jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/5/8 3Ob14/08t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.05.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Prückner, Hon.-Prof. Dr. Sailer und Dr. Jensik sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Paula S*****, und 2.) Ernst S*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Ioannis B*****, vertreten durch Dr. Brigitte Birnbaum, Dr. Rainer Toperczer und Mag. Diether Pfannhauser, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge von Rekursen beider Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 17. Oktober 2007, GZ 38 R 218/07a-10, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 24. Juli 2007, GZ 58 C 109/07w-6, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Rekurs der klagenden Parteien wird zurückgewiesen.

Dem Rekurs der beklagten Partei wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihrer Rekursbeantwortung selbst zu tragen.

Die Kosten des Rekurses der beklagten Partei und der Rekursbeantwortung der klagenden Parteien sind weitere Kosten des Verfahrens erster Instanz.

Text

Begründung:

Den Klägern wurde für 166/5116tel-Anteile einer näher genannten Liegenschaft, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an top Nr 7, am 12. Jänner 2007 in einem Zwangsversteigerungsverfahren der Zuschlag erteilt. Zum Zeitpunkt der Einbringung ihrer Aufkündigung gegen den Beklagten beim Erstgericht war ihr Eigentumsrecht noch nicht im Grundbuch einverleibt. Mit ihrer am 10. Mai 2007 beim Erstgericht eingebrachten Aufkündigung zum 30. September 2007 kündigten die Kläger dem Beklagten die genannte Wohnung samt Zubehör mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf. Sie machten die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG sowie qualifizierten Mietzinsrückstand geltend. Der Beklagte verwende die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses oder desjenigen allfälliger eintrittsberechtigter Personen. Da die Kläger nicht ausschließen könnten, dass der Beklagte die Schutzbehauptung aufstelle, er habe das aufgekündigte Objekt weitergegeben oder untervermietet, stützten sie ihre Kündigung auch auf § 30 Abs 2 Z 4 MRG. Der Beklagte habe zumindest seit Jänner 2007 keinerlei Mietzins gezahlt.Den Klägern wurde für 166/5116tel-Anteile einer näher genannten Liegenschaft,

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an top Nr 7, am 12. Jänner 2007 in einem Zwangsversteigerungsverfahren der Zuschlag erteilt. Zum Zeitpunkt der Einbringung ihrer Aufkündigung gegen den Beklagten beim Erstgericht war ihr Eigentumsrecht noch nicht im Grundbuch einverleibt. Mit ihrer am 10. Mai 2007 beim Erstgericht eingebrachten Aufkündigung zum 30. September 2007 kündigten die Kläger dem Beklagten die genannte Wohnung samt Zubehör mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf. Sie machten die Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4 und 6 MRG sowie qualifizierten Mietzinsrückstand geltend. Der Beklagte verwende die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses oder desjenigen allfälliger eintrittsberechtigter Personen. Da die Kläger nicht ausschließen könnten, dass der Beklagte die Schutzbehauptung aufstelle, er habe das aufgekündigte Objekt weitergegeben oder untervermietet, stützten sie ihre Kündigung auch auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG. Der Beklagte habe zumindest seit Jänner 2007 keinerlei Mietzins gezahlt.

Ergänzend brachten die Kläger vor, der Beklagte habe mit ihnen Gespräche geführt, woraus sich ergebe, dass er ihre sachen- und schuldrechtliche Zuständigkeit erkannt habe. Weder der Beklagte noch dessen Sohn bewohnten die Wohnung, die seit geraumer Zeit leer stehe. Der Beklagte habe eine Forderung von 80.000 EUR erhoben, um welchen Betrag er auf seine Mietrechte verzichten würde. Die Höhe des Mietzinses sei dem Beklagten durch die Erhebungen des Sachverständigen im Zwangsversteigerungsverfahren bekannt gewesen. Beginnend mit 12. Jänner 2007 bis einschließlich Monat Juni betrage der Mietzinsrückstand 2.243,42 EUR. Da der Beklagte den Mietzins wohl deshalb nicht zahle, weil er vermeine, eine Forderung in vielfacher Höhe aus dem Titel eines künftigen Mietrechtsverzichts gegen die Kläger zu haben, liege ihm ein grobes Verschulden zur Last. Schließlich brachte die klagende Partei noch vor, dass zwischenzeitig auch ihre Einverleibung im Grundbuch erfolgt sei. Durch die Erklärung des Beklagten, zahlungsbereit zu sein, habe er eine klare Zuhaltungshandlung gesetzt, die ihm die Bestreitung der Aktivlegitimation verwehre. Im Hinblick auf die Zahlung von 2.118,38 EUR in der mündlichen Streitverhandlung vom 28. Juni 2007 habe der Einwand der mangelnden Aktivlegitimation als zurückgezogen zu gelten.

In seinen Einwendungen bestritt der Beklagte in erster Linie die Aktivlegitimation der Kläger. Sie seien ob des von ihnen im Wege einer Zwangsversteigerung erworbenen Objekts noch nicht grundbücherlich einverleibt. Der Beklagte habe das Mietobjekt mit Mietvertrag vom 10. Mai 1978 gemietet und es seit 1978 gemeinsam mit seiner Familie benützt. Sein Sohn lebe nach wie vor in dem Objekt. Er habe dort seinen gewöhnlichen Aufenthalt, verfüge über keinen anderen Wohnsitz, sodass er als eintrittsberechtigte Person ein dringendes Wohnbedürfnis habe. Auch er selbst benütze die Wohnung noch regelmäßig. Er habe die Wohnung auch nicht im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4 MRG ganz oder teilweise weitergegeben oder verwertet. Dem ehemaligen Vermieter sei seit 2001 bekannt, dass die Wohnung überwiegend von seinem Sohn benützt werde. Das habe dieser auch stillschweigend gebilligt. Es liege kein qualifizierter Mietzinsrückstand vor, weil die Beklagten weder Mietzinsvorschreibungen übermittelt, noch trotz Urgenz ein Einzahlungskonto bekanntgegeben hätten. Bei Gesprächen mit den Klägern seien etwaige Mietzinsrückstände nie Gesprächsthema gewesen. Es sei auch keine Mahnung erfolgt. Der angebliche Mietzinsrückstand sei weder beziffert noch aufgeschlüsselt.In seinen Einwendungen bestritt der Beklagte in erster Linie die Aktivlegitimation der Kläger. Sie seien ob des von ihnen im Wege einer Zwangsversteigerung erworbenen Objekts noch nicht grundbücherlich einverleibt. Der Beklagte habe das Mietobjekt mit Mietvertrag vom 10. Mai 1978 gemietet und es seit 1978 gemeinsam mit seiner Familie benützt. Sein Sohn lebe nach wie vor in dem Objekt. Er habe dort seinen gewöhnlichen Aufenthalt, verfüge über keinen anderen Wohnsitz, sodass er als eintrittsberechtigte Person ein dringendes Wohnbedürfnis habe. Auch er selbst benütze die Wohnung noch regelmäßig. Er habe die Wohnung auch nicht im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG ganz oder teilweise weitergegeben oder verwertet. Dem ehemaligen Vermieter sei seit 2001 bekannt, dass die Wohnung überwiegend von seinem Sohn benützt werde. Das habe dieser auch stillschweigend gebilligt. Es liege kein qualifizierter Mietzinsrückstand vor, weil die Beklagten weder Mietzinsvorschreibungen übermittelt, noch trotz Urgenz ein Einzahlungskonto bekanntgegeben hätten. Bei Gesprächen mit den Klägern seien etwaige Mietzinsrückstände nie Gesprächsthema gewesen. Es sei auch keine Mahnung erfolgt. Der angebliche Mietzinsrückstand sei weder beziffert noch aufgeschlüsselt.

