

habe, der nur von den Beklagten und nicht vom Kläger bezahlt wurde, da er das Eigentum nicht für sein eigenes hielt. Den Beklagten zufolge ist der Kläger zwar als Vertragspartei des Vertrags mit dem Rathaus, jedoch nicht als Eigentümer zu betrachten, da er später als Miteigentümer registriert wurde. Die Beklagten forderten in einer Widerklage die Zuteilung eines Anteils an der gemeinsam genutzten Küche und Speisekammer sowie die Aufteilung des Eigentums am Dachboden. Die Beklagten wiesen darauf hin, dass der Kläger ohne ihre Zustimmung illegal eine Küche und eine Speisekammer gebaut habe, die in den Zeichnungen des Registers nicht aufgeführt sind, obwohl sie tatsächlich existieren.

Das Stadtgericht Batumi bestätigte die Forderung und wies die Widerklage ab. Die Berufung wurde teilweise vom Berufungsgericht Kutaisi bestätigt. Insbesondere weigerte sich das Berufungsgericht, den Kläger als Miteigentümer des Dachbodens anzuerkennen, gewährte ihm jedoch das Recht, eine Zugangstreppe zum Dachboden zu errichten. Das Berufungsgericht bestätigte die Widerklage jedoch teilweise und erklärte den Beklagten zum Miteigentümer des Dachbodens. Das Berufungsgericht entschied, dass der Dachboden vor der Errichtung des Dachbodens das individuelle Eigentum eines der Beklagten war.

II. Zusammenfassung der Besprechung des Gerichts

Der Oberste Gerichtshof von Georgien bestätigte die Kassationsbeschwerde des Klägers in vollem Umfang. Insbesondere widersprach das Kassationsgericht dem Argument des Berufungsgerichts, dass der Dachboden vor dessen Bau den Beklagten gehörte und der Dachboden daher ihr individuelles Eigentum war. Der Oberste Gerichtshof stellte klar, dass die Parteien Mitei-

gentümer des umstrittenen Gebäudes und Grundstücks sind, die in idealen Bruchteilen geteilt sind. Gemäß Artikel 955 II GZGB "hat jeder Miteigentümer das Recht, das gemeinsame Objekt zu verwenden und die Nutzung durch die anderen Eigentümer nicht zu beeinträchtigen." Gemäß Art. 957 I GZGB kann „mit Stimmenmehrheit über die angemessene Verwaltung und Verwendung des gemeinsamen Objekts entschieden werden. Die Mehrheit der Stimmen wird nach den Anteilen bestimmt.“ Der Oberste Gerichtshof war der Auffassung, dass die Parteien durch den Abschluss der Dachbodenvereinbarung mit dem Rathaus das in Artikel 957 I GZGB verankerte Recht ausübten. Das Berufungsgericht betrachtete den umstrittenen Dachboden als individuelles Eigentum eines der Mitbeklagten gemäß Art. 4 des Gesetzes über Wohngemeinschaft, obwohl der Oberste Gerichtshof klarstellte, dass in diesem Fall die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Artikels nicht erfüllt waren. Zur Bestimmung des Dachbodens als individuelles Eigentum gemäß Art. 4 II des genannten Gesetzes war nämlich eine Versammlung der Miteigentümer und eine Entscheidung mit 2/3 Mehrheit, sowie die Einberufung aller Eigentümer notwendig. Das Eigentumsrecht sollte demnächst im öffentlichen Register eingetragen werden. Im vorliegenden Fall fand das nicht statt. Und unter den Bedingungen, dass der Kläger einen Eigentumsanteil hat und die Beklagten sich weigern, sich auf die Aufteilung des Dachbodens und die Nutzungsregeln zu einigen, ist der Anspruch des Klägers nach Art. 173 I und 955 I GZGB gerechtfertigt.

Daher bestätigte das Kassationsgericht die Forderung, erkannte den Kläger als Miteigentümer des Dachbodens an und gewährte ihm das Recht, eine Zugangstreppe zum Dachboden einzurichten.

Gocha Oqreshidze

► 1.2 - 3/2021

Anspruch auf Entfernung des auf dem Grundstück stehenden Standes.

Eine Baugenehmigung ist ein immaterielles Gut, mit dem der Genehmigungsinhaber Dritte dazu auffordern kann, bei der Errichtung von Anlagen störende Maßnahmen zu unterlassen.

(Leitsatz des Verfassers)

Art. 152 GZGB

Urteil des Obersten Gerichtshofs von Georgien vom 31. Oktober 2003 in der Rechtssache № 199-893-03

I. Der Sachverhalt

Im Jahre 1977 erwarb der Kläger 435 qm. Wohnraum mit Hof in Tiflis. Auf dem erworbenen Grundstück befand sich ein altes Gebäude. Er hatte den Wunsch, das Gebäude abzureißen und ein neues zu bauen, für das der Kläger 1997 eine Baugenehmigung erhielt. Der Kläger konnte jedoch den Bau nicht durchführen, da sich auf dem Grundstück der Stand des Beklagten befand, dessen Entfernung der Beklagte verweigerte. Der Kläger versuchte mehrere Male, den Stand zu bewegen, aber ohne Erfolg. In den Jahren 1997 und 2001 wandten der Chefarchitekt der Stadt und der Vorsitzende der Bezirksverwaltung Isani-Samgori sich an die Polizei, jedoch ohne Erfolg. Daher hat der Kläger verlangt, den Beklagten zu verpflichten den Stand von seinem Eigentum zu entfernen.

