

# Publikationen

zur rechtlichen Zusammenarbeit

7/2024

შედარებითი სამართლის  
ქართულ - გერმანული ჟურნალი

Deutsch-Georgische Zeitschrift  
für Rechtsvergleichung



Gefördert durch:



Bundesministerium  
der Justiz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



7/2024

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



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

Assoz. Prof. Dr. Tamar Zarandia

## **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. Lasha Bregvadze

Prof. Dr. Irakli Burduli

Prof. Dr. Zviad Gabisonia

Frank Hupfeld

Khatuna Diasamidze

Assoz. Prof. Dr. Sulkhan Gamqrelidze

Assoz. Prof. Dr. Giorgi Rusiashvili

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

Razhden Kuprashvili

Sulkhan Gvelesiani

Natali Gogishvili

## **Technische Unterstützung und**

### **Layout**

David Maisuradze

### **Arbeitsgruppe**

Sopo Zarandia

Nino Kavshbaia

Tatia Jorbenadze

Ana Baiadze

Tilman Sutor



# Inhaltsverzeichnis

## AUFSÄTZE

- Wegnahmerecht und Aufwendungsersatz im georgischen Mietrecht** 1  
*Giorgi Rusiashvili / Ulrich Hagenloch*
- Die Gleichstellung von Kenntnis und grob fahrlässiger Unkenntnis im Liegen-  
schafts-recht (Basierend auf der Analyse der Urteile des Obersten Gerichtshofs  
Georgiens)** 22  
*Natali Gogiasvhili*

## RECHTSPRECHUNG

- OGH, Ent. v. 6.6.2015, № As-1307-1245-2014** 32
- OGH, Ent. v. 31.07.2017, № As-548-511-2017** 33

## PERSÖNLICHER BLOG

- Bringt das Gemälde von Grönland hinaus!** 35  
*Levan Nanobashvili*
- Alles fing mit einer Maus an** 38  
*Levan Nanobashvili*



# Wegnahmerecht und Aufwendungsersatz im georgischen Mietrecht

*Assoz. Prof. Dr. Giorgi Rusiashvili*  
*Staatliche Universität Tbilisi*

*Ulrich Hagenloch*  
*Präsident des Oberlandesgerichts Dresden im Ruhestand*

## I. Problembeschreibung:

Der Mieter darf gemäß Art. 546 Abs. 1 ZGB wegnehmen, womit er die Mietsache verbunden hat. Gleiches gilt über die in Art. 581 Abs. 2 ZGB enthaltene Verweisung für den (im Folgenden meist nicht mehr gesondert erwähnten) Pächter. Ein derartiges Wegnahmerecht ist dem ZGB ansonsten unbekannt und damit in dessen Systematik nur schwer einzufügen.

Im Folgenden wird vor allem erörtert, wie sich das Wegnahmerecht zu den in Art. 545 Abs. 1 und 2 ZGB, Art. 603 Abs. 1 ZGB geregelten Ansprüchen auf Ersatz der Aufwendungen verhält und welche Rechte der Mieter bzw. Pächter hat, wenn ein Wegnahmerecht vertraglich ausgeschlossen ist oder wenn der Vermieter eine Wegnahme verweigern darf. Letzteres ist zwar für die Wohnraummiete in Art. 546 Abs. 2 ZGB und im Pachtrecht in Art. 603 Abs. 1 ZGB dem Grunde nach geregelt. Für andere Mietverhältnisse fehlt es aber an einer gesonderten gesetzlichen Bestimmung. Des Weiteren geht es darum, wie sich etwaige vertragliche Ansprüche auf „Entschädigung“ zu den gesetzlichen Ansprüchen aus Geschäftsführung ohne Auftrag und aus Bereicherungsrecht verhalten (Konkurrenzproblematik) und inwieweit etwaige Ansprüche vertraglich wirksam ausgeschlossen werden können.

## II. Anspruch aus Art. 546 ZGB:

Der Wortlaut von Art. 546 ZGB erläutert nicht näher, worauf sich das Wegnahmerecht des Mieters bezieht. Nach der Systematik der mietvertraglichen Regelungen und nach dem Gesetzeszweck kann das Wegnahmerecht jedoch nur Gegenstände umfassen, die der Mieter zumindest mit im eigenen Nutzungsinteresse eingebracht hat. Im Einzelnen:

### 1. Zusammenwirken mit Art. 545 ZGB:

Für das Zusammenwirken mit Art. 546 ZGB muss zunächst der gegenständliche Anwendungsbereich von Art. 545 ZGB ermittelt werden.

#### a) Anwendungsbereich von Art. 545 ZGB:

Art. 545 ZGB setzt voraus, dass es sich um Aufwendungen handelt, welche der Mietsache zu Gute kommen und bei denen daher (zumindest auch) von einem Willen der Fremdgeschäftsführung auszugehen ist. Die gesetzliche Regelung betrifft demgemäß Maßnahmen, die erforderlich sind, um eine der Mietsache unmittelbar drohende Gefahr abzuwenden (notwendige Verwendungen im Sinne von Art. 545 Abs. 1 ZGB) oder die der Mietsache zumindest nützlich sind (sonstige Verwendungen im Sinne von Art. 545 Abs. 2 ZGB).

Auf eine Gefahrenabwehr sind Maßnahmen gerichtet, die keinen Aufschub dulden und wegen ihrer Dringlichkeit ohne vorherige Mahnung ergriffen werden müssen.<sup>1</sup> Dies kann zum Beispiel bei einem Ausfall der Heizung im Winter,<sup>2</sup> beim Bruch einer Versorgungsleitung oder bei der Panne eines gemieteten Kraftfahrzeuges<sup>3</sup> in Betracht kommen.

Sonstige Verwendungen sind Maßnahmen, die der Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung der Mietsache dienen.<sup>4</sup> Grundlegende Veränderungen der Mietsache werden von Art. 545 Abs. 2 ZGB aber nicht erfasst,<sup>5</sup> weil sie nicht mehr auf die Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung der Mietsache gerichtet sind, sondern ein aliud schaffen.

Sprachlich wird in Deutschland zwischen Einrichtungen, Einbauten und Umbauten unterschieden. Einrichtungen sind wieder ausbaubare Gegenstände, die mit der Mietsache verbunden werden; also etwa Türen oder Wasserhähne. Zu den Einbauten zählen mit der Mietsache fest verbundene und von ihr nicht ohne Weiteres zu trennende Gegenstände, wie etwa im Mauerwerk verlegte Versorgungsleitungen oder Duschwannen. Als Umbauten werden substantielle Veränderungen an der Mietsache verstanden. Die Übergänge sind allerdings fließend. Dies zeigt sich etwa bei Tapeten, deren Anbringung zwar mit keinen nennenswerten Eingriffen in die Substanz der Mietsache verbunden sind, die sich aber dennoch nicht „ausbauen“ lassen. Auch bei Einbauküchen gibt es unterschiedliche Gestaltungsformen; von leicht verschraubten Standardmöbeln bis hin zu genau eingepassten und fest mit dem Mauerwerk verbundenen

Küchenausstattungen.

Rechtlich hat diese unterschiedliche Art der Aufwendungen vor allem unter zwei Aspekten Relevanz. Zum einen kommen (wie sogleich unter II. 1. b) bb) ausgeführt wird) Ansprüche auf Aufwendungsersatz in der Regel bei Ein- und Umbauten, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vornimmt, nicht in Betracht. Zum andern beschränkt sich (wie unter I. 2. b) näher ausgeführt wird) das gesetzliche Wegnahmerecht des Mieters aus Art. 546 ZGB zumindest im Regelfall auf „Einrichtungen“ (so im deutschen Recht bereits der Wortlaut von § 539 Abs. 2 BGB).

### b) Eigenmächtige Maßnahmen des Mieters:

Infolge der Rechtsgrundverweisung<sup>6</sup> auf das Recht der Geschäftsführung ohne Auftrag erhält der Mieter im Anwendungsbereich von Art. 545 Abs. 2 ZGB Ersatz seiner Aufwendungen nur, wenn er

- (zumindest auch) mit dem Willen der Führung eines fremden Geschäftes gehandelt (Art. 969 ZGB i.V.m. Art 973 ZGB) und
- wenn die Aufwendung dem Interesse des Geschäftsherrn entsprochen hat (Art. 974 Abs. 1 ZGB).

In Verbindung mit Schutzzweckaspekten führt dies dazu, dass der Mieter keinen Ersatz seiner Aufwendungen erhält, wenn er durch eigenmächtige Maßnahmen verhindert, dass der Vermieter die Mietsache so ausgestalten kann, wie es seinen Vorstellungen entspricht:

### aa) Mängelbeseitigung durch Mieter:

Das Mietrecht ist von dem Grundsatz geprägt, dass über das „Wie“ der Erhaltung oder der Wiederherstellung eines vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache der Vermieter zu entscheiden hat.<sup>7</sup> Der

<sup>1</sup> BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 - VIII ZR 222/06 - NJW 2008, 1216, juris Rn. 17; Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Auflage, § 536a BGB, Rn. 31; Münch in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 536a BGB (Stand: 09.02.2023), Rn. 42.

<sup>2</sup> vgl. BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 - VIII ZR 222/06 - NJW 2008, 1216, juris Rn. 17.

<sup>3</sup> Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Auflage, § 536a BGB, Rn. 31; Münch in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 536a BGB (Stand: 09.02.2023), Rn. 42.

<sup>4</sup> Münch in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 539 BGB (Stand: 10.02.2023), juris Rn. 4; Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 4.

<sup>5</sup> zu § 539 BGB: Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 4.

<sup>6</sup> für § 539 BGB: BGH, Urteil vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07 - BGHZ 181, 188, juris Rn. 16; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 5; Münch in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 539 BGB (Stand: 10.02.2023), Rn. 4.

<sup>7</sup> BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 - VIII ZR 222/06 - NJW 2008, 1216, juris Rn. 21; Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 5.

Mieter ist deshalb gemäß Art. 543 ZGB nur verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu unterrichten, wenn sich ein (keine Notmaßnahmen gebietender) Mangel der Mietsache zeigt. Im Gegenschluss folgt daraus, dass er Mängel der Mietsache nicht ohne Weiteres selbst beseitigen darf. Ein Mieter, der dies missachtet, greift in die mietvertragliche Zuweisung der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten ein. Deshalb wird im deutschen Mietrecht bei den gesetzlich Anspruchsgrundlagen wie folgt differenziert:

In § 536a Abs. 2 BGB ist bestimmt, dass ein Mieter, der einen Mangel der Mietsache selbst beseitigt, den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen kann, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist. Für sonstige Aufwendungen, also jene die nicht unter § 536a Abs. 2 BGB fallen, enthält das deutsche Recht in § 539 Abs. 1 BGB eine Rechtsgrundverweisung auf das Recht der Geschäftsführung ohne Auftrag. § 536a Abs. 2 BGB wird bei Maßnahmen der Mängelbeseitigung als abschließende Regelung verstanden und verdrängt deshalb § 539 Abs. 1 BGB. Beseitigt der Mieter einen Mangel der Mietsache, ohne dass die Voraussetzungen von § 536a BGB vorliegen, kann er daher die Aufwendungen zur Mängelbeseitigung weder nach § 539 Abs. 1 BGB noch als Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB vom Vermieter ersetzt verlangen.<sup>8</sup>

Das georgische ZGB enthält bei den Anspruchsgrundlagen eine solche Differenzierung nicht. Wie Art. 537 Abs. 2, Art. 543 ZGB belegen, ist aber auch das georgische Mietrecht von dem Grundsatz getragen, dass (soweit keine Notmaßnahmen vorliegen) allein dem Vermieter die Entscheidung darüber obliegt, auf welche Weise er eine mangelhafte Mietsache in einen vertragsgemäßen Zustand versetzt und auf welche Weise er den Erhalt eines vertragsgemäßen Zustands sicherstellt. Damit kann auch in Georgien der Mieter Ersatz seiner Aufwendungen zur Beseitigung oder Abwendung eines Mangels der Mietsache nur

verlangen, wenn die Voraussetzungen von Art. 537 Abs. 2 ZGB oder von Art. 545 Abs. 1 ZGB vorliegen. Ansonsten würden die diesen Vorschriften zu Grunde liegenden gesetzgeberischen Wertentscheidungen unterlaufen.

Damit gilt im Ergebnis auch für Georgien, was der Bundesgerichtshof zum deutschen Recht wie folgt ausführt:<sup>9</sup>

*„aa) Zwar könnte der Wortlaut des § 539 Abs. 1 BGB (Hinweis der Autoren: insoweit vergleichbar mit Art. 545 Abs. 2 ZGB) auch dahin verstanden werden, dass der Vermieter generell alle Aufwendungen zu ersetzen hat, die der Mieter nicht schon nach § 536a Abs. 2 BGB ersetzt verlangen kann. Dagegen sprechen jedoch bereits die Gesetzesmaterialien. Der Gesetzgeber hatte bei § 539 Abs. 1 BGB Mängelbeseitigungsarbeiten nicht im Blick, sondern allein Fälle, in denen der Mieter Einbauten vornimmt, die in erster Linie im eigenen Interesse liegen, wie zum Beispiel die Ausstattung von Küchen und Badezimmern (BT-Drs. 14/4553, S. 42).*

*bb) Der Anwendbarkeit des § 539 Abs. 1 BGB auf Fälle der eigenmächtigen Mängelbeseitigung durch den Mieter steht insbesondere der Zweck des § 536a Abs. 2 Abs. 1 BGB entgegen. Nach dieser gesetzlichen Wertung soll dem Vermieter der Vorrang bei der Beseitigung eines Mangels zukommen. Das dient zum einen deswegen auch seinem Schutz, weil er dadurch die Minderung der Miete (§ 536 BGB) oder Schadensersatzansprüche des Mieters (§ 536a Abs. 1 BGB) abwenden kann. Die dem Vermieter grundsätzlich einzuräumende Möglichkeit, den Mangel selbst zu beseitigen, soll es ihm zudem ermöglichen, die Mietsache darauf zu überprüfen, ob der behauptete Mangel besteht, auf welcher Ursache er beruht sowie ob und auf welche Weise er beseitigt werden kann, und hierzu gegebenenfalls Beweise zu sichern. Diese Möglichkeit einer Untersuchung und Beweissicherung verliert der Vermieter, wenn er nach der vom Mieter vorgenommenen Mängelbeseitigung im Rahmen der Geltendmachung eines Anspruchs aus § 539 Abs. 1 BGB in Verbindung mit den Voraussetzungen der Geschäftsführung ohne Auftrag vor "vollendete Tatsachen" gestellt wird. Hierdurch würden sich seine Verteidi-*

<sup>8</sup> BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 - VIII ZR 222/06 - NJW 2008, 1216, juris Rn. 15 ff. (sogleich auszugsweise zitiert); Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 536a, Rn. 27, 29 und 41; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB, § 539, Rn. 4a.

<sup>9</sup> BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 - VIII ZR 222/06 - NJW 2008, 1216, juris Rn. 21 f.

gungsmöglichkeiten ungerechtfertigt verschlechtern (vgl. BGHZ 162, 219, 227 ff. zum Kaufrecht; siehe auch BGH, Urteil vom 11. Oktober 1965 - VII ZR 124/63, NJW 1966, 39, unter I 4, ...).“

#### **bb) Einbauten und Umbauten durch Mieter:**

Erst recht scheidet wegen der in die Entscheidungsbefugnis des Vermieters eingreifenden Eigenmächtigkeit ein Anspruch auf Aufwendungsersatz aus, wenn ein Mieter unter Verstoß gegen Art. 548 Abs. 1 Satz 2 ZGB die Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters umbaut oder rekonstruiert. Art. 548 Abs. 1 Satz 2 ZGB ist Ausdruck eines allgemeinen mietrechtlichen Grundsatzes und zeigt auf, dass die eigenmächtige Vornahme von Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen einen rechtswidrigen Eingriff in die Substanz der Mietsache darstellt und damit dem Interesse des Vermieters (jedenfalls in aller Regel) widerspricht.

Für Einbauten fehlt es zwar an einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung. Dies ändert aber nichts daran, dass wegen der mit Einbauten verbundenen Veränderungen der Mietsache ohne eine Zustimmung des Vermieters ein grundsätzlich rechtswidriges Handeln verbunden ist, das den berechtigten Interessen des Vermieters zuwiderläuft.

Unabhängig vom fehlenden Interesse des Vermieters kommen bei eigenmächtigen Ein- und Umbaumaßnahmen auch jene Erwägungen zum Tragen, die den Ersatz von Aufwendungen für eigenmächtige Maßnahmen der Mängelbeseitigung ausschließen: Die Entscheidung über die Ausgestaltung oder Veränderung der Mietsache steht innerhalb des mietrechtlich zulässigen Rahmens dem Vermieter bzw. dem Eigentümer zu. Diese Gestaltungsbefugnis würde faktisch auf den Mieter verlagert, wenn dieser für Ein- und Umbaumaßnahmen, die er ohne Zustimmung des Vermieters bzw. des Eigentümers nach seinen eigenen Vorstellungen durchführt, Ersatz seiner Aufwendungen erhalten könnte.

#### **c) Sonstige Voraussetzungen für Anspruch auf Aufwendungsersatz aus Art. 545 ZGB:**

##### **aa) Notwendige Verwendungen i.S.v. Art. 545 Abs. 1 ZGB:**

Bei den Aufwendungen zur Gefahrenabwehr (Art. 545 Abs. 1 ZGB) handelt der Mieter im Interesse des Vermieters, weil es mietvertraglich dessen Pflicht ist, die Mängel der Mietsache zu beseitigen und die ihr drohenden Gefahren abzuwenden. Daher erfasst der unmittelbar in Art. 545 Abs. 1 ZGB (ohne Verweisung auf das Recht der Geschäftsführung ohne Auftrag) geregelte Anspruch die gesamten notwendigen Aufwendungen, die der Mieter bei einer ex-ante Betrachtung<sup>10</sup> als erforderlich erachten durfte (vgl. Art. 973 ZGB).

##### **bb) Sonstige Verwendungen i.S.v. Art. 545 Abs. 2 ZGB:**

Die dem Anwendungsbereich von Art. 545 Abs. 2 ZGB unterfallenden sonstigen Aufwendungen sind in Folge der Rechtsgrundverweisung insoweit erstattungsfähig, als die Voraussetzungen einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag vorliegen.

##### **(1) Wille der Fremdg Geschäftsführung:**

Bei den Anforderungen an einen Willen der Fremdg Geschäftsführung orientiert sich der Bundesgerichtshof nach ständiger Rechtsprechung an folgenden Grundsätzen:<sup>11</sup>

*„Die Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag setzen voraus, dass der Geschäftsführer ein Geschäft "für einen anderen" besorgt. Das kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bereits dann der Fall sein, wenn er das Geschäft nicht nur als eigenes, sondern auch als fremdes führt, das heißt in dem Bewusstsein und mit dem Willen, zumindest*

<sup>10</sup> BGH, Urteil vom 8. Mai 2012 - XI ZR 61/11 - NJW 2012, 2337, juris Rn. 28; Berger in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 670 BGB, Rn. 12.

<sup>11</sup> BGH, Urteil vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07 - BGHZ 181, 188, juris Rn 18.

*auch im Interesse eines anderen zu handeln. In diesem Zusammenhang wird zwischen objektiv und subjektiv fremden Geschäften unterschieden. Bei objektiv fremden Geschäften, die schon ihrem Inhalt nach in einen fremden Rechts- und Interessenkreis eingreifen ..., wird regelmäßig ein ausreichender Fremdgeschäftsführungswille vermutet. Das gilt grundsätzlich auch für Geschäfte, die zugleich objektiv eigene als auch objektiv fremde sind. Dabei kann es genügen, dass das Geschäft seiner äußeren Erscheinung nach nicht nur dem Besorger, sondern auch einem Dritten zugute kommt, insbesondere wenn dessen Interesse an der Vornahme der Handlung im Vordergrund steht oder gar vordringlich ist. Hingegen erhalten objektiv eigene oder neutrale Geschäfte ihren (subjektiven) Fremdcharakter allenfalls durch einen Willen des Geschäftsführers zur vordringlichen Wahrnehmung fremder Interessen. Hierfür besteht grundsätzlich keine tatsächliche Vermutung; der Wille, ein solches Geschäft in erster Linie oder zumindest zugleich für einen anderen zu führen, muss vielmehr hinreichend deutlich nach außen in Erscheinung treten.“*

Hiervon ausgehend handelt der Mieter ausschließlich mit dem Willen einer eigenen Geschäftsführung, wenn er mit seinen Aufwendungen sein eigenes spezifisches Nutzungsinteresse verwirklichen will. Die Übergänge zwischen einem ausschließlichen und einem nur im Vordergrund stehenden (dann aber eine Fremdgeschäftsführung einschließenden) Eigeninteresse sind aber fließend:

Im Regelfall nimmt der Mieter auch ein Geschäft für den Vermieter vornimmt, wenn er Aufwendungen veranlasst, ohne die typischerweise eine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache ausscheidet. Hierunter fallen beispielsweise bei der Wohnraummiete die Einrichtung von Küchen oder Sanitärbereichen, ohne die sich ein Wohnraum generell nicht vertragsgerecht nutzen lässt. Hingegen wird eher von einem ausschließlich eigenen (oder zumindest neutralen) Geschäftswillen auszugehen sein, wenn die Aufwendung der Verwirklichung eines spezifischen Nutzungsinteresses des Mieters dient;<sup>12</sup> anders formuliert: wenn

die Aufwendung nicht typischerweise erforderlich ist, um die Mietsache für den vertraglichen Zweck nutzen zu können.

Hieraus ergibt sich zugleich, dass u.a. der vertragliche Nutzungszweck darüber entscheidet, ob mit einer Aufwendung ein ausschließlich eigenes Geschäft oder auch ein solches des Vermieters geführt werden soll. Wird etwa ein leerstehender Gewerberaum ohne Angabe eines Nutzungszwecks vermietet und richtet der Mieter in ihm eine Arztpraxis ein, dient die hierfür erforderliche Infrastruktur ausschließlich dem individuellen Nutzungsinteresse des Arztes. Wird hingegen ein nach seiner baulichen Gestaltung und Infrastruktur auf den Betrieb einer Arztpraxis ausgerichteter Gewerberaum zu einem solchen vertraglichen Nutzungszweck verpachtet, kann bei Aufwendungen zur Verbesserung oder Modernisierung dieser Infrastruktur auch ein Wille der Fremdgeschäftsführung vorhanden sein.

