jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2019/5/28 4Ob42/19h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.05.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr.

Vogel als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Schwarzenbacher, Hon.-Prof. Dr. Brenn, Priv.-Doz. Dr. Rassi und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Z***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Klemens Mayer und andere Rechtsanwälte in Wien, gegen den Antragsgegner R***** K*****, vertreten durch Dr. Johann Sommer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Genehmigung einer Aufkündigung, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Klägerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Jänner 2019, GZ 38 R 203/18m-26, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Beide Parteien sind jeweils Hälfteeigentümer einer bebauten Liegenschaft. Der Antragsgegner ist Mieter eines dort befindlichen Souterrainlokals.

Das Rekursgericht hat den Antrag auf Ersetzung der Zustimmung des Antragsgegners zur Aufkündigung des Mietvertrags über das Souterrainlokal abgewiesen. Die Antragstellerin habe die für die Genehmigung erforderliche offenkundige Vorteilhaftigkeit der Aufkündigung für die Gesamtheit der Miteigentümergemeinschaft nicht dargelegt.

Rechtliche Beurteilung

Die Klägerin zeigt in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs keine erheblichen Rechtsfragen auf.

1. Die Aufkündigung eines Bestandvertrags mit einem Miteigentümer ist eine wichtige Veränderung im Sinn des§ 834 ABGB, die gemäß § 835 ABGB Einstimmigkeit oder die Genehmigung des Gerichts erfordert (RIS-JustizRS0013594). Besteht zwischen den Miteigentümern ein Bestandverhältnis, so muss der Miteigentümer, der aufkündigen will, die Ermächtigung durch den Außerstreitrichter einholen, da eine solche Kündigung als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme anzusehen ist (RS0013436; RS0013680). Der Richter hat eine wichtige Veränderung zu genehmigen, wenn sie offenbar (eindeutig) vorteilhaft ist. Ob dies der Fall ist, ist nach den Umständen des Einzelfalls und vom Standpunkt der Gesamtheit aller Miteigentümer und nicht allein von jenem des Mehrheitseigentümers aus zu beurteilen (RS0013703 [insb T3]; RS0013440). Der Beschluss des Außerstreitrichters ist eine im Wesentlichen von Billigkeitserwägungen getragene Ermessensentscheidung (RS0013650 [T2]). Der Außerstreitrichter hat auch die

Entscheidung über die Genehmigung der Aufkündigung eines Minderheitseigentümers nach Ermessen danach zu fällen, ob die von der Mehrheit beschlossene (oder vorgesehene) Maßnahme offenbar vorteilhaft ist (RS0013440), etwa wenn nach Räumung (durch den beklagten Miteigentümer) bessere Verwertungsaussichten für das Objekt bestehen (5 Ob 8/09a). Dasselbe muss (umso mehr) bei gleichteiligen Mehrheitsverhältnissen gelten.

2. Im vorliegenden Fall ist das Rekursgericht zur vertretbaren Rechtsauffassung gelangt, dass die Antragstellerin die offenbare Vorteilhaftigkeit der Aufkündigung für die Gesamtheit der Miteigentümergemeinschaft nicht hinreichend konkretisiert habe, zumal sich aus ihrem Vorbringen nur ergebe, dass eine bessere Verwertung des Objekts erst nach einer Generalsanierung bestehe. Die vom Rekursgericht gezogene Schlussfolgerung, wonach eine solche Generalsanierung im Hinblick auf die zwangsläufig damit einhergehenden Kosten nicht in jedem Fall vorteilhaft sein muss, ist nicht zu beanstanden, zumal ein näheres Vorbringen dazu seitens der Antragstellerin unterblieb. Ein Verfahrensverstoß wegen allfälliger Verletzung der richterlichen Anleitungspflicht wurde im Revisionsrekurs nicht geltend gemacht (vgl RS0037095).

Textnummer

E125254

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0040OB00042.19H.0528.000

Im RIS seit

14.06.2019

Zuletzt aktualisiert am

14.06.2019

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