

Schwerpunkt Teilungsklage und Wohnungseigentum

Die Begründung von Wohnungseigentum
im Teilungsverfahren

Die Begründung von Wohnungseigentum
im Exekutionsverfahren

Mietrecht

Grobes Verschulden am Zinsrückstand

Immobilienwirtschaft

Investitionskontrollgesetz: Auswirkungen
auf Liegenschaftstransaktionen

Immobilienbesteuerung

Die COVID-19-Investitionsprämie aus Sicht
der Immobilienbranche

Forum Immobilientreuhänder

Abweichender Aufteilungsschlüssel
im Wohnungseigentum

Die zwischen der Gemeinde und der bauwerbenden Grundstückseigentümerin abgeschlossene Vereinbarung soll nach deren Ansicht die Umsetzung von Zielen der örtlichen Raumplanung sichern. Diesen Zweck betont sie auch in ihrem Rechtsmittel, wenn sie darauf verweist, dass die der Eigentümerin auferlegten Pflichten dazu dienen, den Bauplatz im Interesse eines schöneren Orts-, Straßen- und Landschaftsbilds qualitätsvoller zu gestalten, und die „sanfte Mobilität“ fördern sollen, um eine Verminderung des Kfz-Verkehrs im Gemeindegebiet zu erreichen. Damit zielt sie erkennbar auf § 27 Abs 2 lit e TROG 2016 ab, wo auf die dem Erfordernis des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbilds abgestimmte Bebauung abgestellt wird. Ein Zusammenhang zwischen Erträgen aus der Liegenschaft und den mit der Vereinbarung vom 26. 3. 2019 begründeten Pflichten der Liegenschaftseigentümerin zur Herstellung bzw Erhaltung eines Spiel- und Fahrradabstellplatzes sowie zur Bepflanzung des Grundstücks in der vorgegebenen Weise erschließt sich daraus und aus dem Grundbuchsgesuch aber keinesfalls.

Anmerkung:

Mit der gegenständlichen Entscheidung festigt der OGH seine jüngere Rsp (beginnend mit 5 Ob 198/12x MietSlg 64.077) hinsichtlich der Grundsätze der Eintragung von Reallasten. Während die frühere stRsp (vgl RS0012178) einen Zusammenhang der zu erbringenden Leistung des Verpflichteten mit dem Ertrag der haftenden Liegenschaft grds für nicht erforderlich erachtete, präzisiert die neuere (mittlerweile wohl ständige) Rsp dahingehend, dass mangels eines solchen Zusammenhangs eine Reallastverpflichtung re-

gelmäßig dennoch nur dann angenommen werden kann, wenn ihr Versorgungscharakter außer Zweifel steht.

Zur Verbücherung einer Reallast bedarf es zusammengefasst nunmehr jedenfalls der Erfüllung der folgenden, historisch gewachsenen, Grundsätze: einer periodisch zu erbringenden, in einem gewissen Zusammenhang mit den Liegenschaftserträgen stehenden Verpflichtung oder, in Ermangelung einer solchen, einer Verpflichtung des Grundeigentümers, welche ohne jeglichen Zweifel dem Versorgungszweck zugunsten des Begünstigten dient.

Bereits in 5 Ob 198/12x stellte der OGH fest, dass diese allgemeinen Grundsätze auch für die Verbücherung privatwirtschaftlicher Maßnahmen und Vereinbarungen im Rahmen einer Vertragsraumordnung (hier gem § 18 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009) anwendbar sind. Während in dieser Entscheidung die Eintragung einer „Reallast der Errichtung und Betreibung von Gewerbe-/Touristikbetrieben sowie Wohnungen/Appartements auch zu Ferienzwecken“ mit dem ausdrücklichen Ziel einer Vermeidung von Freizeitwohnsitzen (zu Recht) als keine positive Leistungspflicht, sondern als Pflicht zur Unterlassung der Errichtung von Freizeitwohnsitzen und somit keine den Kriterien entsprechende Reallast angesehen wurde, wäre im ggst Fall mit der Errichtung und Erhaltung diverser Einrichtungen eine positive Leistungspflicht gegeben. Wenn nun der OGH aber den geforderten Zusammenhang zwischen den Verpflichtungen und den Erträgen aus der Liegenschaft sowie als Ausweichtatbestand auch die Erfüllung eines Versorgungszwecks verneint, ist dem mE vollends zuzustimmen.