Stimmt der Vermieter zu, dass der Mieter eine auf die Mietsache einwirkende Maßnahme nach seinen individuellen Wünschen gestalten darf, besagt dies grundsätzlich nur, dass er den damit möglicherweise verbundenen Eingriff in sein Eigentum duldet und im Vorgehen des Mieters kein vertragswidriges Verhalten sieht. Daraus folgt aber im Regelfall nicht, dass die Aufwendung auch im Interesse des Vermieters liegt und deshalb ein Wille der Fremdgeschäftsführung in Betracht kommt. Ggf. kann bei solchen Sachlagen sogar ein konkludenter Verzicht auf einen (meist ohnehin nicht bestehenden) Anspruch auf Aufwendungsersatz erwogen werden.<sup>13</sup>

## **(2) Handeln im Interesse des Vermieters:**

Verfolgen die Partner des Mietvertrages mit der Aufwendung eine gemeinsame Zielvorstellung, liegt in aller Regel eine ausdrückliche oder konkludente vertragliche Absprache vor, die Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag verdrängt (dazu unten II. 3. a) und 3. c) aa)). Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn bei einem eher kurzfristigen Mietvertrag

<sup>12</sup> vgl. Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 10. September 2019 - 3 U 73/18 - juris Rn. 84; OLG Hamm, Urteil vom 5. Oktober 2017 - I-18 U 23/15 - ZMR 2018, 413, juris Rn. 64, für Maßnahmen im Zuge einer Betriebsumstellung.

<sup>13</sup> vgl. BGH, Urteil vom 13. Juni 2007 - VIII ZR 387/04 - NJW-RR 2007, 1309, juris Rn. 12; Münch in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 539 BGB (Stand: 10.02.2023), Rn. 12.

vorgesehen ist, dass der Mieter eine gemeinsam auszuwählende Einbauküche einzubringen hat, die nach Vertragsende vom Vermieter zum Restwert oder zu bestimmten abgestuften Prozentsätzen des Aufwands übernommen werden soll. Ist ein derartiger rechtsgeschäftlicher Wille nicht feststellbar, kann zwar (ausnahmsweise) ein Anspruch auf Aufwendungsersatz bestehen. Da bei derartigen Fallgestaltungen ein gemeinschaftliches (isoliert betrachtet sowohl fremdes als auch eigenes) Geschäft geführt wird, muss dann jedoch der Anspruch auf Aufwendungsersatz nach den Verantwortungen zwischen dem Geschäftsherr und dem Geschäftsführer aufgespalten werden.<sup>14</sup> Dies führt aber wegen der unterschiedlichen Zeiträume (das isoliert betrachtet eigene Geschäft betrifft wirtschaftlich den Zeitraum zwischen der Vornahme der Aufwendung und der Beendigung des Mietvertrages; das isoliert betrachtet fremde Geschäft betrifft wirtschaftlich den Zeitraum nach Beendigung des Mietvertrages) zu erheblichen Bewertungsproblemen. Soweit möglich, ist deshalb eine interessengerechte Vertragsauslegung vorzugswürdig.

Hingegen liegt es in aller Regel nicht im objektiven Interesse des Vermieters, dass der Mieter Aufwendungen veranlasst, die seinen eigenen Bedürfnissen dienen und die er nach seinen eigenen Vorstellungen ausgestaltet.<sup>15</sup> Deshalb entsprechen selbst Maßnahmen, die der Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung der Mietsache dienen, grundsätzlich nur dann dem Interesse des Vermieters, wenn sie einvernehmlich vorgenommen werden und der Vermieter Einfluss auf ihre Ausgestaltung hat.<sup>16</sup> Das kann etwa in Betracht kommen, wenn der Mieter im Einvernehmen mit dem Vermieter eine störungsanfällige Heizungsanlage erneuert oder potentiell gesundheitsschädliche Bauteile (Wasserleitungen aus Blei; Bauteile aus Asbest) austauscht. Selbst bei derartigen Sachlagen werden aber Ansprüche aus Art. 545 Abs. 2 ZGB eher die Ausnahme bleiben, weil bei auch ihnen

eine konkludente vertragliche Absprache nahe liegt.

### (3) Interessengerechtigkeit:

Dieser sehr begrenzte Anwendungsbereich von Art. 545 Abs. 2 ZGB<sup>17</sup> ist auch sachgerecht.

Rechtsfolge einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag ist nämlich der Ersatz jener Aufwendungen, die der Geschäftsführer für berechtigt halten durfte (Art. 973 ZGB). Einen diesen Aufwendungen korrespondierenden Nutzen hat der Geschäftsherr aber bei Aufwendungen, die zumindest auch im Interesse des Mieters liegen, während der Dauer des Mietverhältnisses allenfalls ausnahmsweise, da der durch die Aufwendungen erlangte Nutzungswert im Regelfall ausschließlich dem Mieter zufließt. Einen wirtschaftlichen Vorteil kann der Vermieter meist erst erlangen, wenn ihm nach Beendigung des Mietvertrages die Investitionen des Mieters verbleiben. Dieser wirtschaftliche Vorteil steht aber in keinem direkten Zusammenhang mit den vom Mieter erbrachten Aufwendungen. Auch die bereits angesprochene Aufteilung des Anspruches auf Aufwendungsersatz (oben II. 1. b) bb) (2)) vermag diese Problematik kaum befriedigend zu lösen.

## 2. Anwendungsbereich von Art. 546 ZGB und Art. 603 ZGB:

Der unter II. 1. dargelegte Anwendungsbereich von Art. 545 ZGB wirkt sich auf den Anwendungsbereich von Art. 546 ZGB und Art. 603 ZGB aus. Aus Gründen der vereinfachten Darstellung wird im Folgenden auf Art 603 Abs. 1 ZGB nicht mehr gesondert eingegangen.

### a) Verhältnis zum Aufwendungsersatz:

Wie bereits einleitend erwähnt, lässt sich das Wegnahmerecht in die Systematik des ZGB nur schwer einfügen. Dies führt zu gewissen dogmatischen Unschärfen in der Abgrenzung zum Anwendungsbereich von Art. 545 Abs. 2 ZGB. Gewisse Über-

<sup>14</sup> dazu: BGH, Urteil vom 8. März 1990 - III ZR 81/88 - BGHZ 110, 313, juris Rn. 16; Staudinger/Bergmann (2020) BGB § 683, Rn. 51.

<sup>15</sup> vgl. *OLG Hamm, Urteil vom 5. Oktober 2017 - I-18 U 23/15 - ZMR 2018, 413, juris* Rn. 64 Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 7.

<sup>16</sup> vgl. Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 7.

<sup>17</sup> so für § 539 Abs. 2 BGB auch: Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 6a.

schneidungen lassen sich zumindest dann nicht ausschließen, wenn eine Aufwendung auf der einen Seite in den (nachfolgend unter II. 2. b) erörterten) gegenständlichen Anwendungsbereich von Art. 546 ZGB fällt (im deutschen Recht also eine „Einrichtung“ betrifft), es sich bei ihr aber auf der anderen Seite um eine sonstige Aufwendung im Sinne von Art. 545 Abs. 2 ZGB handelt.<sup>18</sup> Zu einer Kumulierung beider Ansprüche (Aufwendungsersatz und Wegnahme zugleich) kann es aber zumindest im Ergebnis nicht kommen, da (wie nachfolgend unter II. 2. b) noch dargelegt) das Wegnahmerecht jedenfalls keine die Mietsache betreffenden Maßnahmen erfasst, die der Mieter im ausschließlichen Interesse des Vermieters vorgenommen hat, und sich alle verbleibenden „kritischen Grenzbereiche“ mit einer interessengerechten Vertragsauslegung bewältigen lassen.

#### b) Gegenständlicher Anwendungsbereich:

Art. 546 ZGB betrifft nur jene Aufwendungen, die der Mieter zumindest mit im eigenen Interesse vornimmt, um die Mietsache in einer seinem wirtschaftlichen Zweck dienenden Weise nutzen zu können.<sup>19</sup> Damit unterliegen Maßnahmen, die der Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung der Mietsache dienen und damit im ausschließlichen Interesse des Vermieters erfolgen, allein dem Anwendungsbereich von Art. 545 Abs. 2 ZGB. Ihre Wegnahme scheidet von vornherein aus.

Weiterhin setzt ein Wegnahmerecht voraus, dass der eingebrachte Gegenstand

- von der Mietsache, wenn auch unter Mühen, abgetrennt werden kann,
- nach der Trennung noch einen gewissen wirtschaftlichen Wert behält und
- im Verhältnis zur Mietsache eine Nebensache darstellt.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> vgl. zu der Problematik im deutschen Recht: Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 28.

<sup>19</sup> Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 26; Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 9.

<sup>20</sup> vgl. zu § 539 BGB: Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 10; detailliert: Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 26 ff.; siehe auch BGH, Urteil vom 13. Mai 1987 - VIII ZR 136/86 - BGHZ 101, 37, juris Rn. 17.

Dies kann im deutschen Recht (bei einer etwas anderen sprachlichen Fassung der gesetzlichen Regelung) für abbaubare Sanitäreinrichtungen, für Türen, für verankerte Maschinen oder für Heizkörper gelten.<sup>21</sup> Hingegen fallen hierunter zumindest im Regelfall nicht Tapeten, Fliesen oder vom Mieter eingezeichnete Zwischendecken oder Wände.<sup>22</sup>

Trotz der weiteren sprachlichen Fassung von Art. 546 ZGB kann in Georgien nichts wesentlich anderes gelten, weil ein Wegnahmerecht voraussetzt, dass eine Abtrennung von der Mietsache möglich ist, ohne deren Substanz oder deren Gebrauchstauglichkeit zu beeinträchtigen. Damit beschränkt sich das Wegnahmerecht auch in Georgien zumindest im Wesentlichen auf jene Gegenstände, die in § 539 BGB als „Einrichtungen“ bezeichnet sind.

#### c) Eigentumsrechtliche Lage/Rechtsnatur des Anspruchs/Anspruchsinhalt:

Das Entstehen eines Wegnahmerechts hängt nicht davon ab, ob der Mieter Eigentümer der vom ihm eingebrachten Gegenstände geblieben ist oder ob nach Maßgabe von Art. 150 f. ZGB ein gesetzlicher Eigentumsübergang erfolgte.<sup>23</sup> Ist es nach Art. 150 f. ZGB zu einem Eigentumsübergang gekommen, schließt der Anspruch aus Art. 546 ZGB trotz der auf den körperlichen Akt der Trennung gerichteten Formulierung „Wegnahme“ ein Aneignungsrecht ein.<sup>24</sup> Dieses kann der Mieter mit der bloßen Trennung ausüben;<sup>25</sup> einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung bedarf es hierzu nicht.

Daraus ergibt sich zugleich, dass dem Anspruch

<sup>21</sup> Zusammenfassung der deutschen Rechtsprechung bei: Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 11; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 29.

<sup>22</sup> Zusammenfassung der deutschen Rechtsprechung bei: Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 12; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 29a.

<sup>23</sup> vgl. zum deutschen Recht: BGH, Urteil vom 12. Juni 1991 - XII ZR 17/90 - NJW 1991, 3031, juris Rn. 8; Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 8; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 24.

<sup>24</sup> BGH, Urteil vom 17. September 2020 - IX ZR 62/19 - NJW 2021, 626, juris Rn. 19; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 27.

<sup>25</sup> Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 32.

aus Art. 546 ZGB ein dinglicher Charakter beikommt.<sup>26</sup> Dieser hat u.a. zur Folge, dass von der Ausübung des Aneignungsrechts der jeweilige Eigentümer der Mietsache betroffen ist, also nicht per se der Vertragspartner. Dies gilt zumindest im deutschen Recht selbst dann, wenn der Eigentumserwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt ist.<sup>27</sup>

Soweit nichts anderes vereinbart ist, kann das Wegnahmerecht sowohl während des Bestehens des Mietvertrages als auch nach dessen Beendigung ausgeübt werden.<sup>28</sup> Bis zur Rückgabe der Mietsache ist der Mieter unmittelbar zur Wegnahme durch faktische Abtrennung berechtigt. Danach hat der Vermieter die Wegnahme durch den Mieter „lediglich“ zu dulden;<sup>29</sup> er muss die vom Mieter eingebrachten Gegenstände also nicht aktiv herausgeben. Auch ein etwaiger Klageantrag ist auf eine Duldung der Wegnahme auszurichten.<sup>30</sup>

Falls nichts Gegenteiliges vereinbart ist, darf der Mieter das Wegnahmerecht nur einheitlich ausüben,<sup>31</sup> also ganz oder gar nicht. Es ist ihm insbesondere verwehrt, selektiv vorzugehen und allein die wertvollen Teile mitzunehmen, die wertlosen dagegen zurückzulassen.<sup>32</sup> Soweit eine ausdrückliche oder konkludente Vereinbarung Teil-Wegnahmen zulässt, ist der Mieter bei Abwägung der beiderseitigen Belange zumindest daran gehindert, funktionale Einheiten, wie etwa Küchen- oder Badezimmerausstattungen, aufzuspalten.

Der Mieter darf das Wegnahmerecht nur so ausüben, dass der Vermieter durch die Wegnahme keinen Schaden erleidet. Deshalb muss er nach Aus-

übung des Wegnahmerechts wieder jenen Zustand herstellen, in dem sich die Mietsache vor der Vornahme der Aufwendung befunden hat.<sup>33</sup>

#### d) Verhältnis zur Wegnahmepflicht:

Art. 564 ZGB ändert nichts am Umfang der mit der Vertragsbeendigung geschuldeten Räumungs- und Herausgabepflicht. Deshalb hat der Mieter die von ihm eingebrachten Gegenstände grundsätzlich zu entfernen; soweit sich gesetzlich oder vertraglich nichts anderes ergibt, trifft ihn mithin eine Wegnahmepflicht.<sup>34</sup> Der Bundesgerichtshof führt hierzu aus:<sup>35</sup>

*„Der Mieter hat grundsätzlich bei Vertragsende Einrichtungen, Aufbauten oder sonstige bauliche Maßnahmen zu beseitigen (vgl. BGH, Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 152/05, NJW 2006, 2115 Rn. 18 mwN). Grundlage ist der mietvertragliche Räumungsanspruch. Im Streitfall verpflichtete bereits der Mietvertrag die Schuldnerin, die von ihr erstellte Leichtbaumetallhalle bei Vertragsbeendigung zu entfernen. Fehlt es im Mietvertrag an einer Bestimmung, was im Falle seiner Beendigung mit den bei der Errichtung im Eigentum des Schuldners verbliebenen Einrichtungen geschehen solle, greift die gesetzliche Regelung ein. Danach besteht zugunsten des Mieters ein Wegnahmerecht (§ 539 Abs. 2 BGB) und trifft ihn - als Teil der Räumungspflicht gemäß § 546 Abs. 1 BGB - eine Wegnahmepflicht (...). Unabhängig davon, ob die Pflicht des Mieters, Einrichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen, ausdrücklich im Mietvertrag geregelt ist oder sich aus dem Gesetz ergibt, handelt es sich bei dem insofern bestehenden Anspruch des Vermieters um eine Verbindlichkeit, die - aufschiebend bedingt durch die Beendigung des Mietverhältnisses - bereits mit dem Abschluss des Mietvertrags entsteht.“*

<sup>26</sup> dazu im deutschen Recht: BGH, Urteil vom 13. Mai 1987 - VIII ZR 136/86 - BGHZ 101, 37, juris Rn. 18; BGH, Urteil vom 8. Juli 1981 - VIII ZR 326/80 - BGHZ 81, 146, juris Rn. 24; BGH, Urteil vom 12. Juni 1991 - XII ZR 17/90 - NJW 1991, 3031, juris Rn. 8; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 33

<sup>27</sup> Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 8

<sup>28</sup> Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 8

<sup>29</sup> BGH, Urteil vom 8. Juli 1981 - VIII ZR 326/80 - BGHZ 81, 146, juris Rn. 24; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 30

<sup>30</sup> Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 36

<sup>31</sup> BGH, Urteil vom 17. September 2020 - IX ZR 62/19 - NJW 2021, 626, juris Rn. 20; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 31

<sup>32</sup> BGH, Urteil vom 17. September 2020 - IX ZR 62/19 - NJW 2021, 626, juris Rn. 20

<sup>33</sup> vgl. § 258 BGB; BGH, Urteil vom 17. September 2020 - IX ZR 62/19 - NJW 2021, 626, juris Rn. 20; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 30

<sup>34</sup> BGH, Urteil vom 8. Juli 1981 - VIII ZR 326/80 - BGHZ 81, 146, juris Rn. 24; Münch in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 539 BGB (Stand: 10.02.2023), Rn. 31

<sup>35</sup> BGH, Urteil vom 17. September 2020 - IX ZR 62/19 - NJW 2021, 626, juris Rn. 13

### 3. Abweichende vertragliche Vereinbarung:

Bei Art. 546 ZGB handelt es sich, wie bei grundsätzlich allen schuldrechtlichen Regelungen, um dispositives Recht. Dies entspricht in Deutschland für die korrespondierenden Bestimmungen des BGB (ausgenommen § 552 Abs. 2 BGB; in etwa vergleichbar mit Art. 546 Abs. 2 ZGB) allgemeiner Auffassung.<sup>36</sup>

Für das georgische Recht gilt grundsätzlich dasselbe. Allerdings ist Art. 546 Abs. 2 ZGB als eine Norm des Verbraucherschutzrechts insoweit zwingend, als der Mieter von Wohnraum bei Vorliegen triftiger Gründe eine Übernahme der eingebrachten Gegenstände ablehnen darf.<sup>37</sup>

#### a) Auslegungskriterien:

Vom gesetzlichen Leitbild abweichende Regelungen können sowohl ausdrücklich geschlossen werden, als auch aus einer interessengerechten Vertragsauslegung folgen. Soweit keine ausdrücklichen Vereinbarungen getroffen wurden, können für die Interessenabwägung - und damit für die Ermittlung des mutmaßlichen Willens der Vertragspartner - Art. 546 Abs. 2 ZGB und Art. 603 Abs. 1 ZGB als erste grobe Orientierung dienen.

Bei der Ermittlung der Interessenlage ist zwischen den folgenden Konstellationen zu unterscheiden.

- Der Mieter ist nach der vertraglichen Vereinbarung verpflichtet, die Mietsache ohne die von ihm vorgenommenen Veränderungen zurückzugeben. In einer solchen Situation schuldet der Mieter bei Vertragsende die Wegnahme, da er die Mietsache ansonsten nicht vereinbarungsgemäß räumen oder herausgeben kann.

Hiervon losgelöst ist zu beantworten, ob derartige (den gesetzlichen Regelfall bekräftigende) Absprachen im Gegenschluss besagen, dass der Vermieter einer Abtrennung oder Wegnahme nicht widersprechen darf. Dies hängt von den Umständen des Einzelfalls ab und lässt sich deshalb nicht generell beantworten.

- Der Mieter hat die Veränderungen mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen und ist vertraglich oder gesetzlich verpflichtet, die eingebrachten Gegenstände zu hinterlassen. Konnte er in dieser Ausgangslage die Maßnahmen nach seinen individuellen Wünschen ausgestalten und haben diese bei Beendigung des Mietvertrages einen eher geringen Restwert, spricht dies dagegen, dass der Mieter einen Wertausgleich beanspruchen kann. Dies gilt insbesondere, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an einem Ausschluss des Wegnahmerechts hat, etwa weil bei dessen Ausübung eine Beschädigung der Mietsache nicht auszuschließen ist. Haben die Vertragspartner hingegen die konkrete Ausgestaltung einvernehmlich festgelegt, bildet dies ein gewichtiges Indiz für eine Verpflichtung zum Wertersatz. In der gemeinsamen Absprache über das „Wie“ der Maßnahme zeigt sich nämlich, dass der Vermieter ein eigenes Interesse an einer Übernahme des eingebrachten Gegenstandes hat. Dann ist es aber grundsätzlich sachgerecht, dass er eine „Entschädigung“ zu leisten hat
- Der Mieter hinterlässt bei Beendigung des Mietvertrages gesetz- oder vertragswidrig einen von ihm eingebrachten Gegenstand (vgl. dazu auch unten II. 4. d) bb)). In diesem Verhalten kann ein konkludenter Verzicht auf das Wegnahmerecht liegen,<sup>38</sup> was den Vermieter zum dauerhaften Besitz berechtigt. Dies gilt insbesondere, wenn der Gegenstand erkennbar keinen großen Wert hat oder die Wegnahme und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes erhebliche Kosten auslöst
- Ist der Mieter zur Vornahme von Schönheitsre-

<sup>36</sup> vgl. BGH, Urteil vom 13. Juni 2007 - VIII ZR 387/04 - NJW-RR 2007, 1309, juris Rn. 10; BGH, Urteil vom 3. Februar 1967 - V ZR 59/64 - NJW 1967, 1223, juris Rn. 20; BGH, Urteil vom 13. Oktober 1959 - VIII ZR 193/58 - NJW 1959, 2163 - juris Rn. 10; Staudinger/Bleckwenn/von Jeinsen (2018) BGB § 590b, Rn. 21; Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 7; Bauermeister in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 591 BGB (Stand: 01.02.2023), Rn. 4; Kern in: Kern, Pachtrecht, 1. Aufl. 2012, Kommentar §§ 581-597 BGB, Rn. 12; Julia Ettl in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2., neu bearbeitete Auflage, § 552 BGB, Rn. 17.

<sup>37</sup> vgl. zu der Parallelvorschrift in § 552 Abs. 2 BGB: Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 552, Rn 10; Julia Ettl in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2., neu bearbeitete Auflage, § 552 BGB, Rn. 17.

