



IMMOBILIENRECHT

Lastenfreie Abschreibung eines Trennstücks ohne Zustimmung des Dienstbarkeitsberechtigten

- ✦ Eine **lastenfreie Abschreibung ohne Zustimmung des Dienstbarkeitsberechtigten** ist nach ständiger Rechtsprechung nur zulässig, wenn feststeht, dass sich die Dienstbarkeit nicht länger auch auf das abzuschreibende Trennstück erstreckt. Liegt die Voraussetzung des **§ 3 Abs 2 LiegTeilG** nicht vor, was nach Maßgabe des verwiesenen § 12 Abs 2 GBG zu entscheiden ist, kann die lastenfreie Abschreibung nur mit **Zustimmung des Eigentümers des herrschenden Gutes** oder im Rechtsweg erwirkt werden.
- ✦ Gegen den Willen des Eigentümers des herrschenden Gutes kann die lastenfreie Abschreibung im Grundbuchsverfahren somit nur erfolgen, wenn die räumliche Beschränkung im Grundbuch eingetragen ist und außerdem durch Urkunden, die den Anforderungen des **§ 74 Abs 1 GBG** entsprechen, eindeutig nachgewiesen wird, dass sich die Dienstbarkeit auf das abzuschreibende Trennstück nicht bezieht.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 13.03.18, 5Ob38/18a

Kündigungsschutzbestimmungen bei Geschäftsräumlichkeiten deren Mietvertrag vor dem 01.01.2002 abgeschlossen wurde

- ✦ Der Begriff der „**Geschäftsräumlichkeit**“ in **§ 1 Abs 1 MRG** ist **weit zu verstehen**. Die geschäftliche Tätigkeit muss nicht unmittelbar im betreffenden Objekt ausgeübt werden; es genügt, wenn das Objekt diesen geschäftlichen Zwecken dient.
- ✦ Für vor dem 01.01.2002 abgeschlossene Mietverträge ist die **Vollausnahme vom MRG** für Mietgegenstände, die in einem Gebäude mit **nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen** oder **Geschäftsräumen** liegen

(§ 1 Abs 2 Z 5 MRG), **nicht anwendbar**. Für solche Bestandverhältnisse gilt noch die **alte Rechtslage nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG aF**. Diese Bestimmung bezieht sich aber einerseits nur auf **Wohnungen**, nicht aber auf Geschäftsräume, und andererseits gelten auch für die darin genannten Bestandverhältnisse (aufgrund der dort normierten Teilanwendung des MRG) die **Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG**.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 29.05.2018, 4Ob245/17h

Im vorliegenden Fall beehrte der Kläger die Räumung eines von der Beklagten seit 1976 gemieteten Bestandobjekts (Lagerräume) wegen titelloser Benützung. Es gelte kein Kündigungsschutz, da es sich um ein Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten handle. Das Erstgericht gab dem Begehren statt, da ein Ausnahmetatbestand vom MRG vorliege, das Berufungsgericht wies die Klage dagegen ab. Die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG aF kämen unabhängig von der Anzahl der selbstständigen Bestandseinheiten zur Anwendung. Der OGH wies die Revision des Klägers zurück.

Grundbucheintragung und landesgesetzliche Grundverkehrsrechte

- ✦ Macht das **landesgesetzliche Grundverkehrsrecht** die **Zulässigkeit einer Eintragung** durch das Grundbuchsgesetz von der **Vorlage bestimmter Urkunden** abhängig, darf das Grundbuchsgesetz ohne Vorlage dieser Urkunden die Eintragung des genehmigungspflichtigen Rechtserwerbs **nicht bewilligen**, das Grundbuchsgesetz hat im Rahmen des § 94 Abs 1 GBG keine Möglichkeit, allfällige Zweifel am Erfordernis einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auszuräumen.
- ✦ Die Eintragung in das Grundbuch ist **nur zulässig**, wenn **entweder die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde** zu dem Rechtserwerb oder ein **Bescheid der Grundverkehrsbehörde**, aus dem sich ergibt, dass eine derartige **Zustimmung nicht erforderlich** ist, oder eine **Bestätigung** vorliegt, dass das **Grundstück nicht den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen unterliegt**. Bei Zweifelsfreiheit hat die Behörde eine Negativbestätigung zu erteilen.
- ✦ In **keinem Fall** ist das **Grundbuchsgesetz** zur **Beurteilung dieser Frage berufen**. An rechtskräftige Bescheide der Verwaltungsbehörden sind die Gerichte selbst dann gebunden, wenn sie fehlerhaft oder gesetzwidrig sein sollten, der Bescheid ist nicht auf inhaltliche Richtigkeit zu prüfen. Diese Bindungswirkung schließt auch die Prüfung aus, ob der Bescheid durch das Gesetz gedeckt ist oder ob die Behörde gesetzmäßig vorgegangen ist. Sie erfasst allerdings nur den Spruch des Bescheids.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 10.04.2018, 5Ob46/18b

