jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2007/9/11 1Ob148/07g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.09.2007

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Veith, Dr. Fichtenau, Dr. E. Solé und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der widerklagenden Partei Mag. Harald G*****, vertreten durch Dr. Hubert Simon, Rechtsanwalt in Wien, wider die widerbeklagte Partei Dr. Martina G*****, vertreten durch Hauser Milchrahm & Stadlmann Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Zivilteilung (Streitwert EUR 10.000), über die außerordentliche Revision der widerklagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 20. März 2007, GZ 41 R 176/06w-8, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt vom 28. April 2006, GZ 4 C 1174/05t-4, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Die Revision wird zurückgewiesen.

**Text**

Begründung:

Der Widerkläger begehrte die Auflösung der zwischen ihm und seiner ehemaligen Lebensgefährtin (der Widerbeklagten) im Innenverhältnis bestehenden Rechtsgemeinschaft als Mitmieter der im Dachgeschoss eines näher bezeichneten Hauses gelegenen Hauptmietwohnungen Top 5 und 5a durch Zivilteilung im Wege gerichtlicher Feilbietung der Mietrechte an diesen Wohnungen. Es seien ihm die Mietrechte an der bereits fertig ausgebauten Dachgeschosswohnung Top 5a (76,10 $m^2$) übertragen worden. Die Mietrechte an der ebenfalls fertig ausgebauten benachbarten Dachgeschosswohnung Top 5 (138,99 $m^2$) habe die Beklagte mittels gesonderten Vertrags übertragen erhalten. Beide Verträge seien zum selben Zeitpunkt errichtet worden. Der zwischen dem Vermieter und ihrem Mietrechtsvorgänger geschlossene Vertrag habe einen Kündigungsverzicht des Vermieters für die Dauer von dreißig Jahren sowie ein auf 50 Jahre befristetes Weitergaberecht beinhaltet. Insgesamt hätten die nunmehrigen Streitteile einen Investitionskostenersatz von 5,1 Mio ATS geleistet. Im „Innenverhältnis" hätten sie beide Wohnungen als einheitliche Wohnung behandelt und genutzt und dadurch ihr Vermögen und ihre Mühe zu einem gemeinschaftlichen Erwerb vereinigt. Die das Vermögen dieser Gesellschaft darstellenden Mietrechte sollten nicht bloß zur Nutzung überlassen werden, sondern wären „quoad sortem" gewidmet gewesen. Nach mittlerweiliger Beendigung der Lebensgemeinschaft habe die Teilung der Gesellschaft zu erfolgen. Die Zivilteilung durch gerichtliche Feilbietung sei infolge der „revolvierend" eingeräumten Weitergaberechte möglich. Eine Realteilung sei unmöglich, sie würde zu einer wesentlichen Wertminderung führen. Die Verwertung sei „nur gemeinschaftlich hinsichtlich der gesamten Wohnung Top 5 und 5a sinnvoll und werterhaltend".

Die Widerbeklagte bestritt das Zustandekommen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Sie habe entsprechend der

Größe der von ihr gemieteten Wohnung Top 5 3,3 Mio ATS an Investitionskostenablöse bezahlt. Der Widerkläger habe den auf seine Wohnung Top 5a entfallenden Investitionskostenersatz von 2,0 Mio ATS geleistet. Eine allfällige Realteilung durch Rückübertragung der Mietrechte an den Wohnungen sei sehr wohl möglich, lägen doch bereits zwei getrennte Mietverträge vor und verfüge auch die vom Widerkläger gemietete Wohnung nicht nur über Bad und WC, sondern auch über die nötigen „Küchenanschlüsse". Zwei gesonderte Eingänge seien bereits jetzt hergestellt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren aus rechtlichen Erwägungen ab, ohne über den Urkundenbeweis hinausgehende Beweise aufzunehmen. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Widerklägers keine Folge. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist unzulässig.

1. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, die Mietverträge fielen in den Vollanwendungsbereich des MRG, wird vom Revisionswerber nicht bekämpft.