<sup>38</sup> Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 552, Rn. 7.

paraturen wirksam verpflichtet, enthält dies zugleich eine schlüssige Absprache darüber, dass er die im Rahmen der Schönheitsreparatur vertragsgemäß ergriffenen Maßnahmen bei der Beendigung des Mietvertrages hinterlassen darf.<sup>39</sup> Er hat dann zwar weiterhin ein Wegnahmerecht und darf den Zustand im Zeitpunkt der Besitzübergabe wiederherstellen. Solange sich die vorgenommene Schönheitsreparatur im Rahmen des dem Mieter zukommenden Gestaltungsrahmens hält, muss er die von ihm eingebrachten Gegenstände bei Beendigung des Mietvertrages jedoch nicht entfernen. Einen Wertausgleich kann er aber (abhängig vom Einzelfall) allenfalls verlangen, wenn er die von ihm im Rahmen der Schönheitsreparatur veranlassten Maßnahmen nicht aus eigenem Entschluss zurücklässt, sondern weil der Vermieter einer Ausübung des Wegnahmerechts widerspricht.

#### b) Grenzen der Dispositionsbefugnis:

Diese Regelungsbefugnis der Vertragspartner schließt (außerhalb des Anwendungsbereichs von Art. 546 Abs. 2 ZGB) grundsätzlich den Verzicht auf eine „Entschädigung“ ein. Insoweit sind allerdings die der Dispositionsbefugnis der Vertragspartner durch Art. 54 ZGB und durch das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gezogenen Grenzen zu beachten.

In der deutschen Rechtsprechung und Literatur werden solche Forderungsausschlüsse zumindest in Miet- oder Pachtverträgen mit Gewerbetreibenden als wirksam erachtet, sofern sich nicht aus den Umständen des Einzelfalles eine Sittenwidrigkeit<sup>40</sup> oder (bei vom Verpächter gestellten Formularverträgen) ein Verstoß gegen Treu und Glauben ergibt.<sup>41</sup>

Bei der erforderlichen Gesamtabwägung der Interessen kommt es vor allem darauf an, welcher wirt-

schaftliche Nutzen bzw. welche wirtschaftlichen Nachteile für die beiden Vertragspartner mit dem Ausschluss des Wegnahmerechts (und ggf. auch der Ausgleichspflicht) verbunden sind (dazu unten II. 3. c) bb)). Es kann aber auch einfließen, ob sich der eingebrachte Gegenstand von der Mietsache problemlos trennen lässt oder ob dies mit Restrisiken, einschließlich der Gefahr von Umweltbelastungen, verbunden ist.

#### c) Entschädigung/Wertersatz:

##### aa) Entstehen/Fälligkeit:

**Der Anspruch auf „Entschädigung“ entsteht grundsätzlich zu dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter einer Ausübung des Wegnahmerechts widerspricht und hierdurch ausgleichspflichtig wird.<sup>42</sup> Dies hat bei einem Wechsel des Vermieters zur Folge, dass Schuldner des Anspruchs der das Widerrufsrecht ausübende neue Vermieter ist.<sup>43</sup>**

**Wird zwischen dem Mieter und dem Vermieter ausdrücklich oder konkludent vereinbart, dass der Vermieter die eingebrachten Gegenstände mit Ende des Mietvertrages gegen eine „Entschädigung“ zu übernehmen hat, entsteht der Anspruch bereits mit der Vornahme der Aufwendung. Seine Fälligkeit ist aber auf das Ende des Mietvertrages hinausgeschoben.<sup>44</sup> Schuldner des Anspruchs sind dann der ursprüngliche Vermieter sowie dessen Rechtsnachfolger. Dies gilt auch für den Sonderrechtsnachfolger aus Art. 572 ZGB, da die dort geregelte Vertragsübernahme Ansprüche erfasst, die im Zeitpunkt des Eigentümerwechsels zwar entstanden, aber noch nicht fällig sind.<sup>45</sup>**

<sup>39</sup> BGH, Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 152/05 - NJW 2006, 2115, juris Rn. 19.

<sup>40</sup> BGH, Urteil vom 3. Februar 1967 - V ZR 59/64 - NJW 1967, 1223, juris Rn. 20 ff.; Bauermeister in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 591 BGB (Stand: 01.02.2023), Rn. 4.

<sup>41</sup> zu Formularverträgen: Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 539 BGB, Rn. 7; Kern in: Kern, Pachtrecht, 1. Aufl. 2012, Kommentar §§ 581-597 BGB, Rn. 12.

<sup>42</sup> BGH, Urteil vom 5. Oktober 2005 - XII ZR 43/02 - NJW 2006, 1729, juris Rn. 23; BGH, Urteil vom 14. Oktober 1987 - VIII ZR 246/86 - NJW 1988, 705, juris Rn. 27; Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 552 BGB, Rn. 5; Julia Ettl in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2., neu bearbeitete Auflage, § 552 BGB, Rn. 8.

<sup>43</sup> vgl. für Landpacht: Staudinger/Bleckwenn/von Jeinsen (2018) BGB § 591, Rn. 33.

<sup>44</sup> vgl. für Landpacht: Staudinger/Bleckwenn/von Jeinsen (2018) BGB § 591, Rn. 27.

<sup>45</sup> BGH, Beschluss vom 29. September 2004 - XII ZR 148/02 - NJW-RR 2005, 96, juris Rn. 11; BGH, Urteil vom 19. Oktober 1988 - VIII ZR 22/88 - NJW 1989, 451 - juris Rn. 11.

**bb) Zeitwert/anzurechnende Kostenersparnis:**

Bei der Ermittlung der „Entschädigung“ ist vom Zeitwert des vom Vermieter übernommenen Gegenstandes auszugehen.<sup>46</sup> Es kommt also weder auf den wirtschaftlichen Nachteil des Mieters an noch auf die (bei beweglichen Mietobjekten und bei der Wohnraummiete meist fehlende) Erhöhung des Verkehrswerts (Sachwerts, Ertragswerts) der gesamten Mietsache.

Nach der in Deutschland wohl herrschenden Meinung muss sich der Mieter sowohl den bei einem fiktiven Ausbau eintretenden Wertverlust des übernommenen Gegenstandes als auch seinen ersparten Aufwand (Kosten für den fiktiven Ausbau des übernommenen Gegenstandes sowie für die Wiederherstellung des früheren Zustands der Mietsache) anrechnen lassen.<sup>47</sup>

Die hieran teilweise geäußerte Kritik<sup>48</sup> ist berechtigt, da die herrschende Auffassung schadensrechtliche Aspekte eines hypothetischen Kausalverlaufes in den Anspruch auf „Entschädigung“ integriert. Dieser ist aber nicht schadensrechtlicher Art, sondern Folge einer Interessenabwägung zwischen den Belangen des Mieters und des Vermieters. In ihm verschmelzen Aspekte der Bereicherung (Sphäre des Vermieters) mit Aspekten des wirtschaftlichen Nachteils (Sphäre des Mieters). Es ist deshalb von einem Anspruch sui generis auszugehen, der sich den klassischen Kategorien von „Schadenersatz“ und „Bereicherung“ nicht klar zuordnen lässt. Folgerichtig ist deshalb auch in Art. 546 Abs. 2 ZGB nicht von „Schadenersatz“ die Rede, sondern sprachlich offener von einer „Entschädigung“.

Sachgerecht erscheint daher, bei der Interessenabwägung auf der ersten Stufe (wessen Belange sind gewichtiger, wenn es darum geht, ob der Vermieter

der Ausübung des Wegnahmerechts widersprechen darf) den durch den Ausbau eintretenden Wertverlust sowie die den Mieter bei einer Wegnahme treffenden Kosten der Abtrennung und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu berücksichtigen. Das wirtschaftliche Interesse des Mieters an einer Wegnahme liegt nämlich in der Differenz zwischen dem Verkehrswert des weggenommenen Gegenstandes und dem für dessen Abtrennung sowie für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes erforderlichen Aufwand. Diese wirtschaftliche Gesamtbeurteilung ist auch sachgerecht, wenn darüber zu befinden ist, ob ein Ausschluss des Wegnahmerechts (und ggf. eines Wertersatzes) wirksam ist (dazu oben II. 3. b)).

Fällt diese Abwägung zu Gunsten des Vermieters aus, ist es hingegen interessengerecht, allein aus dessen Sicht die Höhe des geschuldeten Anspruchs zu ermitteln. Für den Vermieter steht der durch die Übernahme des Gegenstandes erlangte wirtschaftliche Vorteil, also dessen isoliert betrachteter Verkehrswert (im Regelfall: Anschaffungswert abzüglich Abschreibung), nicht der meist geringere wirtschaftliche Nachteil des Mieters, im Vordergrund. Deshalb ist es entgegen der in Deutschland wohl herrschenden Meinung sachgerecht, die Höhe der „Entschädigung“ an bereicherungsrechtlichen Kriterien auszurichten, mithin die fiktiven Kosten der Abtrennung und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht abzuziehen.

Soweit der Mieter mit Zustimmung des Vermieters Maßnahmen ergriffen hat, die zu einer Veränderung der Mietsache geführt haben (Umbauten, Umgestaltungen usw.), scheidet eine solche Ermittlung des Zeitwerts allerdings aus, weil derartige Maßnahmen mit der Mietsache verschmolzen sind und in ihr wirtschaftlich aufgehen. Die Höhe des Anspruchs ist dann an Hand der Wertsteigerung der Miet- bzw. Pachtsache (Sachwert, Ertragswert) zu bestimmen.<sup>49</sup> Dies zeigt sich anschaulich, wenn landwirtschaftliche Grundstücke vom Pächter einvernehmlich verändert werden, etwa durch die Umwandlung von Grünland in Ackerland oder durch die Aufforstung von Brachland. Demgemäß enthält das deutsche Landpacht-

<sup>46</sup> KG Berlin, Beschluss vom 13. Juli 2015 - 8 W 45/15 - ZMR 2016, 862, juris Rn. 20; Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 552 BGB, Rn. 5; Julia Ettl in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2., neu bearbeitete Auflage, § 552 BGB, Rn. 10; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 552, Rn. 5 f.

<sup>47</sup> zum Meinungsstand: Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 552, Rn. 6; Julia Ettl in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2., neu bearbeitete Auflage, § 552 BGB, Rn. 12 f.; Lützenkirchen/Selk in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 552 BGB, Rn. 5.

<sup>48</sup> etwa: Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 552, Rn. 7.

<sup>49</sup> vgl. zur Wertermittlung im Detail: Staudinger/Bleckwenn/von Jeinsen (2018) BGB § 591, Rn. 31.

recht für derartige Maßnahmen folgende Vorschrift:

„§ 591

*(1) Andere als notwendige Verwendungen, denen der Verpächter zugestimmt hat, hat er dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ersetzen, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert).“*

### cc) Begrenzung durch Höhe der Aufwendungen:

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist zumindest im Bereich des Landpachtrechts der Anspruch auf Wertersatz durch die Höhe der erbrachten Aufwendungen begrenzt.<sup>50</sup> Dies kann vor allem von Relevanz werden, wenn der Pächter mit Zustimmung des Verpächters landwirtschaftliche Grundstücke in der soeben dargestellten Weise umgestaltet, weil dann die Wertsteigerung des Grundstücks nicht selten den Aufwand für die Umgestaltung übersteigt. Diese Rechtsprechung, die an jene zum bereicherungsrechtlichen Wertausgleich im Recht des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses (in etwa vergleichbar mit Art. 987 Abs. 1 ZGB) anknüpft,<sup>51</sup> wird in der Literatur teilweise kritisiert.<sup>52</sup> Sie ist aber zutreffend, da es sich bei dem Anspruch auf „Entschädigung“ (wie unter II. 2. e) ausgeführt), um eine Forderung sui generis handelt. Zudem wäre es sachwidrig, einen Mieter, der im ausschließlichen Interesse des Vermieters notwendige Maßnahmen trifft (und hierfür gemäß Art. 545 Abs. 1 ZGB „lediglich“ Ersatz seiner Aufwendungen erhält), schlechter zu stellen als einen Mieter, der mit Zustimmung des Vermieters im beiderseitigen (auch seinem eigenen) Interesse nützliche Aufwendungen veranlasst.

## 4. Bereicherungsansprüche:

Wegen des Vorrangs der vertraglichen Regelungen scheidet ein Bereicherungsanspruch aus, wenn

dieser der mietvertraglichen Zuordnung<sup>53</sup> widerspricht. Diese Sperrwirkung tritt nicht nur ein, wenn ein Anspruch auf Aufwendungsersatz besteht, sondern grundsätzlich auch, wenn die Gewährung eines Bereicherungsanspruchs (etwa wegen einer einseitig aufgedrängten Bereicherung) der mietvertraglichen Verteilung von Verantwortungs- und Risikosphären zuwider läuft. Ein Beispiel hierfür bildet, dass bei vom Mieter eigenmächtig vorgenommenen Maßnahmen der Mängelbeseitigung nicht nur kein Anspruch auf Aufwendungsersatz besteht, sondern die mietvertraglichen Bestimmungen (um ein Unterlaufen des Ausschlusses vertraglicher Ansprüche zu verhindern) auch Bereicherungsansprüche verdrängen (dazu: oben II. 1. b)).

Ebenso wenig bleibt für den Anwendungsbereich des Bereicherungsrechts Raum, wenn sich das Handeln des Mieters als eine berechtigte Geschäftsführung ohne Auftrag darstellt. Diese schafft für die entstandene Bereicherung einen Rechtsgrund<sup>54</sup> und hindert damit Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung; und zwar unabhängig davon, ob nach dem Recht der berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag ein Anspruch auf Aufwendungsersatz besteht oder nicht.

Im Einzelnen:

### a) Erwartung eines künftigen Eigentumserwerbs:

Mangels einer vorrangigen mietvertraglichen Zuordnung können im deutschen Recht Bereicherungsansprüche nach § 951 BGB in Verbindung mit § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 2 BGB und § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB in Betracht kommen, wenn der Mieter in der Erwartung eines künftigen Eigentumserwerbs eine Bebauung oder eine Verbesserung der Mietsache vornimmt und der erwartete Eigentumserwerb ausbleibt.<sup>55</sup> Diese Grundsätze sind gemäß Art. 977, 150 f. ZGB auf das

<sup>50</sup> BGH, Urteil vom 16. März 2006 - III ZR 129/05 - BGHZ 166, 364, juris Rn. 8 ff.

<sup>51</sup> dazu: BGH, Urteil vom 5. Oktober 1979 - V ZR 71/78 - BGHZ 75, 288, juris Rn. 16.

<sup>52</sup> vgl. etwa Staudinger/Bleckwenn/von Jeinsen (2018) BGB § 591, Rn. 31.

<sup>53</sup> Begriff nach: BGH, Urteil vom 16. Juni 2000 - LwZR 22/99 - RdL 2000, 234, juris Rn. 10.

<sup>54</sup> dazu: BGH, Urteil vom 30. September 1993 - VII ZR 178/91 - NJW 1993, 3196, juris Rn. 16; Gregor in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 677 BGB (Stand: 01.02.2023), Rn. 45.

<sup>55</sup> dazu im Einzelnen: Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 16 ff.

georgische Recht übertragbar.

### **b) Vermeintliche Verpflichtung zur Vornahme der Maßnahme:**

Des Weiteren ist der Anwendungsbereich des Bereicherungsrechts eröffnet, wenn der Mieter in der Annahme einer objektiv nicht bestehenden vertraglichen Verpflichtung der Mietsache dienende Aufwendungen veranlasst. Hierunter fällt, wenn ein Mieter irrtümlich annimmt, vertraglich zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein.<sup>56</sup> Dies beruht darauf, dass insoweit das gesetzliche Mietrecht keine Regelungen enthält, also eine mietvertragliche Zuordnung von Verantwortungs- und Risikosphären nicht besteht.

### **c) Vorzeitige Vertragsbeendigung:**

Ein Anwendungsfall des Bereicherungsrechts liegt zudem vor, wenn der Mieter in der Erwartung eines Bestandes der ursprünglich vereinbarten Vertragsdauer Aufwendungen veranlasst hat und der Mietvertrag vorzeitig, etwa in Folge einer fristlosen Kündigung, endet. Die rechtsgrundlose Bereicherung bemisst sich nach der Erhöhung des Ertragswerts (Nutzungswerts) der Mietsache während des Zeitrahmens zwischen dem vorzeitigen und dem zunächst vereinbarten Vertragsende.<sup>57</sup> Sie setzt voraus, dass der Vermieter diesen zusätzlichen Nutzungswert (etwa im Zuge einer Weitervermietung) realisieren kann oder pflichtwidrig nicht realisiert (vgl. Art. 981 Abs. 2 ZGB).

### **d) Vorrang der mietvertraglichen Zuordnung:**

#### **aa) Grundsatz:**

Soweit das Mietrecht Regelungen enthält, kommt diesen gegenüber bereicherungsrechtlichen Vorschriften ein Vorrang zu. Anders formuliert: Ist der

Anwendungsbereich mietvertraglicher Regelungen (gesetzlicher oder vertraglicher Art) eröffnet, „sperrt“ dies die Anwendbarkeit des Bereicherungsrechts. Hierdurch wird gesichert, dass die vertragliche Zuordnung der Risiko- und Verantwortungssphären nicht durch Ansprüche aus dem Bereicherungsrecht unterlaufen wird. Neben dem bereits erwähnten Fall eigenmächtiger Maßnahmen der Mängelbeseitigung (dazu oben II. 1. b)) gilt dies wegen der vergleichbaren Interessenlage auch für vertragswidrige Umbau- und Sanierungsarbeiten und für jene Einrichtungen, bei denen Art. 545 Abs. 2, 546 ZGB einen Ersatz der Aufwendungen bzw. eine Verpflichtung zum Ausgleich des Mehrwerts nicht vorsehen.

Die hierzu in Deutschland ergangenen gerichtlichen Entscheidungen betreffen zwar überwiegend die erwähnte Sonderregelung im Landpachtrecht (§ 591 BGB). Dies ändert aber nichts daran, dass angesichts der Subsidiarität der Bereicherungsansprüche die pachtvertraglichen Vermögenszuordnungen auch außerhalb des Landpachtrechts Vorrang haben.<sup>58</sup> Diese Rechtslage fasst das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht für eine vom Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks vorgenommene Umwandlung von Grünland in (in Deutschland meist wertvolleres) Ackerland wie folgt zusammen:<sup>59</sup>

*„Schließlich steht dem Kläger auch kein Anspruch gemäß §§ 812 ff., 818 BGB (Hinweis des Autors: bereicherungsrechtliche Regelungen) auf Wertersatz gegen die Beklagte zu, weil diese die Möglichkeit, die Fläche als Ackerland zu einem höheren Pachtzins zu verpachten oder zu einem höheren Kaufpreis zu verkaufen als sie durch die Verpachtung oder den Verkauf von Grünland erzielen könnte, wegen der pachtrechtlichen Zuordnung gerade nicht auf dessen Kosten ohne Rechtsgrund erhalten hat (vgl. BGH RdL 2000, 234). § 591 BGB schließt als gesetzliche Spezialregelung bereicherungsrechtliche Ansprüche wegen des Mehrwerts aus.“*

Im deutschen Recht stellen sich zudem (kontrovers diskutierte) Konkurrenzverhältnisse zwischen dem Vorrang der mietvertraglichen Zuordnung und

<sup>56</sup> BGH, Urteil vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07 - BGHZ 181, 188, juris Rn. 21

<sup>57</sup> zum Ganzen: BGH, Urteil vom 25. Oktober 2000 - XII ZR 136/98, juris Rn. 21; BGH, Urteil vom 5. Oktober 2005 - XII ZR 43/02 - NJW-RR 2006, 294, juris Rn. 24; BGH, Urteil vom 16. September 2009 - XII ZR 71/07 - NJW-RR 2010, 86 - juris Rn. 11; OLG Frankfurt, Urteil vom 14. Juni 2019 - 2 U 3/14 - juris Rn. 143

<sup>58</sup> für Landpachtrecht ausdrücklich: BGH, Urteil vom 16. Juni 2000 - LwZR 22/99 - RdL 2000, 234, juris Rn. 10; BGH, Urteil vom 6. Juli 1990 - LwZR 8/89 - NJW-RR 1991, 75, juris Rn. 24

<sup>59</sup> Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 5. Juni 2015 - 2 L U 13/14 - RdL 2015, 244, juris Rn. 51

der in § 684 BGB bei einer unberechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag enthaltenen Verweisung (umstritten, ob Rechtsgrund- oder Rechtsfolgenverweisung) auf die Vorschriften des Bereicherungsrechts. Da das georgische ZGB eine § 684 BGB vergleichbare Bestimmung nicht enthält, so hierauf aber nicht näher eingegangen werden.<sup>60</sup>

### bb) Verjährung des Wegnahmeanspruchs:

Der Anspruch aus Art. 546 ZGB unterliegt der sechsmonatigen Verjährungsfrist nach Art. 573 Abs. 2 ZGB.

Der Wortlaut von Art. 573 ZGB bezieht sich zwar nicht ausdrücklich auf Ersatzansprüche des Mieters. Die in Art. 573 Abs. 2 Satz 2 ZGB enthaltene Regelung zum Verjährungsbeginn gibt aber nur Sinn, wenn der Regelungsgehalt von Art. 573 ZGB (in gleicher Weise wie die als Leitbild dienende Regelung in § 548 BGB) Ersatzansprüche beider Partner des Mietvertrages erfasst. Zu dieser korrespondierenden Vorschrift im deutschen Recht entspricht es aber allgemeiner Auffassung, dass der Anspruch auf Wegnahme verjährungsrechtlich als „Ersatzanspruch“ zu verstehen ist.<sup>61</sup>

Lässt der Mieter seinen Anspruch auf Wegnahme verjähren, ist der Vermieter (auch ohne Erhebung der Verjährungseinrede) dauerhaft zum Besitz des hinterlassenen Gegenstandes berechtigt. Der Vermieter schuldet für sein Besitzrecht dem früheren Mieter dann weder eine Nutzungsentschädigung noch einen Bereicherungsausgleich. Auch insoweit regeln die mietrechtlichen Vorschriften die wechselseitigen Ansprüche abschließend.<sup>62</sup> *Veräußert der Vermieter den Gegenstand an einen gutgläubigen Dritten, scheidet ein Anspruch aus Art. 982 Abs. 1, Art. 984 Abs. 1 ZGB aus.*

<sup>60</sup> vgl. zum deutschen Recht: Dornis in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 684 BGB, Rn. 2 ff.; Staudinger/Bergmann (2020) BGB § 684, Rn. 5 ff.

