

TE OGH 2016/1/25 5Ob262/15p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.01.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Mag. M***** L*****, vertreten durch Mag. Georg Morent, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Mag. N***** N*****, vertreten durch Mag. Simone Maier-Hülle, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 iVm § 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. September 2015, GZ 38 R 115/15s-102, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 19. Februar 2015, GZ 10 MSch 38/10m-97, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Mag. M***** L*****, vertreten durch Mag. Georg Morent, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Mag. N***** N*****, vertreten durch Mag. Simone Maier-Hülle, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, in Verbindung mit Paragraph 8, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. September 2015, GZ 38 R 115/15s-102, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 19. Februar 2015, GZ 10 MSch 38/10m-97, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit Juni 1979 Mieterin einer Wohnung, die bei Abschluss des Mietvertrags mit zwei Kaminen ausgestattet war. An den Kamin im Wohnzimmer (Nr 19) war ein mit festen Brennstoffen zu beheizender Ofen angeschlossen, den die Antragstellerin bis zumindest 1997 regelmäßig zum Heizen benutzte. Im Jahr 1997 ließ sie eine Gasetagenheizung in ihrer Wohnung errichten, die an den Kamin im Vorraum (Nr 15) angeschlossen wurde. Den Ofen im Wohnzimmer ließ sie in der Folge entfernen.

Von 2006 bis 2008 wurde im Haus eine Zentralheizungsanlage errichtet. Der Gaszentral-heizungskessel wurde an den Kamin mit der Nr 20 angeschlossen. Im Zuge der Installation der Zentralheizungsanlage wurde in den Kamin Nr 19 ohne Wissen der Antragstellerin ein Kunststoffrohr eingezogen, das damals zur Ableitung der Abgase eines geplanten

zweiten Gasheizkessels vorgesehen war. Seither steht der Kamin Nr 19 im Wohnzimmer der Antragstellerin nicht mehr für einen Anschluss zur Verfügung.

Die Antragstellerin stimmte ursprünglich zu, auch ihre Wohnung an die Hauszentralheizung anzuschließen, zog diese Zustimmung jedoch in der Folge zurück, als ihr die Kosten der Therme für ihre Gasetagenheizung nicht abgelöst wurden. Im Jahr 2008 wollte sie wieder einen Ofen kaufen, der neben der bestehenden Gastherme als weitere Heizmöglichkeit dienen sollte. Der beauftragte Rauchfangkehrer stellte fest, dass der Kamin Nr 19 im Wohnzimmer der Wohnung nicht mehr zur Verfügung stand. Dieser Kamin war im Zuge der Errichtung der Zentralheizungsanlage als „Reserveabgasanlage“ adaptiert worden. Der zweite Heizkessel wurde in der Folge jedoch nicht aufgestellt. Der ursprüngliche Zustand des der Wohnung der Antragstellerin zugeordneten Kamins Nr 19 könnte wiederhergestellt werden. Die Kamine Nr 15 bis 17 könnten ebenfalls nach Adaptierungsarbeiten als Abgasanlage für die Wohnung der Antragstellerin verwendet werden.

2008 wurde Wohnungseigentum im Haus begründet. Die Wohnung der Antragstellerin steht seit 2009 im Eigentum der Antragsgegnerin.

Die Antragstellerin begehrt die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Wiederherstellung des Kaminanschlusses im Wohnzimmer, sodass der Rauchabzug von einem mit festen Brennstoffen zu beheizenden Ofen gewährleistet sei. Sie berief sich insbesondere darauf, dass die Verwendung dieses Kamins für die Hauszentralheizung ohne Zustimmung und Wissen der Mieterin ein iSd § 8 Abs 2 MRG unzumutbarer Eingriff in ihr Bestandrecht sei. Auch ein anderer Kaminstrang sei zur Verfügung gestanden. Die Verwendung des Kamins Nr 19, der sich im Wohnzimmer der Antragstellerin befinde, für die Errichtung der Zentralheizungsanlage des Hauses sei weder zweckmäßig noch notwendig gewesen, da der ursprünglich geplante zweite Heizkessel nie aufgestellt worden sei. Die Antragstellerin begehrt die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Wiederherstellung des Kaminanschlusses im Wohnzimmer, sodass der Rauchabzug von einem mit festen Brennstoffen zu beheizenden Ofen gewährleistet sei. Sie berief sich insbesondere darauf, dass die Verwendung dieses Kamins für die Hauszentralheizung ohne Zustimmung und Wissen der Mieterin ein iSd Paragraph 8, Absatz 2, MRG unzumutbarer Eingriff in ihr Bestandrecht sei. Auch ein anderer Kaminstrang sei zur Verfügung gestanden. Die Verwendung des Kamins Nr 19, der sich im Wohnzimmer der Antragstellerin befinde, für die Errichtung der Zentralheizungsanlage des Hauses sei weder zweckmäßig noch notwendig gewesen, da der ursprünglich geplante zweite Heizkessel nie aufgestellt worden sei.