2. Läge - wie vom Widerkläger behauptet - eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts vor, steht jedem Gesellschafter nach deren Beendigung das Recht zu, die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft zu verlangen, es sei denn, dies geschähe zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen Miteigentümer (§ 830 ABGB). Die Teilung erfolgt - wenn dies ohne beträchtliche Verminderung des Werts der gemeinschaftlichen Sache möglich ist - durch Realteilung, sonst aber durch Verkauf im Wege gerichtlicher Feilbietung und Verteilung des Erlöses unter den Teilhabern („Zivilteilung" gemäß § 843 ABGB). Das sich aus § 843 ABGB ergebende Recht betrifft grundsätzlich nur Liegenschaften oder bewegliche Sachen. Nach der Rechtsprechung sind die Vorschriften über die Miteigentumsgemeinschaft auch für das Innenverhältnis von Mitmietern untereinander sinngemäß anzuwenden (1 Ob 530/91 = SZ 64/93; Sailer in KBB, ABGB² § 825 Rz 7). Es stellt sich also die Frage, ob die vom Widerkläger behauptete Rechtsgemeinschaft als Mitmieter der Wohnungen Top 5 und 5a im Wege gerichtlicher Feilbietung der Mietrechte aufgelöst werden kann, wenn diese Mietrechte dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen.2. Läge - wie vom Widerkläger behauptet - eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts vor, steht jedem Gesellschafter nach deren Beendigung das Recht zu, die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft zu verlangen, es sei denn, dies geschähe zur Unzeit oder zum Nachteil der übrigen Miteigentümer (Paragraph 830, ABGB). Die Teilung erfolgt - wenn dies ohne beträchtliche Verminderung des Werts der gemeinschaftlichen Sache möglich ist - durch Realteilung, sonst aber durch Verkauf im Wege gerichtlicher Feilbietung und Verteilung des Erlöses unter den Teilhabern („Zivilteilung" gemäß Paragraph 843, ABGB). Das sich aus Paragraph 843, ABGB ergebende Recht betrifft grundsätzlich nur Liegenschaften oder bewegliche Sachen. Nach der Rechtsprechung sind die Vorschriften über die Miteigentumsgemeinschaft auch für das Innenverhältnis von Mitmietern untereinander sinngemäß anzuwenden (1 Ob 530/91 = SZ 64/93; Sailer in KBB, ABGB² Paragraph 825, Rz 7). Es stellt sich also die Frage, ob die vom Widerkläger behauptete Rechtsgemeinschaft als Mitmieter der Wohnungen Top 5 und 5a im Wege gerichtlicher Feilbietung der Mietrechte aufgelöst werden kann, wenn diese Mietrechte dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen.

3. Einigkeit besteht darüber, dass die zwangsweise exekutive Verwertung von Bestandrechten allein durch Zwangsverwaltung (vgl § 334 Abs 1 EO) oder durch Zwangsverpachtung zu erfolgen hat, gegebenenfalls durch Zwangsuntervermietung (Oberhammer in Angst, EO § 331 Rz 40 mwN). Der Verkauf von Mietrechten als zwangsweise Verwertungsform kommt nicht in Frage (SZ 44/101; Oberhammer aaO; Oberhammer, Das Mietrecht als Gegenstand der Zwangsvollstreckung, in WoBl 1999, 376 ff [378]; Kollross, Die Exekution auf Vermögensrechte und Unternehmungen, 110). So wurde bereits in der Entscheidung SZ 10/365 ausgesprochen, der Verkauf gepfändeter Bestandrechte sei deshalb unmöglich, weil nur frei veräußerliche Rechte verkauft werden könnten, worunter Bestandrechte nicht zu zählen seien, „... bestimmt aber nicht dann, wenn sie dem Mietengesetz unterliegen". Wie diese Lehrmeinungen und Entscheidungen zeigen, hat die zivilrechtliche und exekutionsrechtliche Beurteilung parallel zu erfolgen. Nur wenn ein Vermögensrecht frei veräußerlich ist, kann auch die Verwertung durch exekutiven Verkauf bzw dessen Versteigerung zulässig sein (vgl 3 Ob 268/03y).3. Einigkeit besteht darüber, dass die zwangsweise exekutive Verwertung von Bestandrechten allein durch Zwangsverwaltung vergleiche Paragraph 334, Absatz eins, EO) oder durch Zwangsverpachtung zu erfolgen hat, gegebenenfalls durch Zwangsuntervermietung (Oberhammer in Angst, EO Paragraph 331, Rz 40 mwN). Der Verkauf von Mietrechten als zwangsweise Verwertungsform kommt nicht in Frage (SZ