Dass bereits eine Einverleibung der Kläger im Grundbuch erfolgt sei, werde bestritten. Die Mieten für die Monate Jänner bis einschließlich Juni 2007 von insgesamt 2.118,38 EUR würden in bar dem Klagevertreter übergeben. Es sei dies die erste Möglichkeit für ihn gewesen, an die Kläger Mietzinszahlungen zu leisten.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtsunwirksam und wies das auf Räumung gerichtete Klagebegehren

ab. Es traf lediglich die am Beginn der Begründung wiedergegebenen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht vertrat es die Auffassung, dass ein Mangel der Aktivlegitimation bei Einbringung der Kündigung nicht nachträglich saniert werden könne. Der Ersteher in der Zwangsversteigerung dürfe wegen seines resolutiv bedingten Eigentums, soweit er nicht zum vorläufigen Verwalter bestellt sei, [Bestandverträge] erst nach Einverleibung seines Eigentumsrechts kündigen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger Folge, hob das Urteil des Erstgerichts auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei.

Das Berufungsgericht erörterte ausführlich die Frage, ab welchem Zeitpunkt der Ersteher in der Zwangsversteigerung zur Aufkündigung eines auf ihn übergegangenen Bestandvertrags legitimiert sei. Dazu gab es die ältere Rechtsprechung und Lehre wieder, wonach dies erst mit Einverleibung des Eigentumsrechts des Erstehers im Grundbuch der Fall sei. Nach überwiegender Judikatur solle aber der Ersteher nunmehr schon vor seiner Intabulation zur Aufkündigung legitimiert sein, sofern er zum einstweiligen Verwalter bestellt worden sei. Nach vereinzelten Entscheidungen solle dies schon der Fall sein, wenn der Zuschlag in Rechtskraft erwachsen sei, die Liegenschaft dem Ersteher physisch übergeben und seitdem von ihm im eigenen Namen verwaltet worden sei. Nach dem Referat von gegenüber dieser Rechtsprechung kritischen Lehrmeinungen führte die zweite Instanz aus, dass sich der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 1 Ob 344/99s diesen Argumenten der Lehre angeschlossen und unter Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung ausgesprochen habe, dass der Ersteher bereits mit Erteilung des Zuschlags in die Rechtsposition des Bestandgebers eintrete, ab diesem Zeitpunkt die Vermieterrechte nach § 1120 ABGB geltend machen könne und zur Aufkündigung des Bestandvertrags aktiv legitimiert sei. Diese Entscheidung sei von der Lehre zustimmend aufgenommen worden. Ihr sei aus den weiter oben dargelegten Gründen zu folgen. Da der Zuschlag an die Kläger am 12. Jänner 2007 unbekämpft feststehe, seien diese bei Einbringung der gerichtlichen Aufkündigung vom 10. Mai 2007 dazu aktiv legitimiert gewesen. Mangels Durchführung eines Beweisverfahrens sei daher die Rechtssache noch nicht spruchreif.Das Berufungsgericht erörterte ausführlich die Frage, ab welchem Zeitpunkt der Ersteher in der Zwangsversteigerung zur Aufkündigung eines auf ihn übergegangenen Bestandvertrags legitimiert sei. Dazu gab es die ältere Rechtsprechung und Lehre wieder, wonach dies erst mit Einverleibung des Eigentumsrechts des Erstehers im Grundbuch der Fall sei. Nach überwiegender Judikatur solle aber der Ersteher nunmehr schon vor seiner Intabulation zur Aufkündigung legitimiert sein, sofern er zum einstweiligen Verwalter bestellt worden sei. Nach vereinzelten Entscheidungen solle dies schon der Fall sein, wenn der Zuschlag in Rechtskraft erwachsen sei, die Liegenschaft dem Ersteher physisch übergeben und seitdem von ihm im eigenen Namen verwaltet worden sei. Nach dem Referat von gegenüber dieser Rechtsprechung kritischen Lehrmeinungen führte die zweite Instanz aus, dass sich der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 1 Ob 344/99s diesen Argumenten der Lehre angeschlossen und unter Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung ausgesprochen habe, dass der Ersteher bereits mit Erteilung des Zuschlags in die Rechtsposition des Bestandgebers eintrete, ab diesem Zeitpunkt die Vermieterrechte nach Paragraph 1120, ABGB geltend machen könne und zur Aufkündigung des Bestandvertrags aktiv legitimiert sei. Diese Entscheidung sei von der Lehre zustimmend aufgenommen worden. Ihr sei aus den weiter oben dargelegten Gründen zu folgen. Da der Zuschlag an die Kläger am 12. Jänner 2007 unbekämpft feststehe, seien diese bei Einbringung der gerichtlichen Aufkündigung vom 10. Mai 2007 dazu aktiv legitimiert gewesen. Mangels Durchführung eines Beweisverfahrens sei daher die Rechtssache noch nicht spruchreif.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zuzulassen, weil zur Frage, ab wann der Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufkündigung eines auf ihn übergegangenen Bestandverhältnisses berechtigt ist, einheitliche bzw - soweit überblickbar - gefestigte oberstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Sämtliche Parteien bekämpfen diese Entscheidung mit Rekurs.

Rechtliche Beurteilung

Jener der Kläger ist nicht zulässig, jener des Beklagten ist dagegen nicht berechtigt.

1.) Zum Rechtsmittel der Kläger:

Diese streben mit ihrem Rechtsmittel die Abänderung des Aufhebungsbeschlusses der zweiten Instanz dahin an, dass die Aufkündigung für rechtswirksam erklärt und der Beklagte im Sinn des Räumungsbegehrens schuldig erklärt werde, weil die Sache schon spruchreif sei. Der nunmehr von den Klägern in dritter Instanz eingenommene Standpunkt setzt die Richtigkeit der Beantwortung der vom Berufungsgericht als erheblich im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO angesehenen

Rechtsfrage voraus. Diese wurde ohnehin im Sinne der Kläger gelöst. In ihrem Rechtsmittel sprechen die Kläger auch eine derartige Rechtsfrage weder ausdrücklich an, noch wirft dieses nach seinem Inhalt eine solche auf. Kern der Ausführungen ist die Behauptung, den Beklagten treffe am Mietzinsrückstand ein grobes Verschulden. Dass der Beklagte ein Vorbringen in Richtung fehlenden groben Verschuldens im Sinn des § 33 Abs 2 MRG erstattete, räumen die Kläger selbst ein. Wann ein grobes Verschulden nach dieser Norm anzunehmen ist, war Gegenstand zahlreicher höchstgerichtlicher Entscheidungen. Darin, dass das Berufungsgericht (implizit) die (ungeprüften) Einwendungen des Beklagten nicht als ungeeignet ansah, den Einwand mangelnden Verschuldens am Zahlungsrückstand zu begründen, überschreitet es den den Gerichten eingeräumten Beurteilungsspielraum in diesem Zusammenhang nicht (RIS-Justiz RS0042773).Diese streben mit ihrem Rechtsmittel die Abänderung des Aufhebungsbeschlusses der zweiten Instanz dahin an, dass die Aufkündigung für rechtswirksam erklärt und der Beklagte im Sinn des Räumungsbegehrens schuldig erklärt werde, weil die Sache schon spruchreif sei. Der nunmehr von den Klägern in dritter Instanz eingenommene Standpunkt setzt die Richtigkeit der Beantwortung der vom Berufungsgericht als erheblich im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO angesehenen Rechtsfrage voraus. Diese wurde ohnehin im Sinne der Kläger gelöst. In ihrem Rechtsmittel sprechen die Kläger auch eine derartige Rechtsfrage weder ausdrücklich an, noch wirft dieses nach seinem Inhalt eine solche auf. Kern der Ausführungen ist die Behauptung, den Beklagten treffe am Mietzinsrückstand ein grobes Verschulden. Dass der Beklagte ein Vorbringen in Richtung fehlenden groben Verschuldens im Sinn des Paragraph 33, Absatz 2, MRG erstattete, räumen die Kläger selbst ein. Wann ein grobes Verschulden nach dieser Norm anzunehmen ist, war Gegenstand zahlreicher höchstgerichtlicher Entscheidungen. Darin, dass das Berufungsgericht (implizit) die (ungeprüften) Einwendungen des Beklagten nicht als ungeeignet ansah, den Einwand mangelnden Verschuldens am Zahlungsrückstand zu begründen, überschreitet es den den Gerichten eingeräumten Beurteilungsspielraum in diesem Zusammenhang nicht (RIS-Justiz RS0042773).

