

## Eigenbedarfskündigung erfordert Vorbringen zur konkret beabsichtigten Nutzung des Objekts.

Derzeit arbeiten acht Personen (darunter der Präsident) ständig und weitere zwei Personen nicht ständig für die Kl. Der Präsident beabsichtigt, die Zahl der ständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter „nach und nach“ um weitere zwölf auf 20 Personen aufzustocken. Es ist der Wunsch des Präsidenten, dem Theologischen Beratungsrat, der aus 20 Personen besteht und alle vier Wochen zusammentritt, Räumlichkeiten im Haus zur Verfügung stellen zu können. Der Präsident möchte auch den Mitgliedern des Obersten Rats der Kl, der aus 15 Personen besteht und sich alle sechs Wochen trifft, Räumlichkeiten im Haus zur Verfügung stellen können. Ebenfalls plant er, dass die Sitzungen des Schura-Rats, das Legislativorgan der Kl, das aus 72 Personen besteht und zwei Mal im Jahr tagt, von Ausschüssen vorbereitet werden. Auch der Vorsitzende und die Ausschussmitglieder des Schura-Rats sollen im Haus Platz finden.

Die Kl gründete die Karitative Muslimische Arbeitsgemeinschaft sowie die Gemeinschaft junger Musliminnen und hat auch noch andere ehrenamtlich und extern tätige Personen. Der Präsident beabsichtigt, ihnen Räumlichkeiten im Haus zur Verfügung zu stellen. Die Kl bietet Seminare und Fortbildungen an, teilweise für bis zu 100 Personen, für die sie bisher externe Räumlichkeiten nutzte.

Die Kl hat noch nicht entschieden, was aus dem Dachgeschoß „gemacht werden soll“. Eine konkrete Planung gibt es noch nicht. Das Dachgeschoß soll „bestmöglich genutzt werden“.

Mit gerichtlicher Teilkündigung vom 7. 6. 2021 kündigte die Kl den Mietvertrag der Bekl über „das Dachgeschoß“ der Wohnung auf und begehrte die Übergabe des Dachgeschoßes geräumt von den Fahrnissen der Bekl. Als den „im MRG angeführten“ Kündigungsgrund gab sie einen dringenden Eigenbedarf gem § 31 Abs 1 MRG an. Sie benötige die aufgekündigten Räumlichkeiten dringend, um ihren Zweck – Verwaltung der religiösen Belange von rund 800.000 Muslimen in Ö – zu erfüllen. Das Wohnbedürfnis der Bekl sei durch die Räume im zweiten Stock ausreichend gesichert. Da auch Mietzinsrückstände der Bekl bestünden und sich die Bekl islamwidrig verhalte, sei die Kl mietvertraglich zur Teilkündigung berechtigt.

Das ErstG hob die Teilkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab.

Das BerG hob diese Entscheidung auf und trug dem ErstG die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Der OGH stellte über Rek der Bekl das ErstU wieder her.

### Aus der Begründung

Die Teilkündigung durch den Vermieter setzt (ua) voraus, dass er einzelne Teile des Mietgegenstands für sich oder für Verwandte in

gerader Linie dringend benötigt (§ 31 Abs 1 MRG). Der dringende Eigenbedarf ist im selben, strengen Sinn zu prüfen wie bei den Tatbeständen des § 30 Abs 2 Z 8 und Z 9 MRG. Bei einer juristischen Person kommt nur ein eigener dringender Bedarf zur Erfüllung ihrer Zwecke in Betracht. Bei der Beurteilung der Dringlichkeit des Eigenbedarfs ist ein strenger Maßstab anzulegen.

Der Kl, der sich auf den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs stützen will, sei es nach § 30 Abs 2 Z 8, 9 MRG oder nach § 31 Abs 1 MRG, hat demnach vorzubringen und zu beweisen, welcher konkrete Bedarf nach der Aufkündigung gedeckt werden soll, also von wem und zu welchem Zweck das Objekt nach der Aufkündigung genutzt werden soll. Nur anhand von Feststellungen zu diesen Themen kann geprüft werden, ob der erforderliche dringende Eigenbedarf besteht.