Die Antragsgegnerin wendete ein, die Antragstellerin habe nach Einbau einer funktionstüchtigen Gasetagenheizung selbst den Kaminanschluss im Wohnzimmer still gelegt und damit ihr Nutzungsrecht an diesem Anschluss aufgegeben. Die Wohnung könne mit der funktionstüchtigen Heizungsanlage ausreichend beheizt werden, weshalb der vereinbarte Gebrauch gewährleistet sei. Die Antragstellerin sei nach § 9 MRG ohne Zustimmung der Vermieterin nicht berechtigt, in der Wohnung einen mit festen Brennstoffen zu beheizenden Ofen aufzustellen. Kamine seien allgemeine Teile der Liegenschaft, weshalb es der Antragsgegnerin rechtlich nicht möglich sei, von der Eigentümergemeinschaft einen zusätzlichen Kaminanschluss gemäß § 16 Abs 2 Z 2 WEG zu fordern, zumal die Wohnung ohnehin über einen funktionierenden Anschluss verfüge. Sie könne daher gegenüber der Eigentümergemeinschaft die Wiederherstellung des Anschlusses rechtlich nicht durchsetzen. Die Antragsgegnerin sei als einzelne Wohnungseigentümerin für ein solches Begehren nicht passiv legitimiert. Die Arbeiten seien zur Errichtung einer zentralen Wärmeversorgungsanlage als Durchführung einer privilegierten Verbesserungsarbeit notwendig und zweckmäßig gewesen. Die Antragstellerin habe daher kein Recht auf Wiederherstellung des ursprünglichen Kaminanschlusses, weil sie zur Duldung der Inanspruchnahme des Kamins verpflichtet gewesen sei. Die Antragsgegnerin wendete ein, die Antragstellerin habe nach Einbau einer funktionstüchtigen Gasetagenheizung selbst den Kaminanschluss im Wohnzimmer still gelegt und damit ihr Nutzungsrecht an diesem Anschluss aufgegeben. Die Wohnung könne mit der funktionstüchtigen Heizungsanlage ausreichend beheizt werden, weshalb der vereinbarte Gebrauch gewährleistet sei. Die Antragstellerin sei nach Paragraph 9, MRG ohne Zustimmung der Vermieterin nicht berechtigt, in der Wohnung einen mit festen Brennstoffen zu beheizenden Ofen aufzustellen. Kamine seien allgemeine Teile der Liegenschaft, weshalb es der Antragsgegnerin rechtlich nicht möglich sei, von der Eigentümergemeinschaft einen zusätzlichen Kaminanschluss gemäß Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu fordern, zumal die Wohnung ohnehin über einen funktionierenden Anschluss verfüge. Sie könne daher gegenüber der Eigentümergemeinschaft die Wiederherstellung des Anschlusses rechtlich nicht durchsetzen. Die Antragsgegnerin sei als einzelne Wohnungseigentümerin für ein solches Begehren nicht passiv legitimiert. Die Arbeiten seien zur Errichtung einer zentralen Wärmeversorgungsanlage als Durchführung