<sup>61</sup> zu § 548 Abs. 2 BGB: BGH, Urteil vom 13. Mai 1987 - VIII ZR 136/86 - BGHZ 101, 37, juris Rn. 20; BGH, Urteil vom 8. Juli 1981 - VIII ZR 326/80 - BGHZ 81, 146, juris Rn. 26; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 34

<sup>62</sup> zu § 539 BGB: BGH, Urteil vom 13. Mai 1987 - VIII ZR 136/86 - BGHZ 101, 37, juris Rn. 19; OLG Hamm, Urteil vom 5. Oktober 2017 - I-18 U 23/15 - ZMR 2018, 413, juris Rn. 73; OLG Düsseldorf, Urteil vom 18. Dezember 2003 - I-10 U 184/02 - ZMR 2004, 257, juris Rn. 33; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 539, Rn. 14

## III. Die georgische Rechtsprechung

### OGH, № 26-421-735-09, 20.10.2009

*„Am 1. Juli 2005 wurde zwischen der GmbH „Sh-a“ und dem Einzelunternehmer G. Sh-a ein schriftlicher Mietvertrag über eine 24 m<sup>2</sup> große, zu gewerblichen Zwecken genutzte Fläche in der Stadt Rustawi, ... Straße Nr. 30, abgeschlossen. Die Vertragslaufzeit wurde auf ein Jahr bis zum 1. Juli 2006 festgelegt. Der Vertrag enthielt eine Klausel, wonach sich die Vertragslaufzeit automatisch verlängert, sofern keine der Parteien den Vertrag gekündigt hat. Die GmbH „Sh“ forderte den Beklagten am 20. Mai 2007 zur Räumung der Mieträume auf. Im Rahmen seines Widerklageantrags hinsichtlich der Rückgabe des Mietgegenstandes, welcher Gegenstand des Klageantrags des Vermieters ist, trägt der Beklagte vor, dass er auf dem von ihm genutzten Gelände mit Zustimmung des Vermieters ein festes Bauwerk errichtet habe. Nach Abschluss der Bauarbeiten, als die rechtliche Registrierung des Gebäudes sowie die Erteilung einer Lizenz für den Betrieb eines Währungswechselgeschäfts erfolgen sollten, verweigerte die GmbH „Sh“ die Verlängerung des Mietvertrags.*

*Beim Abschluss des Vertrags zwischen den Parteien bestand die Vereinbarung, dass der Mieter die betreffende Fläche zur Einrichtung eines Währungswechselbüros nutzen würde. Dem Kläger war bekannt, dass das von ihm vermietete Objekt die gesetzlichen Anforderungen für ein solches Vorhaben nicht erfüllte. Da das Währungswechselbüro die Anforderungen der einschlägigen Vorschriften des Gesetzes über Nationalbank erfüllen musste, wurden notwendige Investitionen in das Objekt getätigt. Insbesondere wurden folgende Maßnahmen ergriffen: Erstellung eines Bauplans, Durchführung einer Rekonstruktion des Gebäudes, Überprüfung des Gebäudes auf Erdbebensicherheit, Abschluss eines Vertrags zum Schutz des Objekts mit der Abteilung der Schutzpolizei sowie Unterzeichnung eines Vertrags über die Aufbewahrung von Sachwerten mit einer Bankinstitution. Darüber hinaus wurde der Raum mit einem Telefon, einem Alarmknopf und kugelsicherem Glas ausgestattet.*

Nach Auffassung des Stadtgerichts sind die von G. Sh-a für die Reparatur des Objekts aufgewendeten Kosten zu erstatten, da diese Reparaturen als notwendig erachtet wurden.

Das Berufungsgericht stellte fest, dass die von G. Sh-a vorgebrachten Umstände nicht bewiesen werden konnten. Insbesondere konnte nicht nachgewiesen werden, dass der Zweck des Vertragsabschlusses die Durchführung von Währungswechselgeschäften war und dass die übergebene Fläche nicht die für diese Tätigkeit erforderlichen Bedingungen erfüllte. Ebenso konnte nicht belegt werden, dass G. Sh-a aufgrund einer mündlichen Vereinbarung mit dem Vermieter den Abriss des alten Schuppens und den Bau eines neuen, festen Gebäudes veranlasste. Im Gegenteil ergab sich aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag, dass der Vermieter dem Mieter die 24 m<sup>2</sup> große Fläche zur vorübergehenden Nutzung für die Eröffnung verschiedener Einrichtungen überlassen hatte. Folglich konnte der Kläger der erhobenen Klage nicht beweisen, dass der Vermieter ihm ein Objekt übergeben hatte, das für den im Vertrag vorgesehenen Gebrauch ungeeignet war und für das notwendige Ausgaben erforderlich waren.

Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass die Installation von Alarmanlagen, kugelsicherem Glas, Eisentüren, Telefonen und anderen Ausstattungen keine für das Objekt notwendigen Ausgaben darstellte, sondern solche, die der Mieter im Hinblick auf die Einrichtung und Sicherheit des Währungswechselbüros als zweckmäßig und erforderlich erachtet hatte. Daher könne der Vermieter für diese Kosten nicht haftbar gemacht werden. Zudem sei der Mieter gemäß Artikel 546 Absatz 1 des Zivilgesetzbuchs berechtigt, die von ihm angebrachten Ausstattungen zu behalten.

Aus dem Inhalt dieser Norm ergibt sich, dass nicht sämtliche, sondern lediglich diejenigen Ausgaben des Mieters als notwendig angesehen werden, die erforderlich sind, um die Mietsache in einen für die vertragsgemäße Nutzung geeigneten Zustand zu versetzen. Die Verpflichtung, die gemietete Sache in einem solchen Zustand zu übergeben, obliegt dem Vermieter.

Gemäß Artikel 535 des Gesetzbuchs gilt eine Mietsache als sachlich einwandfrei, wenn sie die vereinbarten Eigenschaften aufweist. Sind diese Eigen-

schaften nicht ausdrücklich festgelegt, so ist die Mietsache als einwandfrei anzusehen, wenn sie für die im Vertrag vorgesehene Nutzung oder den gewöhnlichen Gebrauch geeignet ist. Daraus ergibt sich, dass eine Verpflichtung des Vermieters zur Übernahme und Erstattung der vom Mieter aufgewendeten Kosten nur dann besteht, wenn sich die Mietsache in einem für die vertragsgemäße Nutzung ungeeigneten Zustand befindet, das heißt in einem Zustand, der die Erfüllung des im Vertrag vorgesehenen Zwecks nicht ermöglicht.“

Der Oberste Gerichtshof hat sich die Beurteilung des Berufungsgerichts zu eigen gemacht und erneut bekräftigt, dass:

„die Notwendigkeit der vom Mieter aufgewendeten Kosten für die Mietsache und die Verpflichtung des Vermieters zur Erstattung dieser Kosten nur dann bestehen, wenn sich die Mietsache in einem für die vertragsgemäße Nutzung ungeeigneten Zustand befindet, das heißt in einem Zustand, der die Erfüllung des im Vertrag vorgesehenen Zwecks nicht ermöglicht.“

Zunächst ist festzustellen, dass die Entscheidung im Ergebnis grundsätzlich richtig ist (selbst wenn hier aufgrund der Befugnis zur wirtschaftlichen Ertragserzielung eher ein Pacht- und kein Mietvertrag vorlag), da sie die Aufwendungen als nicht ersatzfähig erklärt hat. Die Begründung hätte jedoch ausführlicher und klarer sein können. Insbesondere wurde das Fehlen der Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA), weshalb die Ersatzfähigkeit der Aufwendungen über den Rechtsgrundverweis nach Art. 454 II BGB ausgeschlossen sein sollte, nicht thematisiert. Unklar bleibt, ob die vom beklagten Pächter in seiner Einlassung erwähnte Tatsache, dass er die Aufwendungen im Vertrauen auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses getätigt hat und der Verpächter den Vertrag dann vorzeitig beendet hat, aufgrund tatsächlicher Unbeweisbarkeit oder aus rechtlichen Gründen als unbeachtlich angesehen wurde. Letzteres wäre eine unzutreffende Vorgehensweise, da in diesem Fall ein Anspruch des Pächters aus Eingriffskondition in Betracht käme (siehe oben). Wahr-

scheinlicher ist jedoch, dass die Vereinbarung „Pachtvertrag befristet auf ein Jahr mit anschließendem freien Kündigungsrecht“ bereits kein schutzwürdiges Vertrauen des Pächters auf den Fortbestand eines langfristigen Rechtsverhältnisses begründet und somit den Weg zu einem bereicherungsrechtlichen Ausgleich nicht eröffnet. Trotzdem wäre es wünschenswert gewesen, wenn das Gericht diesem Argument des Beklagten nachgegangen wäre.

Zutreffend ist, dass das Berufungsgericht erkannt hat (und den rechtlichen Fehler der ersten Instanz dahingehend korrigiert hat), dass ein Mangel der Mietsache nicht bereits dann vorliegt, wenn die übergebene Sache für die vom Mieter beabsichtigte Nutzung ungeeignet ist, sondern nur dann, wenn der Vermieter/Verpächter die sofortige Eignung für diesen Zweck vertraglich zugesichert hat. Andernfalls, wenn der Vertrag lediglich die Überlassung eines unbebauten Grundstücks vorsieht, auf dem der Pächter seine Einrichtungen errichten und nutzen kann, ist die Sache bereits dann als mangelfrei anzusehen, wenn das Grundstück für das Errichten solcher Einrichtungen geeignet ist. Dies ist eine der wenigen georgischen Entscheidungen, in der das Gericht die versprochene und die zugelassene Nutzung voneinander sauber getrennt hat.

Das Wegnahmerecht hat das Gericht lediglich in einem Satz erwähnt und ist auf dessen Voraussetzungen nicht eingegangen, da der Widerkläger keinen entsprechenden Antrag gestellt hat.

Nicht überzeugend ist, dass alle Gerichte die notwendigen Aufwendungen vollständig mit den Mängelbeseitigungsaufwendungen gleichsetzen, sowohl hinsichtlich der Definition als auch des Inhalts. Dadurch wird die Abgrenzung zwischen Art. 545 BGB und Art. 537 II BGB vollständig verwischt. Natürlich ist nicht jeder Mängelbeseitigungsaufwand ein notwendiger Aufwand im Sinne von Art. 545 I BGB, und umgekehrt: Wenn der Mieter einen Mangel an einer Einrichtung beseitigt, die der Vermieter speziell für die Nutzung durch den Mieter errichtet hat (und die für den Vermieter keinen weiteren Vorteil bietet), handelt es sich um eine Mängelbeseitigung, aber nicht um notwendige Aufwendungen. Umgekehrt gilt: Die Beseitigung eines Risses im Keller, der erst nach vie-

len Jahren (wenn das Mietverhältnis längst beendet ist) zu einem ernsthaften Schaden am Gebäude führen könnte, den Nutzen des Mieters aber nicht beeinträchtigt, stellt notwendige Aufwendungen dar, jedoch keine Mängelbeseitigung. Zwar könnte man in diesem letzten Fall natürlich darüber diskutieren, ob überhaupt eine drohende Gefahr vorliegt, jedoch wäre theoretisch ein Fall denkbar, in dem ein Defekt, dessen Folgen sich erst in einigen Jahren manifestieren werden, nur jetzt (beispielsweise beim Zementfließen) beseitigt werden kann.

### **OGH, № 5U-286-2023, 27.04.2023**

In einer seiner neueren Entscheidungen hat der OGH die Voraussetzungen und Rechtsfolgen dreier Ansprüche miteinander vermischt, was nicht mehr vertretbar ist.

*Rn. 18.9.*

*„Damit die Verpflichtung zur Erstattung notwendiger Aufwendungen bejaht werden kann, müssen folgende Voraussetzungen vorliegen: Es muss ein Sachmangel festgestellt werden, und der Vermieter (Verpächter) muss die Frist zur Beseitigung des Mangels überschritten haben. Alternativ muss die vom Mieter (Pächter) im Rahmen einer nicht genehmigten Mängelbeseitigung vorgenommene Leistung den Interessen und dem Willen der betroffenen Partei (Eigentümer) entsprechen.“*

Das Gericht unterscheidet hier nicht mehr zwischen den Mängelbeseitigungsaufwendungen (Art. 537 II ZGB) und den notwendigen Aufwendungen (Art. 545 I ZGB). Nach den Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA) erklärt es wiederum notwendige und nicht nützliche Aufwendungen für ersatzfähig und betrachtet den GoA-Rechtsgrundverweis als eine Alternative zur Fristsetzung zur Mängelbeseitigung – die GoA kommt zur Anwendung, wenn der Mieter dem Vermieter keine Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt hat, was eine Verkennung und Durcheinander der Voraussetzungen und Rechtsfolgen aller drei Ansprüche darstellt und somit nicht mehr hinnehmbar ist.

Diese Vorgehensweise zeigt sich auch in einigen anderen Entscheidungen des OGH<sup>63</sup>.

**OGH, 301-301-2018, 14.12.2021**

Rn. 1

„M.T.-dze (im Folgenden als „Kläger“ oder „Mieter“ bezeichnet) erhob Klage gegen die Nationale Agentur für Staatliches Eigentum (im Folgenden als „Beklagter“ oder „Revisionskläger“ bezeichnet). Nach den Ausführungen des Klägers schloss er am 27.01.2005 mit der Stadtverwaltung Rustawi einen Pachtvertrag über ein Grundstück mit nicht landwirtschaftlicher Nutzung, das im Staatseigentum stand, ab. Dabei wurde die Höhe des Pachtzinses festgelegt. In Unterpunkt "d" von Punkt 6.4. des Vertrags wurde darauf hingewiesen, dass die Pacht auch ein Erbbaurecht umfasste. Der Kläger erstellte auf dem gepachteten Grundstück, für das ein Erbbaurecht bestand, einen Bauplan für ein Gastronomieobjekt, welcher mit dem Architekturbüro der Stadtverwaltung Rustawi abgestimmt wurde. Am 24.04.2012 wurde eine Baugenehmigung für das neue Projekt erteilt. Am 27.01.2015 lief die Vertragslaufzeit ab. Der Beklagte hat dem Kläger die aufgewendeten Kosten nicht erstattet und beschloss, den Pavillon nach Ablauf der Vertragslaufzeit zu veräußern. Am 04.08.2015 wurde eine Auktion angesetzt. Der Kläger sah sich gezwungen, den von ihm selbst errichteten Pavillon zurückzukaufen. Mit der Klage verlangte der Kläger, dass zwei Drittel der Kosten für das von ihm auf eigene Kosten errichtete Gebäude, d.h. 12.667 Lari, dem Beklagten auferlegt werden.

Rn. 14

... Eine gegenteilige Argumentation würde zu einem gegenteiligen Schluss führen, was bedeuten würde, dass der Vermieter die Kosten für die Sache in dem Fall zu tragen hat, wenn zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein Mangel besteht oder später ein solcher festgestellt wird, der die Gebrauchstauglichkeit der Sache mindert. Gerade die Kosten, die zur Beseitigung des Mangels und zur Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit der Sache aufgewendet werden, sollten der Kategorie der notwendigen Ausgaben

zugeordnet werden (vgl. Beschluss Nr. 30-797-764-2016 vom 03.10.2016). Die Kassationskammer schließt sich der Argumentation an, dass die vom Kläger für die Errichtung des Verkaufspavillons getätigten Ausgaben notwendige Kosten darstellten, die erforderlich waren, um das Grundstück für die im Pachtvertrag vorgesehene Nutzung (Errichtung und Betrieb eines Verkaufspavillons) in einen geeigneten Zustand zu versetzen.“

Problematisch an dieser Entscheidung ist zunächst, dass die erbaurechtlichen Ausgleichsvorschriften als Spezialregeln die mietrechtlichen Aufwendungsersatzansprüche verdrängen sollten. Aber selbst, wenn man das Erbbaurechtsproblem gänzlich weglässt, ist in der Entscheidung des Gerichts die Annahme, dass die anfängliche Nichtexistenz des Gastronomieobjekts auf dem Grundstück einen Mangel der Mietsache darstelle, wenn dies im Vertrag (wie es aus der Tatsachenschilderung herauszulesen ist) mit keinem Wort erwähnt bzw. dessen Existenz nicht versprochen wurde, nicht überzeugend. Stattdessen hätte das Gericht, wie in der anfangs zitierten Entscheidung, davon ausgehen sollen, dass das vom Pächter selbst zu errichtende Gastronomieobjekt überhaupt keine ersatzfähige Aufwendung darstellte und lediglich ein Wegnahmerecht nach Art. 546 I BGB in Betracht kam. Es bleibt unklar, ob der Pächter versucht hat, von diesem Recht Gebrauch zu machen. Wenn dies tatsächlich der Fall gewesen ist und der Verpächter die Wegnahme pflichtwidrig verhindert hat, dann käme tatsächlich ein Schadenersatzanspruch des Pächters in Höhe der Zuschlagkosten in Betracht. Andernfalls wäre die Berechnung von Aufwendungskosten (selbst bei hypothetischer Zulassung eines solchen Anspruchs) schon ziemlich sonderlich (vgl. oben). Zudem hat das Gericht auch hier auf der Begriffsebene zwischen Mangelbeseitigungsaufwendungen und notwendigen Aufwendungen unterschieden.

**OGH, № 30-1621-2019, 11.12.2020**

In der nachfolgend zitierten Entscheidung hat der georgische Oberste Gerichtshof die Bedeutung und den Vorrang der vertraglichen Abrede verkannt (die

<sup>63</sup> OGH, Nr. AS-797-764-2016, 03.10.2016.

den Aufwendungsersatz ausschließt) und insbesondere die Klausel über die beabsichtigte Nutzungsart dahingehend interpretiert, dass der Verpächter vertraglich auch versprach, die Einrichtungen für diese Nutzung selbst zur Verfügung zu stellen. Wie bereits mehrfach erwähnt, ist die zugelassene Nutzung nicht gleichbedeutend mit der vertraglich versprochenen "Zurverfügungstellung der dafür erforderlichen Einrichtungen", deren Fehlen einen Mangel darstellen kann.

Rn. 6

„Gemäß Klausel 6.1 des Mietvertrags hat der Mieter (der Berufungskläger) die zweite und dritte Etage des Gebäudes in der Straße ... Nr. 6 in Tiflis zum Zwecke der Einrichtung eines Hotelnetzwerks gepachtet. Auf Grundlage von Klausel 2.1 des Vertrags vereinbarten die Parteien, dass der Mieter das Projekt für die durchzuführenden Renovierungsarbeiten in den Räumlichkeiten, die Dauer der Arbeiten und den Zeitplan im Voraus schriftlich mit dem Vermieter abstimmen muss.

...

Gemäß Klausel 6.3 des Mietvertrags war der Mieter berechtigt, auf eigene Kosten die innere Struktur der Räumlichkeiten zu ändern.

Gemäß Klausel 6.4 des Mietvertrags durften Änderungen in den Räumlichkeiten ausschließlich auf Kosten des Mieters und nur durch jene Auftragnehmer oder Subunternehmer durchgeführt werden, die zuvor schriftlich vom Vermieter genehmigt wurden.“

Diese vertragliche Ausschlussklausel, die hier entscheidend war und alle möglichen Aufwendungsersatzansprüche ausschließen sollte, hat das Gericht nicht berücksichtigt. Daher ist die Entscheidung weder vom Ergebnis noch von der einzelnen Argumentation her vertretbar.

Rn. 7

„Das Berufungsgericht stellte fest, dass der Zustand des Objekts dessen Nutzung für Hotelzwecke nicht zuließ und dass zur Nutzung der Räumlichkeiten für den im Mietvertrag vorgesehenen Zweck bestimmte Ausgaben notwendig waren. In diesem speziellen Fall einigten sich die Parteien dahingehend, dass Maßnahmen zur Behebung des Mangels der

Mietsache aufgeteilt wurden, sodass der Mieter die notwendigen Aufwendungen zur Beseitigung des Mangels der Mietsache zunächst selbst tragen sollte, welche anschließend vom Vermieter erstattet werden würden (Art. 537 des Zivilgesetzbuchs).“

Rn. 9

„Das Berufungsgericht stellte fest, dass eine wesentliche Bedingung des Mietvertrags darin bestand, dass der Mieter die Räumlichkeiten zum Zwecke der Einrichtung eines Hotelnetzwerks übernahm. Die Parteien einigten sich auch auf weitere spezifische Bedingungen, darunter die Bestimmungen der oben genannten Klauseln 2.1, 6.3 und 6.4. Die vom Kläger durchgeführten Arbeiten gehen über die üblichen Renovierungsarbeiten hinaus und führten zu einer wesentlichen Verbesserung des Mietobjekts. Folglich unterliegen die hierfür entstandenen Kosten der Erstattung durch den Vermieter. Der Beklagte bestreitet nicht die Tatsache der Kostenaufwendungen, stellt jedoch deren Höhe in Frage.“

Rn. 10

„ ... Daraus schloss das Berufungsgericht, dass die Verpächtergesellschaft zur Zahlung des in Landeswährung umgerechneten Betrags von 25.463 US-Dollar zugunsten des Berufungsklägers verpflichtet ist. “

Der Oberste Gerichtshof hat sich die Argumente und die Entscheidung des Berufungsgerichts zu eigen gemacht.

Rn. 11

„Unter anderem war auch das Projekt zur Einrichtung von 12 Sanitäreinrichtungen mit dem Kläger abgestimmt worden, sodass die rechtlichen Folgen einer Verletzung des Projekts das Risiko des Beklagten darstellen würden. Aus diesem Grund kann dies nicht als Grundlage für die Ablehnung der Erstattung der vom Kläger für die Verbesserung des Mietobjekts aufgewendeten Kosten dienen, insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass die vom Mieter eingerichteten Sanitäreinrichtungen nicht abgebaut wurden und der Beklagte diese derzeit weiterhin für die Erbringung von Hoteldienstleistungen nutzt.“

Die Tatsache, dass der Verpächter die vom Päch-

ter errichteten Einrichtungen nach Beendigung des Pachtvertrages für sich nutzt, wäre im Rahmen der bereicherungsrechtlichen Abwicklung (vgl. Art. 987 II ZGB) relevant, spielte hier jedoch keine Rolle, da dieser Verwendungsanspruch bereits vertraglich (wie auch alle anderen möglichen Aufwendungsersatzansprüche) ausgeschlossen war. Aber auch ohne vertragliche Ausschlussklausel wäre dieser bereicherungsrechtliche Anspruch aufgrund des abschließenden Charakters von Art. 545 I und Art. 545 II ZGB verdrängt worden. Selbst wenn das Gericht die Ingebrauchnahme der errichteten Einrichtungen durch den Verpächter als konkludente Genehmigung deuten würde (was nicht *per se* der Fall war), könnten dadurch die Aufwendungen weder rückwirkend als "notwendig" im Sinne von Art. 545 I ZGB qualifiziert werden noch die Voraussetzungen einer berechtigten GoA nach Art. 545 II ZGB rückwirkend begründen. Zwar wird in Deutschland nach § 684 Satz 2 BGB (der keine Entsprechung im ZGB hat) durch die Genehmigung seitens des Geschäftsherrn das Fehlen der Voraussetzungen gemäß § 683 BGB geheilt, jedoch betrifft dies nur die "Interessen- und Willensentsprechung". Die andere Voraussetzung einer berechtigten GoA, nämlich der "Fremdgeschäftsführungswille" (und das "(auch) fremde Geschäft", das diesen Willen indizieren kann), ist einer rückwirkenden Korrektur durch die Genehmigung seitens des Geschäftsherrn nicht zugänglich.

