

# TE OGH 2005/3/8 10Ob95/04z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.03.2005

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Fellingner, Dr. Hoch, Hon. Prof. Dr. Neumayr und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Stiftung „T\*\*\*\*\*“, \*\*\*\*\*, vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1011 Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Ökonomierat Johann K\*\*\*\*\* sen., \*\*\*\*\*, 2. Johann K\*\*\*\*\* jun., ebendort, 3. Helmut K\*\*\*\*\*, ebendort, sämtliche vertreten durch Dr. Peter Knirsch und Dr. Johannes Gschaider, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 7. September 2004, GZ 40 R 128/04a-18, in nichtöffentlicher Sitzung 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:

Die Revisionswerber gestehen ausdrücklich zu, dass die Klägerin auch nach der teilweisen Veräußerung der mit dem Bestandvertrag belasteten Liegenschaft jedenfalls weiterhin Mitverpächterin des aufgekündigten Pachtvertrages sei. Sie ziehen auch nicht in Zweifel, dass die Klägerin im vorliegenden Verfahren nachweisen konnte, dass der Erwerber und Mitverpächter mit der gegenständlichen Aufkündigung einverstanden war. Die außerordentliche Revision bestreitet aber nach wie vor die - von den Vorinstanzen bejahte - Aktivlegitimation der Klägerin zur (gerichtlichen) Aufkündigung; eine solche könne nur im Namen und unter Anführung sämtlicher Mitverpächter vorgenommen werden.

## Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem von den Beklagten (unter Hinweis auf Entscheidungen zur Wohnungseigentumsgemeinschaft, die hier nicht einschlägig sind) vertretenen Standpunkt hat der Oberste Gerichtshof jedoch bereits in der vom Berufungsgericht zitierten, ausführlich begründeten Entscheidung 8 Ob 349/99b (= MietSlg 52.165/24 = WoBl 2001/75) die Aktivlegitimation einer im Verfahren über die Aufkündigung alleine als Klägerin auftretenden Hälfteigentümerin des Bestandgegenstandes mit der Begründung bejaht, dass nach stRsp der von den Miteigentümern mit einem außenstehenden Dritten abgeschlossene Mietvertrag von der Mehrheit der Miteigentümer im eigenen Namen

gekündigt werden könne (RIS-Justiz RS0013441; zuletzt: 8 Ob 207/02b), und dass auch eine einheitliche (von der Lehre gebilligte) Rechtsprechung vorliege, wonach der Hälfteigentümer zur Aufkündigung von Mietverträgen zwar nicht legitimiert sei, er aber dann im eigenen Namen aufkündigen könne, wenn er das (bereits im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung vorliegende) Einverständnis solcher Mitgenossen hiezu nachweise, denen mit ihm zusammen die Mehrheit der Anteile gehöre. Nach Lehre und Rsp kann also auch ein Hälfteigentümer (bzw Minderheitseigentümer) im eigenen Namen aufkündigen, wenn - wie hier - die vor der Auflösungserklärung erteilte Zustimmung der Miteigentümerge Mehrheit im Prozess nachgewiesen wird (8 Ob 399/49b mwN; Gamerith in Rummel<sup>3</sup> I § 833 ABGB Rz 12 vorletzter Abs; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> § 33 MRG Rz 15; Würth in Rummel<sup>3</sup> § 1116 ABGB Rz 16 mwN). Entgegen dem von den Beklagten (unter Hinweis auf Entscheidungen zur Wohnungseigentumsgemeinschaft, die hier nicht einschlägig sind) vertretenen Standpunkt hat der Oberste Gerichtshof jedoch bereits in der vom Berufungsgericht zitierten, ausführlich begründeten Entscheidung 8 Ob 349/99b (= MietSlg 52.165/24 = WoBl 2001/75) die Aktivlegitimation einer im Verfahren über die Aufkündigung alleine als Klägerin auftretenden Hälfteigentümerin des Bestandgegenstandes mit der Begründung bejaht, dass nach stRsp der von den Miteigentümern mit einem außenstehenden Dritten abgeschlossene Mietvertrag von der Mehrheit der Miteigentümer im eigenen Namen gekündigt werden könne (RIS-Justiz RS0013441; zuletzt: 8 Ob 207/02b), und dass auch eine einheitliche (von der Lehre gebilligte) Rechtsprechung vorliege, wonach der Hälfteigentümer zur Aufkündigung von Mietverträgen zwar nicht legitimiert sei, er aber dann im eigenen Namen aufkündigen könne, wenn er das (bereits im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung vorliegende) Einverständnis solcher Mitgenossen hiezu nachweise, denen mit ihm zusammen die Mehrheit der Anteile gehöre. Nach Lehre und Rsp kann also auch ein Hälfteigentümer (bzw Minderheitseigentümer) im eigenen Namen aufkündigen, wenn - wie hier - die vor der Auflösungserklärung erteilte Zustimmung der Miteigentümerge Mehrheit im Prozess nachgewiesen wird (8 Ob 399/49b mwN; Gamerith in Rummel<sup>3</sup> römisch eins Paragraph 833, ABGB Rz 12 vorletzter Abs; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> Paragraph 33, MRG Rz 15; Würth in Rummel<sup>3</sup> Paragraph 1116, ABGB Rz 16 mwN).

