

TE OGH 2002/10/17 8Ob207/02b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.10.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer, Dr. Rohrer, Dr. Spenling und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bernhard B*****, vertreten durch Mag. Gernot Faber und Mag. Christian Kühleubl, Rechtsanwälte in Wr. Neustadt, gegen die beklagte Partei Edeltraud L*****, vertreten durch Kosch & Partner, Rechtsanwälte in Wr. Neustadt, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Wr. Neustadt als Berufungsgericht vom 28. Juni 2002, GZ 17 R 119/02z-43, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 30 Abs 2 Satz 3 MRG kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des § 30 Abs 2 Z 8 MRG nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens 10 Jahre liegen. Diese Bestimmung, die Spekulationskäufe verhindern will, ist auch auf Eigentumswohnungen anzuwenden (SZ 51/151; EvBl 1983/103; EvBl 2000/13). Lediglich auf den Ersteigentümer einer neu geschaffenen Eigentumswohnung ist die Sperrfrist nicht anzuwenden (EvBl 1983/103). Hier wurde die Eigentumswohnung dadurch geschaffen, dass eine bereits seit langem bestehende und von den Beklagten (bzw. deren Rechtsvorgänger) gemietete Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde, sodass der in der Verhinderung von Spekulationskäufen bestehende Normzweck zutrifft (RIS-Justiz RS0070798; EvBl 1983/103). Gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Satz 3 MRG kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, MRG nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens 10 Jahre liegen. Diese Bestimmung, die Spekulationskäufe verhindern will, ist auch auf Eigentumswohnungen anzuwenden (SZ 51/151; EvBl 1983/103; EvBl 2000/13). Lediglich auf den Ersteigentümer einer neu geschaffenen Eigentumswohnung ist die Sperrfrist nicht anzuwenden (EvBl 1983/103). Hier wurde die Eigentumswohnung dadurch geschaffen, dass eine bereits seit langem bestehende und von den

Beklagten (bzw. deren Rechtsvorgänger) gemietete Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde, sodass der in der Verhinderung von Spekulationskäufen bestehende Normzweck zutrifft (RIS-Justiz RS0070798; EvBl 1983/103).

Eine derartige Umwandlung lag auch der von der zweiten Instanz zitierten Entscheidung 2 Ob 202/99s (= EvBl 2000/13) zu Grunde, wobei im dort zu beurteilenden Fall die Vermieterin bereits vor der Umwandlung Mehrheitseigentümerin gewesen war. Auf dieser Grundlage hatte der Oberste Gerichtshof die Annahme eines Spekulationskaufs (und damit die Anwendung der Sperrfrist des § 30 Abs 3 MRG) ausgeschlossen, weil die Vermieterin als Mehrheitseigentümerin auch ohne Umwandlung in Wohnungseigentum zur Aufkündigung berechtigt gewesen wäre. Eine derartige Umwandlung lag auch der von der zweiten Instanz zitierten Entscheidung 2 Ob 202/99s (= EvBl 2000/13) zu Grunde, wobei im dort zu beurteilenden Fall die Vermieterin bereits vor der Umwandlung Mehrheitseigentümerin gewesen war. Auf dieser Grundlage hatte der Oberste Gerichtshof die Annahme eines Spekulationskaufs (und damit die Anwendung der Sperrfrist des Paragraph 30, Absatz 3, MRG) ausgeschlossen, weil die Vermieterin als Mehrheitseigentümerin auch ohne Umwandlung in Wohnungseigentum zur Aufkündigung berechtigt gewesen wäre.