44/101; Oberhammer aaO; Oberhammer, Das Mietrecht als Gegenstand der Zwangsvollstreckung, in WoBl 1999, 376 ff [378]; Kollross, Die Exekution auf Vermögensrechte und Unternehmungen, 110). So wurde bereits in der Entscheidung SZ 10/365 ausgesprochen, der Verkauf gepfändeter Bestandrechte sei deshalb unmöglich, weil nur frei veräußerliche Rechte verkauft werden könnten, worunter Bestandrechte nicht zu zählen seien, „... bestimmt aber nicht dann, wenn sie dem Mietengesetz unterliegen". Wie diese Lehrmeinungen und Entscheidungen zeigen, hat die zivilrechtliche und exekutionsrechtliche Beurteilung parallel zu erfolgen. Nur wenn ein Vermögensrecht frei veräußerlich ist, kann auch die Verwertung durch exekutiven Verkauf bzw dessen Versteigerung zulässig sein vergleiche 3 Ob 268/03y).

Dass dieser Grundsatz auch für die gerichtliche Feilbietung zutrifft, ergibt sich schon aus der vom Kläger selbst zitierten Entscheidung SZ 44/101. Der Oberste Gerichtshof legte hier dar, dass auch Bestandrechte zum Gegenstand gerichtlicher Feilbietung gemacht werden könnten, soweit das Mietengesetz nicht Anwendung finde und bereits zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz die Zustimmung des Grundeigentümers zum Eintritt des Erwerbers in den bestehenden Bestandvertrag vorliege.

Bei seinem Argument, die erforderliche Zustimmung des Vermieters sei durch Einräumung des Weitergaberechts bereits erteilt worden, weswegen der gerichtlichen Feilbietung der Mietrechte mittels Versteigerung nichts im Wege stehe, setzt sich der Revisionswerber darüber hinweg, dass das Mietrechtsgesetz Anwendung findet und die von den Streitteilen abgeschlossenen Mietverträge dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen. Selbst wenn eine unbedingte Zustimmung des Bestandgebers zur Übertragung der Bestandrechte in Form von revolvierenden Weitergaberechten vorliegen sollte, schließt die Geltung des MRG, insbesondere das im § 27 MRG enthaltene „Ablöseverbot", die gerichtliche Feilbietung der Bestandrechte aus. § 27 Abs 1 Z 1 MRG erfasst alle Ablösezahlungen des neuen Mieters im Verhältnis zum scheidenden Mieter, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Leistung von seiner Seite entgegensteht. Der Nachmieter soll neben Übersiedlungskosten des Vormieters nur den verbliebenen Zeitwert der mieterseitigen Investitionen ablösen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, § 27 MRG Rz 10). § 27 MRG schließt demnach aus, das Mietrecht zu dessen „Verkehrswert" zu verkaufen, es ist eben nicht „frei veräußerlich". Ob die durch § 27 MRG verbotenen Zahlungen auf Grund einer „Vereinbarung" geleistet würden oder nach gerichtlicher Feilbietung, kann nach der klaren Absicht des Gesetzgebers keinen Unterschied machen, sollen doch verbotene Ablösezahlungen generell unterbunden werden. Auf die Benennung der Zahlung kommt es ebensowenig an wie auf die rechtliche Konstruktion (Würth/Zingher/Kovanyi aaO, Rz 3 mwN). Es kann also auch der Umstand, dass der Vermieter durch Einräumung des Weitergaberechts in den Mietverträgen vorweg der Übertragung der Mietrechte an Dritte zugestimmt hat, eine dem § 27 MRG entgegen stehende gerichtliche Feilbietung des Bestandrechts nicht zulässig machen. Ob der das Weitergaberecht regelnde Punkt des Mietvertrags - wie der Revisionswerber anstrebt - dahin auszulegen wäre, dass ein unbedingtes Weitergaberecht eingeräumt wurde, oder ob das Weitergaberecht unter der aufschiebenden Bedingung der Erstattung der anteiligen Baukosten samt Nebenspesen stünde, ist bei der gegebenen Rechtslage nicht entscheidungsrelevant.Bei seinem Argument, die erforderliche Zustimmung des Vermieters sei durch Einräumung des Weitergaberechts bereits erteilt worden, weswegen der gerichtlichen Feilbietung der Mietrechte mittels Versteigerung nichts im Wege stehe, setzt sich der Revisionswerber darüber hinweg, dass das Mietrechtsgesetz Anwendung findet und die von den Streitteilen abgeschlossenen Mietverträge dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen. Selbst wenn eine unbedingte Zustimmung des Bestandgebers zur Übertragung der Bestandrechte in Form von revolvierenden Weitergaberechten vorliegen sollte, schließt die Geltung des MRG, insbesondere das im Paragraph 27, MRG enthaltene „Ablöseverbot", die gerichtliche Feilbietung der Bestandrechte aus. Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG erfasst alle Ablösezahlungen des neuen Mieters im Verhältnis zum scheidenden Mieter, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Leistung von seiner Seite entgegensteht. Der Nachmieter soll neben Übersiedlungskosten des Vormieters nur den verbliebenen Zeitwert der mieterseitigen Investitionen ablösen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Paragraph 27, MRG Rz 10). Paragraph 27, MRG schließt demnach aus, das Mietrecht zu dessen „Verkehrswert" zu verkaufen, es ist eben nicht „frei veräußerlich". Ob die durch Paragraph 27, MRG verbotenen Zahlungen auf Grund einer „Vereinbarung" geleistet würden oder nach gerichtlicher Feilbietung, kann nach der klaren Absicht des Gesetzgebers keinen Unterschied machen, sollen doch verbotene Ablösezahlungen generell unterbunden werden. Auf die Benennung der Zahlung kommt es ebensowenig an wie auf die rechtliche Konstruktion (Würth/Zingher/Kovanyi aaO, Rz 3 mwN). Es kann also auch der Umstand, dass der Vermieter durch Einräumung des Weitergaberechts in den Mietverträgen vorweg der Übertragung der Mietrechte an Dritte zugestimmt hat, eine dem Paragraph 27, MRG