Da hier eine gewerbliche Nutzung vorlag, griff Art. 546 II ZGB, mit der rein hypothetischen Möglichkeit der konkludenten Übernahme von Einrichtungen gegen Kompensation, nicht ein.

### **OGH, № 33/936-02, 20.09.2002**

In Bezug auf Art. 546 I ZGB ist die georgische Rechtsprechung außerordentlich spärlich. Der Grund dafür könnte im mangelnden Bewusstsein der Mieter/Pächter liegen, dass ihnen ein solches Wegnahmerecht zusteht, weshalb ein entsprechender Klageantrag nur selten erhoben wird. In älteren Entscheidungen wird die Wegnahme nach Art. 546 ZGB zudem nicht als selbständiger Anspruch auf die physische Wegnahme der Sache verstanden, sondern als erläuternder Annex zu Art. 545 ZGB – Wegnahme =

"Wegnahme des Aufwendungswerts".

*„A. E. führte in der Klage an, dass der Beklagte ihm durch eine unberechtigte Kündigung erhebliche Schäden zugefügt habe. Daher beantragte er die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 7.185 USD, berechnet wie folgt: 1. Kosten für die umfassende Renovierung des Gebäudes – 3.000 USD; 2. Kosten für die Ausstattung dieses Gebäudes mit einer speziellen, im Einvernehmen mit dem Beklagten installierten Vorrichtung im Wert von 1.000 USD.“*

Dass die "unberechtigte" Kündigung das Rechtsverhältnis nicht beendet und die pflichtwidrige Schadenszufügung nicht durch die Kündigungserklärung selbst (die rechtlich keine Wirkung hat), sondern durch das tatsächliche Verhalten des Vermieters – die Weigerung, die Mietsache zur Verfügung zu stellen – verursacht wird, ist von den georgischen Gerichten ziemlich oft verkannt worden, bedarf aber an dieser Stelle keiner weiteren Erörterung.

Wichtiger ist, dass auch hier und in der nachfolgenden Entscheidung das Gericht der Klage (auch) auf Grundlage von Art. 546 ZGB stattgegeben hat und höchstwahrscheinlich die "Wegnahme" im Sinne der Rückforderung von Aufwendungskosten verstanden hat, was natürlich nicht mehr haltbar ist.

*„Daher hat das Berufungsgericht dem Beklagten zu Recht 4.898,80 Lari zur Erstattung der Kosten für Bau- und Reparaturarbeiten auferlegt, da der Vermieter gemäß Artikel 545 des Zivilgesetzbuches verpflichtet ist, dem Mieter notwendige Aufwendungen für die Sache zu erstatten. Der Kassationshof ist der Ansicht, dass aufgrund der Spezifik des Mietvertrages für das betreffende Objekt (Umbau einer Bibliothek in ein Bad) die an dem Objekt durchgeführten Bau- und Reparaturarbeiten als notwendige Aufwendungen anzusehen sind und diese nach Beendigung des Mietvertrages vom Vermieter zu erstatten sind.*

....

*Gemäß Artikel 546 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches ist der Mieter berechtigt, die Ausstattung, die er für die gemietete Sache angeschafft hat, zu behalten.“*

Auch hier war die Zuordnung der aufgeführten

Aufwendungen unter die "notwendigen" nicht überzeugend und stichhaltig (siehe oben). In einer anderen Entscheidung hat jedoch das Oberste Gericht das unrichtige Verständnis und die falsche Auslegung von Art. 546 ZGB korrigiert.

„OGH, № 36-415-739-05, 10.11.2005: „In Anbetracht des Vorstehenden hat das Bezirksgericht festgestellt, dass die Beklagten gemäß Artikel 545 Absatz 1 und Artikel 546 des Zivilgesetzbuches verpflichtet sind, den Klägern eine Entschädigung in Höhe von 1.500 Lari für den Ofen zu zahlen.

....

Darüber hinaus hat das Bezirksgericht Artikel 546 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches angewendet, wonach der Vermieter berechtigt ist, eine zum Mietobjekt hinzugefügte Sache zu behalten. Die Kläger hatten jedoch nicht verlangt, dass die JSC „M“ ihnen den Ofen übergibt. Folglich hat das Berufungsgericht festgestellt, dass der Zusammenhang dieses Artikels mit der zwischen den Parteien bestehenden Streitigkeit unklar war.“

Da es sich hierbei um reine Rechtsfragen handelt, kann die Entscheidung nicht dadurch gerechtfertigt werden, dass die Beklagte in ihrer Einlassung nicht darauf hingewiesen hat und lediglich die Tatsache bestritt, dass die Aufwendungen tatsächlich getätigt wurden.

Rn. 21

„Im zu prüfenden Fall liegt der Revisionsgrund darin, dass der Kläger weder die Durchführung der Renovierungsarbeiten noch deren Kosten belegen könne. Dieser Revisionsgrund findet jedoch keine Grundlage in den Akten; vielmehr wird in der Revision eine Tatsache bestritten, die während des Verfahrens vor den unteren Instanzgerichten bestätigt worden ist (siehe Absätze 8–9 dieser Entscheidung). Das Revisionsgericht wird daher hierzu keine Bewertung vornehmen und stellt fest, dass die Durchführung der Renovierungs- und Rekonstruktionsarbeiten durch den Mieter festgestellt und mit dem Vermieter abgestimmt worden ist. Hinsichtlich der Kosten der Arbeiten stimmt der Beklagte diesen zwar nicht zu, hat jedoch keinerlei

*Beweise vorgelegt, die den vom Kläger vorgelegten Gutachten widersprechen könnten. Eine bloße mündliche Behauptung ist nicht geeignet, ein schriftliches Beweismittel zu entkräften (vgl. §§ 102, 105 ZPO).“*

Die oben erwähnten Prinzipien des deutschen Mietrechts haben teilweise Eingang in die georgische juristische Literatur gefunden.<sup>64</sup> Die Rechtsprechung bleibt jedoch weit dahinter zurück. Insgesamt wurde die genaue Platzierung und Handhabung der oben genannten Vorschriften in der georgischen Lehre und Rechtsprechung bislang vernachlässigt. Neben den bereits angeführten Punkten ist besonders problematisch der Anwendungsbereich sowie das Verhältnis zu anderen Normen.

„Diese Dichotomie, die das Paradigma der Beziehung zwischen Eigentümer und Besitzer (Artikel 163 ff.) wiederholt, erweist sich im Mietrecht als ziemlich problematisch, da hier auch eine dritte Art von Forderung für Aufwendungen existiert, nämlich Artikel 537 II, der von der bedingungslosen Erstattung der Kosten zur Beseitigung des Mangels spricht. Das Mietrecht schafft somit keine Dichotomie, sondern eine Trichotomie – Kosten zur Beseitigung des Mangels (Artikel 537 II), andere notwendige Kosten (Artikel 545 I) und nicht notwendige Kosten (Artikel 545 II). Problematisch ist hierbei zunächst, dass es in der Praxis schwierig ist, eine Aufwendung zu identifizieren, die notwendig ist und gleichzeitig keine Kosten zur Beseitigung des Mangels darstellt. Auch im Ausnahmefall – etwa wenn der Mieter die gesamte Wasserleitung austauscht, deren Beschädigung ihn während der verbleibenden Mietzeit nicht beeinträchtigen würde, aber später (nach Ende des Mietverhältnisses) zum Schaden des Vermieters erwachsen könnte – stellt sich die Frage nach dem Anwendungsbereich des Artikels 545 I im Verhältnis zu Artikel 163 II 1. Der vermeintliche Grund für die Existenz von Artikel 545 I und die Berücksichtigung eines eigenständigen Anspruchs auf notwendige Kosten könnte darin liegen, dass Artikel 163 II 1 nur für unberechtigte Besitzer gilt, während der Mieter als berechtigter Besitzer betrachtet wird.

<sup>64</sup> Vgl. Rusiashvili, Onlinekommentar zum ZGB, <https://gcc.tsu.ge/>, Art. 537, 545 m.w.N. (31.08.2024).

*Dies trifft jedoch tatsächlich nicht zu. Ein Mieter, der im Rahmen der Mangelbeseitigung in die Substanz der Sache eingreift und Aufwendungen tätigt, die weder vertraglich vereinbart noch anderweitig legitimiert sind, überschreitet die Grenzen seines Besitzes und wird zu einem sogenannten "nicht mehr berechtigten" Besitzer, der somit als unberechtigter Besitzer im Sinne von Artikel 163 II 1 gilt. Die rechtliche Figur des "nicht mehr berechtigten Besitzers" basiert auf dem Grundsatz, dass die vertragliche oder gesetzliche Legitimation eines berechtigten Besitzers im Allge*

*meinen nicht die Form eines Eingriffs in die Sache abdeckt, den dieser vornimmt. Dies ist in diesem Fall gegeben und würde die Grundlage für die Zuerkennung eines Erstattungsanspruchs nach der genannten Vorschrift sein.<sup>65</sup>*

Natürlich sind in diesen Ausführungen die Parallelen zum Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (EBV) deutlich übertrieben, selbst als Argumentationsmaterial (vgl. die oben zitierte Rechtsprechung).

---

<sup>65</sup> *Rusiashvili*, Onlinekommentar zum ZGB, <https://gcc.tsu.ge/>, Art. 545 Rn. 3 (31.08.2024).

# Die Gleichstellung von Kenntnis und grob fahrlässiger Unkenntnis im Liegenschaftsrecht (Basierend auf der Analyse der Urteile des Obersten Gerichtshofs Georgiens)

Natali Gogiasvhili LL.M. (Chicago), LL.M. (Münster)  
Rechtsanwältin

## I. Einleitung

Gemäß Art. 185 des Zivilgesetzbuchs (ZGB) gilt ein Erwerber als bösgläubig, wenn er *wusste*, dass der Veräußerer nicht der Eigentümer war, während Art. 187 ZGB den Erwerber auch dann als bösgläubig ansieht, wenn er dies *hätte wissen müssen*.<sup>1</sup> Mit anderen Worten, in Bezug auf die Form des Verschuldens muss beim Erwerb von unbeweglichen Sachen Vorsatz vorliegen, um den Erwerber als bösgläubig anzusehen,<sup>2</sup> während beim Erwerb von beweglichen Sachen bereits Fahrlässigkeit ausreicht, da diese zweite Form des Verschuldens keine Kenntnis voraussetzt, und eine Person bereits dann als bösgläubig gilt, wenn sie es „hätte wissen müssen“.<sup>3</sup>

Die Anwendung unterschiedlicher Verschuldensformen bei beweglichen und unbeweglichen Sachen wird durch die unterschiedlichen objektiven Umstände gerechtfertigt, die das Vertrauen des Erwer-

bers begründen. Insbesondere kann der bloße Besitz beim Erwerber nicht dasselbe starke Vertrauen in das Eigentum des Veräußerers hervorrufen wie ein Eintrag im öffentlichen Register. Daher wird vom Erwerber einer beweglichen Sache, im Gegensatz zum Erwerber einer unbeweglichen Sache, eine größere Vorsicht und Sorgfalt beim Abschluss des Rechtsgeschäfts verlangt.<sup>4</sup>

Trotz der bewussten Entscheidung des Gesetzgebers, unterschiedliche Verschuldensformen für den gutgläubigen Erwerb von beweglichen und unbeweglichen Sachen einzuführen, findet sich in zahlreichen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs Georgiens häufig die Formulierung „hätte wissen müssen“,<sup>5</sup> die für Fahrlässigkeit typisch ist und als Hinderungsgrund für den gutgläubigen Erwerb von unbeweglichen Sachen angesehen wird. Dies wird in der juristischen Literatur kritisiert.<sup>6</sup>

Daher stellt sich die Frage, warum der Oberste Gerichtshof Georgiens die Formulierung der Fahrlässig-

<sup>1</sup> Siehe ausführlich zu den Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs von Eigentum *Rusiashvili/Sirdadze/Egnatashvili*, Sachenrecht (Fallsammlung), Tiflis 2019, S. 297 - 300. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs von Eigentum an unbeweglichen Sachen - *Sirdadze*, Deutsch-Georgische Zeitschrift für Rechtsvergleichung, 2/2019, S. 44 ff.

<sup>2</sup> BGH NJW 1965, 962 (963); MüKo/Grundmann, §276 Rn. 154; Staudinger/Casper, § 276 Rn. 22; Bamberger/Roth/Lorenz, § 276 Rn. 10; *Enneccerus L./ Nipperdey H. C.*, BGB AT, S. 764; *Schmidhäuser E.*, JuS 1980, 241; *Grünewald A.*, JZ 2017, 1062 (1069); *Herzberg R.*, JZ 2018, 122 (123).

<sup>3</sup> Vgl. Staudinger/Casper, § 276 Rn. 92 f.; Bamberger/Roth/Lorenz, § 276 Rn. 11; *Schmidhäuser E.* Jus 1980, 241;

*Grünewald A.*, JZ 2017, 1062 (1069); *Herzberg R.* JZ 2018, 122 (123).

<sup>4</sup> Siehe ausführlich zu den Gründen für das Vorliegen unterschiedlicher subjektiver Elemente beim gutgläubigen Erwerb von beweglichen und unbeweglichen Sachen - *Gogiasvhili*, Deutsch-Georgische Zeitschrift für Rechtsvergleichung, 12/2023, S. 40 ff.

<sup>5</sup> OGH Nr. As-1639-2019, 7. Juli 2021; BGH Nr. As-355-334-2014, 21. Juli 2014; Nr. As-375-352-2014, 14. Juli 2014; Nr. As-607-2019, 4. Juli 2019.

<sup>6</sup> Siehe ausführlich *Rusiashvili/Sirdadze/Egnatashvili*, Sachenrecht (Fallsammlung), Tiflis 2019, S. 299.

keit verwendet und ob es allgemeine Ausnahmefälle gibt, in denen eine Relativierung des im Art. 185 ZGB festgelegten Wissenslements durch grobe Fahrlässigkeit zulässig ist.

Eine solche Ausnahme könnte im prozessualen Kontext erforderlich sein, da das Wissen, als eine Ansammlung innerer Vorstellungen, im Geist des Menschen verbleibt<sup>7</sup> und der wahre Eigentümer als prozessuale Gegenpartei nicht in der Lage ist, zu ermitteln und zu beweisen, welche subjektiven Überzeugungen und Vorstellungen der Erwerber zu dem entsprechenden Zeitpunkt hatte.<sup>8</sup> Stattdessen kann der Kläger im Prozess beweisen, dass jeder vernünftige, gutgläubig handelnde Mensch anhand der im Verfahren vorliegenden Beweise die Unrichtigkeit des Eintrags im öffentlichen Register hätte erkennen können.<sup>9</sup> In einem solchen Fall ist die tatsächlich getroffene individuelle Schlussfolgerung des Erwerbers völlig irrelevant, und ihm wird das Wissen zugerechnet.<sup>10</sup> Das bedeutet, er gilt als bösgläubig, weil er „hätte wissen müssen“, dass der Veräußerer nicht der Eigentümer war, ungeachtet des Eintrags im Register. Mit dieser Herangehensweise wird das Wissen dem kognitiven Element gleichgesetzt, das bei grober Fahrlässigkeit vorliegt.

In solchen Fällen könnten zwei mögliche Konstellationen auftreten:

1. Der Erwerber konnte, trotz des Vorliegens ausreichender Anzeichen für die Erkennung der Unrichtigkeit des Eintrags im öffentlichen Register, aufgrund seiner individuellen Fähigkeiten (z. B. Unerfahrenheit, emotionaler Zustand) nicht die richtige Schlussfolgerung über die fehlende Eigentümerstellung des Veräußerers ziehen, während ein gutgläubiger Dritter diese Schlussfolgerung gezogen hätte (un-

bewusste Rechtsblindheit).

2. Der Erwerber hat, trotz des Vorhandenseins ausreichender Anzeichen für die Erkennung der Unrichtigkeit des Eintrags im öffentlichen Register, absichtlich die Augen vor der Wahrheit verschlossen („absichtliches Augenverschließen“).<sup>11</sup>

In beiden Konstellationen wird die Person nicht deshalb als bösgläubig angesehen, weil sie wusste, dass der Veräußerer nicht der Eigentümer war, sondern weil sie es „hätte wissen müssen“. In beiden Fällen beruht die Bösgläubigkeit der Person auf der Verschuldensform der groben Fahrlässigkeit.<sup>12</sup>

Daher stellt sich die Frage, ob die Relativierung der Wissensdefinition, wie sie in Art. 185 ZGB vorgesehen ist, in beiden Konstellationen gerechtfertigt ist und ob die im Urteil des Obersten Gerichtshofs Georgiens verwendete Formulierung „hätte wissen müssen“ prozessual durch die Erleichterung der Beweislast motiviert ist.

Um diese Frage zu beantworten, werden in diesem Artikel zunächst das Wesen und der Anwendungsbereich des „absichtlichen Augenverschließens“ sowie der unbewussten rechtlichen Blindheit allgemein und dann auf der Grundlage der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs Georgiens untersucht, um schließlich eine zusammenfassende Position darzustellen.

## II. Unbewusste Rechtsblindheit

Die erste Konstellation, in der positives Wissen möglicherweise auf grob fahrlässige Unkenntnis herabgesetzt werden kann, ist die unbewusste Rechtsblindheit. In diesem Fall zieht der Erwerber die falsche

<sup>7</sup> Vgl. BGH NJW 1984, 661. *Buch P.*, Wissen und juristische Person S. 89. *Riedhammer M.*, Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, S. 188; *Jung S.*, Wissenszurechnung und Wissensverantwortung bei juristischen Personen, 47..

<sup>8</sup> *MüKo/Kohler*, §892 Rn. 49; *Staudinger/Picker*, § 892 Rn. 174; *Rosenberg L.*, Die Beweislast, 77

<sup>9</sup> Vgl. BGH NJW 1984, 661. *Buch P.*, Wissen und juristische Person S. 89. *Riedhammer M.*, Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, S. 188; *Jung S.*, Wissenszurechnung und Wissensverantwortung bei juristischen Personen, 47.

<sup>10</sup> *Buch P.*, Wissen und juristische Person 76. *Riedhammer M.*, Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 188.

<sup>11</sup> Wesen der bewussten Rechtsblindheit in *MüKo/Grundmann*, §276 Rn. 159; *Bamberger/Roth/Lorenz*, § 276 Rn. 13; *Martinek M.*, JZ 1996, 1099 ff.; Zu §990 BGB *ἄδρ*. BGHZ 26, 256 (269), zu § 819 BGB, *ἄδρ*. BGHZ 133, 246 (250). *Riedhammer M.*, Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 118 ff.; *Eberhard S.*, Wissenszurechnung im Zivilrecht, 292 ff.

<sup>12</sup> Vgl. RGZ 73, 125 und RGZ 117 180 (189). Die Anwendung der Kenntniszurechnung ist besonders auffällig in den Fällen, wenn sich die Streitfälle um einen unrichtigen Ausweis von Grundstücksgrenzen handeln. Wenn der Erwerber einen konkreten Schluss gezogen hat, dass die die Grenze des Grundstückes hier und nirgendwo anders verlaufe, „kennt“ er die Grundbuchunrichtigkeit in *Lutter M.*, AcP 164 (1964), 122 (165).

Schlussfolgerung nicht wegen seines böswilligen Sichverschließens, sondern wegen seiner subjektiven Unfähigkeiten (z.B. intellektueller oder emotionaler Zustand oder individuelle Unterbefähigungen). Das heißt, dass der Erwerber im letztgenannten Fall nicht böswillig handelt und auch seine individuellen Besonderheiten möglicherweise beweisbar sind.

Daher stellt sich die Frage, inwieweit unbewusste Rechtsblindheit und damit die subjektive Unfähigkeit des Erwerbers zur Wahrnehmung der Realität beim gutgläubigen Erwerb einer unbeweglichen Sache berücksichtigt werden sollten.

In der deutschen Rechtsprechung und Literatur ist die Antwort auf diese Frage nicht eindeutig. Wenn die subjektiven Fähigkeiten des Erwerbers beim gutgläubigen Erwerb einer unbeweglichen Sache berücksichtigt werden (sogenannte Subjektive Lehre),<sup>13</sup> würde seine persönliche Unfähigkeit dem wahren Eigentümer zur Last fallen, da dieser das Eigentum an der Sache dennoch verlieren würde. Wird hingegen die individuelle Fähigkeit des Erwerbers außer Acht gelassen (sogenannte Objektive Lehre)<sup>14</sup>, gilt der Erwerber als bösgläubig und der wahre Eigentümer behält das Eigentum an der strittigen unbeweglichen Sache.

Da die Anwendung dieser Theorien und der entsprechenden Bewertungsmaßstäbe zu unterschiedlichen rechtlichen Ergebnissen führt, sollten zunächst die subjektive und objektive Lehren unabhängig voneinander betrachtet werden. Anschließend ist zu analysieren, welcher Bewertungsmaßstab beim gutgläubigen Erwerb einer unbeweglichen Sache angewendet werden sollte.

