

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

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

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

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

Nino Kavshbaia

► 1.3 - 1/2021

Vorkaufsrecht

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

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

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

für den durch die Pflichtverletzung verursachten Schaden zu verlangen.

(Die Leitsätze des Verfassers)

Artikel 173 IV, 517 und 518 GZGB

Urteil des Obersten Gerichtshofs von Georgien vom 21. November 2006 in der Rechtssache № 36-154-579-06

I. Der Sachverhalt

Der Kläger und die Beklagte erwarben während der Ehe eine Rinderfarm im Bezirk Signaghi. Zum Zeitpunkt des Kaufs war ein Teil der Immobilie auf den Namen des Klägers und ein Teil auf den Namen seines Ehegatten (Beklagten) eingetragen. Nach der Scheidung der Ehegatten erfuhr der Kläger, dass der ehemalige Ehegatte seinen Anteil am Vermögen an einen Hirten verkauft hatte, der auf demselben Bauernhof beschäftigt war, und damit nach Ansicht des Klägers das Vorkaufsrecht der Anteile verletzt hatte. Dementsprechend reichte der Kläger eine Klage gegen den ehemaligen Ehegatten, den Käufer und den Notar (der die Transaktion bescheinigte) ein und beantragte die Aufhebung des Kaufvertrags.

Die Beklagten erkannten die Forderung nicht an und wiesen darauf hin, dass der Käufer der Farm von Anfang an dort als Hirte beschäftigt gewesen ist und das Eigentum nur formell dem Kläger gehörte. Deshalb verkaufte der ehemalige Ehegatte nach der Scheidung seinen Anteil an den Hirten. Den Angeklagten zufolge hatte der Hirte daher auch das Vorkaufsrecht. Das erstinstanzliche Gericht gab der Klage statt, die vom Berufungsgericht auch bestätigt wurde. Das Gericht entschied, dass das Miteigentum der Ehegatten an dem umstrittenen Vermögen auf der

Grundlage eines Auszuges aus dem öffentlichen Register festgestellt wurde. Gemäß Art. 173 IV GZGB "hat jeder Miteigentümer das Recht, den Anteil des gemeinsamen Eigentums vorzukaufen". Gemäß Art. 517 GZGB ist der Miteigentümer verpflichtet, dem Inhaber des Vorkaufsrechts eine Mitteilung zu machen, damit er das Vorkaufsrecht ausüben kann. Dementsprechend beschloss der Gerichtshof, den Vertrag, der unter Verstoß gegen die genannten Artikel geschlossen wurde, gemäß Art. 54 GZGB für nichtig zu erklären.

II. Zusammenfassung der Besprechung des Gerichts

Der Oberste Gerichtshof von Georgien stimmte den Erklärungen der Vorinstanzen nicht zu. Er hob die Urteile auf und wies die Klage vollständig ab. Insbesondere hat der Oberste Gerichtshof klargestellt, dass das Vorkaufsrecht in gewissem Maße eine Einschränkung der Vertragsfreiheit darstellt. Diese Einschränkung gilt jedoch nur für die Beziehungen zwischen den Miteigentümern. Dementsprechend wird die Veräußerung des gemeinsamen Eigentums unter Verletzung dieses Rechts an den Dritten nicht nichtig. Der Gerichtshof verwies auch auf Artikel 518 GZGB, wonach „eine Vereinbarung zwischen einem Schuldner und einem Dritten nichtig ist, wenn der Kaufvertrag von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abhängig wird, oder der Schuldner das Recht behält, vom Vertrag zurückzutreten, wenn das Vorkaufsrecht verwendet wird.“ In Bezug auf diesen Artikel stellte der Oberste Gerichtshof von Georgien klar, dass die genannte Norm nicht die Nichtigkeit des Kaufvertrags für einen Gegenstand vorsieht, der mit dem Vorkaufsrecht zwischen der verpflichteten Person und einem Dritten belastet ist, sondern die Nichtigkeit der Vereinbarung über die Nichtnutzung des Vorkaufsrechts. Ein Verstoß gegen die Verpflichtung des

Schuldners, den Verkauf des Gegenstands mitzuteilen, führt somit nicht zur Unwirksamkeit des Kaufvertrags. In diesem Fall ist es gesetzlich möglich, von der haftenden Person eine Entschädigung zu verlangen.

III. Kommentar

Vor 2007 sah Art. 173 IV GZGB das Vorkaufsrecht des Miteigentümers vor. Mit dem Gesetz Nr. 4744 vom 11. Mai 2007 wurde jedoch der Wortlaut der Norm geändert und wonach das Vorkaufsrecht in Fällen gilt, in denen eine Vereinbarung zwischen den Parteien besteht. Parallel zu Art. 173 GZGB nahm der Gesetzgeber auch andere Änderungen am Kodex vor: (1) Art. 169 GZGB wurde aus dem Kodex gestrichen, wodurch eine Person, die seit mehr als 10 Jahren rechtmäßiger Besitzer gewesen ist, das Vorkaufsrecht erhielt; (2) Art. 209 I GZGB wurde aus dem Kodex gestrichen, wonach ein Mieter, der länger als drei Jahre in einer Wohnung gelebt hatte, das Vorkaufsrecht erhielt. 3) Aus Art. 959 GZGB wurde das Vorkaufsrecht der Miteigentümer über einen gemeinsamen Gegenstand gestrichen; Stattdessen unterliegt ein solches Recht der Vereinbarung der Parteien; (4) Art. 1470 III GZGB wurde aus dem Kodex gestrichen, der das Vorkaufsrecht des Miterben vorsah. Dementsprechend wurde Art. 1471 GZGB aus dem Kodex gestrichen, der vorsah, dass das Vorkaufsrecht nach der Übertragung der Anteile an den Miterben beendet würde.

Gocha Oqreshidze

► 1.4 - 1/2021

Erstattung von Aufwendungen für den Artikel

Ein Kondiktionsanspruch entsteht nicht, wenn die Reparatur eines unbeweglichen Gegenstands eine vertragliche Verpflichtung der Person war und derselbe Vertrag die Erstattung der entstandenen Aufwendungen ausschloss.

(Der Leitsatz des *Verfassers*)

Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 14. Juni 2017 NAS-178-167-2017

Artikel 941, 942 II GZGB

I. Sachverhalt

Zwischen den Personen wurde ein Leibrentenvertrag geschlossen, der später gekündigt wurde und im Rahmen dessen die Immobilie an den Begünstigten der Leibrente zurückgegeben wurde. Der Versorger reichte eine Klage gegen den Begünstigten ein, in der er die Erstattung der Kosten für Reparaturen an der Immobilie beantragte. Die Beklagte erkannte die Forderung nicht an und gab an, dass die Leibrente keine Erstattung der Aufwendungen vorsah.

II. Zusammenfassung der Entscheidung des Gerichts

Mit der Entscheidung des Gerichts erster Instanz wurde der Klage stattgegeben, gegen die der Beklagte Berufung einlegte. Das Berufungsgericht bestätigte die Berufung und stellte klar, dass der Vertrag dem Versorger die Verpflichtung auferlegte, Reparaturen am unbeweglichen Vermögen durchzuführen, ohne das Recht, ihn hierfür zu erstatten. Die Entscheidung des zweit-