jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/8/27 5Ob178/02s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.08.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Eva J*****, vertreten durch Dr. Georg Röhsner, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Mag. David L. H*****, 2. Mag. Judith H*****, ebendort, beide vertreten durch Kosch & Partner, Rechtsanwälte in Wiener Neustadt, wegen § 22 Abs 1 Z 13 WGG iVm § 27 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 25. April 2002, GZ 17 R 20/02s-27, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Eva J*****, vertreten durch Dr. Georg Röhsner, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Mag. David L. H*****, 2. Mag. Judith H*****, ebendort, beide vertreten durch Kosch & Partner, Rechtsanwälte in Wiener Neustadt, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 13, WGG in Verbindung mit Paragraph 27, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 25. April 2002, GZ 17 R 20/02s-27, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass eine - auch analoge Anwendung der Bestimmungen des § 27 MRG dann ausscheidet - wenn nicht miet- oder genossenschaftliche Nutzungsrechte, sondern Eigentumsanwartschaftsrechte an einer “Eigentumswohnung” aufgegeben werden und damit dem jeweiligen Vertragspartner nicht bloß der Erwerb von miet- oder genossenschaftlichen Nutzungsrechten, sondern von

Eigentumsanwartschaftsrechten an dieser Wohnung ermöglicht wird (vgl JBl 1987, 319; SZ 60/101 = WoBl 1988/26; WoBl 1994/44; RIS-Justiz RS0069867). Die Rechtsstellung eines Wohnungseigentumsbewerbers kommt nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung nur demjenigen zu, dem die Einräumung von Wohnungseigentum vertraglich zugesagt, nicht aber nur in Aussicht gestellt worden ist. In letzterem Fall ist § 27 MRG anwendbar (WoBl 1994/44 mit Zust Call).Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass eine - auch analoge Anwendung der Bestimmungen des Paragraph 27, MRG dann ausscheidet - wenn nicht miet- oder genossenschaftliche Nutzungsrechte, sondern Eigentumsanwartschaftsrechte an einer "Eigentumswohnung" aufgegeben werden und damit dem jeweiligen Vertragspartner nicht bloß der Erwerb von miet- oder genossenschaftlichen Nutzungsrechten, sondern von Eigentumsanwartschaftsrechten an dieser Wohnung ermöglicht wird vergleiche JBl 1987, 319; SZ 60/101 = WoBl 1988/26; WoBl 1994/44; RIS-Justiz RS0069867). Die Rechtsstellung eines Wohnungseigentumsbewerbers kommt nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung nur demjenigen zu, dem die Einräumung von Wohnungseigentum vertraglich zugesagt, nicht aber nur in Aussicht gestellt worden ist. In letzterem Fall ist Paragraph 27, MRG anwendbar (WoBl 1994/44 mit Zust Call).

Durch höchstgerichtliche Rechtsprechung ist weiters geklärt, dass bei Prüfung der Tatbestandsmerkmale des§ 27 Abs 1 Z 1 MRG auf Leistungen anlässlich einer Übertragung genossenschaftlicher Nutzungsrechte an einer Wohnung und dabei vereinbarter Ablösen maßgeblich ist, ob der Leistung des neuen Mieters eine gleichwertige Gegenleistung des scheidenden Mieters gegenübersteht, was im konkreten Fall bedeutet, dass der die Ablöse Bezahlende eine günstigere Erwerbsmöglichkeit mit einem objektiv bewertbaren Vorteil erhält. Wurde nämlich die rechtliche Möglichkeit vermittelt, ein seitens der Genossenschaft nach Ablauf einer bestimmten Frist verbindlich zu machendes Angebot mit dem Ergebnis anzunehmen, Wohnungseigentum an der vorerst kraft Mietrechts benützten Wohnung preislich insofern günstiger zu erwerben, als bestimmte Zahlungen kaufpreismindernd zu berücksichtigen sind, so bestünde dann eine anrechenbare Gegenleistung, wenn im wirtschaftlichen Verkehr eine solche Möglichkeit objektiv Interesse findet und finanziell bewertet wird. Dabei kommt es aber auf den objektiven Wert des Rechts, günstiger Wohnungseigentum zu erwerben an, und nicht schlechthin auf die Summe der vom Vormieter bezahlten Annuitäten (5 Ob 169/01s; RIS-Justiz RS0070226).Durch höchstgerichtliche Rechtsprechung ist weiters geklärt, dass bei Prüfung der Tatbestandsmerkmale des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG auf Leistungen anlässlich einer Übertragung genossenschaftlicher Nutzungsrechte an einer Wohnung und dabei vereinbarter Ablösen maßgeblich ist, ob der Leistung des neuen Mieters eine gleichwertige Gegenleistung des scheidenden Mieters gegenübersteht, was im konkreten Fall bedeutet, dass der die Ablöse Bezahlende eine günstigere Erwerbsmöglichkeit mit einem objektiv bewertbaren Vorteil erhält. Wurde nämlich die rechtliche Möglichkeit vermittelt, ein seitens der Genossenschaft nach Ablauf einer bestimmten Frist verbindlich zu machendes Angebot mit dem Ergebnis anzunehmen, Wohnungseigentum an der vorerst kraft Mietrechts benützten Wohnung preislich insofern günstiger zu erwerben, als bestimmte Zahlungen kaufpreismindernd zu berücksichtigen sind, so bestünde dann eine anrechenbare Gegenleistung, wenn im wirtschaftlichen Verkehr eine solche Möglichkeit objektiv Interesse findet und finanziell bewertet wird. Dabei kommt es aber auf den objektiven Wert des Rechts, günstiger Wohnungseigentum zu erwerben an, und nicht schlechthin auf die Summe der vom Vormieter bezahlten Annuitäten (5 Ob 169/01s; RIS-Justiz RS0070226).

Die Feststellung der Vorinstanzen, dass die Kaufmöglichkeit beim gegenständlichen Reihenhaus im wirtschaftlichen Verkehr kein objektives Interesse findet und daher am Markt nicht bewertet wird, ist eine vom Obersten Gerichtshof nicht mehr überprüfbare Tatsachenfeststellung.

Damit sind alle im vorliegenden Fall aufgeworfenen Rechtsfragen bereits durch höchstgerichtliche Judikatur geklärt. Dies hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels zu führen.

Anmerkung

E66823 5Ob178.02s

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00178.02S.0827.000

Dokumentnummer

JJT_20020827_OGH0002_0050OB00178_02S0000_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