anlässen liegen. Letzteres kommt beispielsweise in Betracht, wenn ein betagter Vermieter durch einen Wohnortwechsel den Kontakt zur Familie der Tochter

<sup>47</sup> BGH, Beschluss vom 23. Februar 2021 - VIII ZR 213/20 - NZM 2021, 432, juris Rn. 17; BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16 - BGHZ 214, 269, juris Rn. 24; BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 44/16 - NJW 2017, 2819, juris Rn. 33.

<sup>48</sup> BVerfG, Beschluss vom 23. April 2014 - 1 BvR 2851/13 - NJW 2014, 2417, juris Rn. 28.

<sup>49</sup> BGH, Urteil vom 10. April 2024 - VIII ZR 286/22 - NJW-RR 2024, 692, juris Rn. 26; BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 144/19 - NJW 2020, 1215, juris Rn. 34; BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 19.

<sup>50</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 19; Zitate leicht verändert.

<sup>51</sup> dazu grundlegend: BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - BGHZ 204, 216, juris Rn. 14 ff.; BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16 - BGHZ 214, 269, juris Rn. 25 ff.

<sup>52</sup> BGH, Beschluss vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17 - NJW-RR 2019, 130, juris Rn. 20.

<sup>53</sup> vgl. Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573 Rn. 100, mit umfangreichen Nachweisen aus der Rechtsprechung.

<sup>54</sup> BVerfG, Beschluss vom 10. Juli 1992 - 1 BvR 1614/91 - NJW 1992, 2878, juris Rn. 16.

intensivieren und wieder verstärkt am städtischen Kulturleben teilnehmen möchte.<sup>55</sup>

Grundsätzlich genügt ein zeitlich begrenzter Bedarf an der Wohnung.<sup>56</sup> Im Hinblick auf die Mobilität in der heutigen Gesellschaft dürfen an die Dauer des geltend gemachten Eigenbedarfs keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden. Häufig wird ein Eigenbedarfswunsch von etwa einem Jahr ausreichend sein.<sup>57</sup> Nicht erforderlich ist zudem, dass die Wohnung dauerhaft genutzt werden soll. Ein Wohnbedarf für eine nur zeitweise Nutzung, etwa als eine Zweit- oder als eine Ferienwohnung, genügt.<sup>58</sup>

Der Nutzungswunsch muss sich jedoch so weit "verdichtet" haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht. Ein noch unbestimmtes Interesse an einer möglichen späteren Nutzung (sog. Vorratskündigung) reicht nicht aus.<sup>59</sup> Die Anforderungen an eine Konkretisierung des Nutzungsinteresses dürfen aber überspannt werden. Will etwa der Vermieter seiner Tochter die Wohnung zur Verfügung stellen, damit sie in dieser mit ihrem Lebensgefährten leben und eine Familie gründen kann, ist nicht erforderlich, dass sich der behauptete Kinderwunsch bereits durch Schwangerschaft konkretisiert.<sup>60</sup>

Auf dieser Prüfungsstufe, also bei der Ermittlung eines auf ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützten Eigenbedarfs, ist nach der Systematik des deutschen Rechts nicht von Belang, ob die Kündigung wegen Eigenbedarfs auf Seiten des Mieters zu einer Härte führt, die über die mit dem

Verlust des bisherigen Lebensmittelpunktes typischerweise verbundenen Folgen hinausgehen. Diese Frage stellt sich erst, wenn der Mieter auf Grund der „Sozialklausel“ des § 574 BGB der auf den Eigenbedarf gestützten Kündigung widerspricht. Erst dann ist daher festzustellen, ob die Kündigung mit einer nicht zu rechtfertigenden Härte verbunden ist (dazu unten IV.).

#### **bb) Veränderte Verhältnisse:**

Grundsätzlich können nur jene Gründe der Kündigung zur Wirksamkeit verhelfen, die im Kündigungsschreiben genannt sind (§ 574 Abs. 3, § 573 Abs. 3 BGB). Nachträglich entstandene Kündigungsgründe sind grundsätzlich unerheblich.

Dies folgt schon daraus, dass nach allgemeinen Prinzipien die eine Kündigung tragenden Umstände im Zeitpunkt ihrer Erklärung vorliegen müssen. Andere als die im Kündigungsschreiben genannten Gründe müssen deshalb in der Regel mit einer eigenen Kündigungserklärung verfolgt werden.<sup>61</sup>

Hiervon enthält aber § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB eine Ausnahme, sofern die ursprüngliche Kündigung wirksam war und zu ihr entweder ein weiterer Kündigungsgrund hingetreten ist oder der ursprüngliche Kündigungsgrund durch einen neuen ersetzt wurde.<sup>62</sup> Daher ist ein Austausch der für die Nutzung der Wohnung vorgesehenen Person selbst noch während eines Räumungsrechtsstreits möglich, sofern zunächst der Eigenbedarf hinsichtlich der zuerst benannten Person bestanden hat und später in einer anderen Person hinzugetreten ist.<sup>63</sup> Das kann etwa in Betracht kommen, wenn die Kündigung wirksam mit einer Lebensplanung der Tochter des Vermieters (Eheschließung, Kinderwunsch usw.) begründet wurde, inzwischen aber der Sohn des Vermieters einen Wohnbe-

<sup>55</sup> zum Letzteren: BGH, Beschluss vom 23. Oktober 2018 - VIII ZR 61/18 - NJW-RR 2019, 134, juris Rn. 19.

<sup>56</sup> BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - BGHZ 204, 216, juris Rn. 31 ff.; BVerfG, Beschluss vom 23. April 2014 - 1 BvR 2851/13 - NJW 2014, 2417, juris Rn. 29.

<sup>57</sup> BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - BGHZ 204, 216, juris Rn. 33.

<sup>58</sup> BGH, Beschluss vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17 - NJW-RR 2019, 130, juris Rn. 22.

<sup>59</sup> BGH, Urteil vom 23. September 2015 - VIII ZR 297/14 - NJW 2015, 3368, juris Rn. 22; BGH, Beschluss vom 11. Oktober 2016 - VIII ZR 300/15 - NJW-RR 2017, 75, juris Rn. 19; BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 44/16 - NJW 2017, 2819, juris Rn. 22; AG Hamburg, Beschluss vom 20. Dezember 2024 - 49 C 154/24 - juris Rn. 2 ff.

<sup>60</sup> BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 1995 - 1 BvR 665/94 - NJW 1995, 1480, juris Rn. 12.

<sup>61</sup> Tiedemann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024) Rn. 228 ff.

<sup>62</sup> BGH, Urteil vom 25. Oktober 2023 - VIII ZR 147/22 - NJW-RR 2024, 566, juris Rn. 39.

<sup>63</sup> Tiedemann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024) Rn. 107.

darf hat. Dabei ist unerheblich, ob der Vermieter den Wohnbedarf des Sohnes inzwischen als vorrangig erachtet oder ob der Wohnbedarf der Tochter weggefallen ist.

### cc) Ernsthaftigkeit:

Die Wirksamkeit der Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt voraus, dass dieser nicht nur schlüssig dargelegt wird, sondern auch ernsthaft besteht. Ein objektiv begründbarer - aber nicht wirklich verfolgter - Eigenbedarf darf also nicht als Vorwand dienen, um das Mietverhältnis kündigen zu können.

Wie bereits mehrfach angesprochen, haben die Gerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung künftig selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen. Bestreitet der Mieter die Ernsthaftigkeit eines solchen Wunsches, haben die Gerichte jedoch den Eigennutzungswunsch des Vermieters darauf zu überprüfen, ob er ernsthaft verfolgt wird.<sup>64</sup> Das Vorhandensein eines tatsächlichen Nutzungswillens muss dann der Vermieter beweisen (vgl. zur Beweisführung unten III. 1. b) ee) (1)).<sup>65</sup>

### dd) Rechtsmissbrauch:

Die Ausübung eines Kündigungsrechts wegen Eigenbedarfs kann rechtsmissbräuchlich sein. In der Praxis stellt sich diese Thematik insbesondere, wenn der Vermieter ein grundsätzlich in Betracht kommendes Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs „übermäßig“ ausübt oder wenn der Kündigungsgrund nachträglich weggefallen ist.

### (1) Übermaßverbot:

Als rechtsmissbräuchlich wird von der Rechtsprechung angesehen, wenn der grundsätzlich vorhandene Eigenbedarf in einem weit überhöhten Umfang

geltend gemacht wird.<sup>66</sup> Ob dies der Fall ist, haben die Gerichte unter Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien und unter konkreter Würdigung der Umstände des Einzelfalls festzustellen.<sup>67</sup> Es lassen sich hierzu keine Richtwerte (etwa Wohnfläche abhängig von der Zahl der Nutzer) aufstellen. Denn die Beurteilung hängt nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder von der Anzahl der Räume ab.<sup>68</sup> So kann es etwa mit darauf ankommen, ob die Anmietung einer etwas kleineren Wohnung in vergleichbarer Lage zu angemessenen Konditionen auf dem Wohnungsmarkt überhaupt unschwer möglich ist oder ob andere Alternativen ernsthaft zur Verfügung stehen.

### (2) Nachträglicher Wegfall des Kündigungsgrundes:

Die weitere Ausübung des Kündigungsrechts ist rechtsmissbräuchlich (und löst Schadenersatzansprüche aus; vgl. unten V.), wenn der Kündigungsgrund vor dem Ablauf der Kündigungsfrist weggefallen ist und der Vermieter den Mieter hierauf nicht hinweist.

Nach gefestigter Rechtsprechung hat ein Vermieter, der das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt hat, zur Vermeidung eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens den Mieter auf einen späteren Wegfall des Eigenbedarfs hinzuweisen. Diese Pflicht besteht aber nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. Dieser Zeitpunkt ist für das Bestehen einer Hinweispflicht grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn die Parteien in einem (gerichtlichen) Räumungsvergleich einen späteren Auszugstermin des Mieters vereinbaren.<sup>69</sup> Diese Auffassung begründet der Bundesgerichtshof in seinem (in späteren Entscheidungen

<sup>64</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 167/17 - NJW-RR 2019, 972, juris Rn. 25; BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, Rn. 19.

<sup>65</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 167/17 - NJW-RR 2019, 972, juris Rn. 25.

<sup>66</sup> BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - BGHZ 204, 216, juris Rn. 16; BGH, Beschluss vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17 - NJW-RR 2019, 130, juris Rn. 21; BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 1995 - 1 BvR 665/94 - NJW 1995, 1480, juris Rn. 9.

<sup>67</sup> BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - BGHZ 204, 216, juris Rn. 16, mit umfassenden weiteren Nachweisen.

<sup>68</sup> BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - BGHZ 204, 216, juris Rn. 19.

<sup>69</sup> BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18 - NJW 2021, 1232, juris Rn. 13.

bekräftigten)<sup>70</sup> Grundsatzurteil vom 9. November 2005 wie folgt:<sup>71</sup>

*„aa) Einseitige Gestaltungserklärungen, wie insbesondere die Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses, führen - sofern ihre tatbestandlichen Voraussetzungen erfüllt sind - die gewollten Rechtswirkungen zu dem gesetzlich vorgesehenen oder individuell bestimmten Zeitpunkt herbei. Eine wirksame Kündigung beendet das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Kündigungsfrist; deshalb ist der Mieter zur Rückgabe der Mietsache an den Vermieter zu diesem Zeitpunkt verpflichtet (§ 546 BGB). Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so schuldet er dem Vermieter die vereinbarte Miete nicht mehr als die ihm obliegende vertragliche Leistung, sondern kraft Gesetzes als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung (§ 546 a Abs. 1 BGB).*

*bb) Solange die Rechtswirkungen der Kündigung noch nicht eingetreten sind, sprechen keine zwingenden Gründe dagegen, vielmehr erfordert es der Schutz des Mieters, einer zunächst wirksamen Kündigung nachträglich ihre Wirksamkeit abzusprechen, wenn dies aus überwiegenden Gesichtspunkten, etwa dem Verbot des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB), geboten erscheint. Ein derartiger Rechtsmissbrauch läge insbesondere dann vor, wenn der geltend gemachte Eigenbedarf des Vermieters vor dem Ablauf der Kündigungsfrist und der erst hierdurch bewirkten rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses entfallen ist und der Vermieter dennoch aus formalen Gründen an der im Zeitpunkt der Erklärung berechtigten Kündigung festhalten würde.*

*cc) Mit dem (rechtlichen) Ende des Mietverhältnisses erlischt ... das Besitzrecht des Mieters, der keine originäre, sondern nur eine abgeleitete Beziehung zu der von einem anderen geschaffenen Wohnung hat (BVerfGE 89, 1, 7 f.); die Verfügungsbefugnis des Vermieters, in aller Regel des Eigentümers der betreffen-*

*den Wohnung, erlangt wieder ihren vollen, von der Verfassung in Art. 14 GG anerkannten und garantierten Umfang. Verweigert der Mieter die Herausgabe der Wohnung, obwohl die Kündigung wirksam ist und ein gesetzlicher Grund für die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach der Sozialklausel der §§ 574 ff. BGB nicht vorliegt, so verletzt er seine Pflicht zur Rückgabe der Mietsache (§ 546 Abs. 1 BGB) und verhält sich damit rechtswidrig; auf den eigentums gleichen Rang seines auf dem Mietvertrag beruhenden Rechts zum Besitz der Wohnung (BVerfGE 89, 1, 6 ff) kann er sich nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr berufen. Aus diesen Gründen versagt hier auch das Gebot der Schonung des vertragstreuen Mieters. Ein Mieter, der die gemietete Sache nach der durch die wirksame Kündigung herbeigeführten Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter nicht zurückgibt, verhält sich von da an nicht mehr vertragstreu; auf ein Verschulden kommt es insoweit nicht an.*

*dd) Nachvertragliche Treuepflichten, die einen Vorrang des Bestandsinteresses des Mieters gegenüber dem Rückgabeanspruch des Vermieters gebieten würden, sind nicht anzuerkennen. Dies hat der Senat in seinem Urteil vom 9. Juli 2003 (BGH, Urteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 311/02 - NJW 2003, 2604, juris Rn. 13) in ähnlicher Weise für den Fall einer freiwerdenden Wohnung des Vermieters bei fortbestehendem Eigenbedarf an der gekündigten Wohnung ausgesprochen; für die vorliegende Fallgestaltung kann nichts anderes gelten. Die Annahme einer nachvertraglichen Pflicht des Vermieters, den Mieter über den nach Beendigung des Mietverhältnisses eingetretenen Wegfall des Kündigungsgrundes zu unterrichten, würde zu einer systemwidrigen Durchbrechung der Grundsätze über die rechtsgestaltende Wirkung von Kündigungserklärungen führen. Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber den Mieter auf materiell-rechtlicher Ebene vor einem derartigen nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs hat schützen wollen, bestehen nicht. Dass der Gesetzgeber das Problem des nachträglichen Eintritts neuer Umstände gesehen hat, ergibt sich aus der Regelung über das Unwirksamwerden einer auf Zahlungsverzug gestützten außerordentlichen Kündigung des Vermieters bei nachträglicher Tilgung des Mietrückstandes (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Dem Interesse des Mieters am Erhalt der*

<sup>70</sup> BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18 - NJW 2021, 1232, juris Rn. 13; BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 167/17 - NJW-RR 2019, 972, juris Rn. 28; BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15 - BGHZ 213, 136, juris Rn. 62.

<sup>71</sup> Auszug aus BGH, Urteil vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04 - BGHZ 165, 75, juris Rn. 18 ff.; Zitate leicht verändert.