Im hier zu beurteilenden Fall war die Klägerin aber nicht Mehrheitseigentümerin, was in der Revision mit dem Hinweis, die Klägerin sei Hälfteigentümerin gewesen, bestätigt wird. Damit war sie aber zur Aufkündigung von Mietverträgen nicht legitimiert, weil dazu die Mehrheit der Miteigentümer oder zumindest der Nachweis deren Einverständnisses erforderlich ist (RIS-Justiz RS0013441; zuletzt WoBl 2001,123 mwN). Dass ihr der physische Besitz eines Teiles der Liegenschaft durch Benützungsberechtigung allein überlassen worden wäre (dazu 2 Ob 249/00g sowie 1997, 237 und WoBl 1998, 144), wurde nicht behauptet. Der daraus vom Berufungsgericht unter Hinweis auf die Entscheidung 2 Ob 202/99s (= EvBl 2000/13) gezogene Schluss, hier könne ein Spekulationsgeschäft nicht ausgeschlossen werden, sodass - unabhängig davon, ob im konkreten Fall tatsächlich Spekulationsabsicht bestanden habe (EvBl 1983/103) - die Sperrfrist des § 30 Abs 3 MRG zur Anwendung kommen müsse, steht daher mit der zitierten Entscheidung nicht in Widerspruch, sondern entspricht dem daraus ersichtlichen Verständnis der Rechtslage. Im hier zu beurteilenden Fall war die Klägerin aber nicht Mehrheitseigentümerin, was in der Revision mit dem Hinweis, die Klägerin sei Hälfteigentümerin gewesen, bestätigt wird. Damit war sie aber zur Aufkündigung von Mietverträgen nicht legitimiert, weil dazu die Mehrheit der Miteigentümer oder zumindest der Nachweis deren Einverständnisses erforderlich ist (RIS-Justiz RS0013441; zuletzt WoBl 2001,123 mwN). Dass ihr der physische Besitz eines Teiles der Liegenschaft durch Benützungsberechtigung allein überlassen worden wäre (dazu 2 Ob 249/00g sowie 1997, 237 und WoBl 1998, 144), wurde nicht behauptet. Der daraus vom Berufungsgericht unter Hinweis auf die Entscheidung 2 Ob 202/99s (= EvBl 2000/13) gezogene Schluss, hier könne ein Spekulationsgeschäft nicht ausgeschlossen werden, sodass - unabhängig davon, ob im konkreten Fall tatsächlich Spekulationsabsicht bestanden habe (EvBl 1983/103) - die Sperrfrist des Paragraph 30, Absatz 3, MRG zur Anwendung kommen müsse, steht daher mit der zitierten Entscheidung nicht in Widerspruch, sondern entspricht dem daraus ersichtlichen Verständnis der Rechtslage.

Die Revisionswerberin hält diesem Ergebnis entgegen, dass aus § 30 Abs 3 letzter Satz MRG zu schließen sei, dass zur Geltendmachung der in § 30 Abs 2 Z 8 bis 11 MRG genannten Kündigungsgründe auch der Hälfteigentümer legitimiert sei. Damit verkennt sie aber die Bedeutung dieser von ihr ins Treffen geführten Bestimmung. Diese besagt nur, dass Eigenbedarf nur zugunsten von Personen geltend gemacht werden kann, die (allenfalls zusammen) mindestens Hälfteigentümer sind oder zu diesen in dem in § 30 Abs 2 Z 5 oder 6 genannten Naheverhältnis stehen; an den oben wiedergegebenen Grundsätzen über die mangelnde Aktivlegitimation des Hälfteigentümers ändert dies aber nichts (Würth in Rummel, ABGB² Rz 35 zu § 30 MRG). Die Revisionswerberin hält diesem Ergebnis entgegen, dass aus Paragraph 30, Absatz 3, letzter Satz MRG zu schließen sei, dass zur Geltendmachung der in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8 bis 11 MRG genannten Kündigungsgründe auch der Hälfteigentümer legitimiert sei. Damit verkennt sie aber die Bedeutung dieser von ihr ins Treffen geführten Bestimmung. Diese besagt nur, dass Eigenbedarf nur zugunsten von Personen geltend gemacht werden kann, die (allenfalls zusammen) mindestens Hälfteigentümer sind oder zu diesen in dem in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 5, oder 6 genannten Naheverhältnis stehen; an den oben wiedergegebenen Grundsätzen über die mangelnde Aktivlegitimation des Hälfteigentümers ändert dies aber nichts (Würth in Rummel, ABGB² Rz 35 zu Paragraph 30, MRG).

Anmerkung

E67298 8Ob207.02b

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0080OB00207.02B.1017.000

Dokumentnummer

JJT_20021017_OGH0002_0080OB00207_02B0000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at