Umfang des Ablöseverbots nach § 27 MRG

- ✦ **§ 27 Abs 1 Z 1 MRG** ist in seinem Anwendungsbereich weit gefasst und erklärt im Grundsatz jede **Vereinbarung für verboten** und daher **nichtig**, nach der der **neue Mieter** einem anderen – vor allem dem Vermieter oder seinem Vormieter – eine **Leistung zu erbringen** hat, **ohne dafür eine gleichwertige Gegenleistung** zu erhalten. Die rechtliche Konstruktion ist bedeutungslos. Nach dem Zweck der Regelung soll verhindert werden, dass der **Bestandgegenstand als Vermögenswert gehandelt** wird und **kein objektiv äquivalenter Leistungsaustausch** vorliegt.
- ✦ Einem **scheidenden Vormieter** kann vom **neuen Mieter** nur eine **objektiv bestimmbare, äquivalente Gegenleistung** ersetzt werden. Als vermögenswerte Gegenleistung kommen etwa Sachgüter, die der alte Mieter im Bestandgegenstand zurücklässt, in Betracht, weiters andere vermögenswerte Leistungen, die der bisherige Mieter selbst in die Wohnung eingebracht hat oder auf seine Kosten einbringen ließ oder von einem Dritten übernommen hat, die Verschaffung einer **besonderen rechtlichen Position**, die im wirtschaftlichen Verkehr einen vermögenswerten Vorteil bildet (nicht aber die Einräumung von Weitergabe- oder Untervermietungsrechten) oder die **Vereinbarung besonderer Rechtsfolgen** (zB des § 12a MRG) im Dreiparteienverhältnis, mit der vorab eine unsichere Rechtslage beseitigt wird.
- ✦ Mietrechte an Bestandobjekten, die dem **Vollanwendungsbereich des MRG** unterliegen, können **nicht Gegenstand einer gerichtlichen Feilbietung** sein, weil sie **nicht frei veräußerlich** sind. Selbst wenn die notwendige Zustimmung des Vermieters oder ein Weitergaberecht bestehen sollte, schließt es das Ablöseverbot nach § 27 MRG aus, das Mietrecht zum Verkehrswert zu verkaufen.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 29.05.2018, 4Ob79/18y





DR. ALRIC A. OFENHEIMER
Partner

Dr. Alric A. Ofenheimer ist Partner und Leiter der Praxisgruppen Unternehmensrecht und M&A sowie Immobilienwirtschaftsrecht.

Alric Ofenheimer ist ein international anerkannter Spezialist für private und immobilienbezogene M&A-Transaktionen, die auch den Schwerpunkt seiner Beratungstätigkeit bilden. In jüngerer Zeit berät er außerdem verstärkt bei Privatisierungen und im Kapitalmarktrecht.

Alric Ofenheimer studierte an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Karl-Franzens Universität Graz. Nach sechsjähriger Tätigkeit für Freshfields Bruckhaus Deringer in Wien und London trat er unserer Sozietät im September 2004 bei.

☎ +43 316 36 47
☎ +43 1 606 3647 214

✉ a.ofenheimer@ehlaw.at



MMAG. MICHAEL STRENITZ
Partner

MMag. Michael Strenitz leitet unsere Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht und ist Mitglied der Praxisgruppe Unternehmensrecht und M&A.

Im Bereich des Immobilienwirtschaftsrechts berät er regelmäßig Liegenschaftstransaktionen und infrastrukturnahe Public Private Partnerships.

Michael Strenitz studierte Rechtswissenschaften und Betriebswirtschaftslehre an der Karl-Franzens Universität Graz und an der Universität Paris IX Dauphine. Während seines Studiums arbeitete er für eine renommierte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft. Von 1999 bis 2007 war er bei der internationalen Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer in Wien tätig.

☎ +43 1 606 3647

✉ m.strenitz@ehlaw.at

Dieser Newsletter gibt ausgewählte Aussagen aus in jüngster Zeit veröffentlichten höchstgerichtlichen Entscheidungen im Bereich des österreichischen Immobilienrechts wieder. Trotz sorgfältiger Ausarbeitung können wir keine Haftung dafür übernehmen, dass alle wesentlichen Aussagen aus den in den Newsletter aufgenommenen Entscheidungen wiedergegeben werden. Da im Newsletter nicht auf ältere bzw. allenfalls widersprechende Judikatur zu den dargestellten Rechtsfragen eingegangen wird, kann dieser Newsletter eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.



EISENBERGER + HERZOG

Wienerbergstraße 11, 1100 Wien | Österreich | +43 1 606 36 47, F: +43 1 606 36 47-58 | office@ehlaw.at | www.ehlaw.at