*Wohnung könnte daher nur durch eine nachvertragliche Pflicht des Vermieters, dem Mieter den Neuabschluss eines Mietvertrages über dieselbe Wohnung anzubieten, Rechnung getragen werden. ....“*

### **(3) sonstige Fallgestaltungen:**

Ein Rechtsmissbrauch in der Form eines widersprüchlichen Verhaltens kommt des Weiteren in Betracht, wenn der Vermieter trotz Kenntnis oder Erwartung eines künftigen Eigenbedarfs einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen hat, obwohl er einen befristeten Mietvertrag hätte abschließen können. Der Bundesgerichtshof führt hierzu aus:<sup>72</sup>

*„Ein befristeter Mietvertrag kann gemäß § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB abgeschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für sich, seine Familien- oder Haushaltsangehörigen nutzen will. Die Entscheidung hierfür muss noch nicht endgültig gefallen sein; es genügt vielmehr eine ernsthafte Absicht (BGH, Urteil vom 18. April 2007 - VIII ZR 182/06 - NJW 2007, 2177, juris Rn. 24) beziehungsweise - falls sich der Vermieter über seine Eigenbedarfsabsichten noch nicht endgültig schlüssig geworden ist - auch ein (ernsthaftes) Erwägen (...). Wenn der Vermieter in solchen Fällen einen unbefristeten Mietvertrag abschließt, ohne dem Mieter - wozu er bei Abschluss eines befristeten Mietvertrags sogar gesetzlich verpflichtet wäre (§ 575 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. BGB) - auf eine beabsichtigte oder zumindest (ernsthaft) erwogene künftige Nutzung durch sich oder einen gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Familien- oder Haushaltsangehörigen hinzuweisen, gibt er damit objektiv betrachtet zu verstehen, dass er einen solchen Schritt weder beabsichtigt noch erwägt. ....“*

*Ein Vermieter setzt sich also grundsätzlich nur dann in Widerspruch zu seinem früheren Verhalten, wenn er die Eigenbedarfskündigung auf Gründe stützt, die ihn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses schon den Entschluss haben fassen lassen, die Wohnung für sich selbst oder seine Familien- oder Haus-*

*haltsangehörigen in Gebrauch zu nehmen, oder aufgrund derer er eine solche Nutzung zum damaligen Zeitpunkt (ernsthaft) erwogen hat. Um einen solchen Widerspruch aufzulösen, muss er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet und rechnen darf, ungefragt über die beabsichtigte oder zumindest in Absicht genommene Begrenzung der Mietdauer aufklären (...).*

*Abgesehen von diesen Fallgestaltungen kommt ein widersprüchliches Verhalten des Vermieters dann in Betracht, wenn er anlässlich des Vertragsschlusses von sich aus oder auf konkrete Fragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben ("Wissenserklärung") über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebender Tatsachen macht (vgl. BGH, Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12 - NJW 2013, 1596, juris Rn. 14). Dabei kommt es entscheidend auf die Umstände des Einzelfalls, insbesondere den Inhalt der vom Mieter gestellten Fragen an. Fahrlässige Falschangaben zu solchen Tatsachen oder gar (schuldhafte oder schuldlose) Fehleinschätzungen über die Entwicklung der Eigenbedarfssituation können dagegen nicht die Grundlage für ein widersprüchliches Verhalten bilden, denn vom Vermieter kann nicht verlangt werden, dass er bei dem nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Personenkreis Erkundigungen darüber einzieht, wie deren Lebensplanung in den nächsten Jahren (wohl) aussehen wird, und sich darüber schlüssig wird, wie sich sein eigenes Leben in den nächsten Jahren (wohl) entwickeln wird. ...*

*Das Verhalten des Vermieters, der nach Abschluss des Mietvertrags Eigenbedarf geltend macht, hierzu aber bei Vertragsabschluss weder entschlossen war noch dies erwogen hatte und der auch über ihm bekannte, für das Entstehen von Eigenbedarf bedeutsame Tatsachen nicht vorsätzlich unrichtige Wissenserklärungen abgegeben hatte, rechtfertigt auch nicht den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs.“*

Ein Rechtsmissbrauch kann auch vorliegen, wenn es dem Vermieter möglich ist, den Wohnbedarf durch eine andere (freie oder ihm verfügbare) Wohnung ohne wesentliche Abstriche zu befriedigen.<sup>73</sup> Trotz

<sup>72</sup> BGH, Urteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 154/14 - BGHZ 204, 145, juris Rn. 35 ff.; Zitate leicht verändert.

<sup>73</sup> BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - BGHZ 204,

vorhandener Alternativen ist es aber nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für das Festhalten an der Eigenbedarfskündigung anführen kann. Dies gilt etwa, wenn sich der Wohnraum ansonsten auf verschiedene Etagen oder auf Nebengebäude verteilen müsste<sup>74</sup> oder wenn die alternativ verfügbare Wohnung für den Vermieter deutlich ungünstiger liegt (längere Wege zur Arbeitsstätte; schlechtere Infrastruktur; fremdes soziales Umfeld usw.).

Ein Rechtsmissbrauch folgt hingegen nicht bereits daraus, dass der Vermieter den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs durch den Erwerb der vermieteten Wohnung selbst verursacht hat.<sup>75</sup> Wer finanzielle Mittel dazu verwendet, eine Wohnung zu erwerben, um in dieser selbst zu wohnen, gestaltet sein Leben grundsätzlich selbst dann vernünftig und nachvollziehbar, wenn er schlichtweg "Herr seiner eigenen vier Wände" sein will.<sup>76</sup> Eine andere Sicht würde die durch Art. 14 Abs. 1 GG garantierte Befugnis des Eigentümers missachten, sein Leben unter Nutzung seines Eigentums nach seinen Vorstellungen einzurichten.<sup>77</sup>

Ist an der vermieteten Wohnung nach Abschluss des Mietvertrages Wohnungseigentum begründet worden (sog. Wohnungsumwandlung), sind allerdings die in Abschnitt I. 1. auszugsweise wiedergegebenen Beschränkungen des Kündigungsrechts aus § 577a BGB zu beachten.

### cc) Beweislast und Beweisführung:

#### (1) Tatbestandliche Voraussetzungen:

Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Kündigungsgrundes liegt im Rahmen des Räu-

mungs-/Kündigungsprozesses (anders beim Schadensersatzprozess, dazu unten VI.) beim kündigenden Vermieter.<sup>78</sup>

Den vom Vermieter vorgetragenen Wunsch einer eigenen Nutzung kann der Mieter mit Nichtwissen wirksam bestreiten. Dies folgt daraus, dass es sich bei der Nutzungsabsicht um eine sog. innere Tatsache handelt, von welcher der Mieter eine konkrete Kenntnis nicht haben kann. Er darf deshalb sein Bestreiten prozessual zulässig auf Vermutungen stützen.<sup>79</sup> Eine Ausnahme gilt nur, wenn die Vermutung ohne jegliche tatsächliche Anhaltspunkte „ins Blaue hinein“ abgegeben werden.<sup>80</sup>

Trägt der Mieter Indizien vor, die dafür sprechen, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist, stellt dies lediglich ein (dann sog. qualifiziertes) Bestreiten des vom Vermieter nachzuweisenden Bestehens des Eigenbedarfs dar.<sup>81</sup> An der Beweislast des Vermieters ändert sich hierdurch nichts. Der Mieter hat aber einen verfahrensrechtlichen Anspruch darauf, dass sich die Gerichte mit den von ihm erhobenen Einwänden auseinandersetzen.<sup>82</sup>

Dies schließt ein, dass die Gerichte die vorgetragenen Indizien auf ihre Plausibilität hin überprüfen und sich im Regelfall durch eine Anhörung des Vermieters<sup>83</sup> einen persönlichen Eindruck von der

216, juris Rn. 15; BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 1995 - 1 BvR 665/94 - NJW 1995, 1480, juris Rn. 9.

<sup>74</sup> BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 144/19 - NJW 2020, 1215, juris Rn. 18.

<sup>75</sup> BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 144/19 - NJW 2020, 1215, juris Rn. 17; BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 16.

<sup>76</sup> BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 144/19 - NJW 2020, 1215, juris Rn. 17; BVerfG, Beschluss vom 11. November 1993 - 1 BvR 696/93 - NJW 1994, 309, juris Rn. 11 ff..

<sup>77</sup> BVerfG, Urteil vom 14. Februar 1989 - 1 BvR 308/88 - BVerfGE 79, 292, juris Rn. 29 ff..

<sup>78</sup> BGH, Urteil vom 18. Mai 2005 - VIII ZR 368/03 - NJW 2005, 2395, juris Rn. 20; *Tiedemann* in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024), Rn. 189; LG Berlin, Beschluss vom 27. Oktober 2021 - 65 S 125/21 - WuM 2022, 282, juris Rn. 36; LG Itzehoe, Beschluss vom 12. Februar 2021 - 9 S 39/20 - ZMR 2022, 129, juris Rn. 7.

<sup>79</sup> BVerfG, Beschluss vom 13. Januar 1995 - 1 BvR 1420/94 - NJW-RR 1995, 392, juris Rn. 17.

<sup>80</sup> zum Ganzen: LG Berlin, Urteil vom 21. November 2018 - 65 S 142/18, juris Rn. 9.

<sup>81</sup> *Tiedemann* in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024), Rn. 191.

<sup>82</sup> BGH, Urteil vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17 - BGHZ 218, 162, juris Rn. 18; BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 - BGHZ 204, 216, juris Rn. 14 ff.; Verfassungsgericht des Landes Brandenburg, Beschluss vom 16. März 2000 - 2/00 - juris Rn. 19, vgl. auch BVerfG, Beschluss vom 13. Januar 1995 - 1 BvR 1420/94 - NJW-RR 1995, 392, juris Rn. 13 ff..

<sup>83</sup> vgl. dazu: BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 167/17 - NJW-RR 2019, 972, juris Rn. 26; *Tiedemann* in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10.

Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches verschaffen. So spricht etwa die allgemeine Lebenserfahrung dagegen, dass für die persönlichen Lebensumstände derart weitreichende Entscheidungen wie der Bezug einer anderen Wohnung sehr kurzfristig gefasst und umgesetzt werden.<sup>84</sup> Es kann auch gegen einen eigenen Nutzungswillen sprechen, wenn der Vermieter vom Mieter noch kurz vor dem Ausspruch der Kündigung eine Mieterhöhung verlangt hat.<sup>85</sup> Zudem spricht die allgemeine Lebenserfahrung dafür, dass ein beabsichtigter Wohnungswechsel mit Dritten besprochen wird<sup>86</sup> sowie durch Erkundigungen und vorbereitende Maßnahmen nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt.

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus:<sup>87</sup>

*„Die Feststellung dieser Tatsachen (Hinweis des Autors: gemeint eines ernsthaft bestehenden Eigenbedarfs) ist jedenfalls in der Weise möglich, daß Umstände festgestellt werden, die nach der Lebenserfahrung auf das Vorhandensein der festzustellenden Tatsache schließen lassen (...). Den hiermit verbundenen Unwägbarkeiten tragen die Verfahrensordnungen Rechnung, indem sie sich mit der freien, theoretische Zweifel nicht ausschließenden Überzeugung des Gerichts begnügen (...) und für den Fall ernsthafter Zweifel ("non-liquet") Beweis(last)regeln bereitstellen, die eine Entscheidung gestatten. Diese durch das Beweisrecht eröffneten Möglichkeiten schließen es aus, innere Tatsachen / Dies gilt auch für die Absicht des Vermieters zur Selbstnutzung der streitbefangenen Wohnung im Räumungsrechtsstreit. ... Häufig wird ... der Vermieter seinen Wunsch, eine vermietete Wohnung künftig selbst zu nutzen, gegenüber Dritten äußern; dann werden diese imstande sein, Angaben über ihre*

*Gespräche mit dem Vermieter zu machen, die es dem Gericht gestatten, das Vorliegen eines ernsthaften Selbstnutzungswunsches zu beurteilen. Fehlt es hieran, so sind die Gerichte gehalten, sich das erforderliche Maß an Überzeugung durch Würdigung anderer - grundsätzlich vom Vermieter vorzutragender und gegebenenfalls zu beweisender - Indiztatsachen zu bilden, die einen Schluß auf eine solche Absicht zulassen ...“*

## (2) Rechtsmissbrauch:

Dem Mieter obliegt es, diejenigen Tatsachen vorzutragen und zu beweisen, die einen von ihm behaupteten Rechtsmissbrauch des Vermieters begründen.<sup>88</sup>

Soweit es sich hierbei um Tatsachen handelt, von denen der beweiselastete Mieter keine Kenntnis haben kann, darf er sich zunächst auf ein pauschales Behaupten beschränken. Es liegt dann am Vermieter seiner sekundären Darlegungslast (dazu näher: unten VI. 1)<sup>89</sup> nachzukommen und konkret dartun, wann und wieso der Eigenbedarf entstanden ist. Unterlässt er einen solchen substantiierten Sachvortrag, gilt der dies bestreitende Vortrag des Mieters als unstreitig.<sup>90</sup> Insoweit gilt beim Kündigungs-/ Räumungsprozess sinngemäß, was nachfolgend (unten VI.) zum Schadensersatzanspruch wegen einer rechtsmissbräuchlichen Kündigung ausgeführt wird.

## 2. Georgisches Recht:

Wegen der vergleichbaren gesetzlichen Regelung dürften diese in der deutschen Rechtsprechung entwickelten Prinzipien grundsätzlich auch auf das georgische Recht übertragbar sein.

Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024), Rn. 189.

<sup>84</sup> vgl. BGH, Urteil vom 23. September 2015 - VIII ZR 297/14 - NJW 2015, 3368, juris Rn. 29.

<sup>85</sup> vgl. Tiedemann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024), Rn. 190.

<sup>86</sup> vgl. BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 1995 - 1 BvR 665/94 - NJW 1995, 1480, juris Rn. 12.

<sup>87</sup> BVerfG, Beschluss vom 30. Juni 1993 - 2 BvR 459/93 - NJW 1993, 2165, juris Rn. 26 f..

<sup>88</sup> Tiedemann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024), Rn. 191.

<sup>89</sup> zur deutschen Rechtsprechung: Hagenloch, [https://lawlibrary.info/ge/books/GIZ\\_CivilProcedureCode\\_Commentary.pdf](https://lawlibrary.info/ge/books/GIZ_CivilProcedureCode_Commentary.pdf). Art. 102 unter 3. b) aa) (3)).

<sup>90</sup> Tiedemann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 573 BGB (Stand: 20.06.2024), Rn. 192.

#### IV. Widerspruchsrecht des Mieters im deutschen Recht:

Gemäß der in § 574 BGB enthaltenen „Sozialklausel“ kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder für einen Angehörigen seiner Familie oder seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde oder wenn ein angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

##### 1. Nicht berechtigte Härte:

Eine Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB liegt vor, wenn sich die mit einem Umzug verbundenen Nachteile von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben.<sup>91</sup>

Dies kann insbesondere bei einer langjährigen Mietdauer, bei einem hohen Alter oder bei einer schweren Erkrankung des Mieters in Betracht kommen. Allerdings genügen eine lange Mietdauer und/oder ein hohes Alter eines Mieters nicht ohne Weiteres, weil sich die damit typischerweise einhergehende Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach der Persönlichkeit und je nach der körperlichen sowie psychischen Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirkt.<sup>92</sup>

Kommen zu diesen Umständen allerdings Erkrankungen hinzu, auf Grund derer beim Mieter im Falle seines Herauslösens aus seiner näheren Umgebung eine Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu erwarten steht (etwa bei einer Demenz gemischter Genese), kann dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen. Wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des schwer erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härte-

tegrund darstellen.<sup>93</sup> Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren, eventuell auch Suizidrisiken, geltend gemacht, haben sich die Gerichte (beim Fehlen eigener Sachkunde) regelmäßig mittels eines Sachverständiger ein genaues Bild zu verschaffen. Dabei ist insbesondere festzustellen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug voraussichtlich verbunden sind und mit welcher Wahrscheinlichkeit sie eintreten können.<sup>94</sup>

Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstrebenden Interessen beider Parteien haben die Gerichte zu berücksichtigen, dass bei der Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel des § 574 BGB andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten.<sup>95</sup> Auch im Rahmen von § 574 BGB ist deshalb die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren.<sup>96</sup> Dies gilt aber spiegelbildlich auch für die Lebensplanung des Mieters, so dass die Gerichte grundsätzlich auch dessen Vorstellungen (und nicht ihre eigenen) der Interessenabwägung zu Grunde legen müssen.<sup>97</sup> Dies gilt in besonderer Weise, wenn es um das Schicksal älterer Personen und um deren weitere Lebensplanung geht.<sup>98</sup>

##### 2. Nicht zu beschaffender Ersatzwohnraum:

Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums ist nicht be-

<sup>91</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 28; BGH, Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15 - NJW 2017, 1474, juris Rn. 25; BGH, Urteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13 - NJW-RR 2014, 78, juris Rn. 17.