entgegen stehende gerichtliche Feilbietung des Bestandrechts nicht zulässig machen. Ob der das Weitergaberecht regelnde Punkt des Mietvertrags - wie der Revisionswerber anstrebt - dahin auszulegen wäre, dass ein unbedingtes Weitergaberecht eingeräumt wurde, oder ob das Weitergaberecht unter der aufschiebenden Bedingung der Erstattung der anteiligen Baukosten samt Nebenspesen stünde, ist bei der gegebenen Rechtslage nicht entscheidungsrelevant.

Auch der weiteren, vom Revisionswerber als erheblich iSd des§ 502 Abs 1 ZPO bezeichneten Rechtsfrage, nach welchen gesetzlichen Normen der EO die Feilbietung von Bestandrechten zu erfolgen habe, kommt im vorliegenden Fall nur abstrakte Bedeutung zu. Das Argument, der Ausschluss einer unzulässigen Ablöse wäre durch Festlegung eines entsprechenden „Maximalgebots" in den Versteigerungsbedingungen erreichbar, hält der Revisionswerber im Revisionsverfahren nicht mehr aufrecht, weshalb sich die Ausführungen hiezu erübrigen.Auch der weiteren, vom Revisionswerber als erheblich iSd des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO bezeichneten Rechtsfrage, nach welchen gesetzlichen Normen der EO die Feilbietung von Bestandrechten zu erfolgen habe, kommt im vorliegenden Fall nur abstrakte Bedeutung zu. Das Argument, der Ausschluss einer unzulässigen Ablöse wäre durch Festlegung eines entsprechenden „Maximalgebots" in den Versteigerungsbedingungen erreichbar, hält der Revisionswerber im Revisionsverfahren nicht mehr aufrecht, weshalb sich die Ausführungen hiezu erübrigen.

Da der Kläger keine entscheidungswesentlichen Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen vermag, ist die Revision als unzulässig zurückzuweisen. Da der Kläger keine entscheidungswesentlichen Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzuzeigen vermag, ist die Revision als unzulässig zurückzuweisen.

**Anmerkung**

E853611Ob148.07g

**Schlagworte**

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inZak 2007/743 S 435 - Zak 2007,435 = immolex-LS 2007/76 = immolex2008,50/19 (Pfiel) - immolex 2008/19 (Pfiel) = RdW 2008/153 S 197 -RdW 2008,197 = wobl 2008,132/43 - wobl 2008/43 = MietSlg 59.080 =MietSlg 59.287XPUBLEND

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:0010OB00148.07G.0911.000

**Zuletzt aktualisiert am**

03.07.2009

**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