Während der erstinstanzlichen Anhörung wurde zunächst ein Versäumnisurteil unter Anerkennung des Anspruchs des Klägers erlassen. Das Versäumnisurteil wurde jedoch aufgrund der

Berufung des Beklagten aufgehoben. Das Gericht wies darauf hin, dass der Scheinbeklagte durch einen richtigen Beklagten ersetzt werden sollte. Das Gericht war der Ansicht, dass die natürliche Person durch eine kommunale Behörde ersetzt werden sollte, da der Streitgegenstand sich auf dem Grundstück des Rathauses befand. Der Kläger war damit nicht einverstanden, weshalb sich das erstinstanzliche Gericht weigerte, dem Antrag des Klägers stattzugeben.

Das Berufungsgericht hob die Entscheidung der ersten Instanz auf, weigerte sich jedoch, die Forderung anzuerkennen. Das Berufungsgericht stimmte dem Gericht erster Instanz im Hinblick auf den Scheinbeklagten nicht zu, gleichzeitig stellte es jedoch fest, dass sich der umstrittene Stand auf dem benachbarten Grundstück befand, das nicht dem Kläger gehörte. Das Berufungsgericht stellte gemäß Art. 172 GZGB fest, dass der Kläger nicht daran gehindert war, sein Eigentum zu nutzen, sondern daran, mit dem Bau zu beginnen, wofür er den Bürgersteig für vorübergehende Bauarbeiten beanspruchen müsste. Der Kläger hatte jedoch nicht das Recht, den Bürgersteig zu benutzen, auf dem sich der Stand befand. Dementsprechend wurde dem Antrag des Klägers nicht stattgegeben.

II. Zusammenfassung der Besprechung des Gerichts

Die Entscheidung des Berufungsgerichts wurde vom Kläger angefochten. Der Oberste Gerichtshof von Georgien hob die Urteile der Vorinstanzen auf, gab dem Antrag des Klägers statt und verpflichtete den Beklagten, den Stand zu verlegen.

Das Kassationsgericht sah es als erwiesen an, dass der umstrittene Stand den Kläger bei der Durchführung der Bauarbeiten hinderte. Laut

dem Bauprojekt sollte von der Seite der Straße in der Länge von 3 Metern Hügel beseitigt werden, der Stand befand sich jedoch 1,7 Meter von der Hauswand entfernt. Daher bestand die Gefahr während der Abrissarbeiten den Stand zu beschädigen. Dementsprechend entschied das Kassationsgericht im Gegensatz zum Berufungsgericht, dass die Verlegung des Standes erforderlich sei, nicht um den Bürgersteig für die Bauarbeiten freizugeben, sondern um sicherzustellen, dass der Stand während der Arbeiten nicht abgerissen wird. Der Kläger hatte noch dazu eine ordnungsgemäße Genehmigung und einen Bauplan zur Durchführung des Baus und der umstrittene Stand wurde ohne Genehmigung auf den Bürgersteig gestellt.

Das Kassationsgericht stellte fest, dass das Berufungsgericht die festgestellten tatsächlichen Umstände falsch beurteilt hatte, nämlich gemäß Art. 172 II GZGB: " Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung durch die Klageerhebung verlangen." Gemäß Art. 152 GZGB sind "immaterielle Vermögenswerte die Ansprüche und Rechte, die auf andere Personen übertragen werden können oder deren Besitzer in die Lage versetzt werden kann, materielle Vorteile zu erlangen oder das Recht gewährt wird, von Dritten etwas zu verlangen". Nach Angaben des Kassationsgerichts erwarb der Kläger immaterielles Eigentum, indem er das Recht erhielt, auf seinem Grundstück ein Haus nach den geltenden Vorschriften zu bauen. Nach Angaben des Obersten Gerichtshofs hatte der Kläger im vorliegenden Fall das Recht, den Beklagten aufzufordern, den vor seinem Grundstück unbefugt stehenden Stand auf dem Bürgersteig zu verlegen, da dies den Kläger daran hinderte, sein durch das Gesetz geschütztes Recht - ein Privathaus zu errichten - auszuüben.

Daher widersprach der Oberste Gerichtshof der Auffassung des Berufungsgerichts, dass der Kläger nicht daran gehindert wurde, sein Eigentum zu nutzen, da das Baugenehmigungsrecht ein Eigentumsrecht darstellt und eine Behinderung des Baus eine Verletzung dieses Eigentumsrechts bedeuten würde. Daher kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung des Hindernisses verlangen, was in diesem konkreten Fall durch Verlegung des unbefugten Standes verwirklicht wurde.

Gocha Oqreshidze

► 1.3 - 3/2021

Räumung unter Bedingung der Übergabe von alternativem Raum.

Es ist unzulässig, einen Anspruch auf Erfüllung einer gegenseitigen Verpflichtung unter Erhebung einer Einrede geltend zu machen, wenn das Gesetz nur in diesem Fall die Entstehung des Anspruchs zulässt.

(Leitsatz des Verfassers)

Art. 172 GZGB

Urteil des Obersten Gerichtshofs von Georgien vom 11. Juli 2001 in der Rechtssache № 33 / 326-01

I. Der Sachverhalt

Der Beklagte diente in einem Teil der transkaukasischen Grenztruppen. Am 20. September 1993 erhielt er eine Dreizimmerwohnung am Kakheti Magistrale. Zu dieser Zeit war das Anwesen unter dem Namen des Militärbezirks der transkaukasischen Grenztruppen der Russischen