Der Rekurs der Kläger ist daher zurückzuweisen.

2.) Zum Rekurs des Beklagten:

Dieser vermeint, es liege zur vorliegenden Rechtsfrage wenig Rechtsprechung vor, insbesondere keine, die sich mit der vorliegenden Konstellation beschäftige. Das Berufungsgericht verkenne die vom Obersten Gerichtshof in 1 Ob 344/99s angestellten rechtlichen Überlegungen, wonach für die Kündigung eines Bestandvertrags durch den Erwerber nach Erteilung des Zuschlags zusätzlich Besitz und Verwaltung (Nutznießung der Liegenschaft) erforderlich seien. Weiters verletze es auch das aus den §§ 1120 und 1121 ABGB und §§ 156, 158 und 349 EO geschaffene System. Der Oberste Gerichtshof selbst habe aber in der genannten Entscheidung das durchaus lückenlose System des Gesetzgebers ignoriert. Insbesondere sei die Möglichkeit einer einstweiligen Verwaltung nach § 158 EO darin völlig untergegangen.Dieser vermeint, es liege zur vorliegenden Rechtsfrage wenig Rechtsprechung vor, insbesondere keine, die sich mit der vorliegenden Konstellation beschäftige. Das Berufungsgericht verkenne die vom Obersten Gerichtshof in 1 Ob 344/99s angestellten rechtlichen Überlegungen, wonach für die Kündigung eines Bestandvertrags durch den Erwerber nach Erteilung des Zuschlags zusätzlich Besitz und Verwaltung (Nutznießung der Liegenschaft) erforderlich seien. Weiters verletze es auch das aus den Paragraphen 1120 und 1121 ABGB und Paragraphen 156,, 158 und 349 EO geschaffene System. Der Oberste Gerichtshof selbst habe aber in der genannten Entscheidung das durchaus lückenlose System des Gesetzgebers ignoriert. Insbesondere sei die Möglichkeit einer einstweiligen Verwaltung nach Paragraph 158, EO darin völlig untergegangen.

Der Oberste Gerichtshof ist in seiner ausführlich begründeten Entscheidung 1 Ob 344/99s (= SZ 73/102 = JBl 2000, 793 = EvBl 2001/2 = NZ 2001, 309 = MietSlg 52/20) in Abkehr von der früheren divergierenden Rechtsprechung zur Auffassung gelangt, dass die im Schrifttum vertretene Ansicht zu billigen sei, der Erwerber einer Liegenschaft im Zwangsversteigerungsverfahren trete mit dem Zuschlag in den Bestandvertrag ein und habe ab diesem Zeitpunkt auch alle Gestaltungsrechte. Mit dem Zuschlag erwerbe er das - wenngleich auflösend bedingte - Eigentum; im Übrigen wäre dem Bestandgeber angesichts des Eigentumsverlusts des Verpflichteten infolge des Zuschlags der Vertragspartner abhanden gekommen. Schließlich stünden dem Ersteher gemäß § 156 Abs 1 zweiter Satz EO bereits ab Zuschlagstag die Früchte und Einkünfte der Liegenschaft, somit auch der Bestandzins zu. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Übernahme des nicht verbücherten Bestandvertrags im Fall des § 1121 ABGB sei demnach der Zuschlag der Liegenschaft an den Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren. Diese Entscheidung wird nunmehr von Binder (in Schwimann3 § 1121 ABGB Rz 8), einem Kritiker der früheren Rechtsprechung, erkennbar gebilligt, offenbar ebenso von Iro (in KBB2 § 1121 ABGB Rz 2). Auch Neumayr (in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO, § 156 Rz 47) tritt jener Auffassung

bei, wonach schon der Zuschlag für die Möglichkeit der Ausübung von Gestaltungsrechten des Erstehers maßgeblich sei. Das Berufungsgericht hat sich (ebenfalls mit ausführlicher Wiedergabe der für diese Rechtsansicht sprechenden Erwägungen) der Entscheidung 1 Ob 344/99s angeschlossen. Die Ausführungen im Rekurs des Beklagten bieten keinen Anlass, von dieser Rechtsansicht abzugehen, wohl aber dafür, einige Präzisierungen vorzunehmen.Der Oberste Gerichtshof ist in seiner ausführlich begründeten Entscheidung 1 Ob 344/99s (= SZ 73/102 = JBl 2000, 793 = EvBl 2001/2 = NZ 2001, 309 = MietSlg 52/20) in Abkehr von der früheren divergierenden Rechtsprechung zur Auffassung gelangt, dass die im Schrifttum vertretene Ansicht zu billigen sei, der Erwerber einer Liegenschaft im Zwangsversteigerungsverfahren trete mit dem Zuschlag in den Bestandvertrag ein und habe ab diesem Zeitpunkt auch alle Gestaltungsrechte. Mit dem Zuschlag erwerbe er das - wenngleich auflösend bedingte - Eigentum; im Übrigen wäre dem Bestandgeber angesichts des Eigentumsverlusts des Verpflichteten infolge des Zuschlags der Vertragspartner abhanden gekommen. Schließlich stünden dem Ersteher gemäß Paragraph 156, Absatz eins, zweiter Satz EO bereits ab Zuschlagstag die Früchte und Einkünfte der Liegenschaft, somit auch der Bestandzins zu. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Übernahme des nicht verbücherten Bestandvertrags im Fall des Paragraph 1121, ABGB sei demnach der Zuschlag der Liegenschaft an den Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren. Diese Entscheidung wird nunmehr von Binder (in Schwimann3 Paragraph 1121, ABGB Rz 8), einem Kritiker der früheren Rechtsprechung, erkennbar gebilligt, offenbar ebenso von Iro (in KBB2 Paragraph 1121, ABGB Rz 2). Auch Neumayr (in Burgstaller/DeixlerHübner, EO, Paragraph 156, Rz 47) tritt jener Auffassung bei, wonach schon der Zuschlag für die Möglichkeit der Ausübung von Gestaltungsrechten des Erstehers maßgeblich sei. Das Berufungsgericht hat sich (ebenfalls mit ausführlicher Wiedergabe der für diese Rechtsansicht sprechenden Erwägungen) der Entscheidung 1 Ob 344/99s angeschlossen. Die Ausführungen im Rekurs des Beklagten bieten keinen Anlass, von dieser Rechtsansicht abzugehen, wohl aber dafür, einige Präzisierungen vorzunehmen.