Thomas Jenewein

Mag. Thomas Jenewein ist Unternehmensjurist in Innsbruck.

Zustimmung des Grundeigentümers zum Eintritt des Erstehers in das bestehende Grundnutzungsverhältnis ist obsolet

§ 153a EO

OGH
23. 6. 2020,
5 Ob 8/20t

Zivilteilung;
Superädifikat

2020/94

Wird ein Superädifikat versteigert, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsverhältnis, das zwischen dem Eigentümer des Superädifikats und dem Eigentümer des Grundstücks besteht, mit dem Zeitpunkt der Zuschlagserteilung ipso iure auf den Ersteher über. Der Inhalt und die Art des Nutzungsverhältnisses bleiben unverändert.

Die Streitteile sind die Miteigentümer eines Superädifikats. Die Kl und die ErstBekl sind Schwestern, die Zweit-, der Dritt- und die ViertBekl sind die Kinder der ErstBekl.

Das Superädifikat ist ein im Jahr 1960 vom (Groß-)Vater der Streitteile errichtetes Gebäude, das im Sommer als Teil einer Hotelanlage genutzt wurde. Die Liegenschaft, auf der sich das Superädifikat befindet, stand im Eigentum der (Groß-)Mutter der Streitteile. Die Gestattung der Nutzung des Grundstücks zur Errichtung und Belassung des Superädifikats erfolgte ausschließlich aufgrund des familienrechtlichen Verhältnisses zwischen den (Groß-)Eltern der Streitteile. Was diese über die Gestattung der Nutzung hinaus vereinbart haben, kann nicht festgestellt werden.

Es kann insb nicht festgestellt werden, dass das Superädifikat vereinbarungsgemäß im Familieneigentum gehalten werden muss. Seit 2016 steht die Liegenschaft im Alleineigentum der ErstBekl.

Die Kl beehrte die Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums an dem Superädifikat durch Zivilteilung, in eventu durch Naturalteilung in der Form der WE-Begründung.

Die Bekl wandten ein, dass die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft an dem Superädifikat durch gerichtliche Feilbietung nur möglich sei, wenn bereits im Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz die Zustimmung des Grundeigentümers zum Eintritt des Erstehers in das bestehende Nutzungsrecht vorliege. Alleineigentümerin der Liegenschaft sei die ErstBekl, und als solche erkläre sie ausdrücklich, der Benutzung des Grundes durch einen familienfremden Ersteher nicht zuzustimmen und das Grundnutzungsverhältnis aus wichtigem Grund aufzukündigen.

Das ErstG gab dem Hauptbegehren auf Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft am Superädifikat durch Zivilteilung statt. Eine Naturalteilung, insb in Form der Begründung von WE, sei nach dem festgestellten Sachverhalt rechtlich und faktisch unmöglich bzw un-

tunlich. Dem Anspruch der Kl auf Zivilteilung stünden keine Teilungshindernisse entgegen.

Das BerG gab der Ber nicht Folge und ließ die Rev zu, da es von der älteren Rsp des OGH zur Voraussetzung der Zustimmung des Grundeigentümers für die Zivilteilung bei Superädifikaten abgehe und es Rsp des OGH, die die durch die EO-Nov 2000 eingefügte Bestimmung des § 153 a EO berücksichtige, nicht gebe.

Die Rev ist aus dem vom BerG genannten Grund zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

Aus der Begründung:

Im Zug der Überarbeitung der Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft durch die EO-Nov 2000 (BGBl I 2000/59) wurde auch das dem Teilungsverfahren folgende Exekutionsverfahren zur Aufhebung der Rechtsgemeinschaft an einem Superädifikat neu gestaltet.