## 1) Objektive Lehre

Nach objektiver Theorie zieht man individuelle Eigenschaften des Einzelnen nicht in Betracht, und jede vorzunehmende Tätigkeit muss lediglich unter Berücksichtigung der von einer Vergleichsperson erwarteten Sorgfalt bewertet werden.<sup>15</sup> Zur sachlichen Begründung heißt es, dass der Verkehr den Vertrauensschutz fordert.<sup>16</sup> Das bedeutet, dass in jeder konkreten Situation die erforderliche Sorgfalt durch einen allgemeingültigen und vergleichbaren Beurteilungsmaßstab bestimmt werden soll und ihr Vorliegen nicht von den persönlichen Besonderheiten des Einzelnen abhängig sein muss.<sup>17</sup> Der Verkehrsteilnehmer muss immer einordnen können, ob der Schuldner die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen hat oder nicht.<sup>18</sup> Im Zivilrecht geht es sich nicht um Sühne, sondern um einen gerechten Schadensausgleich und die Schadensverhütung.<sup>19</sup>

Zur Rechtfertigung der Anwendung des objektivierenden Beurteilungsmaßstabs muss auch die Lehre vom Übernahmeverschulden herangezogen werden. Nach dieser Theorie handelt der im Verkehr Beteiligte auf eigene Gefahr, wenn er freiwillig eine zu schwierige oder riskante Aufgabe übernimmt und seine persönlichen Eigenschaften hinter dem zu erwartenden Standard zurückbleiben.<sup>20</sup>

## 2) Subjektive Lehre

Die subjektive Lehre bezieht sich auf das im Zivilrecht anerkannte Verschuldensprinzip.<sup>21</sup> Beim Außer-

<sup>13</sup> Vgl. BGH VersR 1967, 909 (910); BGH NJW 1988, 1265 (1266); BGH NJW 1992, 316 (317); BGH NHW 2001, 2092 (2093); BGH NJW 2003, 1118 (1119); NGH NJW 2007, 2988; BGH NJW 2009, 1482; BGH VersR 1967, 909 (910); BGH NJW 1988, 1265 (1266).

<sup>14</sup> Vgl. RGZ 141, 129 (131); RGZ 163, 104 (106); BGHZ 10, 14 (16); BGH NJW 1992, 3235 (3236); BGHZ 145, 337 (340); BGH NJW 2007, 2988, BGH NJW-RR 2014, 90 RGZ 127, 313 (315); BGHZ 24, 21 (27); BGH NJW 1994, 2232 (2233); BGH NJW 2001, 1786 (1787); BGH 2003, 2022 (2024).

<sup>15</sup> Vgl. RGZ 127, 313 (315); BGHZ 24, 21 (27); BGH NJW 1994, 2232 (2233); BGH NJW 2001, 1786 (1787); BGH 2003, 2022 (2024); *Deutsch E.*, *Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt*, 28; *Jacob M.M.*, *Beurteilung grober Fahrlässigkeit*, 39; *Röhl F.K.*, *JZ 1974, 521 (526)*; *Bokelmann E.*, *Grobe Fahrlässigkeit*, 16 ff.

<sup>16</sup> *Deutsch E.*, *Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt*, 2. Aufl. München, 29.

<sup>17</sup> *Jacob M.M.*, *Beurteilung grober Fahrlässigkeit*, 39.

<sup>18</sup> *Deutsch E.*, *Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt*, 2. Aufl. München, 29.

<sup>19</sup> *Röhl F.K.*, *JZ 1974, 521 (522)*.

<sup>20</sup> *Deutsch E.*, *Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt*, 2. Aufl. München, 29.

<sup>21</sup> BGH VersR 1967, 909 (910); BGH NJW 1988, 1265 (1266); *Röhl F.K.*, *JZ 1974, 521 (526)*; *Jacob M.M.*, *Beurteilung grober Fahrlässigkeit*, 39. Mehr dazu *Deutsch E.*, *Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt*, 25 ff.; *Bokelmann E.*, *Grobe Fahrlässigkeit*, 19.

achtlassen der erforderlichen Sorgfalt haftet der Handelnde insoweit, als er bezüglich seines körperlichen oder kognitiven Zustands in der Lage ist, die rechtlich maßgeblichen Umstände zu erkennen.<sup>22</sup> Verschulden ist ein vorwerfbares Verhalten und die Voraussetzung des Vorwurfs ist, dass der Täter hätte sorgfältig handeln können.<sup>23</sup>

Das Verschuldensprinzip dient auch der Anwendung des Präventionsgedankens.<sup>24</sup> Durch Prävention lässt sich die unerwünschten Ereignisse nur dann abwenden, wenn der Handelnde sich rechtmäßig verhalten kann und will.<sup>25</sup> Kann der Täter aufgrund seiner subjektiven Seite die erforderliche Sorgfalt nicht erbringen, versucht er auch nicht die Rechtsfolge der schadensbringenden Handlung wegen der drohenden Haftung zu vermeiden.

Wie Zitelmann beschreibt, müsse das Benehmen des Handelnden in zwei Stufen bewertet werden. Zuerst werde die ausgeübte Tätigkeit an dem Benehmen eines vernünftigen und ordentlichen Durchschnittsmenschen gemessen und erst dann stelle sich die Frage, ob der Handelnde unter Berücksichtigung seiner persönlichen Besonderheiten sorgfältiger hätte handeln können.<sup>26</sup>

### 3) Objektiv-typisierende Lehre

Die objektiv-typisierende Theorie konkretisiert die objektive Lehre und bewertet die erhöhten Kenntnisse und Fähigkeiten des Verkehrsteilnehmers verschärfend.<sup>27</sup> Das bedeutet, dass von jedem Beteiligten nur ein so hoher Sorgfaltsmaßstab verlangt wird, wie er im Verkehrskreis, in dem er sich bewegt, typischerweise erwartet ist.<sup>28</sup> Diese verkehrsmäßigen Gruppen kön-

nen nach Bildung, sozialer Stellung, aber nicht immer nach Altersstufen, Geschlecht und Gesundheit gebildet werden.<sup>29</sup>

Verfügt z. B. ein Fachmann über besondere Kenntnisse und Fähigkeiten in seinem Beruf, ist er verpflichtet, dieses Fachwissen auch im Rechtsverkehr anzuwenden.

### III. „Bewusstes Augenverschließen“

Rechtsprechung und Literatur betrachten denjenigen als unredlich, der die von ihm vermutete Buchunrichtigkeit planmäßig nicht erkennt.<sup>30</sup> Nach ihrer Auffassung ist das böswillige Sichverschließen ein unvernünftiger Rechtsirrtum, bei dem der Erwerber keinen gesetzlichen Schutz verdienen sollte.<sup>31</sup> Die rechtliche Basis dieses Grundsatzes ist Art. 98 I ZGB analog. Hindert die Partei nach dieser Vorschrift treuwidrig den Eintritt der Bedingung, gilt die Bedingung als eingetreten.

Trotz der oben dargestellten Begründung ist die bewusste Kenntnisverweigerung niemals das reale positive Wissen, dessen Vorliegen Art. 185 ZGB ausdrücklich voraussetzt, da der Gesetzgeber durch die wörtliche Formulierung des Artikels absichtlich eine positive Wissensanforderung hinsichtlich des Nicht-Eigentums des Veräußerers eingeführt hat, um die Stabilität und Klarheit des Rechtsverkehrs zu gewährleisten.<sup>32</sup>

Die Verkehrssicherheit wäre nicht ausreichend geschützt, wenn konkrete subjektive Überzeugungen des Betroffenen durch den prozessualen Gegner nachgewiesen werden müssten. Zunächst kann der Beweislastträger diese individuellen Vorstellungen nicht feststellen und außerdem hätte der Erwerber immer die

<sup>22</sup> BGH NJW 2015, 2419; *Deutsch E.*, AcP 202 (2002), 889 (894 ff.); a.A. *Englisch K.*, Untersuchungen über Vorsatz und Fahrlässigkeit im Strafrecht, 15 ff.

<sup>23</sup> *Leonhard F.*, Fahrlässigkeit und Unfähigkeit, 44.

<sup>24</sup> Vgl. *Röhl F.K.*, JZ 1974, 521 (522).

<sup>25</sup> Dazu ausführlich *Röhl F.K.*, JZ 1974, 521 ff.

<sup>26</sup> *Zitelmann E.*, Allg. Teil, 158

<sup>27</sup> *Jacob M.M.*, Beurteilung grober Fahrlässigkeit, S. 39; *Deutsch E.*, Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt, 30 ff., *Riedhammer M.*, Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 96.

<sup>28</sup> *Jacob M.M.*, Beurteilung grober Fahrlässigkeit, 40.

<sup>29</sup> Hierzu eingehend *Deutsch E.*, Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt, S. 33 ff.

<sup>30</sup> OLG Stuttgart BWNotZ 1978, 124 f.; OLG Hamm NJW-RR 1993, 1295 (1298); *Staudinger/Gursky*, 2002, § 892, S. Rn. 150.

<sup>31</sup> Vgl. Bewusste Rechtsblindheit zu § 819 BGB in *Martinek M.*, JZ 1996, 1099 (1102). *Riedhammer M.*, Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 118 ff.; *Martinek M.*, JZ 1996, 1099 ff.; *Reuter D./Martinek M.*, Ungerechtfertigte Bereicherung, 643.

<sup>32</sup> Siehe ausführlich zu den Gründen für das Vorliegen unterschiedlicher subjektiver Elemente beim gutgläubigen Erwerb von beweglichen und unbeweglichen Sachen - *Gogjashvili*, *Deutsch-Georgische Zeitschrift für Rechtsvergleichung*, 12/2023, S. 40 ff

Möglichkeit, sein tatsächlich vorhandenes Wissen bewusst in Abrede zu stellen.<sup>33</sup>

Die Herabsetzung des positiven Wissens auf grob fahrlässige Unkenntnis wegen beweisrechtlicher Notwendigkeit ist auch im römischen Recht erkennbar. Zwar grenzte das römische Recht den *dolus* (Vorsatz) von der *culpa lata* (Fahrlässigkeit) in materiell-rechtlicher Hinsicht ab,<sup>34</sup> aber diese Differenzierung der Verschuldensarten verschwand in der Praxis und die Rechtsfolgekenntnis wurde nicht nachgewiesen, sondern vielmehr dem Betroffenen anhand der *culpa* zugerechnet.<sup>35</sup> Die Gleichstellung der *culpa lata* mit dem *dolus* wurde in der Pandektistik des 19. Jahrhunderts mit der Begründung gerechtfertigt, dass, wenn die Sorgfaltslosigkeit über alle Grenzen gehe, es immer den Verdacht erwecke, dass der Schädiger nicht bloß nachlässig sei, sondern vorsätzlich handle.<sup>36</sup> Seine Behauptung, dass er nicht kenne, was allen anderen bekannt sei, müsse als bloßer Vorwand angesehen werden und den Betroffenen würden die Haftungsfolgen der Rechtsfolgekenntnis treffen.<sup>37</sup>

Zwar bedeutet die bewusste Kenntnisverweigerung kein wirkliches Wissen, aber ihre Gleichstellung kann durch Fiktion vorgenommen werden.<sup>38</sup>

#### IV. Überblick über die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs Georgiens zur Bewertung des Wissens eines gutgläubigen Erwerbers im Liegenschaftsrecht

Bedauerlicherweise verwendet die Mehrzahl der Urteile des Obersten Gerichtshofs Georgiens im Liegenschaftsrecht bei der Bewertung der Gutgläubigkeit des Erwerbers als Alternative zum Wissen die für grobe Fahrlässigkeit typische Formulierung „hätte wissen müssen“. Dies ist unzulässig, da Fahrlässigkeit als alternative Verschuldensform bei unbeweglichen Sa-

chen in keinem Fall angewendet werden sollte.

Es ist ferner zu beachten, dass der Oberste Gerichtshof Georgiens bei der Bewertung des Wissens des Erwerbers einer unbeweglichen Sache der objektiven Lehre den Vorrang gibt. Bei gewerblich tätigen Subjekten verschärft er jedoch aufgrund des angesammelten Wissens und der Erfahrung die Haftung und verlangt von ihnen im Vergleich zu nicht gewerbliche tätigen Subjekten mehr Sorgfalt und Aufmerksamkeit. Daher wendet er die objektiv-typisierende Lehre an. Unter gewerbliche tätigen Subjekten versteht der Oberste Gerichtshof Georgiens sowohl natürliche als auch juristische Personen. Zur Untermauerung dieser Ansichten werden im Folgenden entsprechende Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs Georgiens dargestellt.

#### 1) Anwendung der Fahrlässigkeit bei der Bewertung des Wissens eines gutgläubigen Erwerbers im Liegenschaftsrecht

##### Beschluss des Obersten Gerichtshofs Georgiens Nr. As-1071-2022 vom 24. November 2022

###### Leitsatz:

(8) „Bei der Feststellung des Wissens nach den Art. 185 und 312 ZGB muss untersucht werden, ob der Erwerber die Möglichkeit hatte, von der Unrichtigkeit des Eintrags im Register Kenntnis zu erlangen, oder **ob zu klären ist, ob der Erwerber im Rahmen vernünftiger Sorgfalt von dem strittigen Umstand hätte wissen müssen**. Folglich sollten die Interessen des Erwerbers nicht nur unter Berücksichtigung der Angaben des öffentlichen Registers geschützt werden, sondern auch unter Berücksichtigung seiner subjektiven Einstellung zur Identität des Eigentümers (siehe OGH-Beschluss Nr. As-355-334-2014 vom 21. Juli 2014 und Nr. As-375-

<sup>33</sup> Vgl. Schreiber K., JuS, 1978, 230; Martinek M., JZ 1996, 1099; Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, S. 119; BGHZ 19, 378 (390) Das Verhalten des derjenigen, der wahrheitswidrig die Kenntnis von relevanten Umständen in Abrede stellt, verstößt gegen die prozessuale Wahrheitspflicht gemäß § 138 Abs. 1 ZPO und“ ist eine solche prozessual „Lüge unbeachtlich.

<sup>34</sup> Engelmann W., Irrtum und Schuld, S. 180. Hoffmann H. J., Die Abstufungen der Fahrlässigkeit in der Rechtsgeschichte, S. 40.

<sup>35</sup> Kaser M., Das römische Privatrecht, Erster Abschnitt, S. 511. Hoffmann H. J., Die Abstufungen der Fahrlässigkeit in der Rechtsgeschichte, S. 71.

<sup>36</sup> Windscheid B./Kipp T., Lehrbuch des Pandektenrechts, Band I, S. 522 ff.

<sup>37</sup> Hasse J. H./Bethmann-Hollweg A., Die Culpa des römischen Rechts, 85 ff.

<sup>38</sup> Vgl. Bewusste Rechtsblindheit zu § 819 BGB in Martinek M., JZ 1996, 1099 (1102).

352-2014 vom 14. Juli 2014) [Anmerkung des Autors: Stil und Orthografie des Gerichts wurden beibehalten].“

#### **Sachverhalt:**

Am 12. Oktober 2012 verkaufte A sein Grundstück auf der Grundlage eines schriftlichen Kaufvertrags an den Kläger, der dieses jedoch nicht registrierte, aber weiterhin nutzte.

Im Jahr 2018 verstarb A, und sein Erbe, der spätere erste Beklagte, erhielt das Erbe von A aufgrund eines Erbscheins, in dem das strittige Grundstück nicht erwähnt war. Im Jahr 2020 beantragte der erste Beklagte über seinen Vertreter beim öffentlichen Register die Registrierung des strittigen Grundstücks auf seinen Namen, was am 23. Juli 2020 auch erfolgte. Danach schloss der erste Beklagte einen Kaufvertrag mit dem Ehemann seiner Vertreterin, dem späteren zweiten Beklagten, der dieses Grundstück am 29. Juli 2020 auf seinen Namen eintragen ließ.

Der Kläger forderte daher die Ungültigerklärung des zwischen den beiden Beklagten geschlossenen Kaufvertrags.

#### **Rechtliche Begründung:**

In diesem Fall schloss sich der Oberste Gerichtshof die Ansicht des Berufungsgerichts an und betrachtete den zweiten Beklagten nicht als gutgläubigen Erwerber gemäß Art. 185 ZGB. Der Gerichtshof führte hierzu aus:

(8) „Bei der Feststellung des Wissens nach den Art. 185 und 312 ZGB muss geprüft werden, ob der Erwerber die Möglichkeit hatte, von der Unrichtigkeit des Eintrags im Register Kenntnis zu erlangen, oder ob zu klären ist, ob der Erwerber im Rahmen vernünftiger Sorgfalt von dem strittigen Umstand hätte wissen müssen. Folglich sollten die Interessen des Erwerbers nicht nur unter Berücksichtigung der Angaben des öffentlichen Registers geschützt werden, sondern auch unter Berücksichtigung seiner subjektiven Einstellung zur Identität des Eigentümers (siehe OGH-Beschluss Nr. As-355-334-2014 vom 21. Juli 2014 und Nr. As-375-352-2014 vom 14. Juli 2014).

(9)

Im vorliegenden Fall war den Parteien des strittigen Geschäfts bekannt, dass der Erblasser das streitige

Grundstück bereits zu Lebzeiten an den Kläger verkauft hatte, sodass sie nicht Teil des Nachlasses war. Dennoch unterstützte die Ehefrau des zweiten Beklagten den ersten Beklagten dabei, das strittige Eigentum zunächst auf seinen Namen zu registrieren und es dann auf der Grundlage einer Vollmacht an den zweiten Beklagten zu veräußern.

Daher wird vermutet, dass der erste Beklagte über die Vermögensverhältnisse des Erblassers informiert war, was der Kassator nicht durch glaubwürdige und überzeugende Argumente widerlegen konnte. Folglich ergibt sich ein Grund für die Ungültigerklärung des Kaufvertrags vom 29. Juli 2020, da der erste Beklagte nicht berechtigt war, das strittige Eigentum auf seinen Namen zu registrieren und es anschließend über seinen Vertreter an den zweiten Beklagten zu verkaufen, da es sich um das Eigentum einer anderen Person handelte [Anmerkung des Autors: Stil und Orthografie des Gerichts wurden beibehalten].“

#### **2) Bewertung des Wissens eines gutgläubigen Erwerbers im Liegenschaftsrecht nach objektiver Maßstäbe**

Nach dem nachstehend angeführten Urteil des Obersten Gerichtshofs Georgiens verzichtet das Gericht darauf, das tatsächliche subjektive Wissen des Erwerbers zu untersuchen. Stattdessen begründet es aufgrund des zwischen nahen Verwandten geschlossenen Kaufvertrags die Vermutung, dass dem Erwerber das fehlende Eigentum des Veräußerers bekannt sein musste, und die Beweislast für das Gegenteil dem Beklagten auflegt. Dementsprechend wendet der Oberste Gerichtshof Georgiens die objektive Lehre zur Bewertung des Wissens des Erwerbers im Liegenschaftsrecht an.

#### **Beschluss des Obersten Gerichtshofs Georgiens Nr. As-964-2022 vom 30. Oktober 2023**

##### **Leitsatz:**

(28)

„Es ist festgestellt worden, dass die Parteien des strittigen Kaufvertrags vom 28. März 2018 nahe Verwandte des ersten Beklagten sind, und dass nach dem Kaufvertrag vom 6. September 2018 der Erwerber der Sohn des ersten Beklagten ist. Außerdem wurde der

*Vertrag geschlossen, nachdem auf Antrag des Klägers eine strafrechtliche Untersuchung wegen des betrügerischen Erwerbs des Grundstücks eingeleitet worden war. **Daher wird vermutet, dass den Verwandten der Streit zwischen dem Kläger und dem ersten Beklagten über das Eigentum an dem Grundstück bekannt war. Den Beklagten ist es nicht gelungen, diese Vermutung zu widerlegen*** [Anmerkung des Autors: Stil und Orthografie des Gerichts wurden beibehalten].“

#### **Sachverhalt:**

Das georgische Ministerium für Wirtschaftsentwicklung stellte am 14. Juni 2006 das Protokoll Nr. 142 aus, das den Erwerb von Immobilien und eines 26,26 Hektar großen Grundstücks bestätigt. Das Eigentum wurde auf den Namen des Klägers registriert und mit einer Katasternummer versehen. Am 27. Dezember 2006 wurde im Notariatsbüro von Notarin Sofia Khalova in Gardabani ein Schenkungsvertrag über Immobilien abgeschlossen, durch den der Kläger das strittige Eigentum seinem Bruder, dem ersten Beklagten, schenkte. Es wurde jedoch festgestellt, dass sich der Kläger am 27. Dezember 2006 nicht in Georgien aufhielt und den Schenkungsvertrag auch nicht unterschrieben hatte.

Am 23. Oktober 2008 belastete der erste Beklagte das strittige Eigentum mit einer Hypothek, die am 29. September 2010 erneut zugunsten der „V.B.J.“ belastet wurde. Der Kläger erfuhr davon im Frühjahr 2018 und reichte sofort eine Beschwerde bei der Abteilung Gardabani des Innenministeriums ein. Parallel dazu veräußerte der erste Beklagte am 28. März 2018 das strittige Eigentum umgehend an seinen engen Verwandten, den zweiten Beklagten, und später, am 6. September 2018, an den dritten Beklagten, der ein Familienmitglied des ersten Beklagten und seine Tochter ist. Der Kläger beantragte die Ungültigerklärung des Schenkungsvertrags vom 27. Dezember 2006 sowie der Kaufverträge vom 28. März 2018 und 6. September 2018 und die Rückübertragung des strittigen Eigentums auf ihn.

