Vorinstanzen in dem Umfang, in dem der Freund des Käufers als Mitkäufer der umstrittenen Wohnung definiert wurde. Das Gericht entschied, dass der Käufer der Wohnung der Kläger war, da die Draufgabe von ihm erfolgt ist. Daher ordnete der Oberste Gerichtshof an, dass der Beklagte das Geld der Draufgabe nur dem Kläger zurückerstatten musste.

Gocha Oqreshidze

► 1.6 - 3/2021

Abriss eines nicht autorisierten Balkons

Andere Bewohner einer Wohnung haben das Recht, den Abriss eines illegal errichteten Balkons zu beantragen, unabhängig davon, wie groß oder klein das illegal errichtete Anlage ist.

(Leitsatz des Verfassers)

Art. 172 GZGB

Urteil des Obersten Gerichtshofs von Georgien vom 15. Oktober 2003 in der Rechtssache № 3j-645-03

I. Der Sachverhalt

Vier Personen reichten eine Klage gegen den Beklagten ein und forderten den Abriss eines nicht autorisierten Balkons des Wohnhauses. Insbesondere habe der Beklagte nach Angaben der Kläger illegal einen Balkon im Haus gebaut, der das Erscheinungsbild des Hauses verzerre, die Gefahr des Einsturzes der bebauten Fläche verursache, das Sichtfeld einschränke und Pas-

santen auf der Straße gefährde. Der Beklagte hat die Klage nicht anerkannt. Seiner Meinung nach entsprach der eingebaute Balkon allen Normen des Baugesetzes und stellte keine Gefahr dar.

Mit der Entscheidung des Bezirksgerichts Tiflis vom 15.11.2000 wurde die Klage abgewiesen. Das Gericht wies darauf hin, dass der umstrittene Balkon zwar ohne Erlaubnis gebaut wurde, die Lebensbedingungen der Nachbarn jedoch aufgrund seiner geringen Größe nicht eingeschränkt wurden. Die Entscheidung wurde von der Berufungskammer bestätigt.

II. Zusammenfassung der Besprechung des Gerichts

Der Oberste Gerichtshof von Georgien bestätigte die Kassationsbeschwerde. Er verwies auf die Art. 208 und 211 des GZGB.¹ Gemäß Art. 208 II des GZGB gelten "das Eigentum an einer Wohnung und das Eigentum an Räumen, die nicht zum Wohnen genutzt werden als individuelles Eigentum". Und nach Art. 211 I GZGB ist „Gegenstand des individuellen Eigentums die gemäß Art. 208 II bestimmte Fläche, sowie die Bestandteile der Fläche, die umgestaltet, entfernt oder dem Gebiet hinzugefügt werden können, um das gemeinsame oder - auf Grundlage des individuellen Eigentums begründeten Rechts – das Eigentum eines Dritten nicht übermäßig ungerechtfertigt zu beeinträchtigen oder das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht zu verändern." Nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs gilt das Anbau nach den genannten Normen nur dann als individuelles Ei-

¹ Infolge der Änderungen des Kodex wurde der Wortlaut von Art. 208 geändert und die Art. 211 und 219 aus dem Kodex gestrichen. Die genannten Artikel spiegelten sich unter Berücksichtigung der modernen Ansätze im Gesetzentwurf georgischer "Wohnungseigentümergeinschaftsgesetzes" wider. <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/96210?>

gentum, wenn der Bau nicht ungerechtfertigt gegen das gemeinsame Eigentum oder das Recht des Eigentümers einer anderen auf individuellem Eigentum beruhenden Wohnung verstößt. Nach Angaben des Gerichts sollte die Konstruktion jedoch das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändern. Wenn die vom Einwohner errichtete Anlage gegen diese Bedingungen verstößt, kann das Objekt des Anbaus nicht als Teil des individuellen Eigentums betrachtet werden. Darüber hinaus verwies das Kassationsgericht auf Artikel 219 I (a) GZGB, in dem es heißt, dass "der Eigentümer der Wohnung verpflichtet ist, die Teile des Gebäudes, die sich im Privatbesitz befinden, sowie das gemeinsame Eigentum in der Weise zu nutzen und pflegen, dass die Regeln der Zusammenlebenden nicht dadurch beeinträchtigt werden und ihnen kein Schaden zugefügt wird." In Verbindung mit diesen Normen stellte das Kassationsgericht fest, dass der ohne Erlaubnis errichtete Balkon teilweise das Sichtfeld der Mitbewohner beschränkte. Nach Ansicht des Kassationsgerichts waren die Kläger daher nach Art. 172 II GZGB berechtigt, den Abriss der unerlaubten Anlage zu verlangen.

III. Kommentar

Bei Streitigkeiten zwischen den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft kommt es häufig vor, dass eine Partei gemeinsames Eigentum als individuelles Eigentum ansieht, indem sie sich auf seine geringe Größe beruft. Gerichte schützen jedoch das gemeinsame Eigentum, unabhängig davon, wie klein es ist und welche praktische Funktion es trägt. In einem der Fälle erklärte das Stadtgericht von Tiflis folgendes: „Das Gericht stellt fest, dass sich der Inhalt des Eigentumsbegriffs und der Schutzgarantien nicht durch die Größe des Objekts ändert. In diesem Fall war das gemeinsame Eigentum der Mit-

glieder der Wohnungseigentümergeinschaft, das durch die umstrittenen Bauarbeiten beeinträchtigt wurde, klein und schwer zu nutzen gewesen. Jedoch ist das Recht des Eigentümers in diesem Falle auch geschützt und die Einschränkung dieses Rechts nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Art und Weise möglich. Insbesondere der Umstand, dass der Raum, der im gemeinsamen Eigentum der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft steht, unzugänglich ist und den Randbereich des Dachbodens darstellt, wo der Zugang ohne Überquerung der im Eigentum des N. Kh.-s stehenden Fläche unmöglich ist, entzieht den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft kein Recht, den Raum zu nutzen. (z. B. Verlegen von Rohren, Verlegen von Drähten usw.)."

Gocha Oqreshidze

► 1.7 - 3/2021

Ungültigkeit des Testaments aufgrund der Erstellung eines Testaments in einer Fremdsprache für den Unterzeichner

Wenn eine Person ein heimisches Testament unterschreibt, das in einer ihm unbekanntem Sprache verfasst ist, gilt die Äußerung des Willens als nichtig. Ein von zwei Personen erstelltes Testament wird als von einer Person erstellt interpretiert, wenn die Sprache des Testaments einem der Unterzeichner fremd ist.

(Leitsatz des Verfassers)

Art. 62, 1347 und 1364 GZGB

Urteil des Obersten Gerichtshofs von Georgien vom 3. Februar 2004 in der Rechtssache № 56-500-1148-03