Nach der Rsp zur Rechtslage vor der EO-Nov 2000 setzte die Aufhebung der Rechtsgemeinschaft an einem Superädifikat, die auf die Verwertung und nicht den Abbruch der gemeinschaftlichen Sache abzielte, grundsätzlich voraus, dass bereits im Teilungsverfahren zum Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz die Zustimmung des Grundeigentümers zum Eintritt des Erwerbers in den bestehenden Nutzungsvertrag mit den Miteigentümern des Superädifikats vorliegt (RIS-Justiz RS0011249; RS0011251; vgl auch RS0013232). Von diesem Zustimmungserfordernis wurde abgesehen, wenn dem Miteigentumsanteil an dem Superädifikat kein obligatorisches Recht dieses Miteigentümers zur Mitbenützung des Grundes, auf dem das Bauwerk errichtet ist, zugrunde lag. In diesem Fall kann für die Geltendmachung des Teilungsanspruchs eines solchen Miteigentümers an dem Superädifikat das Vorliegen der Zustimmung des Grundeigentümers zur Benützung des Grundes durch den Ersteher des Superädifikats nicht verlangt werden, weil eine solche selbständige Teilungsvoraussetzung den jedem Miteigentümer nach § 830 ABGB grundsätzlich zustehenden Aufhebungsanspruch ausschließen könnte, was aber als gesetzlich nicht gedeckte Beschränkung der Verfügungsfreiheit des Teilhabers mit dessen Stellung als vollständiger Eigentümer (§ 829 ABGB) unvereinbar wäre. Es muss ihm jedenfalls der Anspruch verbleiben, die Teilung durch Verkauf des Superädifikats auf Abbruch zu begehren. Das Verlangen nach Verkauf auf Abbruch muss der Teilhaber dabei nicht schon im Teilungsverfahren stellen. Es darf ihm nicht die Möglichkeit genommen werden, sich nach rechtskräftiger Bewilligung der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch Zivilteilung um die Zustimmung des Grundeigentümers zur Benützung seines Grundes durch den Ersteher des Superädifikats zu bemühen und damit einen auch im Interesse des Teilungsge nossen liegenden günstigeren Erlös zu erzielen (8 Ob 507/86 RS0011247; RS0011249 [T 1]; RS0011251 [T 1]).

Dem von der Rsp entwickelten Grundsatz, dass die auf Verwertung gerichtete Zivilteilung eines Superädifikats die Zustimmung des Grundeigentümers

zum Eintritt des Erstehers in das Grundnutzungsverhältnis voraussetzt, wurde mit der Neugestaltung der Vollstreckung des Titels auf Zivilteilung durch die EO-Nov 2000 die Grundlage entzogen.

Seit der EO-Nov 2000 gelten für das Exekutionsverfahren auf Zivilteilung einer Liegenschaft im Wesentlichen die Regeln über die Zwangsversteigerung mit den sich aus §§ 352 bis 352 c EO ergebenden Abweichungen (5 Ob 95/09 w). Zuzufolge der entsprechenden Anordnung in § 133 Abs 1 EO gilt das auch für die Zivilteilung von Superädifikaten (Klicka in *Angst/Oberhammer*, EO³ §§ 352–352 c EO Rz 1; Mini/Neumayr in *Burgstaller/Deixler-Hübner*, Exekutionsordnung § 153 a EO Rz 1; Höllwerth in *Burgstaller/Deixler-Hübner*, Exekutionsordnung § 352 EO Rz 5; Feil/Marent, Exekutionsordnung § 352 Rz 3; *Rechberger* in *Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund² Rz 114).

Entgegen der Ansicht der Rev ist daher § 153 a EO in dem dem Teilungsverfahren folgenden Exekutionsverfahren zur Aufhebung der Rechtsgemeinschaft an einem Superädifikat anzuwenden (*Rechberger* in *Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund² Rz 114). Diese mit der EO-Nov 2000 neu eingefügte Bestimmung sieht vor, dass bei Versteigerung eines Superädifikats der Ersteher in das bestehende Nutzungsverhältnis eintritt. Wird ein Superädifikat versteigert, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsverhältnis, das zwischen dem Eigentümer des Superädifikats und dem Eigentümer des Grundstücks besteht, mit dem Zeitpunkt der Zuschlagserteilung ipso iure auf den Ersteher über. Der Inhalt und die Art des Nutzungsverhältnisses bleiben unverändert (*Angst* in *Angst/Oberhammer*, EO³ § 153 a EO Rz 1; *Rechberger* in *Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund² Rz 119). Mit diesem Ex-lege-Übergang der Nutzungsrechte sollte die exekutive Verwertung von Superädifikaten erleichtert werden, zumal das Eigentum an Superädifikaten in aller Regel mit entsprechenden Nutzungsrechten an der Liegenschaft verbunden ist (RV 93 BlgNR 21. GP 48).