Die Ansicht der Kl, bei der Aufkündigung müsse noch nicht feststehen, wie das betroffene Objekt künftig genutzt werde, ist vor diesem Hintergrund nicht zu teilen. Dafür spricht auch § 36 Abs 1 MRG, wonach (ua) der Vermieter, der aus den Gründen des § 30 Abs 2 Z 8, 9 MRG wegen des Eintritts eines bestimmten Bedarfs einen gerichtlichen Exekutionstitel auf Räumung des Mietgegenstands erwirkt hat, der den Mietgegenstand aber nach dessen Räumung entweder gar nicht oder anderweitig verwertet, ohne durch eine mittlerweile eingetretene Änderung der Verhältnisse dazu veranlasst zu sein, dem so ausgemieteten Mieter den durch die Ausmietung tatsächlich erlittenen Schaden zu ersetzen hat. Auch diese Bestimmung belegt, dass die Eigenbedarfskündigung, zumindest jene nach § 30 Abs 2 Z 8, 9 MRG, den Beweis des konkreten Bedarfs voraussetzt. Andernfalls käme der Ersatz des „Ausmietungsschadens“ nach § 36 Abs 1 MRG nicht in Betracht. Die Frage, ob § 36 Abs 1 MRG auf die Teilkündigung nach § 31 Abs 1 MRG analog anzuwenden ist (vorsichtig dafür Höllwerth in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht – MRG<sup>4</sup> § 36 Rz 2b), muss hier nicht abschließend geklärt werden. Jedenfalls gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass insofern bei Teilkündigungen eine andere Interessenlage bestünde.

Nach diesen Grundsätzen ist der geltend gemachte Kündigungsgrund hier nicht verwirklicht:

Es steht fest, dass die Kl noch nicht entschieden hat, was aus dem (aufgekündigten) Dachgeschoß „gemacht werden soll“, und dass es diesbezüglich noch keine konkrete Planung gibt. Es steht nur fest, dass das Dachgeschoß „bestmöglich“ genutzt werden soll. Solange aber die konkret beabsichtigte Nutzung nicht feststeht, besteht kein dringender Eigenbedarf zu einem bestimmten Zweck: Wer noch nicht einmal weiß, wie er den zusätzlichen Raum nutzen wird, kann schon begrifflich kein (aktuelles konkretes und damit) dringendes persönliches oder wirtschaftliches Bedürfnis an diesem Raum haben. Davon abgesehen konnte die Kl auch nicht beweisen, dass es für sie unbedingt notwendig wäre, das Dachgeschoß zu nutzen, dass also ihr (allfälliger) Bedarf nur durch die Teilkündigung gedeckt werden könnte und sie insofern zur Teilkündigung gezwungen wäre.

## Miteigentumsabschlag bei der Schenkungsanrechnung

### § 788 ABGB

- Die Anrechnung von Schenkungen soll sicherstellen, dass die Pflichtteilsberechtigten so gestellt werden, wie sie stünden, wenn die Schenkung unterblieben wäre. Entscheidend ist deshalb, welchen Wert die Verlassenschaft hätte, wenn die pflichtteilswidrige Schenkung nicht statt-

gefunden hätte. Belastungen, die durch die Zuwendung weggefallen sind, aber im Vermögen des Erblassers fortbestanden hätten, müssen daher bei der Schenkungsanrechnung wertmindernd berücksichtigt werden.

- Hat der Anrechnungspflichtige durch die Schenkung letztlich die gesamte Liegenschaft erhalten, ist im Rah-

men der Schenkungsanrechnung ein „Miteigentumsabschlag“ vorzunehmen, wenn aus dem Vermögen des Erblassers nur ein Liegenschaftsanteil stammt.

Bearbeitet von ANDREW ANNERL

## Sachverhalt

Die Kl sind die Enkelkinder des 2020 verstorbenen Erblassers. Die Bekl ist aufgrund des Testaments vom 4. 2. 2020 die Alleinerbin.

### Im Rahmen der Schenkungsanrechnung ist regelmäßig nur der Wert des vom Erblasser zugewendeten Liegenschaftsanteils relevant.

Bereits mit Übergabsvertrag v 13. 10. 2015 haben der Erblasser und seine Ehefrau ihre Hälfteanteile an einer Liegenschaft ihrem Sohn übertragen. Nach dessen Tod haben die Kl als seine Erben die Liegenschaft erhalten. Die Liegenschaft hatte im Zeitpunkt des Übergabsvertrags einen Wert von € 746.000,–, valorisiert zum Todestag des nunmehrigen Erblassers € 800.000,–. Der Wert des Hälfteanteils betrug im Zeitpunkt des Übergabsvertrags € 336.000,–, valorisiert zum Todestag des Erblassers € 360.000,–.