einer privilegierten Verbesserungsarbeit notwendig und zweckmäßig gewesen. Die Antragstellerin habe daher kein Recht auf Wiederherstellung des ursprünglichen Kaminanschlusses, weil sie zur Duldung der Inanspruchnahme des Kamins verpflichtet gewesen sei.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Rechtlich folgte es, dass die Errichtung der Zentralheizungsanlage mit Anschluss des Kamins Nr 19 zweckmäßig und notwendig gewesen sei. Die Antragstellerin sei durch diesen Eingriff in ihren Mietrechten nicht wesentlich beeinträchtigt worden, weil die Wohnung durch die von ihr selbst installierte Gasetagenheizung beheizt werden könne und außerdem andere Kamine nach Adaptierungsarbeiten für den Anschluss eines Ofens zur Verfügung gestanden seien. Die Antragstellerin sei daher nach § 8 Abs 2 MRG zur Duldung verpflichtet gewesen. Das Erstgericht wies den Antrag ab. Rechtlich folgte es, dass die Errichtung der Zentralheizungsanlage mit Anschluss des Kamins Nr 19 zweckmäßig und notwendig gewesen sei. Die Antragstellerin sei durch diesen Eingriff in ihren Mietrechten nicht wesentlich beeinträchtigt worden, weil die Wohnung durch die von ihr selbst installierte Gasetagenheizung beheizt werden könne und außerdem andere Kamine nach Adaptierungsarbeiten für den Anschluss eines Ofens zur Verfügung gestanden seien. Die Antragstellerin sei daher nach Paragraph 8, Absatz 2, MRG zur Duldung verpflichtet gewesen.

Das Rekursgericht hob den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu. Ausgehend vom Vorliegen eines Altmietverhältnisses iSd § 4 Abs 3 WEG hätte die Antragstellerin bis zum Ende des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle neben der Wohnungseigentümerin als Vermieterin auch die Eigentümergemeinschaft heranziehen können. Der Mieterin stehe jedoch nur die einzelne Wohnungseigentümerin als Vermieterin gegenüber, der keine alleinige Verfügungsbefugnis über allgemeine Teile der Liegenschaft zukomme. Vergleichbar mit der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten könne der Wohnungseigentümer allein nicht zur Durchführung von Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft verpflichtet werden. Einer solchen Verpflichtung stehe Unmöglichkeit entgegen. Die Rechtsprechung habe diese Problematik im Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten dadurch gelöst, dass sich der Auftrag an den vermietenden Wohnungseigentümer auf die Verpflichtung zur Durchsetzung der Arbeiten gegenüber der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beschränke. Dabei sei es dem Wohnungseigentümer lediglich möglich, den von der Eigentümergemeinschaft unterlassenen Sanierungsbeschluss im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durch das Gericht ersetzen zu lassen. Eine unmittelbare Erzwingung im Wege der Zwangsverwaltung analog §§ 3, 6, 37 Abs 1 Z 2 MRG sei nicht möglich. Das Rekursgericht hob den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu. Ausgehend vom Vorliegen eines Altmietverhältnisses iSd Paragraph 4, Absatz 3, WEG hätte die Antragstellerin bis zum Ende des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle neben der Wohnungseigentümerin als Vermieterin auch die Eigentümergemeinschaft heranziehen können. Der Mieterin stehe jedoch nur die einzelne Wohnungseigentümerin als Vermieterin gegenüber, der keine alleinige Verfügungsbefugnis über allgemeine Teile der Liegenschaft zukomme. Vergleichbar mit der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten könne der Wohnungseigentümer allein nicht zur Durchführung von Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft verpflichtet werden. Einer solchen Verpflichtung stehe Unmöglichkeit entgegen. Die Rechtsprechung habe diese Problematik im Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten dadurch gelöst, dass sich der Auftrag an den vermietenden Wohnungseigentümer auf die Verpflichtung zur Durchsetzung der Arbeiten gegenüber der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beschränke. Dabei sei es dem Wohnungseigentümer lediglich möglich, den von der Eigentümergemeinschaft unterlassenen Sanierungsbeschluss im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durch das Gericht ersetzen zu lassen. Eine unmittelbare Erzwingung im Wege der Zwangsverwaltung analog Paragraphen 3, 6, 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG sei nicht möglich.

Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, dass keine Reparaturbedürftigkeit bzw Schadensgeneigtheit im Sinn einer dringend notwendigen Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses vorliegen dürfte. Ein Minderheitsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG bestehe daher nicht. Denkbar wäre allenfalls die Änderung an allgemeinen Teilen des Hauses mit Zustimmung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer, bei Weigerung Einzelner im Weg des § 16 Abs 2 WEG. Der bisherige Antrag sei unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schlüssig zu stellen. Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, dass keine Reparaturbedürftigkeit bzw Schadensgeneigtheit im Sinn einer dringend notwendigen Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses vorliegen dürfte. Ein Minderheitsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers nach Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer

eins, WEG bestehe daher nicht. Denkbar wäre allenfalls die Änderung an allgemeinen Teilen des Hauses mit Zustimmung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer, bei Weigerung Einzelner im Weg des Paragraph 16, Absatz 2, WEG. Der bisherige Antrag sei unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schlüssig zu stellen.