§ 153 a EO normiert eine gesetzliche Vertragsübernahme. Der Grundeigentümer kann daher dem Übergang der Rechte und Pflichten auf den Ersteher nicht mit Erfolg entgegentreten. Diesem steht zwar gem § 153 a Satz 2 EO das Recht zu, den dem Nutzungsverhältnis zugrunde liegenden Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Der wichtige Grund, der den Grundeigentümer unabhängig vom Inhalt des dem Nutzungsverhältnis zugrunde liegenden Vertrags zur Kündigung berechtigt, muss aber in einem Umstand liegen, der mit dem Eintritt des Erstehers in das Nutzungsverhältnis zusammenhängt. Umstände, die nicht auf eine Änderung der Verhältnisse zurückgehen, können hingegen nur dann zum Anlass für eine Kündigung genommen werden, wenn sie auch gegenüber dem bisher Berechtigten hätten geltend gemacht werden können (*Angst* in *Angst/Oberhammer*, EO³ § 153 a EO Rz 2 f).

Im Ergebnis folgt, dass die von der älteren Rsp des OGH geforderte Voraussetzung einer Zustimmung des Grundeigentümers zum Eintritt des Erstehers in das bestehende Grundnutzungsverhältnis aufgrund des gesetzlichen Vertragseintritts obsolet ist

(Rechberger in Kletečka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund² Rz 114).

Anmerkung:

Mit der gegenständlichen Entscheidung setzt sich der OGH zum ersten Mal mit § 153 a EO, der bereits mit der EO-Novelle des Jahres 2000 (BGBl 2000/59) Eingang in die Exekutionsordnung gefunden hat, auseinander. Der Inhalt der davor zur Verwertung von Superädifikaten bei gerichtlicher Feilbietung ergangenen OGH-Rsp und der nun schon 20 Jahre in Geltung stehenden Norm stehen einander diametral gegenüber.

Der Kern des Rechtsstreits rund um ein ehemaliges Hotelgebäude, das als Superädifikat erbaut wurde, ist die Frage, inwiefern der Grundstückseigentümer des Grundstücks, auf dem das Superädifikat errichtet ist, seine Zustimmung erteilen muss, wenn die Miteigentumsgemeinschaft an dem Superädifikat durch gerichtliche Feilbietung aufgehoben wird.

Mit seiner E 1 Ob 166/71 hat der OGH bereits relativ früh den Grundsatz der notwendigen Zustimmung des Grundstückseigentümers zum Eintritt des Erstehers in das Grundnutzungsverhältnis etabliert. Dahinter steht der aus der älteren Literatur (ua Kollroß, Die Exekution auf Vermögensrechte) aufgegriffene Grundgedanke, dass Bestandrechte nicht zum Gegenstand gerichtlicher Feilbietung gemacht werden können. Dementsprechend judizieren auch die Höchststrichter, dass dem Grundeigentümer nicht mit dem Ersteher ein neuer Bestandvertragspartner aufgezwungen werden kann. Der OGH urteilte in der genannten Entscheidung deshalb explizit, dass erst die schriftliche Zustimmung

des Bestandgebers das Bestandrecht übertragungsfähig macht.

In der gegenständlichen Entscheidung hat der OGH jedoch klargestellt, dass mit der Schaffung des § 153 a EO eine gesetzliche Vertragsübernahme des Grundnutzungsverhältnisses geschaffen wurde, die die bisherige OGH-Rsp ablöst. Der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf es folgerichtig nicht mehr. Der Gesetzgeber wollte damit die exekutive Verwertung von Superädifikaten erleichtern (ErläutRV 93 BlgNR 21. GP 48). Damit zeigt sich auch eine klare rechtspolitische Wertung und Abkehr von den zuvor entwickelten Grundsätzen bei gerichtlicher Feilbietung, zumal etwa der private Weiterkauf von Superädifikaten stets von der Bereitschaft des Grundeigentümers zum Abschluss eines neuen Bestandvertrags mit dem Ersteher abhängt (dazu der OGH bereits grundlegend in 1 Ob 166/71). Im gerichtlichen Exekutionsverfahren wollte der Gesetzgeber offensichtlich die Blockademöglichkeit des Grundeigentümers beseitigen, wohl auch weil viele der Anwendungsfälle den Familienverband betreffen. Ohne die Bestimmung des § 153 a EO ginge letztlich auch die durch § 830 ABGB eingeräumte Möglichkeit zur Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft am Superädifikat in solchen Fällen ins Leere. Da in den vergangenen 20 Jahren kein derartiger Sachverhalt vor dem OGH verhandelt wurde, ist nun mit der gegenständlichen Entscheidung die sowohl gesetzliche als auch höchstrichterliche Beurteilung des Sachverhalts zweifelsfrei geklärt.