<sup>92</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 30.

<sup>93</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 28; BGH, Urteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13 - NJW-RR 2014, 78, juris Rn. 20.

<sup>94</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 45; BGH, Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15 - NJW 2017, 1474, juris Rn. 24 und Rn. 29.

<sup>95</sup> BVerfG, Beschluss vom 20. Mai 1999 - 1 BvR 29/99 - NJW-RR 1999, 1097, juris Rn. 15 f.

<sup>96</sup> BVerfG, Beschluss vom 11. November 1993 - 1 BvR 696/93 - NJW 1994, 309, juris Rn. 11; BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 1995 - 1 BvR 665/94 - NJW 1995, 1480, juris Rn. 9; BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 41; BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 144/19 - NJW 2020, 1215, juris Rn. 33.

<sup>97</sup> BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 1994 - 1 BvR 2067/93 - juris Rn. 4 f.

<sup>98</sup> vgl. BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 63.

reits dann gegeben, wenn auf dem Wohnungsmarkt eine angespannte Situation herrscht.<sup>99</sup> Diese kann allerdings ein gewisses Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB darstellen. Sie kann deshalb in Verbindung mit einem substantiierten (und ggf. nachgewiesenen) Parteivortrag zu den konkret ergriffenen Maßnahmen zu der Überzeugung führen kann, dass ein angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter (sowie seine Familien- oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist.<sup>100</sup> Die Gerichte haben dann konkret festzustellen, welcher Ersatzwohnraum für den Mieter nach seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, welche Bemühungen von dem Mieter erbracht werden müssen und ob er diesen Anstrengungen genügt hat.<sup>101</sup>

**Eine Ersatzwohnung ist angemessen, wenn sie im Vergleich zu der bisherigen Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspricht und sie finanziell für ihn tragbar ist. Dabei sind die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen Lebensverhältnisse maßgebend. Die Wohnung muss allerdings dem bisherigen Wohnraum weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität noch nach ihrem Preis vollständig entsprechen.<sup>102</sup> Gewisse Einschnitte sind dem Mieter vielmehr zuzumuten. Leben im Haushalt des Mieters Angehörige mit eigenem Einkommen, ist die Suche nach einem angemessenen Ersatzwohnraum grundsätzlich auch auf solche Wohnungen zu erstrecken, die mit dem Haushaltseinkommen finanziert werden können. Dabei ist auch zu berücksichtigen ist, ob der Mieter für eine Ersatzwohnung erstmals oder in höherem Umfang Sozialleistungen (vor allem Wohngeld) erhalten würde.<sup>103</sup>**

<sup>99</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 49 ff.

<sup>100</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 51.

<sup>101</sup> BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 144/19 - NJW 2020, 1215, juris Rn. 28.

<sup>102</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 50; BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 144/19 - NJW 2020, 1215, juris Rn. 26.

<sup>103</sup> BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 - BGHZ 222, 133, juris Rn. 50; BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 144/19 - NJW 2020, 1215, juris Rn. 26.

## V. Räumungsfrist:

Wie bereits in Abschnitt I. 1. kurz angesprochen, kann dem Vermieter nach näherer Maßgabe von § 721 ZPO eine Räumungsfrist gewährt werden. Die Entscheidung hierüber liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts, das die Interessen beide Parteien gegeneinander abwägen muss.<sup>104</sup>

Die Entscheidung muss grundsätzlich im Urteil über die Räumung, also im Rahmen des Erkenntnisverfahrens, getroffen werden. In der Sache handelt es sich aber um eine rein verfahrensrechtliche (vollstreckungsrechtliche) Maßnahme. Sie ändert also weder etwas an der materiell-rechtlichen Beendigung des Mietvertrages (vgl. auch § 571 Abs. 2 BGB) noch beseitigt sie den Verzug des Mieters mit der Herausgabe der Wohnung.<sup>105</sup> Der Vermieter wird durch die Gewährung einer Räumungsfrist nur daran gehindert, aus dem Räumungstitel vor Ablauf der Räumungsfrist zu vollstrecken. Deshalb bleibt auch unberührt, dass der Mieter wegen einer verspäteten Rückgabe gemäß § 546a BGB entweder die vereinbarte oder die ortsübliche Miete als Nutzungsentschädigung zu zahlen hat. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch, etwa aus Verzug mit der Herausgabe, ist bei der Wohnraummiete aber nach § 571 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

## VI. Schadenersatzanspruch:

Der Vermieter ist nach den allgemeinen schuldrechtlichen Haftungsnormen (§ 280 Abs. 1 BGB) schadenersatzpflichtig, wenn er eine Kündigung des Mietvertrags schuldhaft auf einen in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarf stützt oder wenn er den Mieter (bis zum Ablauf der Kündigungsfrist, siehe oben III. 1. b) dd) (2)) nicht über einen späteren Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs informiert.<sup>106</sup>

<sup>104</sup> Seibel in: Zöller, Zivilprozessordnung, 35. Auflage 2024, § 721 ZPO, Rn. 6; bei Entscheidung über Fristverlängerung: LG Berlin, Beschluss vom 6. August 2021 - 65 S 92/21 - ZMR 2022, 33, juris Rn. 2.

<sup>105</sup> BGH, Urteil vom 11. Dezember 2020 - V ZR 26/20 - NJW 2021, 1088, juris Rn. 8.

<sup>106</sup> BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18 - NJW 2021, 1232, juris Rn. 13; BGH, Urteil vom 8. April 2009 - VIII ZR

Die Darlegungs- und Beweislast für eine Pflichtverletzung liegt beim Mieter. Ihm kommen aber die Grundsätze der sekundären Darlegungslast zu Gute.<sup>107</sup> Der Bundesgerichtshof führt hierzu aus:<sup>108</sup>

*„a) Grundsätzlich hat derjenige, der aus einer ihm günstigen Norm Rechte herleitet, deren tatsächliche Voraussetzungen darzulegen und zu beweisen ...*

*b) Diese Verteilung der Beweislast gilt entgegen einer in der Rechtsprechung und im Schrifttum zum Teil vertretenen Auffassung (....) auch für den Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung, den der Mieter gegen den früheren Vermieter wegen einer auf vorgeschobene Eigenbedarfsgründe gestützten Kündigung geltend macht. Eine sachliche Rechtfertigung dafür, bei diesem Anspruch von dem allgemeinen Grundsatz der Beweislastverteilung abzuweichen, ist nicht gegeben. Der Mieter muß mithin beweisen, daß die vom Vermieter zur Begründung des Eigenbedarfs angegebenen Tatsachen nicht zutreffen, wenn er aus diesem Grund Schadensersatz begehrt.*

*aa) Für eine Umkehr der Beweislast dahingehend, daß der Vermieter im Schadensersatzprozeß des Mieters den mit der Kündigung behaupteten Eigenbedarf zu beweisen hätte, spricht nicht, daß der Vermieter im Räumungsprozeß gegen den Mieter die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen des geltend gemachten Eigenbedarfs trägt (...). Die unterschiedliche Beweislastverteilung ist die Folge der jeweiligen Ansprüche, die im Räumungsprozeß des Vermieters einerseits und im Schadensersatzprozeß des Mieters andererseits geltend gemacht werden. In Übereinstimmung mit dem allgemeinen Beweislastgrundsatz muß der Vermieter das Vorliegen des behaupteten Eigenbedarfs und damit seine Kündigungsberechtigung als Voraussetzung für seinen Räumungsanspruch beweisen, während der Mieter für den von ihm erhobenen Schadensersatzanspruch als dessen Voraussetzung zu beweisen hat, daß der Eigenbedarf vorgeschoben und*

*die Kündigung deshalb unberechtigt war.*

*bb) ...*

*cc) Der Mieter wird dadurch, daß ihm der Beweis des fehlenden Selbstnutzungswillens des Vermieters auferlegt wird, nicht in unbilliger Weise belastet. Denn der Vermieter darf sich als Anspruchsgegner zur Vermeidung prozessualer Nachteile nicht darauf beschränken, die Behauptung des Mieters, der Vermieter habe im Zeitpunkt der Kündigung die Nutzung der Wohnung nicht ernsthaft beabsichtigt, schlicht zu bestreiten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs obliegt dem Prozeßgegner eine sogenannte sekundäre Behauptungslast, wenn die primär darlegungsbelastete Partei außerhalb des darzulegenden Geschehensablaufs steht und keine Kenntnisse von den maßgeblichen Tatsachen besitzt, während der Prozeßgegner zumutbar nähere Angaben machen kann (...). Im Rahmen des Zumutbaren kann vom Prozeßgegner insbesondere das substantiierte Bestreiten einer negativen Tatsache unter Darlegung der für das Positivum sprechenden Tatsachen und Umstände verlangt werden (...).“*

Setzt der Vermieter die behauptete Absicht einer Selbstnutzung nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel ("stimmig") darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. An diesen Vortrag sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn er diesem Maßstab genügt, hat der Mieter zu beweisen, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestanden hat.<sup>109</sup>

Hat dem kündigenden Vermieter anderweitig ein geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestanden, durch den der geltend gemachte Wohnbedarf ohne nennenswerte Abstriche hätte gedeckt werden können, kann auch dies ein Indiz dafür darstellen, dass der geltend gemachte Bedarf nur vorgetäuscht war.<sup>110</sup>

231/07 - NJW 2009, 2059, juris Rn. 11; BGH, Urteil vom 13. Juni 2012 - VIII ZR 356/11, juris Rn. 10; BGH, Urteil vom 10. Juni 2015 - VIII ZR 99/14 - NJW 2015, 2324, juris Rn. 14.

<sup>107</sup> dazu näher: *Hagenloch*,

[https://lawlibrary.info/ge/books/GIZ\\_CivilProcedureCode\\_Commentary.pdf](https://lawlibrary.info/ge/books/GIZ_CivilProcedureCode_Commentary.pdf). Art. 102 unter 3. b) aa) (3).

<sup>108</sup> BGH, Urteil vom 18. Mai 2005 - VIII ZR 368/03 - NJW 2005, 2395, juris Rn. 17 ff., Zitate weggelassen

<sup>109</sup> BGH, Beschluss vom 11. Oktober 2016 - VIII ZR 300/15 - NJW-RR 2017, 75, juris Rn. 25; BGH, Urteil vom 18. Mai 2005 - VIII ZR 368/03 - NJW 2005, 2395, juris Rn. 23.

<sup>110</sup> BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 44/16 - NJW 2017, 2819, juris Rn. 32; BGH, Beschluss vom 23. August 2016 - VIII

Auch dann obliegt es dem kündigenden Vermieter substantiiert und plausibel darzulegen, weshalb er diesen Wohnraum nicht nutzen wollte.

Der Schadenersatzanspruch erfasst den sog. Kündigungsfolgeschaden.<sup>111</sup> Zu diesem können die Umzugskosten, etwaige Kosten für die Einlagerung des Hausrats, die Kosten einer etwaigen Zwischenunterkunft sowie die Aufwendungen für den Umbau der Einbauküche zählen.<sup>112</sup> Auch Maklerkosten können erstattungsfähig sein,<sup>113</sup> allerdings wegen des fehlenden Schutzzweckzusammenhangs nicht, wenn der Mieter die unberechtigte Kündigung zum Anlass nimmt, um keine andere Wohnung anzumieten, sondern um Eigentum an einer Wohnung zu erwerben.<sup>114</sup>

Grundsätzlich erfasst der Schadenersatzanspruch auch eine etwaige Differenz beim Mietzins zwischen der zu Unrecht gekündigten und der neuen Wohnung.<sup>115</sup> Allerdings muss sich der Mieter ggf. nach den Grundsätzen der Vorteilsausgleichung anrechnen lassen, dass die neue Wohnung objektiv einen spürbar höheren Nutzungswert besitzt.<sup>116</sup>

Einem haftungsrechtlichen Zurechnungszusammenhang steht nicht entgegen, dass der Mieter infolge einer Eigenbedarfskündigung freiwillig ausgezogen ist.<sup>117</sup> Es genügt, dass der Mieter keinen Anlass hatte, den Angaben des Vermieters zu misstrauen und er deshalb von einer (ihm ohnehin nur schwer möglichen) Überprüfung der Angaben des Vermieters ab-

gesehen hat.<sup>118</sup>

## VII. Vollstreckung/Einstweilige Verfügung auf Räumung:

Bei der Vollstreckung eines gerichtlichen Räumungstitels bestehen zwischen dem georgischen und dem deutschen Recht erhebliche Unterschiede.

Das bereits den Kündigungsprozess prägende Bemühen um einen angemessenen Ausgleich zwischen den (jeweils durch die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie geschützten) Interessen von Vermieter und Mieter sowie um eine Vermeidung von sozialen Härten setzt sich bei der Vollstreckung eines Räumungstitels fort.

Einem hohen rechtsstaatlichen Standard des Vollstreckungsverfahrens dient bereits, dass die Vollstreckung eines Räumungstitels (wie auch aller anderen Zwangsvollstreckungen) im Rahmen eines zivilprozessualen, also gerichtlichen Verfahrens durchgeführt wird. Ausschließliche Grundlage der sog. Zwangsräumung bildet eine vollstreckbare gerichtliche Entscheidung, welche die Räumung anordnet. Irgendwelche polizeirechtlichen (öffentlich-rechtlichen) Befugnisse zur Räumung hat es in Deutschland nie gegeben; sie sind dem deutschen Rechtsverständnis, vor allem dem verfassungsrechtlichen Schutz des Besitzrechts, fremd. Im Wesentlichen ist das Verfahren der Zwangsräumung in Deutschland wie folgt geregelt:

Zwingende Voraussetzung für jede Zwangsräumung ist eine vollstreckbare gerichtliche Entscheidung (§ 704 ZPO). Eine solche liegt vor, wenn das Urteil entweder rechtskräftig oder für vorläufig vollstreckbar erklärt ist. Die vorläufige Vollstreckbarkeit ist anzuordnen, wenn das für Streitigkeiten über das Wohnraummietrecht erstinstanzlich zuständige Amtsgericht (§ 23 Nr. 2 lit. a) GVG) den Mieter zur Räumung der gemieteten Wohnung verurteilt (§ 708 Nr. 7 ZPO). Nach näherer Maßgabe von § 711 ZPO kann die Vollstreckung aus einem vorläufig vollstreckbaren Urteil durch eine Sicherheitsleistung abgewendet werden. Eine solche Vollstreckung aus einem nicht rechtskräftigen Urteil hat aber in Deutschland eine eher moderate praktische Bedeutung. Dies beruht vor

ZR 178/15 - NJW-RR 2017, 72, juris Rn. 16.

<sup>111</sup> BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 371/18 - NJW-RR 2021, 201, juris Rn. 21; BGH, Urteil vom 2. November 2016 - XII ZR 153/15 - NJW 2017, 1104, juris Rn. 11.

<sup>112</sup> BGH, Beschluss vom 20. Oktober 2020 - VIII ZR 371/18 - NZM 2020, 1038, juris Rn. 6.

<sup>113</sup> bei Gewerberaummierte: BGH, Urteil vom 15. März 2000 - XII ZR 81/97 - NJW 2000, 2342, juris Rn. 25 f.

<sup>114</sup> BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 371/18 - NJW-RR 2021, 201, juris Rn. 26 ff.; BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18 - NJW 2021, 1232, juris Rn. 25 ff.

<sup>115</sup> LG Kassel, Urteil vom 23. November 2023 - 1 S 222/22 - WuM 2024, 401, juris Rn. 131.

<sup>116</sup> LG Kassel, Urteil vom 23. November 2023 - 1 S 222/22 - WuM 2024, 401, juris Rn. 131; bei Gewerberaummierte: BGH, Urteil vom 15. März 2000 - XII ZR 81/97 - NJW 2000, 2342, juris Rn. 30.