An sich richtig macht der Beklagte geltend, dass die Kläger in erster Instanz nie behaupteten, es sei ihnen vor Einbringung der Kündigung bereits Besitz und Verwaltung der Liegenschaftsanteile übertragen worden. Nach § 156 Abs 2 zweiter Satz EO ist die Übergabe der Liegenschaft im Zwangsversteigerungsverfahren nach den Bestimmungen des § 349 EO zu vollziehen. Zwar ist die Räumung eines ideellen Liegenschaftsanteils im Sinne dieser Norm nach einhelliger Auffassung nicht möglich (Klicka in Angst, EO, § 349 Rz 1 mwN). Im vorliegenden Fall sind allerdings die Miteigentumsanteile, die den Klägern zugeschlagen wurden, mit Wohnungseigentum verbunden, also nach § 2 Abs 1 WEG 2002 mit dem dinglichen Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber allein zu verfügen. Daraus folgt, dass ein solches Wohnungseigentumsobjekt auch einer Übergabe sowie einer Räumungsexekution nach den angeführten Normen zugänglich ist (3 Ob 57, 58/87 = WoBl 1988, 79 = MietSlg 39.851; Höllwerth in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO, § 349 Rz 10). Demnach wäre auch im vorliegenden Fall eine Übergabe in Betracht gekommen. Allerdings kommt es auf entsprechende Behauptungen der kündigenden Parteien nicht an, wenn allein der (nicht rechtskräftige) Zuschlag in der Zwangsversteigerungstagsatzung schon die Kündigungslegitimation verleiht.An sich richtig macht der Beklagte geltend, dass die Kläger in erster Instanz nie behaupteten, es sei ihnen vor Einbringung der Kündigung bereits Besitz und Verwaltung der Liegenschaftsanteile übertragen worden. Nach Paragraph 156, Absatz 2, zweiter Satz EO ist die Übergabe der Liegenschaft im Zwangsversteigerungsverfahren nach den Bestimmungen des Paragraph 349, EO zu vollziehen. Zwar ist die Räumung eines ideellen Liegenschaftsanteils im Sinne dieser Norm nach einhelliger Auffassung nicht möglich (Klicka in Angst, EO, Paragraph 349, Rz 1 mwN). Im vorliegenden Fall sind allerdings die Miteigentumsanteile, die den Klägern zugeschlagen wurden, mit Wohnungseigentum verbunden, also nach Paragraph 2, Absatz eins, WEG 2002 mit dem dinglichen Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber allein zu verfügen. Daraus folgt, dass ein solches Wohnungseigentumsobjekt auch einer Übergabe sowie einer Räumungsexekution nach den angeführten Normen zugänglich ist (3 Ob 57, 58/87 = WoBl 1988, 79 = MietSlg 39.851; Höllwerth in Burgstaller/DeixlerHübner, EO, Paragraph 349, Rz 10). Demnach wäre auch im vorliegenden Fall eine Übergabe in Betracht gekommen. Allerdings kommt es auf entsprechende Behauptungen der kündigenden Parteien nicht an, wenn allein der (nicht rechtskräftige) Zuschlag in der Zwangsversteigerungstagsatzung schon die Kündigungslegitimation verleiht.

Soweit im Rekurs die Ansicht vertreten wird, § 1120 ABGB setze voraus, dass dem Erwerber das Bestandstück bereits übergeben worden sei, also zum Erwerbstitel der entsprechende Modus hinzugetreten sei, übersieht er, dass hier eben kein Fall eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs nach § 1120 ABGB, sondern ein Eigentumserwerb durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 1121 ABGB vorliegt. Soweit im Rekurs ausgeführt wird, § 1121 ABGB verweise auf § 1120 ABGB (ebenso Iro aaO § 1121 ABGB Rz 2), ist darauf hinzuweisen, dass ein ausdrücklicher Verweis dem

nunmehr geltenden Gesetz idF der III. Teilnovelle ebenso wenig wie dem Urtext zu entnehmen ist. In der Stammfassung lautete § 1121 ABGB: „Bei einer notwendigen, gerichtlichen Veräußerung muss der Bestandnehmer selbst in dem Falle, dass sein Recht als ein dingliches Recht eingetragen ist, dem neuen Käufer weichen. Nur in Rücksicht auf die Entschädigung bleibt ihm sein Vorzugsrecht vorbehalten."Soweit im Rekurs die Ansicht vertreten wird, Paragraph 1120, ABGB setze voraus, dass dem Erwerber das Bestandstück bereits übergeben worden sei, also zum Erwerbstitel der entsprechende Modus hinzugetreten sei, übersieht er, dass hier eben kein Fall eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs nach Paragraph 1120, ABGB, sondern ein Eigentumserwerb durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren nach Paragraph 1121, ABGB vorliegt. Soweit im Rekurs ausgeführt wird, Paragraph 1121, ABGB verweise auf Paragraph 1120, ABGB (ebenso Iro aaO Paragraph 1121, ABGB Rz 2), ist darauf hinzuweisen, dass ein ausdrücklicher Verweis dem nunmehr geltenden Gesetz in der Fassung der römisch III. Teilnovelle ebenso wenig wie dem Urtext zu entnehmen ist. In der Stammfassung lautete Paragraph 1121, ABGB: „Bei einer notwendigen, gerichtlichen Veräußerung muss der Bestandnehmer selbst in dem Falle, dass sein Recht als ein dingliches Recht eingetragen ist, dem neuen Käufer weichen. Nur in Rücksicht auf die Entschädigung bleibt ihm sein Vorzugsrecht vorbehalten."

Anders als beim abgeleiteten Erwerb im Sinn des § 1120 ABGB erwirbt nach nunmehr einhelliger Auffassung der Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren sofort mit Erteilung des Zuschlags und nicht erst mit dessen Rechtskraft das auflösend bedingte Eigentum am zugeschlagenen Objekt (Angst in Angst, EO, § 156 Rz 2 bis 4 mwN). Zwar wird im vorliegenden Fall gemäß § 1 Abs 1 MRG vermutet, dass auf den gegenständlichen Bestandvertrag das MRG voll anzuwenden ist, weshalb - anders als im Falle der Entscheidung 1 Ob 344/99s - die Sonderregelung des § 2 Abs 1 vierter und fünfter Satz MRG gilt. Wenn dort vom Rechtsnachfolger die Rede ist, ist damit nicht der Rechtsnachfolger im Eigentum, sondern jener in der Vermieterstellung gemeint, was auch für den Ersteher gilt (Würth in Rummel3 § 2 MRG Rz 7 mwN). Wann diese Rechtsnachfolge genau eintritt, ist dem MRG nicht zu entnehmen. Hiefür ist wiederum § 1121 ABGB iVm den Normen der EO maßgeblich, weshalb die Erwägungen der Entscheidung 1 Ob 344/99s zum Tragen kommen, an denen festzuhalten ist. Nun kann, worauf im Rekurs zutreffend hingewiesen wird, nicht bezweifelt werden, dass der Ersteher in der Zwangsversteigerung, dem, wie dargelegt, zwar ab Erteilung des Zuschlags das aufschiebend bedingte Eigentum zukommt, in der Ausübung seines Eigentumsrechts noch dadurch beschränkt ist, dass nach § 156 Abs 2 EO die Übergabe erst nach Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen zu erfolgen hat. Daraus kann aber, wie darzulegen sein wird, nicht abgeleitet werden, auch das Recht zur Aufkündigung von Bestandverhältnissen über das zugeschlagene Objekt stünde ihm nicht bereits ab Erteilung des Zuschlags zu.Anders als beim abgeleiteten Erwerb im Sinn des Paragraph 1120, ABGB erwirbt nach nunmehr einhelliger Auffassung der Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren sofort mit Erteilung des Zuschlags und nicht erst mit dessen Rechtskraft das auflösend bedingte Eigentum am zugeschlagenen Objekt (Angst in Angst, EO, Paragraph 156, Rz 2 bis 4 mwN). Zwar wird im vorliegenden Fall gemäß Paragraph eins, Absatz eins, MRG vermutet, dass auf den gegenständlichen Bestandvertrag das MRG voll anzuwenden ist, weshalb - anders als im Falle der Entscheidung 1 Ob 344/99s - die Sonderregelung des Paragraph 2, Absatz eins, vierter und fünfter Satz MRG gilt. Wenn dort vom Rechtsnachfolger die Rede ist, ist damit nicht der Rechtsnachfolger im Eigentum, sondern jener in der Vermieterstellung gemeint, was auch für den Ersteher gilt (Würth in Rummel3 Paragraph 2, MRG Rz 7 mwN). Wann diese Rechtsnachfolge genau eintritt, ist dem MRG nicht zu entnehmen. Hiefür ist wiederum Paragraph 1121, ABGB in Verbindung mit den Normen der EO maßgeblich, weshalb die Erwägungen der Entscheidung 1 Ob 344/99s zum Tragen kommen, an denen festzuhalten ist. Nun kann, worauf im Rekurs zutreffend hingewiesen wird, nicht bezweifelt werden, dass der Ersteher in der Zwangsversteigerung, dem, wie dargelegt, zwar ab Erteilung des Zuschlags das aufschiebend bedingte Eigentum zukommt, in der Ausübung seines Eigentumsrechts noch dadurch beschränkt ist, dass nach Paragraph 156, Absatz 2, EO die Übergabe erst nach Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen zu erfolgen hat. Daraus kann aber, wie darzulegen sein wird, nicht abgeleitet werden, auch das Recht zur Aufkündigung von Bestandverhältnissen über das zugeschlagene Objekt stünde ihm nicht bereits ab Erteilung des Zuschlags zu.