Das Rekursgericht vermisste auch Feststellungen dazu, weshalb die Beanspruchung eines zweiten Abgasfanges für die Zentralheizungsanlage im Haus im Sinn der Kriterien des § 8 MRG notwendig und zweckmäßig gewesen sein sollte. Das Rekursgericht vermisste auch Feststellungen dazu, weshalb die Beanspruchung eines zweiten Abgasfanges für die Zentralheizungsanlage im Haus im Sinn der Kriterien des Paragraph 8, MRG notwendig und zweckmäßig gewesen sein sollte.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ es zur Klärung der Frage zu, ob der nur gegen die einzelne vermietende Wohnungseigentümerin gerichtete Antrag auf Wiederherstellung eines ursprünglichen Zustands von allgemeinen Teilen des Hauses sofort abgewiesen werden müsste oder verbesserungsfähig sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

1. Über den Antrag eines Mieters, der nach eigenmächtiger Vornahme von Änderungen an seinem Mietobjekt durch den Vermieter (hier: Kaminanschluss) die Wiederherstellung des früheren Zustands anstrebt, ist nach § 37 Abs 1 Z 5 MRG im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden (RIS-JustizRS0070525; T. Klicka in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³, § 37 MRG Rz 28). Einen derartigen Anspruch macht die Antragstellerin im vorliegenden Fall geltend, indem sie sich auf einen eigenmächtigen, nicht iSd § 8 Abs 2 Z 1 MRG zu duldenden Eingriff in ihr Mietrecht durch Verwendung ihres Kaminanschlusses für die Errichtung einer Hauszentralheizungsanlage beruft. Zu klären ist die Durchsetzbarkeit ihres Anspruchs gegen die Antragsgegnerin, die zufolge § 4 Abs 1 WEG 2002 alleinige Vermieterin ist („Altmietverhältnis“). 1. Über den Antrag eines Mieters, der nach eigenmächtiger Vornahme von Änderungen an seinem Mietobjekt durch den Vermieter (hier: Kaminanschluss) die Wiederherstellung des früheren Zustands anstrebt, ist nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden (RIS-Justiz RS0070525; T. Klicka in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³, Paragraph 37, MRG Rz 28). Einen derartigen Anspruch macht die Antragstellerin im vorliegenden Fall geltend, indem sie sich auf einen eigenmächtigen, nicht iSd Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG zu duldenden Eingriff in ihr Mietrecht durch Verwendung ihres Kaminanschlusses für die Errichtung einer Hauszentralheizungsanlage beruft. Zu klären ist die Durchsetzbarkeit ihres Anspruchs gegen die Antragsgegnerin, die zufolge Paragraph 4, Absatz eins, WEG 2002 alleinige Vermieterin ist („Altmietverhältnis“).

2. § 4 Abs 3 WEG 2002 ermöglicht es dem Altmietler eines Wohnungseigentumsobjekts, mietrechtliche Ansprüche, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Vermieter, auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend zu machen (RIS-Justiz RS0123507 [T1]). Das führt nach der Rechtsprechung zu einer solidarischen Haftung in der Hauptsache (RIS-Justiz RS0121465). 2. Paragraph 4, Absatz 3, WEG 2002 ermöglicht es dem Altmietler eines Wohnungseigentumsobjekts, mietrechtliche Ansprüche, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Vermieter, auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend zu machen (RIS-Justiz RS0123507 [T1]). Das führt nach der Rechtsprechung zu einer solidarischen Haftung in der Hauptsache (RIS-Justiz RS0121465).