<sup>117</sup> LG Saarbrücken, Urteil vom 19. Dezember 1997 - 13 BS 135/97 - NZM 1998, 304, juris Rn. 6; LG Kassel, Urteil vom 23. November 2023 - 1 S 222/22 - WuM 2024, 401, juris Rn. 111.

<sup>118</sup> LG Kassel, Urteil vom 23. November 2023 - 1 S 222/22 - WuM 2024, 401, juris Rn. 111 ff.

allem darauf, dass gemäß § 717 Abs. 2 ZPO eine verschuldensunabhängige Haftung besteht, wenn die nicht rechtskräftige Entscheidung aufgehoben wird und damit die Grundlage der Vollstreckung entfällt.

Auf Grund einer einstweiligen Verfügung (korrespondierend der Klagesicherung im georgischen Recht) kann in Deutschland nur unter den engen Voraussetzungen von § 940a ZPO (Besitzerlangung durch verbotene Eigenmacht; Gefahr für Leib und Leben) eine Räumung anordnen. Die Räumung wegen Eigenbedarfs fällt hierunter nicht:

Durchgeführt wird die Räumung in Deutschland vom Gerichtsvollzieher. Hierbei handelt es sich um einen entsprechend ausgebildeten Beamten des Gerichts, der in der Gestaltung seiner Amtsausübung gewisse Eigenverantwortlichkeiten hat. Seine Entscheidungen unterliegen aber der gerichtlichen Überprüfung.

Der Gerichtsvollzieher führt auf Antrag des Vollstreckungsgläubigers die Zwangsäumung durch, indem er nach näherer Maßgabe von §§ 885, 885a ZPO den Mieter aus dem Besitz setzt (so die gesetzliche Formulierung) und seine bewegliche Habe wegschafft. Zu seiner Unterstützung beauftragt er meist ein Umzugsunternehmen, ggf. auch einen Schlüsseldienst zum Öffnen der Wohnung (vgl. § 758 Abs. 2 ZPO). Findet der Gerichtsvollzieher Widerstand, ist er zur Anwendung von Gewalt befugt und kann zu diesem Zweck die Unterstützung der polizeilichen Vollzugsorgane nachsuchen (§ 758 Abs. 3 ZPO). Rechtlich zulässig ist auch eine sog. vereinfachte Räumungsvollstreckung, bei welcher der Mieter aus dem Besitz der von ihm bislang genutzten Wohnung gesetzt wird (etwa durch eine Aushändigung aller Schlüssel oder durch einen Austausch des Schlosses für die Wohnungstüre), die in der Wohnung befindlichen Sachen aber in ihr verbleiben.

Der Gerichtsvollzieher muss den Räumungstermin mindestens drei Wochen zuvor ankündigen (§ 128 Abs. 2 GVGA). Hierdurch wird es dem Mieter ermöglicht, einen Antrag auf Vollstreckungsschutz gemäß § 765a ZPO zu stellen:

### *§ 765a Vollstreckungsschutz*

*(1) Auf Antrag des Schuldners kann das Vollstreckungsgericht eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder*

*einstweilen einstellen, wenn die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. ...*

Dieser Vollstreckungsschutz ist insbesondere von Belang, wenn dem Mieter durch die Räumung erhebliche Gefahren für die Gesundheit oder für das Leben drohen, einschließlich etwaiger Suizidrisiken. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts<sup>119</sup> fasst der Bundesgerichtshof die Grundsätze dieses Verfahrens wie folgt zusammen:<sup>120</sup>

*„Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat nach § 885 Abs. 1 Satz 1 ZPO der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Auf Antrag des Schuldners kann das Vollstreckungsgericht nach § 765a Abs. 1 Satz 1 ZPO eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder einstweilen einstellen, wenn die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist.*

*1. Das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG verpflichtet die Vollstreckungsgerichte, bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 765a Abs. 1 Satz 1 ZPO auch die Wertentscheidungen des Grundgesetzes und die dem Schuldner in der Zwangsvollstreckung gewährleisteten Grundrechte zu berücksichtigen. Eine unter Beachtung dieser Grundsätze vorgenommene Würdigung aller Umstände kann in besonders gelagerten Einzelfällen dazu führen, dass die Vollstreckung für einen längeren Zeitraum und - in absoluten Ausnahmefällen - auf unbestimmte Zeit einzustellen ist. Ergibt die erforderliche Abwägung, dass die der Zwangsvollstreckung entgegenstehenden, unmittelbar der Erhaltung von Leben und Gesundheit dienenden Interessen des Schuldners im konkreten Fall ersichtlich schwerer wiegen als die Belange, deren Wahrung die Vollstre-*

<sup>119</sup> BVerfG, Beschluss vom 22. Mai 2024 - 2 BvR 51/24 - NJW-RR 2024, 881, juris Rn. 50 ff.

<sup>120</sup> BGH, Beschluss vom 1. Juni 2023 - I ZB 108/22 - NJW-RR 2023, 1228, juris Rn. 13 ff.; Zitate weggelassen.

ckungsmaßnahme dienen soll, so kann der trotzdem erfolgende Eingriff das Prinzip der Verhältnismäßigkeit und das Grundrecht des Schuldners aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG verletzen (...).

... Einzubeziehen sind nicht nur die Gefahren für Leben und Gesundheit des Schuldners während des Räumungsvorgangs, sondern auch die Lebens- und Gesundheitsgefahren im Anschluss an die Zwangsräumung (...).

2. Das Vollstreckungsgericht hat in seiner Verfahrensgestaltung die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, damit Verfassungsverletzungen durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausgeschlossen werden und der sich aus dem Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit ergebenden Schutzpflicht staatlicher Organe Genüge getan wird (...). Es hat festzustellen, ob aufgrund einer Maßnahme der Zwangsvollstreckung ernsthaft mit einer Gefahr für Leib oder Leben des Schuldners zu rechnen ist; die damit einhergehenden Prognoseentscheidungen hat es mit Tatsachen zu untermauern (...).“

Droht durch die Zwangsräumung eine Obdachlosigkeit des Mieters hat der Gerichtsvollzieher die für die Unterbringung von Obdachlosen zuständige Verwaltungsbehörde (Kommune) von dem Räumungstermin zu unterrichten (§ 130 Abs. 3 GVGA). Diese kann dann ggf. anordnen, dass der Mieter (auf ihre Kosten) vorläufig in der bisherigen Mietwohnung unterzubringen ist. Diese Eingriffsbefugnis beruht darauf, dass eine unfreiwillige Obdachlosigkeit nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung eine Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung darstellt.<sup>121</sup> Dieser haben die zuständigen Behörden nach den jeweiligen gesetzlichen Regelungen zum Recht der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Polizeirecht) zu begegnen. Als ultima ratio können sie hierbei auch den bisherigen Vermieter als sog. Nichtstörer in Anspruch nehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass es der zuständigen Behörde nicht auf anderem Wege möglich ist, eine Unterkunft bereit zu stellen, die vorübergehend Schutz vor den Unbilden des Wetters bietet und Raum für die notwendigsten Lebensbedürfnisse lässt.<sup>122</sup>

<sup>121</sup> Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 23. Juli 2024 - 1 S 816/24 - juris Rn. 23; Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 11. August 2022 - 6 B 198/22 - juris Rn. 9; VG Bayreuth, Beschluss vom 13. September 2023 - B 1 K 22.801 - juris Rn. 20; VG München, Beschluss vom 24. Oktober 2002 - M 22 E 02.2459 - juris Rn. 50.

<sup>122</sup> zuletzt: VG Köln, Beschluss vom 4. April 2024 -22 L 485/24 - juris Rn 14 ff., mit weiteren Nachweisen.

## Die Anwendung von Art. 37 Abs. 1 gZGB auf juristische Personen im privatrechtlichen Verhältnis

Assoz. Prof. Dr. Giorgi Rusiashvili  
Staatliche Universität Tbilisi

Gemäß Art. 37 Abs. 1 gZGB haftet eine nichtkommerzielle juristische Person für Schäden, die Dritten durch Handlungen von Personen mit Leitungs- und Vertretungsbefugnissen im Rahmen der Erfüllung ihrer übertragenen Aufgaben verursacht werden, wenn diese Handlungen zu einer Schadensersatzpflicht führen. Diese Regelung basiert auf § 31 BGB: *„Der Verein ist für den Schaden verantwortlich, den der Vorstand, ein Mitglied des Vorstands oder ein anderer verfassungsmäßig berufener Vertreter durch eine in Ausführung der ihm zustehenden Verrichtungen begangene, zum Schadensersatz verpflichtende Handlung einem Dritten zufügt.“* Diese Norm ist Ausdruck der sogenannten Organtheorie, wonach die Handlungen von Leitungs- und Vertretungsorganen einer juristischen Person wie deren eigene Handlungen zugerechnet werden.<sup>1</sup>

Art. 37 Abs. 1 ZGB, ebenso wie seine deutsche Entsprechung, stellt keine haftungsbegründende, sondern eine haftungszuweisende Norm dar.<sup>2</sup> Ihre Voraussetzung ist, dass die Leitungsperson oder der Vertreter der juristischen Person eine schadensersatzpflichtige Handlung begeht. Es ist unerheblich, auf welcher Grundlage diese Schadensersatzpflicht

im Einzelfall beruht. Art. 37 Abs. 1 gZGB findet Anwendung bei Delikten (Art. 992 ff. gZGB), bei Vertragsverletzungen (Art. 394 gZGB), bei der Verletzung vorvertraglicher Pflichten (Art. 317 Abs. 1, 2 gZGB), bei der Haftung nach Art. 79 Abs. 2 ZGB<sup>3</sup> sowie in Fällen der Haftung ohne Verschulden (Art. 117 und 120 gZGB) und bei der Haftung aus nachbarrechtlichen Regelungen (Art. 175 gZGB), jedoch nur, wenn diese Haftung auf einer „Handlung“ beruht.

Hinsichtlich des Anwendungsbereichs dieser Norm gilt im deutschen Recht die einhellige Auffassung<sup>4</sup>, dass sie ausnahmslos auf alle juristischen Personen anwendbar ist, die an privatrechtlichen Rechtsverhältnissen beteiligt sind, sowie auf alle vergleichbaren organisatorischen Gebilde. Insbesondere: auf GmbH<sup>5</sup> und Vorgründungsgesellschaften<sup>6</sup>, Aktiengesellschaften<sup>7</sup>, nicht eingetragene Genossenschaften<sup>8</sup> sowie darüber hinaus auf nicht eingetragene Verei-

<sup>1</sup> BGHZ 1998, 148.

<sup>2</sup> BGHZ 1999, 298/02; BGH NJW 2003, 2984.

<sup>3</sup> BGH 109, 327.

<sup>4</sup> *Ellenberger*, in Palandt, 74. Aufl. 2015, § 31 Rn.3; *Schöpflin*, Der nichtrechtsfähige Verein, 2002, 397 ff.; *MüKoBGB/Leuschner*, 9. Aufl. 2021, BGB § 31 Rn. 3, 6 mwN.

<sup>5</sup> BGH WM 1987, 286; RGZ 57, 93 (94 f.); 91, 72 (75); 163, 21.

<sup>6</sup> OLG Stuttgart NJW-RR 1989, 638.

<sup>7</sup> BGH NJW 2005, 2451.

<sup>8</sup> BGH WM 1959, 80; BGH NJW 1986, 2941; RGZ 76, 48; RGZ 110, 147.

ne<sup>9</sup>, Gewerkschaften<sup>10</sup> usw. Diese Norm findet auch Anwendung auf die OHG<sup>11</sup>, die im deutschen Recht – im Gegensatz zum georgischen Recht – keine juristische Person ist, ebenso wie auf Kommanditgesellschaften<sup>12</sup> und GbR<sup>13</sup>. Sogar die Insolvenzmasse kann durch Analogie für Handlungen des Insolvenzverwalters<sup>14</sup> haften. Darüber hinaus wird die Norm analog auf privatrechtlich handlungsfähige Stiftungen<sup>15</sup> sowie auf juristische Personen des öffentlichen Rechts<sup>16</sup> angewendet, wenn deren Organe privatrechtliche Tätigkeiten ausüben.

Dementsprechend findet Art. 37 Abs. 1 gZGB, abgesehen von der dort ausdrücklich genannten nicht-kommerziellen juristischen Person, auf ausnahmslos alle juristischen Personen und ähnliche organisierte Gebilde Anwendung, die am zivilrechtlichen Verkehr teilnehmen, wie beispielsweise die GbR. Der Grund für diesen weiten Anwendungsbereich liegt darin, dass diese Norm eine *ratio legis* verkörpert, die allen juristischen Personen gemeinsam ist. Dieses Prinzip besagt, dass eine juristische Person, die nur durch natürliche Personen handlungsfähig wird, auch für jene Handlungen außerhalb vertraglicher Beziehungen, die eine Schadensersatzpflicht begründen, haften muss – mit Ausnahme der Regelung in Art. 997 gZGB – und zwar so, wie eine natürliche Person für ihre eigenen Handlungen haftet.<sup>17</sup> Damit werden die Handlungen der Organe einer juristischen Person dieser selbst wie eigene Handlungen zugerechnet.<sup>18</sup>

Dieser weite Anwendungsbereich, der auf den ersten Blick deutlich über den Wortlaut der Norm hinauszuweisen scheint, wurde vom Gesetzgeber dieser Vorschrift bewusst und ausdrücklich zugelassen und

in dessen Begründung festgehalten. Insbesondere hat der Gesetzgeber des § 31 BGB – sowohl die erste als auch die zweite Gesetzgebungskommission – in ihren Motiven und Protokollen unmissverständlich klargestellt: „Die Vorschrift gilt sowohl für privatrechtliche als auch für öffentlich-rechtliche Körperschaften. Es gibt keinen Grund, die Handlungen von Vertretern des Staates und der Selbstverwaltung, soweit sie im Rahmen privatrechtlicher Vertretungsbefugnisse tätig werden, nach anderen Prinzipien zu beurteilen als die Handlungen der Vertreter anderer Körperschaften.“<sup>19</sup> Die zweite Gesetzgebungskommission bestätigte diese Auffassung ebenfalls ausdrücklich: „Die Haftung soll umfassend sein und sämtliche Fälle der Schadenszufügung durch Vertreter von Körperschaften einschließen.“<sup>20</sup> Diese Sichtweise entsprach zudem der Rechtslage im deutschen Recht vor Inkrafttreten des BGB.<sup>21</sup> Daher war es für den deutschen Gesetzgeber, der § 31 BGB schuf, undenkbar, dass die Anwendung dieser Norm auf ausnahmslos alle privatrechtlichen juristischen Personen in Frage gestellt werden könnte. Dies wurde in der deutschen Rechtswissenschaft während der fast eineinhalb Jahrhunderte langen Existenz dieser Vorschrift auch nie angezweifelt.

Die Tatsache, dass der deutsche Gesetzgeber in § 31 BGB lediglich den Begriff „Verein“ erwähnte, ist darauf zurückzuführen, dass zu Beginn des letzten Jahrhunderts der Verein als archetypische Form der Körperschaften und juristischen Personen angesehen wurde und als Sammelbegriff für diese diente. Der Begriff „juristische Person“ war zu jener Zeit noch nicht als technischer Terminus im Begriffsapparat der Juristen etabliert.<sup>22</sup> Dogmatisch ist dies bis heute so geblieben – der Verein gilt weiterhin als die zentrale und paradigmatische Form der Körperschaften, auch wenn die wirtschaftliche Bedeutung der Handelsgesellschaften unvergleichlich größer ist. Nur aus diesem Grund wurde vom deutschen historischen Ge-

<sup>9</sup> BGH NJW 1965, 29.

<sup>10</sup> BAG NJW 1989, 61

<sup>11</sup> BGH NJW 1952, 538; BGH NJW 1973, 456.

<sup>12</sup> BGH VersR 1962, 664; WM 1974, 153; OLG Hamburg ZIP 1988, 1554; BGH NJW2010, 1812.

<sup>13</sup> BGH NJW 2007, 2491; BGH NJW 2003, 1445; BGH NJW 2003, 2984 f.; MüKoBGB/Leuschner, 9. Aufl. 2021, BGB § 31 Rn. 5.