Zunächst ist aber klarzustellen, dass der Beklagte die Entscheidung 1 Ob 344/99s missversteht, wenn er meint, nach Ansicht des damals erkennenden Senats setze das Kündigungsrecht des Erstehers voraus, dass ihm bereits Besitz und Verwaltung (Nutznießung) der Liegenschaft übertragen worden wären. Das Gegenteil ist der Fall. Zwar ist in den Entscheidungsgründen zu Punkt b) die Rede davon, dass abgesehen vom Fall der Verbücherung des Liegenschaftserwerbers einem solchen das Kündigungsrecht auch zustehe, wenn ihm bereits Besitz und Verwaltung (Nutznießung) der Liegenschaft übertragen worden sei. Dies sind allerdings ersichtlich Überlegungen zu § 1120 ABGB,

wobei der Oberste Gerichtshof auch erwog, der damals klagenden Partei eine Kündigungsmöglichkeit schon deshalb zuzubilligen, weil diese nach Erteilung des Zuschlags an sie Verwaltungshandlungen vorgenommen habe und er eine schlüssige Zustimmung der Beklagten zum Eintritt der klagenden Partei in die Bestandverhältnisse für möglich ansah. Der Beklagte übersieht allerdings, dass der Oberste Gerichtshof sich einer näheren Erörterung dieser Fragen im Zusammenhang mit § 1121 ABGB enthielt, weil er eben ganz klar allein die Zuschlagserteilung für hinreichend erachtete, einem Ersteher in der Zwangsversteigerung das Recht zur Aufkündigung von Bestandverträgen zuzubilligen. Wenn nun in der Folge auf die Materialien zur EO einzugehen ist, ist festzuhalten, dass die Novellierung des § 1121 ABGB durch die III. Teilnovelle zum ABGB für das zu lösende Problem keine maßgebliche Änderung bedeutete. Die wesentliche Änderung lag darin, dass entgegen der ursprünglichen Rechtslage seit damals ein verbüchertes Bestandrecht (dessen gestiegener Bedeutung folgend) gleich einer Dienstbarkeit zu behandeln ist. Dass aber auch im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung der nicht verbücherte Bestandnehmer die gehörige Aufkündigung seines Vertrags durch den Ersteher hinnehmen muss (so schon Zeiller, ABGB, Anm zu § 1121), blieb unverändert.Zunächst ist aber klarzustellen, dass der Beklagte die Entscheidung 1 Ob 344/99s missversteht, wenn er meint, nach Ansicht des damals erkennenden Senats setze das Kündigungsrecht des Erstehers voraus, dass ihm bereits Besitz und Verwaltung (Nutznießung) der Liegenschaft übertragen worden wären. Das Gegenteil ist der Fall. Zwar ist in den Entscheidungsgründen zu Punkt b) die Rede davon, dass abgesehen vom Fall der Verbücherung des Liegenschaftserwerbers einem solchen das Kündigungsrecht auch zustehe, wenn ihm bereits Besitz und Verwaltung (Nutznießung) der Liegenschaft übertragen worden sei. Dies sind allerdings ersichtlich Überlegungen zu Paragraph 1120, ABGB, wobei der Oberste Gerichtshof auch erwog, der damals klagenden Partei eine Kündigungsmöglichkeit schon deshalb zuzubilligen, weil diese nach Erteilung des Zuschlags an sie Verwaltungshandlungen vorgenommen habe und er eine schlüssige Zustimmung der Beklagten zum Eintritt der klagenden Partei in die Bestandverhältnisse für möglich ansah. Der Beklagte übersieht allerdings, dass der Oberste Gerichtshof sich einer näheren Erörterung dieser Fragen im Zusammenhang mit Paragraph 1121, ABGB enthielt, weil er eben ganz klar allein die Zuschlagserteilung für hinreichend erachtete, einem Ersteher in der Zwangsversteigerung das Recht zur Aufkündigung von Bestandverträgen zuzubilligen. Wenn nun in der Folge auf die Materialien zur EO einzugehen ist, ist festzuhalten, dass die Novellierung des Paragraph 1121, ABGB durch die römisch III. Teilnovelle zum ABGB für das zu lösende Problem keine maßgebliche Änderung bedeutete. Die wesentliche Änderung lag darin, dass entgegen der ursprünglichen Rechtslage seit damals ein verbüchertes Bestandrecht (dessen gestiegener Bedeutung folgend) gleich einer Dienstbarkeit zu behandeln ist. Dass aber auch im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung der nicht verbücherte Bestandnehmer die gehörige Aufkündigung seines Vertrags durch den Ersteher hinnehmen muss (so schon Zeiller, ABGB, Anmerkung zu Paragraph 1121,), blieb unverändert.

Die Erwägungen der Verfasser der EO, dem Ersteher in der Zwangsversteigerung die Übergabe der Liegenschaft erst nach vollständiger Erfüllung der Feilbietungsbedingungen zuzugestehen, beruhen nach den ErläutRV zu den Zivilprozessgesetzen (196 f) auf der Erfahrung, dass die früher bestandene Übung, den Ersteher sofort und unabhängig von der vollständigen Erfüllung der Vertragsbedingungen zum Besitze der Liegenschaft zuzulassen, zu Übelständen geführt habe, auf deren Abstellung Bedacht genommen werden müsse. Diese Vorsichtsmaßnahme erleichtere auch die Wiederversteigerung, indem sie von der Notwendigkeit vorgängiger Besitzeinsetzung und wiederholter sukzessiver Übergaben der Liegenschaft an die einzelnen angenommenen Ersteher befreie. Die Ersteher werden einstweilen aus Rücksicht für die Gläubiger noch vom Gute ferngehalten (aaO 198). Abweichend von der Regierungsvorlage sah der Permanenzausschuss des Abgeordnetenhauses (Bericht 33 f) den Aufschub des Übergangs der Nutzungen und des Besitzes auf den Ersteher für zu kompliziert und zu wenig durchsichtig an. Auch entspreche es nicht völlig der Billigkeit, die Gefahr der Liegenschaft schon mit dem Schlusse der Versteigerung auf den Ersteher übergehen zu lassen, die Nutzungen dagegen erst von dem Zeitpunkt des Nachweises der vollständigen Berichtigung des Kaufpreises an. Gefahr, Nutzungen und Lasten sollten schon mit dem Zuschlage auf den Ersteher übergehen. Auf diesen Tag würden auch sonst mit Hilfe der Anmerkung der Versteigerung die Wirkungen der nachträglich bücherlich durchgeführten Eigentumsübertragung zurückbezogen. Die wirkliche Übergabe der Liegenschaft und des Zubehörs sowie die bücherliche Übertragung des Eigentums könne zweifellos erst nach vollständiger Berichtigung des Kaufpreises und Erfüllung der sonstigen Versteigerungsbedingungen stattfinden. Diese Änderung hatte auch Folgen für die noch zu erörternde Berechtigung des Erstehers, die einstweilige Verwaltung zu beantragen. Irgendwelche Hinweise, dass die Berechtigung zur Aufkündigung der gemäß § 1121 iVm § 1120 ABGB auf den Ersteher übergegangenen Bestandverhältnisse nicht das Schicksal von Früchten und Einkünften sowie Gefahr und Lasten (§ 156