Nadja Holzer

Mag. Nadja Holzer ist RA in Wien.

MAKLERRECHT

§ 6 MaklerG

OGH
21. 4. 2020,
3 Ob 212/19a

Dreipersonen-
verhältnis;
wirtschaftlicher
Zweck;
Naheverhältnis

2020/95

Zum Eigengeschäft

Zu prüfen ist, ob dem wirtschaftlichen Zweck nach das vermittelte Geschäft ein Eigengeschäft des Maklers darstellt, er also unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise der Vertragspartner ist; dabei kommt es auf die Interessenlage an.

I*** ist Geschäftsführer der im Jahr 2014 gegründeten kl Immobilienmaklerin (GmbH) und Eigentümer (Verkäufer) der vermittelten Liegenschaft. 65% der Geschäftsanteile der Kl gehören der I*** GmbH, 25% der U*** GmbH und 10% P***, der auch „Mitarbeiter“ der Kl ist. I*** ist der einzige Gesellschafter und Geschäftsführer der I***GmbH sowie alleiniger Geschäftsführer der U***GmbH, deren Alleingesellschafter C*** ist.

Am 18. 7. 2018 besichtigte der Bekl die Liegenschaft, deren Verkauf die Kl bewarb. Am 19. 7. 2018 unterfertigte der Bekl ein Kaufanbot (Kaufpreis € 1.250.000,-), das der Verkäufer am 20. 7. 2018 annahm. Danach verweigerte der Bekl die Unterfertigung des „grundbuchsfähigen“ Kaufvertrags. Die Vermittlungstätigkeit für die Kl erbrachte deren Mitarbeiter P***.

Die Kl begehrt (nach Klageeinschränkung) vom Bekl die Käuferprovision. Das von ihr vermittelte Geschäft sei kein Eigengeschäft iSd § 6 Abs 4 MaklerG, weil kein beherrschender Einfluss der Maklerin auf den Verkäufer bestehe (sondern allenfalls umgekehrt); auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen Verkäufer und Kl sei der Bekl ausreichend hingewiesen worden. Nach der

Rsp reiche es nicht aus, dass eine Rechtsperson „hinter allem“ stehe; der Umstand, dass der Verkäufer an der Kl (als einer eigenen juristischen Person mit eigenem Geschäftszweig) beteiligt sei, habe keine Bedeutung für deren verdienstliche Vermittlungstätigkeit und den dadurch von ihr erworbenen Provisionsanspruch. Wirtschaftlich gesehen könne die Kl nicht als Partei des Kaufvertrags angesehen werden. Dass der Bekl, der selbst Alleingeschäftsführer und Anteilseigner einer Immobiliengesellschaft sei, die Liegenschaft schließlich nicht erworben habe, sei allein auf von diesem selbst zu vertretende Gründe zurückzuführen.

Der Bekl wendete ein, es liege ein „Eigengeschäft“ iSd § 6 Abs 4 MaklerG vor, weshalb der Kl keine Vermittlungsprovision zustehe. Wegen der gesellschaftlichen Verflechtungen zwischen Kl und Verkäufer liege eine wirtschaftliche Gleichwertigkeit hinsichtlich eines Eigengeschäfts vor. Außerdem sei er vom Kaufvertrag berechtigt zurückgetreten, weil ihm bei der Besichtigung der Liegenschaft mit dem Mitarbeiter der Kl die schwierige Zufahrtssituation über fremde Liegenschaften (ungewöhnliche Bedingungen in den Servitutsvereinbarungen) verschwiegen worden sei, obwohl er die von ihm geplante Nutzung offengelegt habe. Schließlich wäre ein – entgegen der Rechtsansicht des Bekl – allenfalls doch bestehender Provisionsanspruch auf null zu mäßigen, weil die Kl das Neutralitätsgebot missachtet und gegenüber dem Bekl ausschließlich das Ziel verfolgt habe, die Interessen des Verkäufers zu fördern.