<sup>14</sup> Bötticher, Die Konkursmasse als Rechtsträger und der Konkursverwalter als ihr Organ, ZfP 77 (1964), 71; Ellenberger, in Palandt, 74. Aufl. 2015, § 31 Rn. 3.

<sup>15</sup> S. § 86 Abs. 1 und § 89 Abs. 1 BGB.

<sup>16</sup> § 89 BGB.

<sup>17</sup> BFH v. 28.1.1993 – V R 75/88, BStBl. II 1993, 357, DStR 1993, 799; Westermann in Erman, BGB, 15. Aufl. 2017, § 31 Rn. 1.

<sup>18</sup> Westermann in Erman, BGB, 15. Aufl. 2017, § 31 Rn. 1.

<sup>19</sup> Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Berlin 1899, I, 409.

<sup>20</sup> Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Berlin 1899, I, 619.

<sup>21</sup> Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Berlin 1899, I, 619.

<sup>22</sup> Vgl. Jauernig/Mansel, 18. Aufl. 2021, BGB § 31 Rn. 1.

setzgeber in der betreffenden Norm der „Verein“ erwähnt. Bedauerlich ist jedoch, dass der georgische Gesetzgeber diese Regelung ein Jahrhundert später wörtlich und ohne Berücksichtigung des historischen und rechtlichen Kontexts übernommen hat. Dadurch wurde die Gefahr geschaffen, dass diese Norm in restriktiver Weise ausgelegt wird, was aber sowohl dem Willen des historischen Gesetzgebers als auch dem Normzweck zuwiderliefe.

Dieser Normzweck liegt in der Konkretisierung des allgemeinen Rechtsprinzips, nach dem „wer den Nutzen zieht, auch das Risiko und die Verantwortung tra-

gen muss“ – welches bei der Wahrnehmung fremder Geschäfte dahingehend ausgelegt wird, dass dem Auftraggeber/Geschäftsherr die Handlungen der für ihn tätigen Personen zugerechnet werden – im Recht der Leitung und Vertretung juristischer Personen Art. 37 Abs. 1 ZGB. Selbstverständlich ist diese Vorschrift keine Regelung, die ausschließlich für nichtkommerzielle juristische Personen gilt, sondern sie findet gleichermaßen Anwendung auf ausnahmslos alle juristischen Personen sowie auf alle anderen Organisationen, die eine auch nur annähernd vergleichbare organisatorische Struktur aufweisen können.

# Die Besonderheiten der Ernennung und Entlassung des Direktors gemäß dem neuen Gesetz über Unternehmer (auf der Grundlage der Verfassungsbeschwerde - Giorgi Enukidse gegen das Parlament Georgiens)

*Natali Gogiashvili*

*Rechtsanwältin LL.M (Münster), LL.M (Chicago)*

## I. Einleitung:

Seit dem 1. Januar 2022, dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes über Unternehmer, wurden die normativen Regelungen zur Bestellung und Abberufung eines Geschäftsführers völlig neu formuliert und in den Artikeln 44 und 45 zusammengefasst. Diese Änderungen warfen zwangsläufig Fragen auf, warum die Bestellung und die Abberufung eines Geschäftsführers in zwei verschiedenen und voneinander unabhängigen Normen geregelt wurden und welches Verhältnis zwischen diesen besteht.

Diese Fragen wurden auch im Fall der Verfassungsbeschwerde Giorgi Enukidse gegen das Parlament Georgiens vom 22. Mai 2023 aufgeworfen,<sup>1</sup> in dem die klagende Partei die Verfassungsmäßigkeit von Artikel 44 Absatz III des georgischen Gesetzes über Unternehmer bestreitet. Diese Norm erlaubt die Abberufung eines Geschäftsführers ohne Angabe von Gründen, was nach Auffassung der Klägerseite gegen Artikel 26 Absatz I der Verfassung Georgiens verstößt, der sowohl die Freiheit der Arbeit als auch das Recht auf freie Wahl der Arbeit garantiert.

In diesem Artikel werden dementsprechend die Besonderheiten der Bestellung eines Geschäftsführers gemäß den Artikeln 44 und 45 des georgischen

Gesetzes über Unternehmer untersucht. Anschließend werden die Besonderheiten der Abberufung eines Geschäftsführers im Kontext des im Verfassungsgericht anhängigen Streitfalls erörtert. Darüber hinaus werden diese Artikel mit den entsprechenden Regelungen des deutschen und französischen Rechts verglichen. Abschließend wird der Fokus auf die normativen Einschränkungen einer Abberufung eines Geschäftsführers ohne jegliche Begründung gelegt, insbesondere auf das Prinzip von Treu und Glauben gemäß Artikel 8 Absatz III des georgischen Zivilgesetzbuches.

## II. Besonderheiten der Bestellung zum Geschäftsführer gemäß den Artikeln 44 und 45 des Gesetzes über Unternehmer

Gemäß Artikel 35 Absatz I des Gesetzes über Unternehmer gehören zu den Organen eines Handelsunternehmens neben der Generalversammlung und dem Aufsichtsrat auch das Leitungsorgan, das nach Artikel 41 Absatz I desselben Gesetzes ein obligatorisches Organ für das Unternehmen darstellt. Dieses Organ führt sowohl leitende Tätigkeiten innerhalb des Unternehmens aus als auch repräsentative Befugnisse gegenüber Dritten (Artikel 42 Absatz I des Gesetzes über Unternehmer).

---

<sup>1</sup> <https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=15569> (Zuletzt gesehen: 24.08.2024).

Nach Artikel 44 Absatz I des Gesetzes über Unternehmer wird der Geschäftsführer von der Generalversammlung ernannt, es sei denn, diese Funktion wurde auf den Aufsichtsrat übertragen. Gemäß Artikel 45 Absatz III desselben Gesetzes wird mit dem Geschäftsführer zudem ein Dienstvertrag abgeschlossen, in dem die Höhe, Form und Periodizität der Vergütung für die Tätigkeit der Führungskraft, die dienstlichen Privilegien, die die Führungskraft während der Vertragslaufzeit erhält, sowie ihre Rechte und Pflichten festgelegt werden, die auch nach Beendigung des Vertrags gelten.

Dementsprechend erfolgt die Bestellung zum Geschäftsführer einerseits durch einen Ernennungsakt, der vom Aufsichtsrat oder der Generalversammlung erlassen wird (Artikel 44 Absatz I), und andererseits durch den Abschluss eines verpflichtungsrechtlichen Vertrages, des Dienstvertrages (Artikel 45), der in der Regel alle rechtlichen Angelegenheiten regelt, die ihrem Wesen nach nicht durch den Ernennungsakt abgedeckt sind.

Daraus ergibt sich, dass zunächst der individuelle Charakter der regulierenden Artikel 44 und 45 in Bezug auf die Bestellung zum Geschäftsführer bestimmt und anschließend deren Verhältnis zueinander analysiert werden muss.

### 1. Bestellung des Geschäftsführers als organisch-rechtliche Beziehung

Gemäß Artikel 44 Absatz I des georgischen Gesetzes über Unternehmer erfolgt die Bestellung eines Geschäftsführers durch die Entscheidung der Generalversammlung oder des Aufsichtsrats, die in der Regel in einem Bestellungsakt dokumentiert wird. Der Bestellungsakt unterscheidet sich von einer Generalhandlungsvollmacht dadurch, dass er den Ausdruck eines verpflichtenden Willens darstellt, der nicht mit seiner Ausstellung, sondern erst mit der Erklärung der Zustimmung des Empfängers in Kraft tritt.<sup>2</sup> Darüber hinaus hat die Registrierung des Bestellungsakts

keine deklaratorische Bedeutung, d.h.,<sup>3</sup> sobald der Empfänger seinen Willen zur Zustimmung zum Bestellungsakt erklärt, entfaltet dieser sofort rechtliche Wirkungen. Für das Entstehen dieser rechtlichen Wirkungen ist keine Registrierung des Geschäftsführers im Register erforderlich.<sup>4</sup> Durch den Bestellungsakt entstehen dem Geschäftsführer organisch-rechtliche Rechte und Pflichten, einschließlich der Leitung des Unternehmens, der Ausübung von Vertretungsbefugnissen vor Gericht und außerhalb davon, der Einhaltung von Treu und Glauben sowie der Haftung als Organ im Falle einer Pflichtverletzung.

### 2. Dienstvertrag

Wie bereits erwähnt, wird im Namen des Handelsunternehmens mit dem Geschäftsführer ein Dienstvertrag abgeschlossen, der in der Regel alle rechtlichen Angelegenheiten regelt, die ihrem Wesen nach nicht durch den Bestellungsakt abgedeckt sind (eine detaillierte Auflistung der zu regelnden Fragen findet sich in Artikel 45 Absatz III des Gesetzes über Unternehmer).

Die Gültigkeit des Dienstvertrags muss nach den allgemeinen Regeln des Vertragsrechts überprüft werden. Nach der in Deutschland vorherrschenden Ansicht wird jedoch, wenn ein solcher Vertrag aufgrund einer der Nichtigkeitsregelungen des Zivilgesetzbuches für nichtig erklärt wird, die Nichtigkeit nicht ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses festgestellt, sondern ab dem Moment, in dem die betroffene Person von der Nichtigkeit Kenntnis erlangt. Andernfalls wäre die Erfüllung der Ansprüche der Parteien auf der Grundlage des Rechts der ungerechtfertigten Bereicherung äußerst unpraktisch.<sup>5</sup> Ein Beispiel hierfür wäre, dass eine Person, die die Rechte und Pflichten eines Geschäftsführers ausgeübt hat, nicht in der Lage wäre, die bereits erbrachte Arbeit rückgängig zu machen. Bislang ist nicht bekannt, welche Position die georgische Gerichtspraxis zu diesem Thema einnehmen wird.

<sup>2</sup> vgl. Trölitzsch, in: Oppenländer/Trölitzsch, Praxishandbuch der GmbH-Geschäftsführung, § 11 Rn. 4 Baumbach/Hueck/Zöllner/Noack, § 35 Rn. 10; BeckOKGmbHHG/Schindler, § 46 Rn. 46; MüKoGmbHHG/Stephan/Tieves, § 35 Rn. 47; Roth/Altmeppen/Roth, § 46 Rn. 25; Bunnemann, in Bunnemann/Zirngibl, § 3 Rn. 43.

<sup>3</sup> vgl. BGH GmbHR 1973, 279, 280.

<sup>4</sup> vgl. Henssler/Strohn/Oetker, § 35 Rn. 9; MüKoGmbHHG/Stephan/Tieves, § 35 Rn. 50; Roth/Altmeppen/Altmeppen, § 6 Rn. 45; Saenger/Inhester/Pfisterer, § 6 Rn. 18.

<sup>5</sup> Baumbach/Hueck/Zöllner/Noack, § 35 Rn. 170; Julia, S. 187.

## 2.1. Dienstvertrag als arbeitsrechtliche Vereinbarung

In der deutschen juristischen Literatur und Gerichtspraxis wird seit Jahren aktiv darüber diskutiert, ob der Geschäftsführer in Ausnahmefällen als Arbeitnehmer im Sinne eines Arbeitsvertrags betrachtet werden sollte oder ob dies aufgrund der Befugnisse, die der Geschäftsführer im Rahmen seiner Position ausübt, vollständig ausgeschlossen werden muss. Zu diesen Befugnissen gehören beispielsweise die Festlegung der Unternehmensstrategie, die Regelung der betrieblichen Abläufe sowie die Entscheidung über sämtliche Unternehmenshandlungen auf Grundlage seiner Verantwortung.

Zu dieser Frage gibt es unterschiedliche Ansätze sowohl in der deutschen Gerichtspraxis als auch beim Europäischen Gerichtshof für Justiz der Europäischen Union.

Dementsprechend werden im Folgenden zunächst die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs für Justiz der Europäischen Union im Fall Danosa betrachtet, anschließend die deutsche Gerichtspraxis untersucht und schließlich die georgische Gesetzgebung unter Berücksichtigung der entsprechenden Gerichtspraxis analysiert.

### a) Europäischer Gerichtshof für Justiz der Europäischen Union

Im Fall Danosa befasste sich der Europäische Gerichtshof für Justiz der Europäischen Union in seinem Urteil<sup>6</sup> vom 11. November 2010 mit der rechtlichen Natur des mit einem Geschäftsführer einer GmbH abgeschlossenen Vertrags auf europäischer Gesetzgebungsebene.

Der EuGH stellte in diesem Urteil fest, dass im Sinne des europäischen Rechts eine Person als Arbeitnehmer gilt, die für eine andere Person über einen bestimmten Zeitraum auf Weisung arbeitet und dafür eine Vergütung erhält. Der Gerichtshof interpretierte den Begriff des Arbeitnehmers weit und sah beispielsweise bereits die bloße Berichtspflicht eines Geschäftsführers als ausreichend an, um festzustellen,

dass dieser auf Weisung handelt, was ihm den Status eines Arbeitnehmers verleiht.<sup>7</sup>

Nach Auffassung des EuGH können Minderheitsgesellschafter-Geschäftsführer sowie Geschäftsführer, die überhaupt keine Gesellschafter sind, als Arbeitnehmer im Sinne eines Arbeitsvertrags angesehen werden, wenn sie unter die europäische Definition des Arbeitnehmers fallen. Diese rechtliche Position wurde in späteren Entscheidungen weiter gefestigt, insbesondere in den Fällen Balkaya<sup>8</sup> und Holterman<sup>9</sup>.

### b) Bundesgerichtshof Deutschlands (BGH)

Der Bundesgerichtshof Deutschlands (BGH) erkennt in seiner gefestigten Rechtsprechung den Geschäftsführer einer GmbH nicht als Arbeitnehmer im Sinne eines Arbeitsvertrags an.<sup>10</sup> Der Gerichtshof stützt seine Position hauptsächlich darauf, dass der Status des Geschäftsführers als Organ automatisch den Status eines Arbeitnehmers ausschließt, da die typische persönliche Abhängigkeit (Persönliche Abhängigkeit) eines Arbeitnehmers nicht vorliegt. Darüber hinaus führt der Geschäftsführer einer GmbH auch Tätigkeiten aus, die üblicherweise den Funktionen eines Arbeitgebers zuzuordnen sind, wie beispielsweise den Abschluss von Arbeitsverträgen sowie das Recht, Weisungen zu erteilen und Kündigungen auszusprechen. Der Bundesgerichtshof Deutschlands schließt aus, dass ein und dieselbe Person gleichzeitig sowohl ein schutzbedürftiger Arbeitnehmer als auch ein nicht schutzbedürftiger Arbeitgeber sein kann.<sup>11</sup>

<sup>6</sup> EuGH v. 11.11.2010 C - 232/09, EuZW 2011, 74.

<sup>7</sup> ErfK/Schlachter, § 6 AGG Rn. 1; Hohenstatt/Naber, ZIP 2012, 1989; Kort, NZG 2013, 601, 602; Miras, GWR 2012, 311, 313.

<sup>8</sup> EuGH v. 9.7.2015 - C 229/14, EuWZ 2015, 682.

<sup>9</sup> EuGH v. 10.9.2015 - C 47/14, BeckRS 2015, 81118.

<sup>10</sup> BGH v. 11.7.1953 - II ZR 126/52, NJW 1953, 1465; BGH v. 26.9.2006 - X ZR 181/03, NJW-RR 2007, 103, 104 (Rn. 19); BGH v. 8. 1. 2007 - II ZR 267/05, NZA 2007, 1174 (Rn. 3); Lücke, NJOZ 2009, 3469; Schulze/Hintzen, ArbRAktuell 2012, 263.

<sup>11</sup> BGH v. 11.7.1953 - II ZR 126/52, NJW 1953, 1465; Däubler/Bertzbach, § 6 Rn. 10b, i; BeckOKGewO/ Hoffmann, § 109 Rn. 18; Schulze/Hintzen, ArbRAktuell 2012, 263.