Die Kl begehren unter Berufung auf ihr Pflichtteilsrecht von jeweils einem Viertel Rechnungslegung und Auskunft sowie Zahlung des sich daraus jeweils ergebenden Pflichtteils, jedenfalls aber € 25.000,–.

Die Bekl wendet ein, dass der Pflichtteilsanspruch der Kl bereits durch den Erhalt der Liegenschaft gedeckt sei.

Das ErstG gab mit dem angefochtenen Teilurteil dem Rechnungslegungs- und Auskunftsbegehren tw statt und sprach den Kl jeweils € 22.000,– zu. Das Mehrbegehren wurde abgewiesen. In rechtlicher Hinsicht führte das ErstG aus, dass sich die Kl die Schenkung des Hälfteanteils der Liegenschaft mit € 360.000,– anrechnen lassen müssten.

Das BerG gab der Berufung, mit welcher die Bekl den Anspruch von jeweils € 22.000,– bekämpfte, nicht Folge. Auch wenn der Vater der Kl letztlich die gesamte Liegenschaft erhalten habe, sei bei der Bewertung des geschenkten Hälfteanteils ein Abschlag wegen Miteigentums vorzunehmen. Es sei das Geschenk des Erblassers zu bewerten und nicht, wie sich dieses Geschenk im Vermögen des Beschenkten auswirke. Der Pflichtteilsberechtigte sei nämlich so zu stellen, als ob sich die Sache noch im Nachlass befinden würde.

Der OGH gab der Rev der Kl nicht Folge.

## Aus den Entscheidungsgründen

### [ Anrechnung von Schenkungen ]

Auf Verlangen des Erben sind Schenkungen an pflichtteilsberechtigte Personen nach § 783 ABGB der Verlassenschaft hinzuzurechnen und auf den Pflichtteil der beschenkten oder der an ihre Stelle tretenden Person anzurechnen. Die Schenkung ist der Verlassenschaft nach § 787 rechnerisch hinzuzuschlagen, sodass die Pflichtteile von der dadurch vergrößerten Verlassenschaft unter Abzug der jeweils erhaltenen Schenkung zu ermitteln sind. Das Rechtsmittelverfahren beschränkt sich auf die Frage, ob

## Erbrecht

OGH 25. 7. 2024, 2 Ob 43/24y (OLG Graz 4 R 225/23z; LG Klagenfurt 50 Cg 12/22w)

Schenkungsanrechnung; Belastung; Wegfall; Miteigentumsabschlag

EvBl 2025/91

der Liegenschaftsanteil, der dem Rechtsvorgänger der Kl übergeben wurde, unter Berücksichtigung eines Abschlags für das Miteigentum zu bewerten ist. Die Bekl vertritt die Auffassung, dass kein Abschlag wegen des Miteigentums vorzunehmen sei, weil der Rechtsvorgänger der Kl mit dem Übergabevertrag die gesamte Liegenschaft erhalten hat.

### [ Bewertung der Zuwendung ]

Nach § 788 ABGB ist die geschenkte Sache nach dem Zeitpunkt zu bewerten, in dem die Schenkung wirklich gemacht wurde, und dieser Wert sodann auf den Todeszeitpunkt nach einem von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex anzupassen. Durch das Abstellen auf den Zeitpunkt der Schenkung sollen wertverändernde Umstände, die zwischen der Schenkung und dem Todeszeitpunkt eingetreten sind, außer Betracht bleiben. Allerdings ist ein vom Erblasser vorbehaltenes Wohnungsgebrauchs- oder Fruchtgenussrechtsrecht, auch wenn es den Wert der Liegenschaft im Zeitpunkt der Übergabe erheblich mindert, bei der Schenkungsanrechnung nach stRsp außer Ansatz zu lassen, weil bereits im Übergabszeitpunkt mit völliger Sicherheit feststeht, dass diese Belastung im Zeitpunkt des Erbfalls weggefallen sein wird. Auch Nutzungsrechte Dritter sind nur insoweit zu berücksichtigen, als sie beim Tod des Erblassers noch bestehen.

Die Bekl will daraus ableiten, dass die Vorinstanzen keinen Abschlag für das Hälfteeigentum vornehmen hätten dürfen, weil der Rechtsvorgänger der Kl mit dem Übergabevertrag die gesamte Liegenschaft erhalten hat. Dem ist aber entgegenzuhalten, dass der Rechtsvorgänger der Kl den zweiten Hälfteanteil nicht vom Erblasser, sondern von dessen Ehefrau erhalten hat, sodass der Verweis auf die Rsp zum Wegfall von Personaldienstbarkeiten, die sich der Erblasser vorbehalten hat, von vornherein ins Leere geht. Es wäre auch nicht einzusehen, wenn die Zuwendung eines Dritten an den Geschenknahmer zu einer höheren Bewertung der Zuwendung des Erblassers führte.