#### **Rechtliche Begründung:**

(27) „...Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien kann sich der Erwerber zur Beweisführung seines

*Rechts auf die Vermutung der Richtigkeit der im Register eingetragenen Tatsachen stützen, selbst wenn die Registerdaten tatsächlich unzutreffend sind. Diese Annahme wird jedoch unwesentlich, wenn der Erwerber nicht gutgläubig handelt, was durch die Unrichtigkeit des Eintrags im öffentlichen Register zum Ausdruck kommt. Das Einzige, was die Fiktion der Richtigkeit des öffentlichen Registers und damit den Erwerb der Sache beeinträchtigt, ist die Bösgläubigkeit des Erwerbers. Die Art. 185 und 312 ZGB enthalten die rechtliche Konsequenz der Bösgläubigkeit – nämlich, dass der Erwerber wusste, dass der Veräußerer nicht der Eigentümer war. Bei der Untersuchung dieser Frage muss geprüft werden, ob der Erwerber die Möglichkeit hatte, von der Unrichtigkeit des Eintrags im Register Kenntnis zu erlangen, oder ob er im Rahmen vernünftiger Sorgfalt von dem strittigen Umstand hätte wissen müssen. Folglich sollten die Interessen des Erwerbers nicht nur unter Berücksichtigung der Angaben des öffentlichen Registers geschützt werden, sondern auch unter Berücksichtigung seiner subjektiven Einstellung zur Identität des Eigentümers (siehe OGH-Beschluss Nr. As-355-334-2014 vom 21. Juli 2014; Nr. As-375-352-2014 vom 14. Juli 2014; Nr. As-607-2019 vom 4. Juli 2019).*

(28)

*Es ist festgestellt worden, dass die Parteien des strittigen Kaufvertrags vom 28. März 2018 nahe Verwandte des ersten Beklagten sind, und dass nach dem Kaufvertrag vom 6. September 2018 die Erwerberin die Tochter des ersten Beklagten ist. Außerdem wurde der Vertrag geschlossen, nachdem auf Antrag des Klägers eine strafrechtliche Untersuchung wegen des betrügerischen Erwerbs des Grundstücks eingeleitet worden war. **Daher wird vermutet, dass den Verwandten der Streit zwischen dem Kläger und dem ersten Beklagten über das Eigentum an dem Grundstück bekannt war. Den Beklagten ist es nicht gelungen, diese Vermutung zu widerlegen.** Folglich teilt die Kassationskammer die Bewertung des Berufungsgerichts, dass der zweite und dritte Beklagte keine gutgläubigen Erwerber der unbeweglichen Sache sind. Daher kommt die Kassationskammer zu dem Schluss, dass die Kaufverträge nur zu dem Zweck abgeschlossen wurden, den Kläger bei der Rückforderung des strittigen Eigentums zu behindern. Folglich müssen die strittigen Kaufver-*

träge für nichtig erklärt werden [Anmerkung des Autors: Stil und Orthografie des Gerichts wurden beibehalten].“

### 3. Bewertung des Wissens eines gutgläubigen Erwerbers im Liegenschaftsrecht nach objektiv-typisierender Lehre

Der Oberste Gerichtshof Georgiens wendet bei der Bewertung der Gutgläubigkeit von gewerblich tätigen Subjekten die objektiv-typisierende Lehre an, da von ihnen im Vergleich zu nicht gewerblich tätigen Subjekten aufgrund ihres angesammelten Wissens und ihrer Erfahrung bei Vertragsabschlüssen mehr Sorgfalt und Umsicht verlangt wird. Der Oberste Gerichtshof wendet diese verschärfte Haftung sowohl auf gewerblich tätige natürliche Personen als auch auf juristische Personen an.

#### a) Beschluss des Obersten Gerichtshofs Georgiens Nr. As-950-2020 vom 5. Februar 2021

##### Leitsatz:

(34)

„Der Kassationsgerichtshof teilt vollumfänglich die Argumentation und Schlussfolgerung des Berufungsgerichts, dass **der Kassator ein gewerblich tätiges Subjekt darstellt, von dem aufgrund seiner täglichen Geschäftserfahrung mehr Sorgfalt und Umsicht bei Vertragsabschlüssen verlangt wird.** [Anmerkung des Autors: Stil und Orthografie des Gerichts wurden beibehalten].“

##### Sachverhalt:

A (im Folgenden Kläger) war Eigentümer eines Grundstücks. B (im Folgenden erster Beklagter) fälschte eine Vollmacht, in der er angab, er sei der Vertreter des Klägers und habe die Befugnis, über dessen Immobilien in jeder beliebigen Form zu verfügen. Unter Verwendung dieser Vollmacht schloss der erste Beklagte am 17. Juli 2017 einen Kaufvertrag mit seiner Schwägerin (im Folgenden zweite Beklagte) ab, durch den die zweite Beklagte das Grundstück erwarb, das am 18. Juli 2017 im Register eingetragen wurde und in zwei Teile aufgeteilt wurde – ein 2.000 qm großes Grundstück und ein 1.263 qm großes Grundstück. Am

20. Juli 2017 schloss die zweite Beklagte einen Kaufvertrag mit der GmbH über das 1.263 qm große Grundstück ab, wobei der Kaufpreis auf 189.500 USD festgelegt wurde und der Kaufpreis laut Vertrag vollständig vom Käufer gezahlt wurde. Der Kaufvertrag wurde am selben Tag zum Zweck der Registrierung dem Register vorgelegt.

Der Kläger forderte die Ungültigerklärung der Kaufverträge und die Anerkennung seines Eigentums an den 2.000 qm und 1.263 qm großen Grundstücken.

Die GmbH widersprach der Forderung und machte geltend, dass sie ein gutgläubiger Erwerber des 1.263 qm großen Grundstücks sei.

##### Rechtliche Begründung:

(34)

„Der Kassationsgerichtshof teilt vollumfänglich die Argumentation und Schlussfolgerung des Berufungsgerichts, dass **der Kassator ein gewerblich tätiges Subjekt darstellt, von dem aufgrund seiner täglichen Geschäftserfahrung mehr Sorgfalt und Umsicht bei Vertragsabschlüssen verlangt wird.** In diesem Fall hätte der Kassator, der das strittige Eigentum auf der Grundlage des umstrittenen Vertrags erworben hat, mehr Sorgfalt bei dem fehlenden notariellen Akt, der die Vertretungsbefugnis bestätigt, walten lassen müssen. Zudem hat er dem Gericht keinen stichhaltigen Nachweis dafür erbracht, warum das Unternehmen nicht direkt vom tatsächlichen Eigentümer des Grundstücks den gewünschten Teil des Grundstücks erwerben konnte. Das Berufungsgericht hat völlig zu Recht die Bösgläubigkeit der selbstständigen Klageforderung der dritten Partei und das Wissen über die Identität des wahren Eigentümers des zu erwerbenden Eigentums beurteilt, was der Kassator mit keinem Beweis widerlegen konnte [Anmerkung des Autors: Stil und Orthografie des Gerichts wurden beibehalten].“

#### b) Beschluss des Obersten Gerichtshofs Georgiens Nr. As-406-2023 vom 14. März 2024

##### Leitsatz:

(27)

„Die Beklagten erklärten, dass sie das Grundstück aus geschäftlichen Interessen erwarben, um es weiterzuentwickeln und für Bauzwecke zu nutzen. Unter die-

sen Umständen **hätten sie als in der Geschäftstätigkeit tätige natürliche Personen mehr Sorgfalt walten lassen müssen**, um den wahren Willen des Eigentümers in Bezug auf die Veräußerung des Grundstücks zu ermitteln und sich nicht nur auf die Daten des öffentlichen Registers und die fragwürdige Vollmacht zu verlassen [Anmerkung des Autors: Stil und Orthografie des Gerichts wurden beibehalten].“

#### Sachverhalt:

Am 21. November 2012 kauften iranische Staatsangehörige (im Folgenden: Kläger) ein Grundstück für 132.000 USD, das gemäß dem Auszug aus dem öffentlichen Register in Miteigentum eingetragen wurde.

Am 18. Mai 2016 veräußerte V.K. das Grundstück auf der Grundlage einer gefälschten Vollmacht (auf der keine Unterschriften der Eigentümer vorhanden waren und die angeblich am 5. Mai 2016 vom Notar des Notariatsbüros Nr. 1 in Baku beglaubigt worden war) für 200.000 USD an den ersten Beklagten. Zwei Tage später, am 20. Mai 2016, verkaufte der erste Beklagte die Immobilie an den zweiten Beklagten, einen irakischen Staatsangehörigen. Auch in diesem Fall wurde als Kaufpreis 200.000 USD angegeben. Zwischen den Beklagten bestand eine langjährige geschäftliche Partnerschaft. Bei der Einreichung des Antrags auf Registrierung des Eigentums wurde die Wohnadresse des zweiten Beklagten als die Adresse seines Partners – des ersten Beklagten – in Tiflis angegeben, und zum Zeitpunkt des Rechtsstreits war die Immobilie im Eigentum des zweiten Beklagten eingetragen.

Die Kläger forderten die Ungültigerklärung der Kaufverträge vom 18. Mai 2016 und 20. Mai 2016 und die Wiederherstellung ihres Miteigentums an der Immobilie.

#### Rechtliche Begründung:

(27)

„Die Kassationskammer teilt vollumfänglich die Argumentation und Schlussfolgerung des Berufungsgerichts, dass vom ersten Beklagten mehr Sorgfalt und Umsicht beim Abschluss des Geschäfts erwartet wurde. Diese Auffassung wird durch mehrere Umstände im Fall gestützt, insbesondere:

1). Der erste Beklagte ist eine erfahrene Person im Bereich von Immobilienkaufgeschäften und verfügt, nach eigenen Angaben, auch über umfangreiche Erfahrung bei der Erstellung von Vollmachten. **Dementsprechend hätte ihm als vernünftig denkender Durchschnittsmensch auch ohne besondere Kenntnisse deutlich auffallen müssen**, dass die Unterschriften der Eigentümer auf der Vollmacht, die weder legalisiert noch mit Apostille versehen war, von ein und derselben Person ausgeführt worden waren.

2). Die Beklagten gaben an, dass sie das Grundstück aus geschäftlichen Interessen erwarben, um es weiterzuentwickeln und für Bauzwecke zu nutzen. Unter diesen Umständen **hätten sie als in der Geschäftstätigkeit tätige natürliche Personen mehr Sorgfalt walten lassen müssen**, um den wahren Willen des Eigentümers in Bezug auf die Veräußerung des Grundstücks zu ermitteln und sich nicht nur auf die Angaben des öffentlichen Registers und die fragwürdige Vollmacht zu verlassen.

Zumal V.K. nach eigenen Angaben verschiedene Gründe anführte, warum die eigentlichen Eigentümer des Grundstücks nicht anwesend waren, hätten diese Umstände für den Erwerber (erster Beklagter) ausreichen müssen, um die Echtheit des Willens des Eigentümers zu überprüfen.

Daher hätte der erste Beklagte, der die Immobilie auf der Grundlage des strittigen Geschäfts vom 18. Mai 2016 erworben hat, angesichts der von den unteren Instanzen festgestellten Umstände mehr Sorgfalt hinsichtlich des offensichtlichen Mangels des notariellen Akts, der die Vertretungsvollmacht bestätigt, walten lassen müssen [Anmerkung des Autors: Stil und Orthografie des Gerichts wurden beibehalten].“

#### V. Fazit

Art. 185 ZGB verlangt zwingend, dass der Erwerber einer unbeweglichen Sache auf der Grundlage der im Fall vorliegenden Umstände eine Schlussfolgerung über das fehlende Eigentum des Veräußerers zieht. Inwieweit eine Person jedoch in der Lage ist, eine solche Schlussfolgerung im realen Leben zu ziehen, hängt von ihrem individuellen Wissen, ihrer Erfahrung und ihren

Fähigkeiten ab.<sup>39</sup> Daher sollte nach Ansicht der Befürworter der subjektiven Lehre in der deutschen juristischen Literatur das persönliche Wissen der handelnden Person in jedem Fall individuell geprüft werden.<sup>40</sup> Die Überzeugung jedes Einzelnen dürfe nicht als falsch angesehen werden, nur weil sie mit Vorstellungen anderer Personen nicht übereinstimme.<sup>41</sup>

Im Gegensatz zu dieser Ansicht vertreten die Anhänger der objektiven Lehre in der deutschen juristischen Literatur die Auffassung, dass zur Bewertung des Wissens des Erwerbers der Maßstab des „redlich denkenden Menschen“ herangezogen werden sollte,<sup>42</sup> der die subjektive Prüfung und den Nachweis des Wissens der handelnden Person in jedem Einzelfall ablehnt.<sup>43</sup> Das bedeutet, wenn ein redlich denkender Mensch in einer bestimmten Situation den Veräußerer der unbeweglichen Sache als Nicht-Eigentümer ansehen würde, sollte auch der handelnden Person das Wissen über das fehlende Eigentum des Veräußerers zugerechnet werden.

Die Praxis des Obersten Gerichtshofs Georgiens gibt der objektiven Lehre den Vorrang, indem sie dem Erwerber (z. B. einem nahen Verwandten des Veräußerers) das Wissen über das fehlende Eigentum des Veräußerers zurechnet und ihm die Beweislast für das Gegenteil auferlegt.

Diese Position ist im Interesse der Rechtsklarheit vollständig zu unterstützen,<sup>44</sup> da der zivilrechtliche Verkehr besser geschützt ist, wenn alle Personen auf gleicher Ebene behandelt werden<sup>45</sup> und allgemeine

Bewertungskriterien zur Beurteilung ihres Wissens herangezogen werden.<sup>46</sup>

Die Priorität der Anwendung der objektiven Lehre zeigt sich insbesondere im Hinblick auf die Beweislast.<sup>47</sup> Der direkte und vollständige Nachweis subjektiven Wissens ist in der Praxis nahezu unmöglich, da es als innerer Umstand immer im Geist des Menschen bleibt und außer durch ein Geständnis kaum nachweisbar ist.<sup>48</sup>

Es ist auch hervorzuheben, dass der Oberste Gerichtshof Georgiens von gewerblich tätigen natürlichen und juristischen Personen beim Erwerb unbeweglicher Sachen mehr Sorgfalt und Umsicht verlangt, was ebenfalls als angemessen und unterstützenswert angesehen wird.

Kritisch zu bewerten ist jedoch die Anwendung der Fahrlässigkeit als alternative Verschuldensform durch den Obersten Gerichtshof Georgiens zur Bewertung des Wissens des Erwerbers im Liegenschaftsrecht. Daher sollte das Kassationsgericht bei der Formulierung seiner Entscheidungen auf die Formulierung „**oder ob der Erwerber im Rahmen vernünftiger Sorgfalt von dem strittigen Umstand hätte wissen müssen**“ verzichten.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Bewertung des Wissens anhand objektiver Maßstäbe zur richtigen Verteilung der Beweislast, zur Stärkung des Vertrauens im zivilrechtlichen Verkehr und zur Verhinderung unredlicher Handlungen der Verfahrensbeteiligten beitragen wird.

<sup>39</sup> Sallowitz H. J., Gleichstellung grobfahrlässiger Unkenntnis mit Kenntnis, 24.

<sup>40</sup> Für die subjektive Lehre in Thur A. v., Allg. Teil, Band II, S. 127; ähnlich bereits Becker C., Kennen und Kennen-Müssen, S. 7 f.

<sup>41</sup> Greger R., Beweis und Wahrscheinlichkeit, 21.

<sup>42</sup> Vgl. OLG Stuttgart BWNotZ 1978, 124f.; OLG Hamm NJW-RR 1993, 1295 (1298); Lutter M., AcP 164 (1964), 122 (165).

<sup>43</sup> Vgl. Jung S., Wissenszurechnung und Wissensverantwortung bei juristischen Personen, 47. Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 188; Buch P., Wissen und juristische Person, 84 ff.

<sup>44</sup> Vgl. BGH NJW 1993, 648 (653); Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 188.

<sup>45</sup> Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 188.

<sup>46</sup> Jacob M.M., Beurteilung grober Fahrlässigkeit, 39.

<sup>47</sup> Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 101 ff.

<sup>48</sup> Vgl. BGH NJW 1984, 661. Buch P., Wissen und juristische Person S. 89. Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 188; Jung S., Wissenszurechnung und Wissensverantwortung bei juristischen Personen, 47.

## Rechtsprechung

### ► Art. 992 gZGB, Art. 3 Abs. 6 des Gesetzes über die gewerblichen Unternehmer

**Grundsätze der Durchgriffshaftung greifen nämlich dann ein, wenn die Haftungsbeschränkung einer GmbH arglistig verwendet wird, um unzulässige Zwecke zu verfolgen. Ein solcher Fall liegt zum Beispiel dann vor, wenn ein Gesellschafter in die Leitung der Gesellschaft eingreift und Tätigkeiten ausübt, deren Ziel die Steuerhinterziehung ist. Dies umfasst insbesondere Fälle, in denen ein Gesellschafter die Gesellschaft als Instrument verwendet, um nicht deklarierte Einkünfte zu „generieren“.**

OGH, Ent. v. 6.6.2015, № As-1307-1245-2014

Durch ein rechtskräftiges Strafgerichtsurteil wurden die Gesellschafter einer GmbH, von denen einer gleichzeitig Geschäftsführer war, wegen besonders schwerer Steuerhinterziehung verurteilt. Im Rahmen der Prüfung durch die Steuerbehörde und aufgrund des Gerichtsurteils wurde festgestellt, dass die Gesellschafter und der Geschäftsführer die Gesellschaft genutzt haben, um nicht deklarierte Einkünfte zu generieren. Daher wurde der Gesellschaft eine Geldstrafe auferlegt. Der Staat, vertreten durch die zuständige Finanzbehörde, fordert nun gemäß Art. 992 ZGB von den Gesellschaftern und dem Geschäftsführer Ersatz für den durch die Steuerhinterziehung entstandenen Schaden. Der Streitgegenstand besteht somit in der Frage, ob die Gesellschafter und der Geschäftsführer mit ihrem gesamten Vermögen für die Steuerschuld der Gesellschaft haften müssen, wenn sich herausstellt, dass die Gesellschaft die verurteilte Summe

nicht zahlen kann. Darf die Finanzbehörde von ihnen die Zahlung der Steuerschulden der Gesellschaft verlangen, und worauf basiert dieser Anspruch?

Aus den Gründen:

Der Kläger forderte von der Gesellschaft Schadenersatz nach Art. 992 ZGB, da durch das Urteil des Strafgerichts festgestellt wurde, dass die Gesellschafter durch vorsätzliche und rechtswidrige Handlungen, nämlich durch Steuerhinterziehung, dem Staat Schaden zugefügt haben. Die ersten und zweiten Instanzen haben den Klagen auf Grundlage von Art. 992 ZGB stattgegeben. Nach Auffassung des Obersten Gerichtshofs bildet jedoch nicht Art. 992 ZGB die Anspruchsgrundlage für den Anspruch der Finanzbehörde, sondern Art. 3 Abs. 6 des Gesetzes über die gewerblichen Unternehmer. Diese Vorschrift verleiht einem Gläubiger das Recht, die Gesellschafter in dem Fall haftbar zu machen, wenn sie die Haftungsbeschränkung der GmbH in bösgläubiger Weise für unzulässige Zwecke missbrauchen. Dies ist die sogenannte Durchgriffshaftung. Das Gericht ist der Auffassung, dass für die Begründung der Haftung der Gesellschafter gegenüber den Gesellschaftsgläubigern die Grundsätze der Durchgriffshaftung herangezogen werden müssen. Diese Rechtsfigur greift nämlich dann ein, wenn die Haftungsbeschränkung einer GmbH arglistig verwendet wird, um unzulässige Zwecke zu verfolgen. Ein solcher Fall liegt zum Beispiel dann vor, wenn ein Gesellschafter in die Leitung der Gesellschaft eingreift und Tätigkeiten ausübt, deren Ziel die Steuerhinterziehung ist. Dies umfasst insbesondere Fälle, in denen ein Gesellschafter die Gesellschaft als Instrument verwendet, um nicht deklarierte Einkünfte zu „generieren“.

► **Art. 992 gZGB**

**Sofern der Nachweis des behaupteten Zwangs erbracht wird, ist eine wesentliche Voraussetzung der unerlaubten Handlung erfüllt – eine rechtswidrige Handlung, die das Eigentum des Klägers beeinträchtigt.**

OGH, Ent. v. 31.07.2017, № As-548-511-2017

Der Kläger trägt vor, dass er seinen Anteil an der Gesellschaft, die nunmehr der erste Beklagte ist, in Höhe von 52,5 % unter Zwang an die Kommanditgesellschaft abgetreten habe. Der Kläger behauptet, der Zwang sei durch den dritten Beklagten, den ehemaligen Verteidigungsminister, ausgeübt worden. Demnach seien die Mittäterschaft der Beklagten bei der Schadenszufügung sowie die Voraussetzungen für eine gesamtschuldnerische Haftung nach Art. 998 GZGB erfüllt. Zur Wiederherstellung der Rechtsposition des Klägers und zur Anerkennung seiner Eigentümerstellung über 52,2 % der Anteile bedarf es daher des Nachweises, dass der Vertragspartner des streitigen Vertrags, die Kommanditgesellschaft, entweder (a) gemeinsam mit dem dritten Beklagten an der Eigentumsverletzung beteiligt war (da nicht nur der unmittelbar Schadenszufügende, sondern auch Anstifter und Gehilfen haftbar sind) oder (b) durch die vorsätzliche Schadenszufügung einen Vorteil erlangt hat.

Aus den Gründen:

Eine der wesentlichen Voraussetzungen der sogenannten „Generalklausel“ für unerlaubte Handlungen ist das Vorliegen einer rechtswidrigen Handlung. Liegt eine solche nicht vor, erübrigt sich die Prüfung der weiteren Voraussetzungen einer unerlaubten Handlung. Eine rechtswidrige Handlung ist eine Handlung, die gegen die geltenden Rechtsvorschriften verstößt. Rechtswidrig handelt, wer gegen gesetzliche Bestimmungen oder die Anforderungen der Rechtsnormen verstößt. Ob eine Handlung rechtswidrig ist, hat das Gericht in jedem Einzelfall zu prüfen. Eine Handlung kann als rechtswidrig angesehen werden, (a) wenn sie objektiv gegen ein gesetzliches Verbot verstößt; (b) wenn sie andere Pflichten verletzt, insbesondere Pflichten aus einem Vertrag; oder (c) wenn sie Rechte verletzt, die unter besonderem Schutz stehen (wie

etwa Leben, Gesundheit, Eigentum oder Persönlichkeitsrechte) (vgl. Urteil Nr. As-332-317-2016 vom 9.12.2016).

Der Kläger macht eine Verletzung seines Eigentumsrechts aufgrund des behaupteten Zwangs geltend. Der Zwang einer Person, auf ihr Eigentum zugunsten Dritter zu verzichten, stellt eine rechtswidrige Handlung dar, da eine solche Handlung gegen das durch Art. 21 der Verfassung Georgiens, Art. 1 des Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention sowie Art. 170 des georgischen Zivilgesetzbuches garantierte Recht des Eigentümers verstößt, sein Eigentum ungehindert zu besitzen, zu nutzen und darüber zu verfügen (vgl. As-664-635-2016, 02.03.2017, § 193). Sofern der Nachweis des behaupteten Zwangs erbracht wird, wäre eine wesentliche Voraussetzung der unerlaubten Handlung erfüllt – eine rechtswidrige Handlung, die das Eigentum des Klägers beeinträchtigt.