### c) Bundesarbeitsgericht Deutschlands (BAG)

Das Bundesarbeitsgericht Deutschlands (BAG) verlangt, dass jeder Fall individuell geprüft wird, um im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Geschäftsführer einer GmbH den Status eines Arbeitnehmers hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (BAG) sollte ein Geschäftsführer einer GmbH in der Regel keinen Arbeitnehmerstatus haben.<sup>12</sup> Allerdings werden zugelassene Ausnahmen mit großer Vorsicht betrachtet.<sup>13</sup> Nach Ansicht des Gerichts ist das Kriterium der persönlichen Abhängigkeit (persönliche Abhängigkeit) wesentlich, um im Ausnahmefall das Vorliegen eines Arbeitnehmerstatus festzustellen. Persönliche Abhängigkeit liegt nach Auffassung des Gerichts nur dann vor, wenn die Gesellschafter dem Geschäftsführer zusätzliche Weisungen zur Durchführung der Arbeit erteilen.<sup>14</sup> Im Fall von Geschäftsführern mit geringer Beteiligung oder ohne Anteile ist die Abhängigkeit leichter feststellbar als bei Geschäftsführern mit Mehrheitsbeteiligung oder solchen mit Minderheitsbeteiligung, die durch Sperrminoritäten und andere Mechanismen erheblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben. Dies wird damit erklärt, dass ein Geschäftsführer, der nur geringen oder keinen Einfluss auf das Unternehmen hat, bei Missachtung der Weisungen der Gesellschafter seine Position und seinen Status als Organ des Unternehmens verlieren kann. Infolgedessen wäre seine Existenzgrundlage ebenso gefährdet wie die eines gewöhnlichen Arbeitnehmers, der dem Risiko einer Entlassung ausgesetzt ist.<sup>15</sup>

### d) Georgisches Recht und Gerichtspraxis

Das neue Gesetz über Unternehmer hat die rechtliche Natur des Dienstvertrags ausdrücklich geregelt und in Artikel 45 Absatz I die Anwendung der arbeitsrechtlichen Vorschriften auf Dienstverträge ausgeschlossen.

Eine ähnliche Position vertritt die gefestigte Praxis des Obersten Gerichts Georgiens, die Folgendes anführt<sup>16</sup>:

.....

18.1. „Das Verhältnis zwischen dem Geschäftsführer und der Gesellschaft, das mit der Übernahme des Geschäftsführeramtes und der Entlassung aus diesem Amt verbunden ist, ist kein typisches arbeitsrechtliches Verhältnis zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Es handelt sich um eine besondere korporative Beziehung, auf die die Anwendung des Arbeitsgesetzbuchs nicht den Anforderungen des Gesetzes über Unternehmer entspricht. (...) (Urteile: Nr. 56-1463-2018, 27.12.2018; Nr. 56-23-23-2016, 9.03.2016).

18.2. Ein mit dem Geschäftsführer einer gemeinnützigen juristischen Person geschlossener Vertrag sollte nicht als arbeitsrechtlicher Vertrag qualifiziert werden, sondern kann bedingt als Dienstvertrag bezeichnet werden, der eine Form des Dienstleistungsvertrags darstellt und sich vollständig von den Prinzipien des Arbeitsrechts unterscheidet. Für die Zwecke des Gesellschaftsrechts ist die Unternehmensführung/Vertretung im Rahmen eines bilateralen Vertragsverhältnisses eine Vereinbarung, bei der eine Partei, der Dienstleister, verpflichtet ist, die versprochene Dienstleistung zu erbringen, während die andere Partei verpflichtet ist, die Vergütung zu zahlen. Diese Art von Vereinbarung basiert auf besonderem Vertrauen und gibt der befugten Person im Rahmen ihrer treuhänderischen Verpflichtung die vollständige Unabhängigkeit, alle Handlungen im Namen und auf Kosten der juristischen Person durchzuführen, die zur Erreichung des satzungsmäßigen Ziels beitragen. Was die arbeitsrechtliche Beziehung betrifft, so liefert Artikel 2 Absatz I des Arbeitsgesetzbuchs eine gesetzliche Definition. In dieser Beziehung übt die verpflichtete Person eine vom Arbeitgeber bestimmte, nicht unab-

<sup>12</sup> vgl. BAG v. 6.5.1999 - 5 AZB 22/98, NZA 1999, 839; BAG v. 26.5.1999 - 5 AZR 664/98, NZA 1999, 987; BAG v. 24.11.2005 - 2 AZR 614/04, NJW 2006, 1899 (Rn. 18).

<sup>13</sup> Johanna Frederike Herberg, Die Abberufung des Geschäftsführers der kleinen Kapitalgesellschaft im deutschen und im französischen Recht  
[https://ub-deposit.fernuni-hagen.de/servlets/MCRFileNodeServlet/mir\\_derivate\\_00001900/Diss\\_Herberg\\_Abberufung\\_2019.pdf](https://ub-deposit.fernuni-hagen.de/servlets/MCRFileNodeServlet/mir_derivate_00001900/Diss_Herberg_Abberufung_2019.pdf) S. 26 (24.08.2024).

<sup>14</sup> Dort.

<sup>15</sup> Busch, Matthias/ Schönhöft, Andreas; Anwendbarkeit des TzBfG auf den Geschäftsführeranstellungsvertrag?; DB 2007, 2650, 2651.

<sup>16</sup> Beschluss Nr. 56-1448-2022 des Obersten Gerichtshofs von Georgien aus dem Jahr 2023.

*hängige und sozial abhängige Tätigkeit aus, was den Arbeitsvertrag von dem mit einem Geschäftsführer einer GmbH geschlossenen Dienstvertrag unterscheidet. (Urteile: Nr. 56-1097-2018, 16.01.2019; Nr. 56-725-693-2016, 6.04.2017). [Hinweis des Autors: Stil und Orthografie des Gerichts wurden beibehalten].“*

Es sei darauf hingewiesen, dass, obwohl sowohl die georgische Gerichtspraxis als auch die Gesetzgebung eindeutig die Anwendung arbeitsrechtlicher Vorschriften auf mit einem Geschäftsführer abgeschlossene Verträge ausschließen, am 22. Mai 2023 beim georgischen Verfassungsgericht eine Beschwerde von Giorgi Enukidse gegen das Parlament Georgiens eingereicht wurde<sup>17</sup>. In dieser fordert die Partei, Artikel 44 Absatz III des Gesetzes über Unternehmer, der die Entlassung einer Führungskraft ohne Angabe eines entsprechenden Grundes erlaubt, als verfassungswidrig in Bezug auf Artikel 26 Absatz I der Verfassung Georgiens anzuerkennen, der die Freiheit der Arbeit und das Recht auf freie Wahl des Arbeitsplatzes regelt. Zur Stützung dieser Position wurde der von uns zuvor untersuchte Fall Danosa herangezogen, in dem der Europäische Gerichtshof für Justiz der Europäischen Union in seinem Urteil vom 11. November 2010 feststellte, dass ein Geschäftsführer unter bestimmten Voraussetzungen als Arbeitnehmer betrachtet werden kann.

## 2.2. Zwischenergebnis

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die deutsche Gerichtspraxis in der Frage, ob ein Geschäftsführer als Arbeitnehmer im Sinne eines Arbeitsvertrags betrachtet werden kann, uneinheitlich ist. Weitaus klarer ist der Europäische Gerichtshof für Justiz der Europäischen Union, der einen Geschäftsführer als Arbeitnehmer ansieht, wenn dieser über einen bestimmten Zeitraum auf Weisung einer anderen Person arbeitet und dafür eine Vergütung erhält.

Die georgische Gesetzgebung und Gerichtspraxis sind in dieser Frage einheitlich und betrachten den Geschäftsführer nicht als Arbeitnehmer im Sinne eines Arbeitsvertrags. Dennoch bleibt abzuwarten, welche Position das georgische Verfassungsgericht

einnehmen wird, wo derzeit der Fall Giorgi Enukidse gegen das Parlament Georgiens verhandelt wird. In diesem Fall fordert der Kläger, Artikel 44 Absatz III des Gesetzes über Unternehmer in Bezug auf Artikel 26 Absatz I der Verfassung Georgiens, der die Freiheit der Arbeit und das Recht auf freie Wahl des Arbeitsplatzes garantiert, für verfassungswidrig zu erklären.

## 3. Verhältnis zwischen Beststellungsakt und Dienstvertrag

Der georgische Gesetzgeber hat, wie bereits erwähnt, die Bestellung zum Geschäftsführer durch die Artikel 44 und 45 des Gesetzes über Unternehmer geregelt. Der Grund für diese Regelung liegt in der dualen Natur der Beziehung zwischen der Gesellschaft und dem Geschäftsführer. Konkret entsteht bei der Bestellung eines Geschäftsführers einerseits eine verpflichtungsrechtliche Beziehung (Dienstvertrag - Artikel 45 des Gesetzes über Unternehmer) und andererseits durch den Beststellungsakt eine korporativrechtliche Beziehung (Artikel 44 des Gesetzes über Unternehmer).<sup>18</sup>

Trotz der Tatsache, dass diese rechtlichen Beziehungen ihrem Wesen nach dual sind und in zwei verschiedenen Normen geregelt werden, führt die Abberufung einer Führungskraft gemäß der georgischen Regelung automatisch zur Beendigung des Dienstvertrags, den die Gesellschaft mit ihr geschlossen hat, es sei denn, im Vertrag ist etwas anderes vorgesehen (Artikel 45 Absatz V des Gesetzes über Unternehmer).

Daraus ergibt sich die Frage, warum der Dienstvertrag bei der Abberufung des Geschäftsführers, die eine duale rechtliche Beziehung darstellt und in unterschiedlichen Artikeln geregelt ist, dasselbe rechtliche Schicksal teilt und die verpflichtungsrechtliche Vereinbarung mit ihm automatisch beendet wird.

Um diese Frage zu beantworten, werden in der juristischen Literatur die Theorien der Trennung, der Vorrangigkeit und der Einheit hinsichtlich der Abberufung des Geschäftsführers untersucht. Anschließend wird analysiert, welcher Theorie das georgische Rechtssystem den Vorzug gibt.

<sup>17</sup> <https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=15569> (Zuletzt gesehen: 24.08.2024).

<sup>18</sup> Vgl. Tröllitzsch, in: Oppenländer, Frank/Tröllitzsch, Thomas; GmbH – Geschäftsführung; 2. Auflage München 2011; 16 ff.

### III. Besonderheiten der Abberufung des Geschäftsführers

#### 1. Theorie der Trennung

Ein anschauliches Beispiel für die Theorie der Trennung bietet das deutsche Rechtssystem, in dem die organisch-rechtlichen und die verpflichtungsrechtlichen Beziehungen völlig unabhängige rechtliche Folgen voneinander entfalten.<sup>19</sup> Konkret bedeutet dies, dass in Deutschland die Abberufung einer Person aus ihrer Position auf der Grundlage des Trennungsprinzips nicht automatisch zur Beendigung des verpflichtungsrechtlichen Vertrags mit dieser Person führt.<sup>20</sup> Dieser bleibt weiterhin bestehen, bis die rechtlichen Umstände eintreten, die für die Beendigung der verpflichtungsrechtlichen Vereinbarung erforderlich sind. Solche Umstände können beispielsweise der Ablauf der Vertragslaufzeit, der Ausdruck des Willens des Geschäftsführers zur Beendigung des Vertrags oder andere relevante rechtliche Bedingungen sein.

Dementsprechend ist es möglich, dass ein Geschäftsführer als Organ ohne jegliche Erklärung oder Begründung aus seiner Position entlassen wird, während die mit ihm geschlossene verpflichtungsrechtliche Vereinbarung weiterhin Bestand hat und rechtliche Wirkungen entfaltet. Für die Beendigung der verpflichtungsrechtlichen Vereinbarung ist ein begründeter Anlass erforderlich.<sup>21</sup>

#### 2. Theorie des Vorrangs

Im Gegensatz zur Theorie der Trennung ermöglicht die Theorie des Vorrangs das Nebeneinanderbestehen von verpflichtungsrechtlichen und organisch-rechtlichen Beziehungen und betrachtet diese als ergänzend zueinander.<sup>22</sup> Sie vertritt jedoch die Auffas-

sung, dass im Falle eines Konflikts zwischen verpflichtungsrechtlichen und organisch-rechtlichen Funktionen den Normen des Gesetzes über Unternehmer der Vorrang eingeräumt werden sollte.<sup>23</sup> Ein Beispiel hierfür wäre, wenn durch die Satzung oder das Gesetz Pflichten vorgesehen sind, die im Widerspruch zu den im Vertrag festgelegten Verpflichtungen stehen. In einem solchen Fall wird den ersteren Vorrang eingeräumt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das georgische Gesetz über Unternehmer keine Bestimmung enthält, die auf eine solche Vorrangregelung hinweist.

#### 3. Theorie der Einheit

Die Vertreter der Theorie der Einheit sind der Ansicht, dass die verpflichtungsrechtliche Vereinbarung und die organisch-rechtliche Beziehung eine Einheit bilden, den sogenannten „Vertrag über die Unternehmensführung“.<sup>24</sup> Nach der Auffassung von Baums<sup>25</sup> ist es zwar korrekt, dass die Bestellung eines Geschäftsführers und der Abschluss einer verpflichtungsrechtlichen Vereinbarung mit ihm zwei unterschiedliche Handlungen darstellen, jedoch keine zwei getrennten Rechtsbeziehungen<sup>26</sup>. Die Hauptgrundlage für diesen Ansatz der Einheit liegt in der Wahrnehmung dieser Beziehung durch die beteiligten Parteien selbst. Konkret bedeutet dies, dass, wenn ein Unternehmer als Subjekt die rechtliche Beziehung zu einem Geschäftsführer als Organ beenden möchte, er gleichzeitig die Beendigung der verpflichtungsrechtlichen Vereinbarung mit ihm anstrebt, und umgekehrt. Auch aus der Perspektive des Geschäftsführers wird die Entlassung aus der Position als Geschäftsführer als vollständige Beendigung der Beziehung zum Unternehmen wahrgenommen.<sup>27</sup>

<sup>19</sup> vgl. BAG v. 6. 5. 1999 - 5 AZB 22/98, NZA 1999, 839; *Jula*, S. 15; Kindl, § 26 Rn. 8; *Krahforst*, S. 44f.; *Melot de Beauregard*, § 3 Rn. 2; *Olbertz*, AuA 2013, 400; *Röhrborn*, BB 2014, 1978; Schäfer, § 34 Rn. 7.

<sup>20</sup> vgl. Henssler/Strohn/Oetker, § 35 Rn. 132; Saenger/Inhster/Lücke/Simon, § 35 Rn. 121; Scholz/Schneider/Hohenstatt, § 35 Rn. 432 f.

<sup>21</sup> Dort.

<sup>22</sup> *Fleck*, ZHR 149 (1985) 387, 397; *Ziemons*, in: MHLS, GmbHG, § 43 Rn. 11 ff.

<sup>23</sup> *Fleck*, ZHR 149 (1985), 387, 398; *Martens*, in: FS Hilger/Stumpf, 437, 443, 444; *o3o3j* in: *FSWerner*, 495, 506; *Tebben*, in: MHLS, GmbHG, § 6 Rn. 153.

<sup>24</sup> *Diller*, *Gesellschafter und Gesellschaftsorgane als Arbeitnehmer*, 82, m.w.N.

<sup>25</sup> *Baums*, *Der Geschäftsleitungsvertrag*, 1987, Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln, S. 451.

<sup>26</sup> ZGR 1993, 141, 144.

<sup>27</sup> *Baums*, *Der Geschäftsleitungsvertrag*, 1987, Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln, S. 354.

#### 4. Vorteil der Theorie der Einheit im georgischen Recht

Gemäß der Regelung im Gesetz über Unternehmer wird die Frage der Abberufung eines Geschäftsführers zwar in zwei Artikeln behandelt, doch führt die Abberufung des Geschäftsführers als Organ automatisch auch zur Beendigung der mit ihm geschlossenen verpflichtungsrechtlichen Vereinbarung, sofern im Vertrag nichts anderes vorgesehen ist (Artikel 45 Absatz V des Gesetzes über Unternehmer). Folglich hat der georgische Gesetzgeber auf die Einführung der Theorie der Trennung, die das deutsche Modell darstellt, verzichtet und stattdessen der Theorie der Einheit den Vorrang gegeben, da der Dienstvertrag vollständig das rechtliche Schicksal der Abberufung des Geschäftsführers als Organ teilt.