Abs 1 EO, nunmehr idF EO Nov 2000) teilen solle, sondern jenes des Besitzes, sind den Materialien zur EO nicht zu entnehmen.Die Erwägungen der Verfasser der EO, dem Ersteher in der Zwangsversteigerung die Übergabe der Liegenschaft erst nach vollständiger Erfüllung der Feilbietungsbedingungen zuzugestehen, beruhen nach den ErläutRV zu den Zivilprozessgesetzen (196 f) auf der Erfahrung, dass die früher bestandene Übung, den Ersteher sofort und unabhängig von der vollständigen Erfüllung der Vertragsbedingungen zum Besitze der Liegenschaft zuzulassen, zu Übelständen geführt habe, auf deren Abstellung Bedacht genommen werden müsse. Diese Vorsichtsmaßnahme erleichtere auch die Wiederversteigerung, indem sie von der Notwendigkeit vorgängiger Besitzeinsetzung und wiederholter sukzessiver Übergaben der Liegenschaft an die einzelnen angenommenen Ersteher befreie. Die Ersteher werden einstweilen aus Rücksicht für die Gläubiger noch vom Gute ferngehalten (aaO 198). Abweichend von der Regierungsvorlage sah der Permanenzausschuss des Abgeordnetenhauses (Bericht 33 f) den Aufschub des Übergangs der Nutzungen und des Besitzes auf den Ersteher für zu kompliziert und zu wenig durchsichtig an. Auch entspreche es nicht völlig der Billigkeit, die Gefahr der Liegenschaft schon mit dem Schlusse der Versteigerung auf den Ersteher übergehen zu lassen, die Nutzungen dagegen erst von dem Zeitpunkt des Nachweises der vollständigen Berichtigung des Kaufpreises an. Gefahr, Nutzungen und Lasten sollten schon mit dem Zuschlage auf den Ersteher übergehen. Auf diesen Tag würden auch sonst mit Hilfe der Anmerkung der Versteigerung die Wirkungen der nachträglich bücherlich durchgeführten Eigentumsübertragung zurückbezogen. Die wirkliche Übergabe der Liegenschaft und des Zubehörs sowie die bücherliche Übertragung des Eigentums könne zweifellos erst nach vollständiger Berichtigung des Kaufpreises und Erfüllung der sonstigen Versteigerungsbedingungen stattfinden. Diese Änderung hatte auch Folgen für die noch zu erörternde Berechtigung des Erstehers, die einstweilige Verwaltung zu beantragen. Irgendwelche Hinweise, dass die Berechtigung zur Aufkündigung der gemäß Paragraph 1121, in Verbindung mit Paragraph 1120, ABGB auf den Ersteher übergegangenen Bestandverhältnisse nicht das Schicksal von Früchten und Einkünften sowie Gefahr und Lasten (Paragraph 156, Absatz eins, EO, nunmehr in der Fassung EO Nov 2000) teilen solle, sondern jenes des Besitzes, sind den Materialien zur EO nicht zu entnehmen.

Wie die dargestellten Erwägungen im Gesetzgebungsverfahren zeigen, dient der Aufschub der Besitzeinweisung des Erstehers der Verhinderung von praktischen Schwierigkeiten, die mit einer mehrfachen Besitzübergabe und wieder Besitzenthebung verbunden wären. Vergleichbare Komplikationen wirft die Geltendmachung von Kündigungsgründen oder auch die Räumung von titellos benützten Objekten einer Zwangsversteigerung nicht auf. Aus § 349 EO ist entgegen der Ansicht der Kläger auch nicht abzuleiten, dass ein Ersteher gegen titellose Benützer seiner ersteigerten Liegenschaft erst im Rahmen einer exekutiven Räumung nach § 156 Abs 2 EO von der Liegenschaft vorgehen könnte. Zwar sind nach hM neben Unterbestandnehmern des zu Räumenden auch insbesondere Familienangehörige und Angestellte desselben im Zuge der Räumungsexekution von der Liegenschaft zu entfernen, nicht jedoch jene, die ihr Benützungsrecht vom Hauptbestandgeber ableiten (Klicka aaO § 349 Rz 22; Frauenberger in Rechberger3 § 568 ZPO Rz 1; Höllwerth aaO § 349 Rz 31 f, je mwN). Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass es dem Ersteher versagt wäre, gegen Personen, die das Versteigerungsobjekt völlig titellos benützten, mit Räumungsklage und -exekution vorzugehen. Schon deshalb ist der im Rekurs angenommene Wertungswiderspruch, dass titellose Benützer erst mit der Übergabe von der Liegenschaft entfernt würden, gegen Mieter dagegen schon vorher vorgegangen werden könne, nicht gegeben. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die aufrechterhaltene Rechtsprechung dazu führen würde, dass § 156 Abs 2 EO ohne nennenswerten Anwendungsbereich bliebe.Wie die dargestellten Erwägungen im Gesetzgebungsverfahren zeigen, dient der Aufschub der Besitzeinweisung des Erstehers der Verhinderung von praktischen Schwierigkeiten, die mit einer mehrfachen Besitzübergabe und wieder Besitzenthebung verbunden wären. Vergleichbare Komplikationen wirft die Geltendmachung von Kündigungsgründen oder auch die Räumung von titellos benützten Objekten einer Zwangsversteigerung nicht auf. Aus Paragraph 349, EO ist entgegen der Ansicht der Kläger auch nicht abzuleiten, dass ein Ersteher gegen titellose Benützer seiner ersteigerten Liegenschaft erst im Rahmen einer exekutiven Räumung nach Paragraph 156, Absatz 2, EO von der Liegenschaft vorgehen könnte. Zwar sind nach hM neben Unterbestandnehmern des zu Räumenden auch insbesondere Familienangehörige und Angestellte desselben im Zuge der Räumungsexekution von der Liegenschaft zu entfernen, nicht jedoch jene, die ihr Benützungsrecht vom Hauptbestandgeber ableiten (Klicka aaO Paragraph 349, Rz 22; Frauenberger in Rechberger3 Paragraph 568, ZPO Rz 1; Höllwerth aaO Paragraph 349, Rz 31 f, je mwN). Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass es dem Ersteher versagt wäre, gegen Personen, die das Versteigerungsobjekt völlig titellos benützten, mit Räumungsklage und -exekution vorzugehen. Schon deshalb ist der im Rekurs angenommene Wertungswiderspruch, dass titellose Benützer

erst mit der Übergabe von der Liegenschaft entfernt würden, gegen Mieter dagegen schon vorher vorgegangen werden könne, nicht gegeben. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die aufrechterhaltene Rechtsprechung dazu führen würde, dass Paragraph 156, Absatz 2, EO ohne nennenswerten Anwendungsbereich bliebe.