Dementsprechend sind die Beschwerden des Kassators, die sich auf die Richtigkeit der Bewertung des Berufungsgerichts hinsichtlich der Ablehnung des behaupteten Zwangs gegen den Kläger beziehen, im Rahmen der deliktischen Haftung zu prüfen.

Im ersten der genannten Fälle (gemeinschaftliche Schädigung) müssen die Schädiger gemeinsam handeln, das heißt, es muss eine vorsätzliche Mittäterschaft bei der Schadenszufügung vorliegen (Art. 998 Abs. 2 GZGB). Im anderen Fall (Erzielung eines Vorteils) versteht das Kassationsgericht darunter zwei Konstellationen: (1) Eine Person hat durch Unterlassen die rechtswidrige und schuldhaftige Handlung eines Dritten erleichtert, da die Entstehung des Schadens ihr einen Vorteil verschafft. Ein solches Unterlassen ist als rechtswidrig und schuldhaft zu bewerten (z. B. ein Nachbar profitiert davon, dass durch eine rechtswidrige Handlung eines Bauarbeiters die Grenze zwischen den Grundstücken zerstört wurde); (2) Obwohl eine Person Kenntnis von der Entstehung des Schadens und dessen Ursachen erlangt hat, zieht sie bewusst einen Vorteil aus diesem Schaden (z. B. der bewusste Erwerb einer Wohnung von einer Person, die aufgrund gefälschter Dokumente als Eigentümer eingetragen wurde, wobei der Erwerber darüber informiert ist). Auch in solchen Fällen ist das Verhalten als rechtswidrig und schuldhaft zu bewerten.

Der Kläger hat zu beweisen, dass (a) der dritte Beklagte eine rechtswidrige Handlung in Form von Zwang begangen hat und (b) entweder die Kommanditgesell-

schaft an dieser rechtswidrigen Handlung beteiligt war oder bewusst einen Vorteil, aus dem dem Kläger zugefügten Schaden erlangt hat.

## Bringt das Gemälde von Grönland hinaus!\*

Im Jahr 1983 drehte der Regisseur Eldar Schengelaja den außergewöhnlichen Film *Die blauen Berge oder eine unglaubliche Geschichte*. Der Film basiert auf dem gleichnamigen Werk von Rezo Tscheischwili und erhielt zahlreiche Auszeichnungen. Im Jahr 2014 wurde der Film auf den Filmfestspielen in Cannes als Meisterwerk der Weltkinematografie gezeigt.

In *Die blauen Berge* wird eine absurde Realität dargestellt – eine unklare Institution, in der die Zeit stillsteht und alles eingefroren ist. Niemand liest Sosos „Blaue Berge“, das Bild von Grönland wird nicht hinausgetragen, Giwis Arbeitszimmer ist immer verschlossen, Murwanidse unterschreibt keine Dokumente, und alles dreht sich im Kreis.

*Die blauen Berge oder eine unglaubliche Geschichte* ist ein Meisterwerk. Jedes Mal, wenn man den Film sieht, lassen sich neue Details entdecken. In diesem Blog werden wir uns mit solchen Details beschäftigen.

Wie Herr Vaso im Film sagt (der vor dem Krieg Panzerfahrer war): „Heute besprechen wir *Die blauen Berge*.“ Ich füge hinzu, dass wir *Die blauen Berge* aus urheberrechtlicher Sicht betrachten werden.

In *Die blauen Berge* verteilt Soso das Manuskript seines Werkes an die Mitarbeiter einer unklaren Institution. Niemand liest es, es wird weitergegeben, in einer Bank als Pfand hinterlegt, verschwindet spurlos, und das immer wieder. Soso verhält sich jedoch nicht so, wie es ein Autor eines unveröffentlichten Werkes tun sollte. Stattdessen stellt er neue Kopien des Manuskripts her und verteilt diese erneut.

Nach georgischem Recht entsteht das Urheberrecht an einem Werk ab dem Zeitpunkt seiner Schöpfung. Ein Werk gilt als geschaffen, wenn es in einer objektiven Form ausgedrückt wird, die seine Wahrnehmung und Vervielfältigung ermöglicht. Sosos Werk ist geschaffen und liegt in objektiver Form (in Form eines Manuskripts) vor. Demnach besitzt Soso das Urheberrecht an seinem Werk.

Eine Besonderheit des Urheberrechts besteht darin, dass für die Entstehung und Ausübung des Urheberrechts keine Registrierung, spezielle Formalisierung oder Einhaltung anderer Formalitäten erforderlich ist. Das Urheberrecht entsteht unmittelbar mit der Schöpfung des Werkes. Das Fehlen einer Registrierungsverpflichtung kann jedoch zu Schwierigkeiten führen. Wenn ein Werk nirgendwo registriert ist, wie soll Soso dann nachweisen, dass er der Verfasser des Werkes ist?“

Stellen wir uns vor, dass jemand das Werk von Soso doch gelesen, es ihm gefallen und er es sich angeeignet hat, um es dann unter seinem eigenen Namen zu veröffentlichen. Wie könnte Soso beweisen, dass er der wahre Autor dieses Werkes ist? Mit Zeugenaussagen? Keiner liest sein Werk, und das Manuskript geht überall verloren. Zwar liest der Maler Mikho (auch bekannt als „der Mann mit der Leiter“) viele Dinge, aber im Film wird nicht gezeigt, ob er Sosos Werk gelesen hat. Daher könnte der Maler wahrscheinlich nicht als Zeuge für Soso fungieren.

Nach georgischem Recht stellt die widerrechtliche Aneignung der Urheberschaft eines Werkes eine Straf-

---

\* Aus dem Georgischen von *Giorgi Rusiashvili*.

tat dar. Allerdings könnte es auch für die Ermittlungsbehörden schwierig sein, den wahren Autor des Werkes zu identifizieren. Daher handelt Soso recht unvorsichtig, wenn er seine unveröffentlichten Manuskripte so eifrig verteilt.

Am Ende des Films „Die blauen Berge“ wird klar, dass alle Exemplare von Sosos Werk verloren gegangen sind, einschließlich desjenigen, das in der Kanzlei der Einrichtung registriert war. In der Geschichte der Weltliteratur gibt es Fälle, in denen Manuskripte spurlos verschwunden sind. Zum Beispiel ließ Ernest Hemingways Frau im Jahr 1922 eine Tasche mit mehreren Manuskripten Hemingways in einem Zug zurück. Trotz großer Bemühungen wurde die Tasche nie wieder gefunden.

Soso denkt überhaupt nicht daran, seine eigenen Interessen zu schützen. Anders als Soso waren Shakespeare und Mozart viel vorsichtiger. So veröffentlichte Shakespeare seine Werke nicht, weil er befürchtete, dass andere sich die Urheberschaft an seinen Werken aneignen könnten. Bei der Aufführung eines Stücks gab Shakespeare den Schauspielern nur deren eigenen Text, nicht jedoch das gesamte Stück. Solche Maßnahmen können es jedoch erschweren, den wahren Autor eines Werkes zu ermitteln, weshalb oft vermutet wird, dass andere Personen die Verfasser von Shakespeares Stücken sind.

Mozart hingegen bewahrte seine Partituren zu Hause auf und gab sie niemandem heraus. Das Anfertigen von Kopien der Partituren war nur unter Mozarts Aufsicht in seinem Haus erlaubt. Vor Beginn eines Konzerts verteilte Mozart die Partituren an die Orchestermitglieder und sammelte sie anschließend wieder ein, um sie nach Hause zu bringen.

Soso hätte seine Manuskripte in Teilen verteilen und deren Rückgabe verlangen können. Zwar verteilt Soso im Film seine Manuskripte manchmal in Teilen, doch geschieht dies nur, weil sie verloren gehen, und nicht, um seine Interessen zu schützen.

Im urheberrechtlichen Kontext des Films „Die blauen Berge“ ist auch die Frage des „Grönland“-Landschaftsbildes von Interesse. „Grönland“ nimmt eine besondere Rolle im Film ein und kann sogar als eigenständiger „Charakter“ betrachtet werden. Ein Teil der Handlung des Films entfaltet sich vor dem Hintergrund

dieses Gemäldes. Rezo Cheishvili beschreibt das Bild wie folgt: „Ein azurblauer Gletscher lehnt sich an die Küste des kalten Ozeans. Hinter dem Gletscher erstreckt sich ein eisiges Feld, überzogen von einem blauen Himmel. In der Nähe des Eiskliffs sollte ein weißer Bär zusammengekauert sitzen.“ (Rezo Cheishvili, „Die blauen Berge.“ Bakur Sulakauris Verlag, 2014, S. 3).

In einem seiner Interviews sagte Eldar Schengelaja, dass ursprünglich geplant gewesen sei, im Film „Die blauen Berge“ ein anderes Gemälde zu verwenden: „Der Morgen im Kiefernwald“ (<https://nostal.ge/2019/04/16/saidan-segaqanat-cisferi/>). Dieses Gemälde wurde im 19. Jahrhundert von den russischen Malern Iwan Schischkin und Konstantin Sawizki geschaffen. Zunächst trugen beide Künstler ihre Signaturen auf das Bild. Der Kunstsammler Pawel Tretjakow kaufte das Gemälde für seine Sammlung und ließ Sawizkis Signatur entfernen. Aus diesem Grund wird die Urheberschaft dieses Werkes oft nur Iwan Schischkin zugeschrieben. Das Gemälde war von Anfang an sehr populär. Seit 1913 ist es auf der Verpackung der Schokolade „Mishka“ zu sehen. Manchmal wird dieses Bild auch „Die drei Bären“ genannt, obwohl darauf vier Bären abgebildet sind. Genau wie Sosos Werk hat auch dieses Gemälde zwei verschiedene Titel.

Die Autoren von „Die blauen Berge“ entschieden sich, „Der Morgen im Kiefernwald“ nicht zu verwenden. Stattdessen wurde „Grönland“ speziell für den Film geschaffen. Im Film beschreibt Herr Vaso das „Grönland“-Gemälde als „eine Kopie eines weniger bekannten Künstlers, die keinerlei künstlerischen Wert besitzt.“ Interessanterweise sind auf dem „Grönland“-Gemälde drei weiße Bären zu sehen.

In jedem Film sind zahlreiche Objekte zu sehen. Manchmal tauchen in Filmen auch urheberrechtlich geschützte Werke auf, beispielsweise Gemälde oder Skulpturen. Benötigt die Darstellung eines solchen Werkes im Film die Zustimmung des Urhebers? Um diese Frage zu klären, sollte man einen Blick auf die Gerichtspraxis in den USA werfen. Grundsätzlich gilt: Wenn ein Werk in einem Film nur sehr kurz zu sehen ist und seine Nutzung minimal ist, ist keine Zustimmung des Urhebers erforderlich.

Das Problem wird komplexer, wenn das Werk für längere Zeit zu sehen ist oder speziell für den Film verändert wurde. Ein Beispiel dafür ist der Film „Im Auftrag des Teufels“ (1997), bei dessen Produktion das Filmstudio Warner Brothers ein Relief mit dem Titel „Ex Nihilo“ („Aus dem Nichts“) verändert und es fast 20 Minuten lang im Film gezeigt hat. Das Relief wurde von Frederick Hart geschaffen und befindet sich in der Nationalen Kathedrale in Washington, D.C. Der Bildhauer und die Kathedrale verklagten Warner Brothers gemeinsam (siehe Hart, et al. v. Warner Brothers, Inc. et al., 1:97-cv-01956 (E.D. Va., 1998)). Der Fall endete

mit einem Vergleich, bei dem Warner Brothers bestimmte Änderungen im Film vornehmen musste.

Wenn ein Werk für längere Zeit in einem Film gezeigt werden soll, ist es ratsam, ein spezielles Werk eigens für den Film zu schaffen. Genau das war im Fall von „Die blauen Berge“ der Fall. Alternativ kann man auch ein Werk verwenden, dessen urheberrechtlicher Schutz abgelaufen ist, sodass es gemeinfrei ist.

Wie Herr Vaso, der Direktor im Film, sagen würde: „Schickt uns eure Kommentare zu diesem Blog oder teilt sie mit uns in den sozialen Netzwerken.“

*Levan Nanobashvilis*

## Alles fing mit einer Maus an

Wie Walt Disney sagte: „Es hat alles mit einer Maus angefangen.“ Die Maus wurde vor 96 Jahren geboren und bekam den Namen Micky Maus.

Micky Maus' Popularität begann mit dem Kurzanimationsfilm „Steamboat Willie“, der 1928 in den Kinos erschien. Lange Zeit sprach Walt Disney Micky Maus selbst. Walt Disney bestätigte, dass die Figur von Micky Maus durch Charlie Chaplins Tramp inspiriert wurde.

Filme mit Mickey Mouse wurden zehnmal für den „Oscar“ nominiert. 1941 wurde der Film „Lend a Paw“ („Momezi Tati“) mit einem Oscar ausgezeichnet. Mickey Mouse war die erste Zeichentrickfigur, die 1978 einen Stern auf dem Hollywood Walk of Fame erhielt.

Nazi-Deutschland verbot Mickey Mouse. Nach Ansicht der Nazis konnte ein Nagetier kein ideales Tier sein. Im faschistischen Italien derselben Zeit wurden alle ausländischen Kinderfiguren verboten, mit Ausnahme von Mickey Mouse. Es stellte sich heraus, dass Mussolinis Kinder Mickey Mouse sehr liebten, und wegen ihnen wurde das Verbot vorübergehend ausgesetzt. Als Italien jedoch den USA den Krieg erklärte, wurde Mickey Mouse dennoch verboten. In der Sowjetunion galt Mickey Mouse als Symbol der USA. Erst 1988, als Mickey Mouse 60 Jahre alt wurde, wurden seine Zeichentrickfilme erstmals in sowjetischen Kinos gezeigt.

Manchmal nimmt Mickey Mouse auch an Wahlen teil. Wenn die US-Wähler keinem der Kandidaten ihre Stimme geben wollen, fügen sie oft von Hand den Namen Mickey Mouse auf dem Stimmzettel hinzu (eine sogenannte „Proteststimme“). Zum ersten Mal wurde Mickey Mouse 1929 in einen Wahlzettel eingetragen, als er gerade ein Jahr alt war.

Filme mit Mickey Mouse wurden zehnmal für den „Oscar“ nominiert. 1941 wurde der Film „Lend a Paw“ („Momezi Tati“) mit einem Oscar ausgezeichnet. Mickey Mouse war die erste Zeichentrickfigur, die 1978 einen Stern auf dem Hollywood Walk of Fame erhielt.

Nazi-Deutschland verbot Mickey Mouse. Nach Ansicht der Nazis konnte ein Nagetier kein ideales Tier sein. Im faschistischen Italien derselben Zeit wurden alle ausländischen Kinderfiguren verboten, mit Ausnahme von Mickey Mouse. Es stellte sich heraus, dass Mussolinis Kinder Mickey Mouse sehr liebten, und wegen ihnen wurde das Verbot vorübergehend ausgesetzt. Als Italien jedoch den USA den Krieg erklärte, wurde Mickey Mouse dennoch verboten. In der Sowjetunion galt Mickey Mouse als Symbol der USA. Erst 1988, als Mickey Mouse 60 Jahre alt wurde, wurden seine Zeichentrickfilme erstmals in sowjetischen Kinos gezeigt.

Manchmal nimmt Mickey Mouse auch an Wahlen teil. Wenn die US-Wähler keinem der Kandidaten ihre Stimme geben wollen, fügen sie oft von Hand den Namen Mickey Mouse auf dem Stimmzettel hinzu (eine sogenannte „Proteststimme“). Zum ersten Mal wurde Mickey Mouse 1929 in einen Wahlzettel eingetragen, als er gerade ein Jahr alt war.

Der Name von Mickey Mouse ist mit einem Gesetz und zahlreichen Gerichtsverfahren verbunden. Insbesondere verlängerte der US-Kongress im Jahr 1998 die Dauer des Urheberrechtsschutzes. Diese Änderung betraf neben anderen Werken auch Mickey Mouse. Offiziell wurde dieses Gesetz als „Sonny Bono Copyright Term Extension Act von 1998“ bezeichnet. Inoffiziell wurde es jedoch „Mickey Mouse Protection Act“ genannt.

---

\* Aus dem Georgischen von *Giorgi Rusiashvili*.

Die Verabschiedung des Gesetzes führte zu einer Klage, die seine Verfassungswidrigkeit zum Thema hatte (Eldred v. Ashcroft, 537 U.S. 186). Nach Ansicht der Kläger hatte der US-Kongress laut der Verfassung das Recht, Urheberrechte nur für eine begrenzte Zeit zu schützen. Durch die Verlängerung der Urheberrechtsschutzfrist verletze der Kongress die Verfassung, da der Schutz de facto unbegrenzt werde.

Der Oberste Gerichtshof der USA entschied mit einer Mehrheit von 7 zu 2, dass die Verlängerung der bestehenden Urheberrechtsschutzfrist nicht gegen die US-Verfassung verstoße. Laut Gericht wäre jede vom Kongress festgelegte begrenzte Frist verfassungskonform. Die Verfassung verbietet lediglich den Schutz für eine unbegrenzte Dauer. Die Entscheidung der Mehrheit wurde von Richterin Ruth Bader Ginsburg verfasst. Dieser Rechtsstreit wird detailliert vom amerikanischen Professor Lawrence Lessig in seinem Buch „Free Culture: How Big Media Uses Technology and the Law to Lock Down Culture and Control Creativity“ beschrieben, New York, Penguin Press, 2004.

Über Jahrzehnte hinweg verteidigte das Unternehmen Disney aktiv die Rechte an der animierten Figur Mickey Mouse. 1989 forderte Disney drei Kindergärten im Bundesstaat Florida auf, die Darstellungen von Mickey Mouse und anderen Disney-Figuren von ihren Wänden zu entfernen. Die Kindergärten ersetzten daraufhin die Disney-Figuren durch Animationshelden anderer Firmen. Disney wurde daraufhin massiv kritisiert.

Könnten Sie sich Mickey Mouse in einem Horrorfilm vorstellen? Oder Mickey Mouse in einer Mausefallen-Werbung? So etwas war bis zum 1. Januar 2024 unvorstellbar. Ab diesem Datum ist jedoch die ursprüngliche schwarz-weiße Version von Mickey Mouse in die Gemeinfreiheit („Public Domain“) übergegangen. Das bedeutet, dass jede Person frei das ursprüngliche Abbild dieser beliebten Zeichentrickfigur verwenden darf.

Mickey Mouse könnte dasselbe Schicksal erleiden wie Winnie Puuh, der am 1. Januar 2022 in die Gemeinfreiheit übergegangen ist. Eine Filmgesellschaft produzierte daraufhin schnell einen Low-Budget-Horrorfilm: „Winnie Puuh: Blood and Honey.“ Für 2024 ist die Veröffentlichung des zweiten Teils dieses Films ge-

plant, in dem Winnie Puuh und sein Freund Ferkel aus Rache Christopher Robin verfolgen.

Nach georgischem Recht kann ein Werk, dessen Urheberrechtsschutz abgelaufen ist, von jedermann ohne Zahlung von Urheberrechtsgebühren genutzt werden. Dabei müssen jedoch die Rechte auf Urheberschaft, Namensnennung, die Unversehrtheit des Werks und der Schutz des Ansehens des Autors gewahrt werden. Diese Regel gilt auch für Werke, die auf dem Gebiet Georgiens nicht geschützt waren (Artikel 34.1 des Gesetzes „Über Urheberrechte und verwandte Schutzrechte“).

Trotz des Ablaufs der Urheberrechte an der ursprünglichen Version von Mickey Mouse gelten weiterhin Urheberrechte für spätere Darstellungen von Mickey Mouse. Der Öffentlichkeit ist vor allem die spätere Version von Mickey Mouse bekannt: mit kurzen roten Hosen, großen gelben Schuhen und weißen Handschuhen.

Das Abbild und der Name von Mickey Mouse sind als Marken eingetragen. Dieser Schutz kann unbegrenzt fortgeführt werden, sofern der Markeninhaber alle zehn Jahre die Verlängerung der Registrierung beantragt. Der Name „Mickey Mouse“ ist auch in Georgien als Marke eingetragen (Registrierungsnummer 24436, gültig bis zum 21.01.2034).

Bei der Verwendung des Bildes oder Namens der Figur Mickey Mouse dürfen keine Markenrechte verletzt werden. Insbesondere darf die Öffentlichkeit nicht in dem Glauben gelassen werden, dass die Verwendung der Figur in irgendeiner Weise mit der Firma Disney verbunden ist. Es wird jedoch wahrscheinlich schwierig sein, eine solche Assoziation zu vermeiden, da die Verbindung zwischen Mickey Mouse und Disney sehr stark ist.

Disney wurde oft dafür kritisiert, dass das Unternehmen bei der Schaffung seiner eigenen Figuren aktiv aus der Gemeinfreiheit schöpfte. So stammen Charaktere wie Aschenputtel, die kleine Meerjungfrau und viele andere ursprünglich aus der Gemeinfreiheit. Dennoch verteidigte Disney sein eigenes geistiges Eigentum energisch und wehrte sich lange gegen die Übergabe seiner bekannten Figuren in die Gemeinfreiheit. Infolgedessen wurde keine Maus so lange "festgehalten" wie Mickey Mouse.

Walt Disney sagte einst, dass man alles schaffen könne, was man sich vorstellen könne. Wahrscheinlich hätte niemand gedacht, dass Mickey Mouse 96 Jahre nach seiner Geburt immer noch so populär sein würde. Mickey Mouse hat einen langen Weg zurückgelegt, von schwarz-weißen Animationsfilmen bis hin

zu digitalen Technologien. Mickey Mouse hat der Zensur durch die Nazis und die Sowjetunion standgehalten. Heute ist Mickey Mouse zumindest teilweise befreit und Teil der Gemeinfreiheit geworden. Ihm steht noch ein sehr interessantes Leben und viele neue rechtliche Abenteuer bevor.

*Levan Nanobashvilis*