Allerdings kann eine solche Regelung der Beziehung zwischen dem Unternehmen und dem Geschäftsführer in der Praxis ernsthafte Probleme im Bereich des sozialen Schutzes der zur Geschäftsführung bestellten Personen mit sich bringen. Insbesondere, da die Abberufung des Geschäftsführers als Organ jederzeit und ohne jegliche Begründung zulässig ist (Artikel 44 Absatz III des Gesetzes über Unternehmer), und abweichende Vereinbarungen zwischen den Parteien unzulässig sind. Dementsprechend ist es in korporativen Rechtsverhältnissen nicht ungewöhnlich, dass ein Geschäftsführer ohne vorherige Ankündigung und ohne die Möglichkeit, alternative Beschäftigung zu finden, abberufen wird. Folglich bleibt er arbeitslos und ohne sozialen Schutz. Darüber hinaus hat die Abberufung aus der Position des Geschäftsführers oft fatale Folgen für den weiteren beruflichen Aufstieg der betroffenen Person. Ein solcher Verlust der Position führt häufig zu öffentlicher Diskreditierung und einer Schädigung des Rufs.<sup>28</sup>

Auf genau diese Probleme verwies auch der Kläger Giorgi Enukidse in seiner jüngsten Verfassungsbeschwerde gegen das Parlament Georgiens<sup>29</sup>. Er wurde

<sup>28</sup> vgl. *Konstantina Ntsemou*, Die rufschädigende Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses eines GmbH-Geschäftsführers, S. 2.

<sup>29</sup> *Johanna Frederike Herberg*, Die Abberufung des Geschäftsführers der kleinen Kapitalgesellschaft im deutschen und im französischen Recht, S. 64 (<https://ub-deposit.fernuni-ha->

aus seiner Position als stellvertretender Vorsitzender und Vorstandsmitglied des Vorstands des Blindenverbands ohne jegliche Begründung, ohne vorherige Ankündigung und ohne Zahlung einer Entschädigung entlassen. Daher vertrat er die Auffassung, dass das im Artikel 44 Absatz III des Gesetzes über Unternehmer festgelegte Recht des Vorstands, eine Person ohne jegliche Begründung oder Frist aus ihrer Position zu entlassen, im Widerspruch zu Artikel 26 Absatz I der georgischen Verfassung steht, der die Freiheit der Arbeit sowie das Recht auf freie Wahl des Arbeitsplatzes garantiert.

Um zu klären, welchem Ziel die gesetzliche Regelung dient, die eine solche Form der Abberufung eines Geschäftsführers vorsieht, wird zunächst der Zweck der Norm erläutert und anschließend ein Vergleich mit den rechtlichen Regelungen in Deutschland und Frankreich vorgenommen.

#### 5. Die Entlassung des Geschäftsführers als Organ ohne Begründung – Ziel des Gesetzgebers

Als rechtfertigender Grund für die Möglichkeit, einen Geschäftsführer ohne Begründung aus seiner Position zu entlassen, können die Prinzipien des Vertrauens seitens der Gesellschafter und der uneingeschränkten Handlungsfreiheit des Geschäftsführers in seinen Beziehungen zu Dritten angesehen werden.<sup>30</sup> Diese Prinzipien helfen dem Geschäftsführer, in der Leitung des Unternehmens handlungsfähig zu sein. Dies bedeutet, dass, wenn die Gesellschafter das Vertrauen in die Führung des Geschäftsführers als Organ verlieren, die Gesellschafterversammlung die Möglichkeit haben muss, den Geschäftsführer schnell und problemlos durch einen anderen zu ersetzen, um potenziellen Schaden für die Gesellschaft zu vermeiden.<sup>31</sup> Darüber hinaus sollten die Gesellschafter in

[www.gesellschaft.de/servlets/MCRFileNodeServlet/mir\\_derivate\\_00001900/Diss\\_Herberg\\_Abberufung\\_2019.pdf](https://www.gesellschaft.de/servlets/MCRFileNodeServlet/mir_derivate_00001900/Diss_Herberg_Abberufung_2019.pdf)) (Zuletzt gesehen: 24.08.2024).

<sup>30</sup> BeckOKGmbHG/Heilmeier, § 38 Rn. 1; Michalski/Terlau, § 38 Rn. 2; MüKoGmbHG/Stephan/Tieves, § 38 Rn. 2; Scholz/Schneider/Schneider, § 38 Rn. 12; Ulmer/Paefgen, § 38 Rn. 9.

<sup>31</sup> *Johanna Frederike Herberg*, Die Abberufung des Geschäftsführers der kleinen Kapitalgesellschaft im deutschen und im französischen Recht, S. 64 (<https://ub-deposit.fernuni-ha->

der Lage sein, das Unternehmen gemäß ihren Vorstellungen zu führen und aus ihrer Sicht zu entscheiden, ob der Führungsstil des Geschäftsführers den Interessen der Gesellschaft entspricht. Ebenso wird die Zuerkennung solcher uneingeschränkter Befugnisse der Gesellschafterversammlung durch die Notwendigkeit begründet, einen ausgleichenden Faktor für die uneingeschränkten Befugnisse des Geschäftsführers in seinen Beziehungen zu Dritten zu schaffen.<sup>32</sup>

Es sollte jedoch angemerkt werden, dass das georgische Recht dem Geschäftsführer die Möglichkeit einräumt, seine soziale Situation zu verbessern, indem er vor der Bestellung Verhandlungen mit den Gesellschaftern führt und eine abweichende Vereinbarung im Dienstvertrag erzielt. Aufgrund einer solchen Vereinbarung könnte der Geschäftsführer, obwohl er als Organ entlassen wird, weiterhin durch den Dienstvertrag gebunden bleiben, bis die rechtlichen Umstände für dessen Beendigung eintreten (auf Grundlage von Artikel 45 Absatz V des Gesetzes über Unternehmer).

## 6. Vergleich der Regelungen zur Abberufung des Geschäftsführers als Organ in Deutschland und Frankreich

Es ist zu beachten, dass die Norm zur Abberufung eines Geschäftsführers zu jeder Zeit nicht nur im georgischen, sondern auch im deutschen Recht bekannt ist. Insbesondere erlaubt § 38 des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) die Abberufung eines Geschäftsführers als Organ jederzeit. Im Unterschied zum georgischen Recht führt dies jedoch nicht automatisch zur Beendigung des verpflichtungsrechtlichen Vertrags, der weiterhin besteht, bis die Umstände für dessen Beendigung eintreten.

gen.de/servlets/MCRFileNodeServlet/mir\_derivate\_00001900/Diss\_Herberg\_Abberufung\_2019.pdf). (Zuletzt gesehen: 24.08.2024).

<sup>32</sup> Johanna Frederike Herberg, Die Abberufung des Geschäftsführers der kleinen Kapitalgesellschaft im deutschen und im französischen Recht, S. 64 ([https://ub-deposit.fernuni-hagen.de/servlets/MCRFileNodeServlet/mir\\_derivate\\_00001900/Diss\\_Herberg\\_Abberufung\\_2019.pdf](https://ub-deposit.fernuni-hagen.de/servlets/MCRFileNodeServlet/mir_derivate_00001900/Diss_Herberg_Abberufung_2019.pdf)). (Zuletzt gesehen: 24.08.2024).

Ebenso ist das französische Rechtssystem zu berücksichtigen, das sich sowohl vom georgischen als auch vom deutschen Recht unterscheidet. Im französischen Recht sind die Gründe für die Abberufung eines Geschäftsführers gesetzlich festgelegt (*juste motif*).<sup>33</sup> Wenn jedoch die Abberufung eines Geschäftsführers ohne einen im Gesetz vorgesehenen Grund erfolgt, führt dies nicht zur Wiedereinsetzung des Geschäftsführers in seine Position, sondern lediglich zur Möglichkeit, Schadensersatz (*dommages-intérêts*) zu fordern (siehe Artikel L. 223-25 Absatz 1 des französischen Handelsgesetzbuchs).<sup>34</sup> Dementsprechend erlaubt auch das französische Recht der Gesellschafterversammlung, den Geschäftsführer jederzeit zu ersetzen, selbst wenn die im Gesetz festgelegten Gründe fehlen.

## 7. Einschränkende Norm zur Abberufung des Geschäftsführers als Organ

Obwohl Artikel 44 Absatz III des Gesetzes über Unternehmer die Möglichkeit bietet, einen Geschäftsführer ohne jegliche Begründung aus seiner Position zu entlassen, könnte dennoch die Frage gestellt werden, ob bestimmte Umstände bestehen, die dieses Recht einschränken könnten.

Im Fall der Verfassungsbeschwerde Giorgi Enukidse gegen das Parlament Georgiens erklärte das Stadtgericht Tiflis zu der Entscheidung der Versammlung über die Entlassung von Enukidse aus seiner Position Folgendes:

.....

*„Das Gericht prüft bei der Behandlung solcher Fälle lediglich prozedurale Fragen: Ob die Versammlung von einem satzungsgemäß berechtigten Mitglied einberufen wurde, innerhalb der satzungsmäßig festgelegten Frist und in den vorgesehenen Fällen; ob die Versammlung beschlussfähig war (Quorum); ob die auf der Versammlung getroffene Entscheidung in die Tagesordnung aufgenommen war und ob die Tages-*

<sup>33</sup> Johanna Frederike Herberg, Die Abberufung des Geschäftsführers der kleinen Kapitalgesellschaft im deutschen und im französischen Recht, S. 56 ([https://ub-deposit.fernuni-hagen.de/servlets/MCRFileNodeServlet/mir\\_derivate\\_00001900/Diss\\_Herberg\\_Abberufung\\_2019.pdf](https://ub-deposit.fernuni-hagen.de/servlets/MCRFileNodeServlet/mir_derivate_00001900/Diss_Herberg_Abberufung_2019.pdf)). (Zuletzt gesehen: 24.08.2024).

<sup>34</sup> Dort.

ordnung den eingeladenen Personen im Voraus bekannt war; ob die satzungsgemäß vorgesehenen Delegierten die auf der Versammlung getroffene Entscheidung unterstützten und ob die Person, deren Angelegenheit die Versammlung behandelte, innerhalb ihres Zuständigkeitsbereichs gehört wurde und die Möglichkeit hatte, eine Erklärung abzugeben. Zu diesen Fragen hat der Kläger keine Einwände erhoben. [Hinweis des Autors: Stil und Orthografie des Gerichts wurden beibehalten].“

Diese Begründung des Gerichts deutet darauf hin, dass es sich weigert, den Inhalt der Entscheidung über die Entlassung des Geschäftsführers zu prüfen, und sich auf die Bewertung prozeduraler Umstände beschränkt. Eine solche Auslegung entspricht jedoch nicht der in Deutschland etablierten Gerichtspraxis, die nicht nur die prozeduralen Kriterien prüft, sondern auch darüber befindet, ob die Entscheidung über die Entlassung des Geschäftsführers gegen das Prinzip von Treu und Glauben verstößt.<sup>35</sup>

Im georgischen Rechtssystem ist die Pflicht zu treuem und redlichem Verhalten eine Verpflichtung privater Subjekte gemäß Artikel 8 Absatz III des georgischen Zivilgesetzbuchs (ZGB). Das Oberste Gericht Georgiens stellte in einem seiner Urteile Folgendes fest:

„Diese Norm hat keinen deklarativen Charakter, und ein Verstoß gegen die Prinzipien von Vertrauen und Treu und Glauben bildet grundsätzlich die Grundlage für die Forderung, den Pflichtigen zur Verantwortung zu ziehen.“<sup>36</sup> Dementsprechend kann Artikel 8 Absatz III ZGB in Verbindung mit anderen Artikeln auch als rechtliche Grundlage für Forderungen betrachtet werden.<sup>37</sup>

Es ist auch hervorzuheben, dass diese Norm systematisch in die allgemeinen Bestimmungen des Zivilgesetzbuchs eingebettet ist und somit auch auf das Vertragsrecht, einschließlich des Dienstvertrags als einer Vertragsform, Anwendung findet. Der teleologische Zweck dieser Norm besteht darin, gerechte Er-

gebnisse zu erzielen und gleichzeitig offensichtlich ungerechte Ergebnisse zu vermeiden, wodurch Stabilität und Beständigkeit in zivilrechtlichen Beziehungen gewährleistet werden sollen.<sup>38</sup>

Daher ist ein Gericht, wenn es über die Rechtmäßigkeit der Entlassung eines Geschäftsführers im Rahmen eines Dienstvertrags urteilt, verpflichtet, über die Pflicht der Gesellschafterversammlung zu befinden, die Prinzipien von Treu und Glauben im Sinne von Artikel 8 Absatz III ZGB einzuhalten.

Wenn das Gericht feststellt, dass ein Verstoß gegen das Prinzip von Treu und Glauben seitens der Gesellschafter bei der Entscheidung über die Entlassung des Geschäftsführers vorliegt, stellt sich die Frage, welche rechtlichen Folgen dies haben könnte.

Um diese Frage zu beantworten, ist hervorzuheben, dass Artikel 44 Absatz III des Gesetzes über Unternehmer vorsieht, dass ein Geschäftsführer jederzeit und ohne Angabe eines entsprechenden Grundes aus seiner Position entlassen werden kann, und jede Vereinbarung, die dieser Bestimmung widerspricht, für nichtig erklärt wird.

Dementsprechend verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, den Gesellschaftern eine rechtliche Grundlage für die jederzeitige Abberufung des Geschäftsführers zu geben, selbst wenn kein Fehlverhalten seitens des Geschäftsführers vorliegt. Wenn jedoch ein Geschäftsführer unter Verstoß gegen das Prinzip von Treu und Glauben entlassen wird, wäre es angemessen, die französische rechtliche Herangehensweise zu übernehmen und dem Geschäftsführer im Interesse eines ausgewogenen Interessenausgleichs das Recht einzuräumen, Schadensersatz zu fordern, anstatt die Wiedereinsetzung in seine Position zu ermöglichen. In einem solchen Fall wären die Interessen beider Seiten ausgewogen: Einerseits könnten die Gesellschafter den Geschäftsführer jederzeit entlassen, allerdings würde die Klausel über Treu und Glauben sie von unredlichem Verhalten abhalten. Andererseits bliebe der Geschäftsführer nicht ohne sozialen Schutz.

<sup>35</sup> BGH v. 19.09.2005-IIZR173/04; OLG Brandenburg v. 30.1.2008 – 7 U 59/07.

<sup>36</sup> Beschluss Nr. 56-221-213-2012 des Obersten Gerichts Georgiens vom 21. Mai 2012, S. 71–77.

<sup>37</sup> Zum rechtlichen Aspekt der Forderung siehe: *Chachava*, Konkurrenz von Forderungen und Forderungsgrundlagen, 2011.

<sup>38</sup> Beschluss Nr. 56-23-18-2011 des Obersten Gerichts Georgiens vom 24. Mai 2011, S. 70–73.

**Ergebnis:**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass gemäß Artikel 44 Absatz III des Gesetzes über Unternehmer die Abberufung eines Geschäftsführers automatisch auch zur Beendigung des mit ihm geschlossenen Dienstvertrags führt, sofern zwischen den Parteien keine andere Vereinbarung getroffen wurde. Dem entsprechend folgt das georgische Recht der Theorie der Einheit.

Es ist hervorzuheben, dass im Gegensatz zur deutschen Gerichtspraxis und zum Europäischen Gerichtshof für Justiz der Europäischen Union, die einen Geschäftsführer in bestimmten Ausnahmefällen als Arbeitnehmer im Sinne eines Arbeitsvertrags betrachten, die georgische Rechtsprechung des Obersten Gerichts und das neue Gesetz über Unternehmer diese Möglichkeit vollständig ausschließen und einheitlich ablehnen, einen Geschäftsführer als Arbeitnehmer anzusehen.