3. § 4 Abs 3 WEG 2002 erfasst nur solche Ansprüche des Mieters gegen seinen Vermieter, deren Erfüllung eine Verfügungsberechtigung im weiteren Sinn über die gesamte Liegenschaft voraussetzt, weswegen sie dem Wohnungseigentümer und Vermieter mangels eigenen Verfügungsrechts nicht oder nicht unmittelbar möglich wäre (5 Ob 138/08t; 5 Ob 84/13h mwN; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 4 WEG Rz 14). 3. Paragraph 4, Absatz 3, WEG 2002 erfasst nur solche Ansprüche des Mieters gegen seinen Vermieter, deren Erfüllung eine Verfügungsberechtigung im weiteren Sinn über die gesamte Liegenschaft voraussetzt, weswegen sie dem Wohnungseigentümer und Vermieter mangels eigenen Verfügungsrechts nicht oder nicht unmittelbar möglich wäre (5 Ob 138/08t; 5 Ob 84/13h mwN; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 4, WEG Rz 14).

4. Die Rechtsprechung sieht Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen (5 Ob 164/06p) und Ansprüche auf Legung einer Hauptmietzins- und Betriebskostenabrechnung (5 Ob 6/08f; 5 Ob 242/09p; RIS-Justiz RS0123507) als

liegenschaftsbezogene Ansprüche an. In der Literatur werden auch Ansprüche des Mieters nach § 9 MRG (A. Vonkilch aaO Rz 17; Wieger in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2 § 4 WEG Rz 15) sowie nach § 8 Abs 3 MRG (Wieger aaO; Würth/Zingher/Kovanyi II23 § 4 WEG Rz 11) dazu gezählt.⁴ Die Rechtsprechung sieht Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen (5 Ob 164/06p) und Ansprüche auf Legung einer Hauptmietzins- und Betriebskostenabrechnung (5 Ob 6/08f; 5 Ob 242/09p; RIS-Justiz RS0123507) als liegenschaftsbezogene Ansprüche an. In der Literatur werden auch Ansprüche des Mieters nach Paragraph 9, MRG (A. Vonkilch aaO Rz 17; Wieger in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2 Paragraph 4, WEG Rz 15) sowie nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG (Wieger aaO; Würth/Zingher/Kovanyi II23 Paragraph 4, WEG Rz 11) dazu gezählt.

5. Der Kaminanschluss, der ursprünglich in der Wohnung der Antragstellerin zur Verfügung stand und 2008 als Reserveabgasanlage für die Hauszentralheizung in Anspruch genommen wurde, ist funktional nicht nur einer Wohnung zugeordnet und zählt zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (vgl. RIS-Justiz RS0117707: Steigleitungen und Abwasserstränge). Die hier begehrte Änderung allgemeiner Teile durch Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands ist dem einzelnen Wohnungseigentümer, dem zufolge § 16 Abs 1 WEG 2002 nur die ausschließliche Nutzung seines Wohnungseigentumsobjekts selbst zukommt, nicht möglich. Das Wiederherstellungsbegehren der Antragstellerin ist daher im Sinn von Lehre und Rechtsprechung als liegenschaftsbezogener Anspruch iSd § 4 Abs 3 WEG zu qualifizieren.⁵ Der Kaminanschluss, der ursprünglich in der Wohnung der Antragstellerin zur Verfügung stand und 2008 als Reserveabgasanlage für die Hauszentralheizung in Anspruch genommen wurde, ist funktional nicht nur einer Wohnung zugeordnet und zählt zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (vergleiche RIS-Justiz RS0117707: Steigleitungen und Abwasserstränge). Die hier begehrte Änderung allgemeiner Teile durch Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands ist dem einzelnen Wohnungseigentümer, dem zufolge Paragraph 16, Absatz eins, WEG 2002 nur die ausschließliche Nutzung seines Wohnungseigentumsobjekts selbst zukommt, nicht möglich. Das Wiederherstellungsbegehren der Antragstellerin ist daher im Sinn von Lehre und Rechtsprechung als liegenschaftsbezogener Anspruch iSd Paragraph 4, Absatz 3, WEG zu qualifizieren.