Zutreffend weist der Rekurswerber allerdings darauf hin, dass der Oberste Gerichtshof in1 Ob 344/99s die einstweilige Verwaltung der Liegenschaft nach § 158 EO nicht in seine Erwägungen einbezog. Selbst wenn dies im Folgenden geschieht, ändert dies allerdings am vom ersten Senat erzielten Ergebnis nichts. Ab Zuschlagserteilung, selbst wenn diese nach den Grundverkehrsgesetzen der Bundesländer noch nicht rechtswirksam ist, können bis zur Übergabe an den Ersteher dieser, die betreibenden Gläubiger und die auf der Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellten Gläubiger beim Exekutionsgericht eine einstweilige Verwaltung der versteigerten Liegenschaft beantragen; der Ersteher allerdings nur, wenn er nicht mit dem Erlag des Meistbots säumig ist. Entgegen der Auffassung der Rekurswerber kann allerdings dem Gesetz nicht entnommen werden, dass der Ersteher einen solchen Antrag erst nach vollständigem Erlag des Meistbots stellen könnte, lediglich eine Säumnis seinerseits stünde der Bewilligung seines Antrags entgegen. Die Materialien zur EO (ErläutRV 198) deuten ebenfalls darauf hin, dass auch der Ersteher noch vor vollständiger Erfüllung der Versteigerungsbedingungen den Antrag stellen kann. Dem entspricht, dass auch schon nach der Stammfassung des § 159 Z 5 EO der Ersteher, der zum einstweiligen Verwalter bestimmt wurde, seines Amts enthoben werden kann, wenn er mit dem Erlag des Meistbots säumig wird.Zutreffend weist der Rekurswerber allerdings darauf hin, dass der Oberste Gerichtshof in 1 Ob 344/99s die einstweilige Verwaltung der Liegenschaft nach Paragraph 158, EO nicht in seine Erwägungen einbezog. Selbst wenn dies im Folgenden geschieht, ändert dies allerdings am vom ersten Senat erzielten Ergebnis nichts. Ab Zuschlagserteilung, selbst wenn diese nach den Grundverkehrsgesetzen der Bundesländer noch nicht rechtswirksam ist, können bis zur Übergabe an den Ersteher dieser, die betreibenden Gläubiger und die auf der Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellten Gläubiger beim Exekutionsgericht eine einstweilige Verwaltung der versteigerten Liegenschaft beantragen; der Ersteher allerdings nur, wenn er nicht mit dem Erlag des Meistbots säumig ist. Entgegen der Auffassung der Rekurswerber kann allerdings dem Gesetz nicht entnommen werden, dass der Ersteher einen solchen Antrag erst nach vollständigem Erlag des Meistbots stellen könnte, lediglich eine Säumnis seinerseits stünde der Bewilligung seines Antrags entgegen. Die Materialien zur EO (ErläutRV 198) deuten ebenfalls darauf hin, dass auch der Ersteher noch vor vollständiger Erfüllung der Versteigerungsbedingungen den Antrag stellen kann. Dem entspricht, dass auch schon nach der Stammfassung des Paragraph 159, Ziffer 5, EO der Ersteher, der zum einstweiligen Verwalter bestimmt wurde, seines Amts enthoben werden kann, wenn er mit dem Erlag des Meistbots säumig wird.

Zwar ist nicht zu verkennen, dass die Möglichkeit des Erstehers, nach§ 158 EO eine einstweilige Verwaltung der Liegenschaft zu beantragen, in der Regel nach § 159 Z 1 EO ohnehin dazu führen würde, dass er zum Verwalter ernannt würde, was ihm nach § 159 iVm § 111 zweiter Satz EO (hier noch idF vor der EO-Nov 2008) die Aufkündigung von Bestandverträgen jedenfalls ermöglichen würde.Zwar ist nicht zu verkennen, dass die Möglichkeit des Erstehers, nach Paragraph 158, EO eine einstweilige Verwaltung der Liegenschaft zu beantragen, in der Regel nach Paragraph 159, Ziffer eins, EO ohnehin dazu führen würde, dass er zum Verwalter ernannt würde, was ihm nach Paragraph 159, in Verbindung mit Paragraph 111, zweiter Satz EO (hier noch in der Fassung vor der EO-Nov 2008) die Aufkündigung von Bestandverträgen jedenfalls ermöglichen würde.

Entgegen der Auffassung des Rekurswerbers kann aber nicht gesagt werden, dass hinter§ 158 EO offensichtlich die Idee stünde, den Ersteher von unkontrolliert tief greifenden Verwaltungshandlungen angesichts seiner bloß auflösend bedingten Eigentümerposition abzuhalten. Wie von ihm ohnehin gesehen wird, ist eine einstweilige Verwaltung auch auf Antrag und im Interesse der betreibenden und sonstiger auf der Liegenschaft sichergestellter Gläubiger möglich. Nach dem Konzept der Regierungsvorlage zur EO (ErläutRV 196 ff) sollten die Nutzungen dem Ersteher erst ab vollständiger Erfüllung der Versteigerungsbedingungen zukommen und daher die einstweilige Verwaltung auch in erster Linie der Sicherung des Ertrags der Liegenschaft für die Zeit zwischen Zuschlag und Übergabe an den Ersteher für die Gläubiger dienen, was letztlich auch zur Auffassung führte, dass die Zuweisung der Verwalterstellung an den Ersteher zwar nicht unbedingt ausgeschlossen und verwehrt sei, aber nur ausnahmsweise der Fall sein sollte. Dagegen änderte sich durch die Zuweisung der Nutzungen an den Ersteher ab Zuschlag nach § 156 Abs 1 EO dieses Verhältnis entscheidend. Nunmehr wird ein Interesse der Gläubiger an einer solchen einstweiligen Verwaltung nur dann bestehen können, wenn sie dem Ersteher misstrauen (Neumayr aaO § 158 Rz 2). Ein solches Misstrauen könnte sich etwa darauf gründen, dass der Ersteher von schlechter Bonität wäre und die Gefahr gesehen würde, dass er - auch

ohne Besitzeinweisung - den Wert der Liegenschaft eigenmächtig verringern könne, was im Falle einer Wiederversteigerung nach § 154 EO zu einem Ausfall führen könnte, den auch die Haftungsregelungen der EO (§ 155) nicht ausgleichen würden. Selbst wenn man mit der Vorentscheidung 1 Ob 344/99s dem Ersteher bereits ab Zuschlagserteilung die Gestaltungsrechte des Bestandgebers zubilligt, wird entgegen der Ansicht des Rekurswerbers auch in Ansehung des Erstehers § 158 EO keineswegs obsolet, kann doch weiterhin sein Interesse an der Bestellung eines einstweiligen Verwalters darauf gegründet sein, dass er sich gegen für ihn ungünstige Verwaltungshandlungen des Verpflichteten schützen will oder dass sonstige faktische Verwaltungshandlungen erforderlich werden (s dazu Angst aaO § 158 Rz 1 und Neumayr aaO Rz 2).Entgegen der Auffassung des Rekurswerbers kann aber nicht gesagt werden, dass hinter Paragraph 158, EO offensichtlich die Idee stünde, den Ersteher von unkontrolliert tief greifenden Verwaltungshandlungen angesichts seiner bloß auflösend bedingten Eigentümerposition abzuhalten. Wie von ihm ohnehin gesehen wird, ist eine einstweilige Verwaltung auch auf Antrag und im Interesse der betreibenden und sonstiger auf der Liegenschaft sichergestellter Gläubiger möglich. Nach dem Konzept der Regierungsvorlage zur EO (ErläutRV 196 ff) sollten die Nutzungen dem Ersteher erst ab vollständiger Erfüllung der Versteigerungsbedingungen zukommen und daher die einstweilige Verwaltung auch in erster Linie der Sicherung des Ertrags der Liegenschaft für die Zeit zwischen Zuschlag und Übergabe an den Ersteher für die Gläubiger dienen, was letztlich auch zur Auffassung führte, dass die Zuweisung der Verwalterstellung an den Ersteher zwar nicht unbedingt ausgeschlossen und verwehrt sei, aber nur ausnahmsweise der Fall sein sollte. Dagegen änderte sich durch die Zuweisung der Nutzungen an den Ersteher ab Zuschlag nach Paragraph 156, Absatz eins, EO dieses Verhältnis entscheidend. Nunmehr wird ein Interesse der Gläubiger an einer solchen einstweiligen Verwaltung nur dann bestehen können, wenn sie dem Ersteher misstrauen (Neumayr aaO Paragraph 158, Rz 2). Ein solches Misstrauen könnte sich etwa darauf gründen, dass der Ersteher von schlechter Bonität wäre und die Gefahr gesehen würde, dass er - auch ohne Besitzeinweisung - den Wert der Liegenschaft eigenmächtig verringern könne, was im Falle einer Wiederversteigerung nach Paragraph 154, EO zu einem Ausfall führen könnte, den auch die Haftungsregelungen der EO (Paragraph 155,) nicht ausgleichen würden. Selbst wenn man mit der Vorentscheidung 1 Ob 344/99s dem Ersteher bereits ab Zuschlagserteilung die Gestaltungsrechte des Bestandgebers zubilligt, wird entgegen der Ansicht des Rekurswerbers auch in Ansehung des Erstehers Paragraph 158, EO keineswegs obsolet, kann doch weiterhin sein Interesse an der Bestellung eines einstweiligen Verwalters darauf gegründet sein, dass er sich gegen für ihn ungünstige Verwaltungshandlungen des Verpflichteten schützen will oder dass sonstige faktische Verwaltungshandlungen erforderlich werden (s dazu Angst aaO Paragraph 158, Rz 1 und Neumayr aaO Rz 2).