Die Anrechnung von Schenkungen soll sicherstellen, dass die Pflichtteilsberechtigten so gestellt werden, wie sie stünden, wenn die Schenkung unterblieben wäre. Entscheidend ist deshalb, welchen Wert die Verlassenschaft hätte, wenn die pflichtteilswidrige Schenkung nicht stattgefunden hätte. Belastungen, die durch die Zuwendung weggefallen sind, aber im Vermögen des Erblassers fortbestanden hätten, müssen daher bei der Schenkungsanrechnung wertmindernd berücksichtigt werden. Dementsprechend hat der OGH zu 2 Ob 108/16w ausgesprochen, dass im Rahmen der Schenkungsanrechnung ein „Miteigentumsabschlag“ vorzunehmen ist, wenn der Erblasser seinen Liegenschaftsanteil dem anderen Hälfteeigentümer übertragen hat.

### [ Ergebnis ]

Diese Grundsätze gelten auch im vorliegenden Fall: Wenn die Liegenschaft nicht mit Übergabsvertrag vom 13. 10. 2015 an den Vater der Kl übertragen worden wäre, würde sich im Nachlass nur der Hälfteanteil des Erblassers finden, sodass – wie die

Vorinstanzen zutreffend erkannt haben – auch im Rahmen der Schenkungsanrechnung ein Miteigentumsabschlag vorzunehmen war.

#### Anmerkung



Dr. SEVERIN KIETAIBL ist Universitätsassistent am Institut für Zivil- und Zivilverfahrensrecht der WU Wien.

Im vorliegenden Fall war fraglich, wie eine Schenkung pflichtteilsrechtlich zu bewerten ist, wenn sich der Wert der Zuwendung im Zuge der Schenkung verändert. Der Erblasser und seine Frau waren jeweils zur Hälfte Miteigentümer einer Liegenschaft, die sie in weiterer Folge mittels Übergabvertrags ihrem Sohn geschenkt haben. Mit Blick auf die Bewertung des vom Erblasser stammenden Teils der Zuwendung stellt sich nun das Problem, dass der Sohn von den Eltern jeweils einen Hälfteanteil, damit im Ergebnis aber zugleich das Alleineigentum an der Liegenschaft erhalten hat. Das ist insofern von Relevanz, als der Verkehrswert von Miteigentum nicht einfach mit dem entsprechenden Bruchteil des Verkehrswerts der gesamten Liegenschaft gleichgesetzt werden kann. Stattdessen ist ein „Miteigentumsabschlag“ abzuziehen, weil sich für einen bloßen Miteigentumsanteil am Markt nur ein verhältnismäßig geringerer Erlös erzielen lässt als für eine im Alleineigentum stehende Sache. Ist die Zuwendung des Erblassers vor diesem Hintergrund mit dem Verkehrswert des Hälfteanteils (= Berücksichtigung des Miteigentumsabschlags) oder dem halben Verkehrswert der gesamten Liegenschaft zu bewerten?

Der OGH hat sich für die erste Variante entschieden, also den Miteigentumsabschlag bei der Bewertung berücksichtigt: Die Hinzu- und Anrechnung bezwecke, die Pflichtteilsberechtigten so zu stellen, „wie sie stünden, wenn die Schenkung unterblieben wäre (RS0012936; RS0133183 [T 1])“, weshalb es darauf ankomme, „welchen Wert die Verlassenschaft hätte, wenn die pflichtteilswidrige Schenkung nicht stattgefunden hätte (RS0012973).“ Daraus folge für den vorliegenden Fall, dass „Belastungen, die durch die Zuwendung weggefallen sind, aber im Vermögen des Erblassers fortbestanden hätten, [...] bei der Schenkungsanrechnung wertmindernd berücksichtigt werden [müssen]“ (Rz 13).