6. Es stand der Antragstellerin als Altmietlerin nach der Judikatur frei, ihre unter § 4 Abs 3 WEG fallenden Ansprüche entweder nur gegen ihre Vertragspartnerin, nur gegen die Eigentümergemeinschaft oder gegen beide geltend zu machen (5 Ob 138/08t; 5 Ob 29/12v; 5 Ob 84/13h = immolex 2013/98, 307 [Limberg]). Sie hat sich für die erste Variante entschieden.⁶ Es stand der Antragstellerin als Altmietlerin nach der Judikatur frei, ihre unter Paragraph 4, Absatz 3, WEG fallenden Ansprüche entweder nur gegen ihre Vertragspartnerin, nur gegen die Eigentümergemeinschaft oder gegen beide geltend zu machen (5 Ob 138/08t; 5 Ob 29/12v; 5 Ob 84/13h = immolex 2013/98, 307 [Limberg]). Sie hat sich für die erste Variante entschieden.

7. Der Oberste Gerichtshof hat in der (der rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichts zugrunde gelegten) Entscheidung 5 Ob 243/05d im Fall eines nach § 2 Abs 1 MRG mit dem Wohnungseigentümer begründeten „Neumietverhältnisses“ ausgesprochen, dass die mangelnde Verfügungs- und Entscheidungsbefugnis des Vermieters betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft die Durchsetzung mietrechtlicher Ansprüche gegen ihn im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG verhindere, weil ein Auftrag an den Vermieter, gemäß § 6 Abs 1 MRG Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses durchzuführen, diesen zu einer nicht direkt durchsetzbaren Leistung verpflichte. Der außerstreitige Rechtsweg nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG sei ohne bereits vorliegende Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nicht zulässig. Der Mieter müsse seinen Anspruch auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses gegen den Vermieter im streitigen Verfahren durchsetzen. Dieser könne jedoch nur dazu verpflichtet werden, alles zu unternehmen, um die Reparatur zu veranlassen und einen Mehrheitsbeschluss der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen oder einen fehlenden Beschluss durch gerichtliche Entscheidung ersetzen zu lassen. § 4 Abs 3 WEG 2002 sei auf „Altmietler“ zugeschnitten und deshalb nicht analog anzuwenden.⁷ Der Oberste Gerichtshof hat in der (der rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichts zugrunde gelegten) Entscheidung 5 Ob 243/05d im Fall eines nach Paragraph 2, Absatz eins, MRG mit dem Wohnungseigentümer begründeten „Neumietverhältnisses“ ausgesprochen, dass die mangelnde Verfügungs- und Entscheidungsbefugnis des Vermieters betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft die Durchsetzung mietrechtlicher Ansprüche gegen ihn im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG verhindere, weil ein Auftrag an den Vermieter, gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses durchzuführen, diesen zu einer nicht direkt durchsetzbaren Leistung verpflichte. Der außerstreitige Rechtsweg nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG sei ohne bereits vorliegende Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nicht zulässig. Der Mieter müsse seinen Anspruch auf Durchführung von

Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses gegen den Vermieter im streitigen Verfahren durchsetzen. Dieser könne jedoch nur dazu verpflichtet werden, alles zu unternehmen, um die Reparatur zu veranlassen und einen Mehrheitsbeschluss der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen oder einen fehlenden Beschluss durch gerichtliche Entscheidung ersetzen zu lassen. Paragraph 4, Absatz 3, WEG 2002 sei auf „Altmietverhältnisse“ zugeschnitten und deshalb nicht analog anzuwenden.

8. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein „Altmietverhältnis“ iSd § 4 WEG 2002. Der Gesetzgeber wollte mit den (unter anderem) in § 4 Abs 3 WEG 2002 enthaltenen Maßnahmen „Altmietverhältnisse“ zusätzlich absichern. Eine Schlechterstellung des „Altmieters“, dem nach der Begründung von Wohnungseigentum nur mehr ein Vertragspartner gegenübersteht, sollte verhindert werden (A. Vonkilch aaO Rz 14; Wieger aaO Rz 7; ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 38). Wenn der Altmietverhältnisse den liegenschaftsbezogenen Anspruch erfolgreich gegen den Wohnungseigentümer geltend gemacht hat, muss sich dieser zur Erfüllung seiner Vermieterpflicht mit den ihm nach Wohnungseigentumsrecht zu Gebote stehenden Mitteln an die übrigen Miteigentümer wenden, also beispielsweise die ihm mietrechtlich auferlegte Erhaltungspflicht durch Verfolgung seines wohnungseigentumsrechtlichen Erhaltungsanspruchs gegen seine Rechtsgenossen erfüllen (ErläutRV aaO 39; Wieger aaO Rz 18).

8. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein „Altmietverhältnis“ iSd Paragraph 4, WEG 2002. Der Gesetzgeber wollte mit den (unter anderem) in Paragraph 4, Absatz 3, WEG 2002 enthaltenen Maßnahmen „Altmietverhältnisse“ zusätzlich absichern. Eine Schlechterstellung des „Altmieters“, dem nach der Begründung von Wohnungseigentum nur mehr ein Vertragspartner gegenübersteht, sollte verhindert werden (A. Vonkilch aaO Rz 14; Wieger aaO Rz 7; ErläutRV 989 BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 38,). Wenn der Altmietverhältnisse den liegenschaftsbezogenen Anspruch erfolgreich gegen den Wohnungseigentümer geltend gemacht hat, muss sich dieser zur Erfüllung seiner Vermieterpflicht mit den ihm nach Wohnungseigentumsrecht zu Gebote stehenden Mitteln an die übrigen Miteigentümer wenden, also beispielsweise die ihm mietrechtlich auferlegte Erhaltungspflicht durch Verfolgung seines wohnungseigentumsrechtlichen Erhaltungsanspruchs gegen seine Rechtsgenossen erfüllen (ErläutRV aaO 39; Wieger aaO Rz 18).

9. Diese Kriterien gelten auch für den hier gegen die Wohnungseigentümerin und alleinige Vermieterin erhobenen, auf § 8 MRG gestützten Anspruch auf Wiederherstellung. Die Antragstellerin verfolgt ihren Anspruch nur gegenüber einem solidarisch Haftenden, eine Möglichkeit, die ihr der Gesetzgeber des WEG 2002 einräumte. Die Antragsgegnerin kann sich im mietrechtlichen Außerstreitverfahren nicht auf die Unmöglichkeit der Wiederherstellung berufen. Sie hat die Zustimmung aller übrigen Mit- und Wohnungseigentümer zu den für die Wiederherstellung notwendigen Änderungen an den allgemeinen Teilen einzuholen und bei Scheitern ihrer Bemühungen einen Antrag auf Genehmigung der Änderungen (§ 16 Abs 2, § 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002) zu stellen. Einer Umstellung des Begehrens, die das Rekursgericht für notwendig erachtete, bedarf es somit nicht.

9. Diese Kriterien gelten auch für den hier gegen die Wohnungseigentümerin und alleinige Vermieterin erhobenen, auf Paragraph 8, MRG gestützten Anspruch auf Wiederherstellung. Die Antragstellerin verfolgt ihren Anspruch nur gegenüber einem solidarisch Haftenden, eine Möglichkeit, die ihr der Gesetzgeber des WEG 2002 einräumte. Die Antragsgegnerin kann sich im mietrechtlichen Außerstreitverfahren nicht auf die Unmöglichkeit der Wiederherstellung berufen. Sie hat die Zustimmung aller übrigen Mit- und Wohnungseigentümer zu den für die Wiederherstellung notwendigen Änderungen an den allgemeinen Teilen einzuholen und bei Scheitern ihrer Bemühungen einen Antrag auf Genehmigung der Änderungen (Paragraph 16, Absatz 2,, Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 2002) zu stellen. Einer Umstellung des Begehrens, die das Rekursgericht für notwendig erachtete, bedarf es somit nicht.

10. Die Stattgebung des Antrags kommt derzeit jedoch nicht in Betracht, weil sich die Duldungspflicht der Mieterin nicht abschließend beurteilen lässt. Das Rekursgericht hat die Feststellungen des Erstgerichts in diesem Zusammenhang als widersprüchlich und ergänzungsbedürftig erachtet. Der Oberste Gerichtshof, der auch im Außerstreitverfahren nur Rechts- und nicht Tatsacheninstanz ist, kann dieser Einschätzung nicht entgegenreten (RIS-Justiz RS0006737).

11. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Erst nach rechtskräftigem Abschluss des Verfahrens kann ein Kostenersatz nach Billigkeit beurteilt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

11. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Erst nach rechtskräftigem Abschluss des Verfahrens kann ein Kostenersatz nach Billigkeit beurteilt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Textnummer

E113681

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00262.15P.0125.000

Im RIS seit

09.03.2016

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2021

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