Die maßgeblichen Gesetzesbestimmungen geben keinen Anhaltspunkt dafür, dass die dem Eigentumserwerb erst nachfolgende Übergabe des Besitzes an den Ersteher dem Schutz der Bestandnehmer gegen die unter Umständen zwecklose Härte einer früheren Kündigung (so Klang in Klang2 V 134) dienen soll. An sich richtig ist, dass - jedenfalls dann, wenn der gekündigte Bestandnehmer den Bestandzins an sich zahlt - eine erfolgreiche Aufkündigung dazu führt, dass die Einkünfte aus der Liegenschaft zurückgehen oder ganz wegfallen. Dadurch könnten sich im Fall der Aufhebung oder Unwirksamkeit des Zuschlags die vom Ersteher nach § 157 Abs 2 EO zurückzuerstattenden Einkünfte, die nach § 215 Z 4 EO zur Verteilungsmasse des Zwangsversteigerungsverfahrens gehören, vermindern. Umgekehrt ist zu erwarten, dass etwa im Fall der Wiederversteigerung für die nun nicht mehr durch das Bestandverhältnis belastete Liegenschaft ein höheres Meistbot - zugunsten der auf dieses gewiesenen Gläubiger - erzielt werden sollte. Im Bereich der Geltung der Kündigungsbeschränkungen des MRG (wie im vorliegenden Fall) stehen schon diese allein einer willkürlichen Beendigung von Bestandverhältnissen durch den Ersteher wirksam entgegen. Sind aber solche im MRG normierte Kündigungsgründe tatsächlich gegeben, kann - etwa angesichts einer den Bestandgegenstand schädigenden Vorgangsweise des Bestandnehmers - den Gläubigerinteressen an den aus dem Bestandvertrag erfließenden Erträgnissen kein Vorrang vor jenen des Erstehers eingeräumt werden, der zum Schutze der von ihm ersteigerten Liegenschaft gegen einen solchen Bestandnehmer vorgeht. Im Übrigen haben ja, wie schon dargelegt, die auf das Meistbot verwiesenen Gläubiger nach § 158 EO ihrerseits die Möglichkeit, befürchteten willkürlichen Aufkündigungen des Erstehers - vorausgesetzt sie dringen damit durch - dadurch wirksam zu begegnen, dass sie eine einstweilige Verwaltung durch einen anderen als diesen beantragen. Nach § 159 iVm § 111 Abs 1 EO (nunmehr § 111 EO in der für Exekutionsanträge nach dem 29. Februar 2008 geltenden Fassung der EO-Nov 2008) ist danach eben nur noch der einstweilige Verwalter - wenn ein solcher bestellt wurde - zur Aufkündigung oder zur Erhebung von Räumungsklagen legitimiert. Dazu kommt, dass nach § 159 iVm § 109 Abs 3 EO (der insoweit genau dem § 109 Abs 3 EO idF EO-Nov 2008 entspricht) der einstweilige Verwalter kraft seiner Bestellung befugt ist, alle Rechtsgeschäfte und

Rechtshandlungen vorzunehmen und alle Klagen anzustrengen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich sind. Für anhängige Verfahren hat der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen, dass dem Zwangsverwalter das Recht zukommt, die Weiterführung von durch den Verpflichteten vor seiner Einführung anhängig gemachten Prozessen zu übernehmen (SZ 28/140; 1 Ob 23/01s = SZ 74/54 = JBl 2001, 598 = EvBl 2001/150 ua; RIS-Justiz RS0114866; ebenso Angst aaO § 109 Rz 11).Die maßgeblichen Gesetzesbestimmungen geben keinen Anhaltspunkt dafür, dass die dem Eigentumserwerb erst nachfolgende Übergabe des Besitzes an den Ersteher dem Schutz der Bestandnehmer gegen die unter Umständen zwecklose Härte einer früheren Kündigung (so Klang in Klang2 römisch fünf 134) dienen soll. An sich richtig ist, dass - jedenfalls dann, wenn der gekündigte Bestandnehmer den Bestandzins an sich zahlt - eine erfolgreiche Aufkündigung dazu führt, dass die Einkünfte aus der Liegenschaft zurückgehen oder ganz wegfallen. Dadurch könnten sich im Fall der Aufhebung oder Unwirksamkeit des Zuschlags die vom Ersteher nach Paragraph 157, Absatz 2, EO zurückzuerstattenden Einkünfte, die nach Paragraph 215, Ziffer 4, EO zur Verteilungsmasse des Zwangsversteigerungsverfahrens gehören, vermindern. Umgekehrt ist zu erwarten, dass etwa im Fall der Wiederversteigerung für die nun nicht mehr durch das Bestandverhältnis belastete Liegenschaft ein höheres Meistbot - zugunsten der auf dieses gewiesenen Gläubiger - erzielt werden sollte. Im Bereich der Geltung der Kündigungsbeschränkungen des MRG (wie im vorliegenden Fall) stehen schon diese allein einer willkürlichen Beendigung von Bestandverhältnissen durch den Ersteher wirksam entgegen. Sind aber solche im MRG normierte Kündigungsgründe tatsächlich gegeben, kann - etwa angesichts einer den Bestandgegenstand schädigenden Vorgangsweise des Bestandnehmers - den Gläubigerinteressen an den aus dem Bestandvertrag erfließenden Erträgnissen kein Vorrang vor jenen des Erstehers eingeräumt werden, der zum Schutze der von ihm ersteigerten Liegenschaft gegen einen solchen Bestandnehmer vorgeht. Im Übrigen haben ja, wie schon dargelegt, die auf das Meistbot verwiesenen Gläubiger nach Paragraph 158, EO ihrerseits die Möglichkeit, befürchteten willkürlichen Aufkündigungen des Erstehers - vorausgesetzt sie dringen damit durch - dadurch wirksam zu begegnen, dass sie eine einstweilige Verwaltung durch einen anderen als diesen beantragen. Nach Paragraph 159, in Verbindung mit Paragraph 111, Absatz eins, EO (nunmehr Paragraph 111, EO in der für Exekutionsanträge nach dem 29. Februar 2008 geltenden Fassung der EO-Nov 2008) ist danach eben nur noch der einstweilige Verwalter - wenn ein solcher bestellt wurde - zur Aufkündigung oder zur Erhebung von Räumungsklagen legitimiert. Dazu kommt, dass nach Paragraph 159, in Verbindung mit Paragraph 109, Absatz 3, EO (der insoweit genau dem Paragraph 109, Absatz 3, EO in der Fassung EO-Nov 2008 entspricht) der einstweilige Verwalter kraft seiner Bestellung befugt ist, alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen und alle Klagen anzustrengen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich sind. Für anhängige Verfahren hat der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen, dass dem Zwangsverwalter das Recht zukommt, die Weiterführung von durch den Verpflichteten vor seiner Einführung anhängig gemachten Prozessen zu übernehmen (SZ 28/140; 1 Ob 23/01s = SZ 74/54 = JBl 2001, 598 = EvBl 2001/150 ua; RIS-Justiz RS0114866&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False">

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at