Die Argumentation mit derartigen Stehsätzen ist allerdings gefährlich, weil die ihnen zugrundeliegenden Prämissen für die hier relevante Frage der Schenkungsbewertung schlicht unzutreffend sind. Die Hinzu- und Anrechnung zielt zwar darauf ab, eine Verringerung der Verlassenschaft durch lebzeitige Schenkungen des Erblassers zugunsten der Pflichtteilsberechtigten auszuglei-

chen. Wie die Regeln über die Schenkungsbewertung zeigen, geht es aber keineswegs darum, die Pflichtteilsberechtigten so zu stellen, wie sie stünden, wenn die Sache noch in der Verlassenschaft wäre, also darum, „welchen Wert die Verlassenschaft hätte, wenn die pflichtteilswidrige Schenkung nicht stattgefunden hätte.“ Hat der Erblasser zB eine Liegenschaft verschenkt, die im Laufe der Jahre im Wert gestiegen ist, würde dies ja voraussetzen, dass der Wert im Todeszeitpunkt hinzuzurechnen ist. Der Gesetzgeber hat jedoch den genau gegenteiligen Zugang gewählt, ist doch gem § 788 der Wert im Zeitpunkt der Schenkung (präzise: des Vermögensopfers) hinzuzurechnen.

Maßgebend ist deshalb auch nicht, ob die Belastung im Todeszeitpunkt noch vorhanden gewesen wäre, weshalb im Übrigen auch die praktisch besonders relevante Rsp zur Schenkungsbewertung bei zurückbehaltenen Nutzungsrechten (RS00112946; RS0133183; RS0133516) abzulehnen ist (s etwa *Isci*, NZ 2023, 69 [71 ff]). Stattdessen ist einzig danach zu fragen, welchen Wert die Zuwendung im Schenkungszeitpunkt hatte.

Für die Berücksichtigung des Miteigentumsabschlags könnte nun sprechen, dass der Erblasser selbst nur Hälfteeigentum hatte, sodass eben auch nur der (niedrigere) Wert des Miteigentums heranzuziehen ist. Dem lässt sich aber entgegenhalten, dass die Zuwendung für den Geschenknehmer (schon im Schenkungszeitpunkt) einen höheren Wert hatte: Da er gleichzeitig die zweite Hälfte der Liegenschaft von seiner Mutter geschenkt bekommen hat, wurde ihm die gesamte Liegenschaft zugewendet, was für die Bewertung mit dem halben Verkehrswert des Alleineigentums sprechen könnte. In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass sich die beiden Elternteile bei lebensnaher Betrachtung nicht unabhängig voneinander dazu entschieden haben werden, ihren jeweiligen Hälfteanteil dem Sohn zu schenken. Die beiden werden vielmehr gemeinsam den Entschluss gefasst haben, die Liegenschaft an ihren Sohn zu übertragen. Insoweit hat der Erblasser auch auf die Schenkung des zweiten Hälfteanteils eingewirkt (genauso wie umgekehrt die Mutter auf die Schenkung des Erblassers), worunter in Anbetracht des weiten Schenkungsbegriffs des § 781 eine weitere zu berücksichtigende Zuwendung gesehen werden kann. Im vorliegenden Fall spricht schließlich auch der der Schenkungshinzurechnung innewohnende Ausgleichsgedanke dafür, auf den Wert aus Sicht des Geschenknehmers abzustellen: Soweit es um Schenkungen an Pflichtteilsberechtigte geht, bezweckt die Hinzu- und Anrechnung nämlich auch, die Pflichtteilsberechtigten innerhalb der Grenzen des Pflichtteilsrecht gleichzustellen (S. *Kietaibl*, EvBl 2021/32; *Welser* in FS Kralik 583 [590]). Geht es um einen Ausgleich zwischen den Pflichtteilsberechtigten, liegt es aber nahe, bei der Bewertung auf den Vorteil für den Geschenknehmer abzustellen. Insg hätten mE im vorliegenden Fall deshalb die besseren Gründe für die Bewertung mit dem halben Verkehrswert der gesamten Liegenschaft gesprochen.

## GB-Gesuch ohne Auszug aus dem Beglaubigungsregister

**§ 87 GBG.** Das notarielle Beglaubigungsregister (bzw das Vermerkblatt) hat lediglich eine beweissichernde und standesinterne Kontrollfunktion und bildet daher keine Eintragungsgrundlage für einen bestimmten Verbücherungsakt.

### Grundbuchsrecht

OGH 4. 7. 2024, 5 Ob 80/24m (LG St. Pölten, 7 R 140/23b; BG Melk TZ 4451/2023)

Beglaubigung; Handzeichen; Legalisierungszeugen

EvBl 2025/92

Bearbeitet von MARTINA WEIXELBRAUN-MOHR