Hinsichtlich der Besonderheiten der Abberufung

eines Geschäftsführers haben sowohl das georgische als auch das deutsche Rechtssystem den Gesellschaftern einen weiten Handlungsspielraum und Bewertungsfreiraum eingeräumt, um zu entscheiden, wer Geschäftsführer ihres Unternehmens sein soll und ob dessen Kandidatur den Vorstellungen der Gesellschafterversammlung entspricht. Bereits ein bloßer Vertrauensverlust gegenüber dem Geschäftsführer oder sogar eine Interessenkollision sollte ausreichen, um ihn aus seiner Position zu entlassen. Allerdings sollte das Recht, einen Geschäftsführer zu entlassen, nicht uneingeschränkt sein. Die an der rechtlichen Beziehung beteiligten Personen sollten gemäß Artikel 8 Absatz III des georgischen Zivilgesetzbuchs verpflichtet sein, treu und redlich zu handeln. Im Falle eines Verstoßes gegen das Prinzip von Treu und Glauben sollte die juristische Person verpflichtet sein, dem entlassenen Geschäftsführer Schadensersatz zu leisten und nicht dessen Wiedereinsetzung in seine Position vorzunehmen.

### ► Berufungsgerichts Tbilisi: Force Majeure und Unmöglichkeit

Art. 398 gZGB

Berufungsgerichts Tiflis Besch. v. 8. Februar 2011,  
Nr. 2ð/4450-10

Am 8. Januar 2008 schloss die GmbH A einen Vertrag mit der Gesellschaft B ab, gemäß dem sich A verpflichtete, wissenschaftlich-technische Produkte zu entwickeln. Die GmbH A hatte Laborarbeiten durchzuführen, die für den auf dem Gebiet des Auftraggebers stattfindenden Bau erforderlich waren. Die Gesellschaft B verpflichtete sich, dem Auftragnehmer den entsprechenden Betrag auf Grundlage von periodisch vorgelegten Rechnungen und den darin genehmigten Kalkulationen zu zahlen. Die Gesellschaft B erfüllte ihre Zahlungsverpflichtung nicht und berief sich auf die Tatsache, dass die Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen innerhalb der vereinbarten Frist auf Force Majeure beruhte, die durch den Krieg und die Krise im Bausektor bedingt war.

*Aus den Gründen:*

Das erstinstanzliche Gericht betrachtete den Krieg und die im Bausektor eingetretene Krise nicht als Umstände, die die Erfüllung der Geldschuld des Beklagten ausschließen könnten. Diese Krise stellte nach Auffassung des Gerichts keine Force Majeure dar. Darüber hinaus lagen nach Ansicht des Gerichts keine Voraussetzungen vor, die gemäß Artikel 398 Absatz 1 des Zivilgesetzbuchs die ordnungsgemäße Erfüllung der Verpflichtung ausschließen würden. Nach Auffassung des Berufungsgerichts Tbilisi stellt

der Umstand der Force Majeure im schuldrechtlichen Vertragsverhältnis keinen Grund für die Befreiung von der Erfüllung der Verpflichtung dar, sofern die Erfüllung der Verpflichtung auch nach Wegfall der Force Majeure möglich ist und der Gläubiger weiterhin ein Interesse an der Erfüllung hat. Die Nichterfüllung einer Verpflichtung aufgrund der Force Majeure kann jedoch eine Grundlage für die Befreiung von sekundären Verpflichtungen sein, die sich aus dem Vertragsverhältnis ergeben, insbesondere von der Pflicht zum Schadensersatz. Das bedeutet, dass das Vorliegen Force Majeure lediglich zu einer Befreiung des Schuldners von zusätzlichen Verpflichtungen führen kann, nicht jedoch von der Hauptverpflichtung. So kann die kriegsbedingte Situation im Land lediglich während ihres Bestehens als eine entschuldbare Ursache für die Nichterfüllung einer bestimmten Verpflichtung gelten, wodurch die Entstehung von zusätzlichen Verpflichtungen aufgrund der verzögerten Erfüllung, wie sie durch Gesetz oder Vertrag vorgesehen sind, ausgeschlossen werden kann.

*Anmerkung:*<sup>1</sup>

Die Kritik an der Argumentation aller drei Instanzen des Gerichts kann in zwei Richtungen erfolgen. Der erste Kritikpunkt betrifft die Abgrenzung zwischen Unmöglichkeit der Leistungserbringung und Force Majeure, die Kategorien unterschiedlicher Rechtssysteme darstellen. Der zweite Kritikpunkt bezieht sich auf ein fundamentaleres Dogma.

Zunächst ist festzustellen, dass in Georgien das Konzept der Force Majeure im allgemeinen Schuld-

---

<sup>1</sup> Vgl. zur grundsätzlichen Auseinandersetzung *Sirdadze*, DGZR 1/2019, 60 ff.

recht nicht geregelt ist. Dies allein hat jedoch keine besondere Aussagekraft, da auch die Regelung der Unmöglichkeit der Leistungserbringung in der aktuellen Fassung des Schuldrechts fehlt. Wie bereits oben erwähnt, fehlt es der Force Majeure jedoch nicht nur an einer normativen Grundlage, sondern sie kann im georgischen Vertragsrecht grundsätzlich keine anwendbare Kategorie darstellen. Es handelt sich dabei um eine rechtliche Figur, die charakteristisch für romanistische, einstufige Systeme des Vertragsverletzungsrechts ist. Im Gegensatz dazu ist im georgischen Schuldrecht, das vollständig auf der Rezeption des deutschen Rechts basiert, die Kategorie der „Unmöglichkeit der Leistungserbringung“ anzuwenden. Diese umfasst sowohl die durch Verschulden des Schuldners verursachte Unmöglichkeit als auch die Unmöglichkeit ohne dessen Verschulden. Daher ist es völlig systemwidrig, den Schuldner in einem einzigen Schritt sowohl von der Leistungspflicht als auch von der Schadenersatzpflicht zu befreien. Ein solcher Ansatz ignoriert vollständig die Artikel 394 und 404 des georgischen Zivilgesetzbuches, die eine verschuldensabhängige Haftung vorsehen. Darüber hinaus bleibt in einem einstufigen System unklar, wie mit Sekundärrechten wie dem Rücktritt (Art. 405) oder der Minderung des Kaufpreises (Art. 492) zu verfahren ist. Diese Rechte stehen dem Gläubiger bei einer Vertragsverletzung unabhängig vom Verschulden des Schuldners zu (natürlich nach Setzung einer Nachfrist für die Erfüllung). Gleiches gilt für die Befreiung des Gläubigers von seiner eigenen Leistungspflicht nach Artikel 406 I des georgischen Zivilgesetzbuches. Selbst eine unverschuldete Unmöglichkeit – als Vertragsverletzung gewertet – genügt, um dem Gläubiger die oben genannten Instrumente einzuräumen. Hingegen befreit Force Majeure den Schuldner von jeglicher Haftung. Beispielsweise ist in Frankreich, das ein archetypisches Modell der Force Majeure darstellt, Force Majeure keine Vertragsverletzung, sondern markiert die Grenze des Vertrags. Folglich kann der Gläubiger in solchen Fällen nicht nur keinen Schadenersatz vom Schuldner verlangen, sondern auch nicht vom Vertrag zurücktreten.<sup>2</sup>

Mit der Anerkennung von Force Majeure in Georgien bleibt die rechtliche Figur und Bedeutung der Garantiehaftung des Schuldners unklar. Eine Garantie stellt eine Verschärfung des Haftungsumfangs dar. Wenn jedoch Force Majeure den Schuldner vollständig von jeglicher Haftung befreit, verliert die Frage, ob die Haftung verschärft ist oder nicht, jegliche Relevanz. In einem System, in dem Force Majeure gilt, müsste die Anpassung der Verträge an geänderte Umstände (Art. 398 gZGB) grundlegend anders geregelt werden, insbesondere so, dass die Voraussetzungen und Regelungsbereiche dieser beiden Institute nicht miteinander kollidieren. Das französische Recht trennt diese beiden Institute auf der Ebene der Voraussetzungen, ebenso wie die anglo-amerikanische Rechtsfamilie. Andernfalls wäre es sinnlos, dem Schuldner gemäß Art. 398 gZGB eine Anpassung oder einen Rücktritt zu ermöglichen, wenn er unter Umständen der Force Majeure nicht leistet, dazu nicht verpflichtet ist und ihm keine Sanktionen drohen (einschließlich eines Rücktritts der Gegenseite). Im georgischen Recht ist dies jedoch nicht der Fall. Art. 398 umfasst auch Fälle, in denen Unmöglichkeit vorliegt, die auf ein äußeres und unüberwindbares Ereignis zurückzuführen ist, was nichts anderes als Force Majeure darstellt. Dies führt zu einer völlig nutzlosen und durch dogmatische Argumente unlösbaren Kollision zwischen diesen beiden Instituten. Darüber hinaus fehlt es im georgischen Recht an einem etablierten Konzept der Force Majeure mit klar definierten Voraussetzungen – Unvermeidbarkeit, Unvorhersehbarkeit und äußerer Charakter. Die Rechtsanwendung beschränkt sich dabei häufig auf mehr oder weniger willkürlich festgelegte Voraussetzungen, wie aus anderen Entscheidungen hervorgeht. Dies liegt daran, dass die Gerichte eine Überlappung mit den Voraussetzungen anderer Institute vermeiden, ohne die jedoch die rechtliche Konstruktion eines Instituts der Force Majeure nicht möglich ist. Force Majeure bleibt damit ein völlig fremdes Element im georgischen Recht. Zusammenfassend zeigen die dogmatischen Argumente, dass die Anerkennung der rechtlichen Figur der Force Majeure in Georgien die Funktionsweise des Systems der Sekundärrechte des Gläubigers völlig unklar lässt. Es ist offensichtlich, dass dieses System nicht dem

<sup>2</sup> Sirdadze, DGZR 1/2019, 61.

entspricht, was im Gesetz steht, und alle oben genannten Bestimmungen ignoriert werden müssten. Die Argumentation der georgischen Gerichte hat jedoch auch wenig mit der tatsächlichen Lösung von Fällen der Force Majeure zu tun. Wenn ein Gericht feststellt, dass Force Majeure nur von Sekundäransprüchen (insbesondere Schadensersatz) befreit, so ist auch dies falsch. Der Schuldner wird von der Verpflichtung zum Schadensersatz durch weniger als Force Majeure befreit, nämlich durch das Fehlen eines Verschuldens (Art. 394 gZGB). Von einem Rücktritt des Gläubigers, einer Minderung des Kaufpreises oder der Erlöschung der Gegenforderung nach Art. 406 I gZGB kann jedoch auch Force Majeure den Schuldner nicht befreien. Das georgische Recht kennt, ähnlich wie das deutsche, keinen Fall, in dem eine Leistung nicht erbracht wird und dies nicht zugleich eine Vertragsverletzung darstellt.<sup>3</sup>

Das georgische Leistungsstörungenrecht basiert auf folgendem Prinzip: Eine Verpflichtung muss erfüllt werden, und wenn sie nicht erfüllt wird, stellt dies in jedem Fall eine Vertragsverletzung dar. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass der Schuldner für diese Verletzung immer in Form von Schadensersatz haftet. Dafür ist Verschulden erforderlich. Verschulden ist jedoch nicht notwendig, um dem Gläubiger den Rücktritt vom Vertrag, eine Minderung des Preises oder ähnliche Maßnahmen zu ermöglichen. Dieses System wird auf den Kopf gestellt, wenn man Force Majeure einführt, nicht als eine Form der Vertragsverletzung, sondern als deren objektive Grenze. In einem solchen Fall wird der Schuldner von der Leistungspflicht befreit, ohne dass es zu einem Rücktritt oder einer Anpassung des Vertrags kommt. Neben der Verwechslung dieser Kategorien widerspricht die Argumentation des Gerichts auch einem grundlegenden Dogma: Ein Fall Force Majeure in einer vertraglichen Beziehung ist kein Grund, den Schuldner von der Erfüllung der Verpflichtung zu entbinden, wenn die Erfüllung nach Beendigung der Umstände der Force Majeure weiterhin möglich ist und der Gläubiger ein Interesse an dieser Erfüllung hat. Anders gesagt: Nur wenn die Umstände der Force Majeure unüberwindbar sind, sollte der Schuldner von seiner

Leistungspflicht befreit werden. Eine derart fehlerhafte Argumentation, die auf einem Mangel an wissenschaftlichem Diskurs beruht, ist insbesondere bei finanziellen Verpflichtungen wie der Zahlungspflicht des Auftraggebers nach Art. 629 Abs. 1 Alt. 2 gZGB unzulässig. Geldschulden können niemals unmöglich werden: „Der Schuldner muss das Geld haben“ (selbst wenn er es aktuell nicht hat). Es ist ein ungeschriebenes Prinzip der Privatautonomie, dass der Schuldner stets für seine finanzielle Leistungsfähigkeit haftet. Eine gegenteilige Annahme würde das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Schuldners, das in dessen Sphäre liegt, auf den Gläubiger übertragen. Daher ist die Haftung für Geldschulden unbegrenzt. Eine Geldforderung besteht unabhängig davon fort, ob der Schuldner zur Erfüllung in der Lage ist und aus welchen Gründen die Erfüllung unmöglich ist. Eine Umwandlung der primären Leistungspflicht in Schadensersatz tritt in solchen Fällen nicht ein. Dieses Prinzip der unbegrenzten Geldhaftung ergibt sich aus dem Zusammenhang zwischen dem Schuldrecht und der Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Schuldners sowie dem Insolvenzrecht im Falle juristischer Personen. Geldentschädigung ist die universelle Forderung, die immer durchsetzbar ist und in die jede andere (primäre) Forderung umgerechnet werden kann. Wenn also ein Gericht hypothetisch argumentiert, dass die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners ihn von der Erfüllung seiner finanziellen Verpflichtung entbinden könnte, so widerspricht dies den oben dargelegten grundlegenden Prinzipien des Zivilrechts. Der Hauptvorwurf liegt jedoch beim Gesetzgeber und der Rechtswissenschaft, die es versäumt haben, ein kohärentes Konzept der Leistungsunmöglichkeit zu entwickeln. Trotz dieser unbefriedigenden dogmatischen Grundlagen gelingt es den Gerichten dennoch, zu korrekten Ergebnissen zu kommen. Zusammenfassung: Die Verschiebung der Perspektive von der Unmöglichkeit der Leistungserbringung hin zur Force Majeure führt zu inakzeptablen Ergebnissen. Was in zwei Stufen geprüft werden sollte – zunächst die Unmöglichkeit und dann das Verschulden des Schuldners – wird in einen Topf geworfen und einheitlich behandelt, wodurch ein Teufelskreis entsteht, der mit den Instrumenten des Zivilgesetzbuches nicht mehr zu durchbrechen ist. Force Majeure

<sup>3</sup> Sirdadze, DGZR 1/2019, 61.

ist ein Tatbestand, der die Verantwortung vollständig ausschließt, während die Unmöglichkeit lediglich die primäre Forderung betrifft, jedoch die Haftung darüber hinaus nicht aufhebt. Dies erfordert das Fehlen eines Verschuldens, wobei der Rücktritt auch ohne Verschulden des Schuldners möglich ist. Diese verschobene Perspektive, die die Diskussion direkt auf die Befreiung von der Verantwortung lenkt, ohne die primäre Leistungspflicht zu prüfen, führt zu dieser fehlerhaften Argumentation. In Fällen finanzieller Verpflichtungen wird deutlich, dass Geldschulden

nicht unmöglich werden können und dass eine Befreiung des Schuldners auf dieser Grundlage nicht zulässig ist. Die Verwechslung dieser beiden Stufen hat dazu geführt, dass die Gerichte gezwungen waren, über die Befreiung des Schuldners von Geldschulden wegen Zahlungsunfähigkeit zu entscheiden. Solche und ähnliche Probleme verdeutlichen, dass Force Majeure ein vollkommen fremdes Element im georgischen Leistungsstörungenrecht darstellt. Ihre Anwendung ist nicht nur systemwidrig und fehlerhaft, sondern führt auch zu unhaltbaren praktischen Ergebnissen.

*David Maisuradze*