

RECHTSPRECHUNG*

► 1.1 - 1/2021¹

Verweigerung der Änderung der Vertragsbedingungen

1. Die Weigerung der Vertragsanpassung des Vertragspartners, wovon die Möglichkeit der Erfüllung einer Schuld des Schuldners abhängt, stellt ein Missbrauch des Rechts nach Art. 115 GZGB dar.

2. Ein erfolgloser Versuch, die Zustimmung zur Vertragsanpassung zu erreichen, gibt der Vertragspartei das Recht, sich vom Vertrag zu lösen.

3. Wenn das rechtliche Interesse des Vertragspartners darin besteht, sich von den nach dem Vertrag bestehenden Verpflichtungen zu befreien, ist die Nichtigkeit des Vertrages durch Feststellungsklage durchzusetzen.

(Die Leitsätze des Verfassers)

Artikel 155, 369, 398 GZGB

Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 13. März 2020 No 56-1326-2019

I. Sachverhalt

Gemäß einem Vertrag versprach ein Bauunternehmen dem Eigentümer, nach dem Abriss des Gebäudes und dessen Neubau, in dem neuen Gebäude das Eigentum an der Wohnung von gleicher Größe auf den Eigentümer zu übertragen. Später wurde festgestellt, dass die im Vertrag genannte Fläche größer war als die der tatsächlich auf den Namen des Eigentümers registrierten Immobilie. Der Fond beantragte eine Anpassung der Vertragsbedingungen, die abgelehnt wurde. Das Bauunternehmen reichte eine Klage gegen den Eigentümer ein und beantragte die Anerkennung der Kündigung des Vertrages. Der Kläger wies darauf hin, dass der Angeklagte sein Recht auf Entschädigung für die Miete aus den Haushaltsmitteln der örtlichen Selbstverwaltung missbraucht habe. Der Beklagte erkannte die Klage nicht an und gab an, dass die im Vertrag festgelegte Immobilie des Gebiets auf seinen Namen eingetragen sei.

II. Zusammenfassung der Entscheidung des Gerichts

Das erstinstanzliche Gericht gab der Klage statt und erklärte, dass der Kläger im vorliegenden Fall alles unternommen habe, um den Beklagten von der Notwendigkeit der Einhaltung des Vertrages zu überzeugen. Der Beklagte legte gegen die Entscheidung Berufung ein, jedoch ohne Erfolg. Nach Ansicht des Berufungsgerichts hatte der Kläger das Recht, den Vertrag aufgrund der schuldhaften Handlung des Beklagten zu

¹ aus dem Georgischen von *Temo Lomidze*.

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

III. Kommentar

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

Nino Kavshbaia

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

► 1.2 - 1/2021

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

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

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

(Die Leitsätze des Verfassers)

Artikel 266, 992, 998 GZGB

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

I. Der Sachverhalt

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