Da der vom Berufungsgericht vertretene Standpunkt der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes entspricht sind die Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO nicht gegeben. Davon abgesehen steht im vorliegenden Fall ohnehin fest, dass der (Teil-)Erwerber der Liegenschaft sogar die ausdrückliche Erklärung abgeben hat, „die Rechte im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag und zwar auch der Ausübung nach an die Klägerin abzutreten“, womit - entgegen der Auffassung der beklagten Parteien - nach stRsp und Lehre auch das Kündigungsrecht übertragen werden konnte (Würth in Rummel<sup>3</sup> § 1116 ABGB Rz 15 mwN; vgl auch die von der Lehre gebilligte neuere Rsp zur möglichen Zession der Rechte des Vermieters [wozu auch die Gestaltungsrechte wie Kündigung und Vertragsauflösung gehören] an den nicht verbücherten Erwerber: RIS-Justiz RS0011242 [T9]; Würth aaO § 1120 ABGB Rz 7 mwN)). Da der vom Berufungsgericht vertretene Standpunkt der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes entspricht sind die Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht gegeben. Davon abgesehen steht im vorliegenden Fall ohnehin fest, dass der (Teil-)Erwerber der Liegenschaft sogar die ausdrückliche Erklärung abgeben hat, „die Rechte im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag und zwar auch der Ausübung nach an die Klägerin abzutreten“, womit - entgegen der Auffassung der beklagten Parteien - nach stRsp und Lehre auch das Kündigungsrecht übertragen werden konnte (Würth in Rummel<sup>3</sup> Paragraph 1116, ABGB Rz 15 mwN; vergleiche auch die von der Lehre gebilligte neuere Rsp zur möglichen Zession der Rechte des Vermieters [wozu auch die Gestaltungsrechte wie Kündigung und Vertragsauflösung gehören] an den nicht verbücherten Erwerber: RIS-Justiz RS0011242 [T9]; Würth aaO Paragraph 1120, ABGB Rz 7 mwN)).

Der weitere in der außerordentlichen Revision erhobene Vorwurf, das Berufungsgericht habe entgegen der stRsp nicht zwischen bürgerlichem und außerbürgerlichem Erwerb der mit dem Bestandvertrag belasteten Liegenschaft unterschieden und zum genauen Zeitpunkt des Eintritts des Erwerbers in den Bestandvertrag keine Feststellungen getroffen, geht somit schon deshalb ins Leere, weil es auf diese Umstände gar nicht ankommt. Soweit der Klägerin das Kündigungsrecht nicht (mehr) selbst zustand, wurde es ihr nämlich ohnehin wirksam übertragen.

Mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen ist die außerordentliche Revision zurückzuweisen.

#### **Textnummer**

E76474

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:0100OB00095.04Z.0308.000

**Im RIS seit**

07.04.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

11.09.2012

**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](http://www.jusline.at)