

TE OGH 2013/5/16 5Ob84/13h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.05.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr.

Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers R***** H*****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. D***** GmbH, *****, 2. sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft L*****, 3. Eigentümergemeinschaft des Hauses *****, diese vertreten durch Dr. Norbert Nowak, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 8 Abs 3, 37 MRG, § 4 Abs 3 WEG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. November 2012, GZ 38 R 195/12a-20, womit infolge Rekurses des Antragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 10. April 2012, GZ 9 Msch 19/11t-16, bestätigt wurde, den Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers R***** H*****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. D***** GmbH, *****, 2. sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft L*****, 3. Eigentümergemeinschaft des Hauses *****, diese vertreten durch Dr. Norbert Nowak, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 8, Absatz 3, 37, MRG, Paragraph 4, Absatz 3, WEG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. November 2012, GZ 38 R 195/12a-20, womit infolge Rekurses des Antragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 10. April 2012, GZ 9 Msch 19/11t-16, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist ein Ersatzanspruch des Antragstellers gemäß § 8 Abs 3 MRG, den dieser aus einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Ausbauarbeiten der Erstantragsgegnerin als Wohnungseigentümerin im Dachgeschoß des Hauses, in dem die von ihm angemietete Wohnung liegt, ableitet. Neben der bereits rechtskräftig zuerkannten Entschädigungszahlung durch die Erstantragsgegnerin soll gemäß § 4 Abs 3 WEG die Haftung der Eigentümergemeinschaft bestehen. Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist ein Ersatzanspruch des Antragstellers gemäß Paragraph 8, Absatz 3, MRG, den dieser aus einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Ausbauarbeiten der Erstantragsgegnerin als Wohnungseigentümerin im Dachgeschoß des Hauses, in dem die von ihm angemietete Wohnung liegt, ableitet. Neben der bereits rechtskräftig zuerkannten Entschädigungszahlung durch die

Erstantragsgegnerin soll gemäß Paragraph 4, Absatz 3, WEG die Haftung der Eigentümergemeinschaft bestehen.

Das Rekursgericht bestätigte die Abweisung des Entschädigungsbegehrens gemäß § 8 Abs 3 MRG gegenüber der Eigentümergemeinschaft (und den vom Antrag erfassten übrigen Mit- und Wohnungseigentümern), weil dieser eine wesentliche Beeinträchtigung des Antragstellers iSd § 8 Abs 3 MRG nicht zurechenbar sei. Das Rekursgericht bestätigte die Abweisung des Entschädigungsbegehrens gemäß Paragraph 8, Absatz 3, MRG gegenüber der Eigentümergemeinschaft (und den vom Antrag erfassten übrigen Mit- und Wohnungseigentümern), weil dieser eine wesentliche Beeinträchtigung des Antragstellers iSd Paragraph 8, Absatz 3, MRG nicht zurechenbar sei.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht über nachträglichen Antrag zu. Zwar sei in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ausreichend geklärt, dass ein nachträglicher Dachausbau durch einen Wohnungseigentümer keine Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses darstelle, doch könne auch der Standpunkt vertreten werden, die Auswirkungen der inzwischen offenbar zum Stillstand gekommenen Arbeiten am Dachausbau würden Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands erforderlich machen.

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) nicht zulässig. Der Revisionsrekurs ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

1. Vorauszuschicken ist, dass sich die vom Rekursgericht als erheblich erachtete Rechtsfrage nicht stellt, weil die Vornahme von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses iSd §§ 3 Abs 2 Z 1 und 8 Abs 2 Z 1 MRG kein Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist. Der Antragsteller strebt ausschließlich die solidarische Haftung der Eigentümergemeinschaft für die ihm bereits rechtskräftig zuerkannte Entschädigungszahlung an und beruft sich dazu auf § 4 Abs 3 WEG. Damit macht er keine Rechtsfragen von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG geltend. 1. Vorauszuschicken ist, dass sich die vom Rekursgericht als erheblich erachtete Rechtsfrage nicht stellt, weil die Vornahme von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses iSd Paragraphen 3, Absatz 2, Ziffer eins und 8 Absatz 2, Ziffer eins, MRG kein Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist. Der Antragsteller strebt ausschließlich die solidarische Haftung der Eigentümergemeinschaft für die ihm bereits rechtskräftig zuerkannte Entschädigungszahlung an und beruft sich dazu auf Paragraph 4, Absatz 3, WEG. Damit macht er keine Rechtsfragen von der Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG geltend.

2. Die Bestimmung des § 4 Abs 3 WEG ermöglicht es dem Altmietler eines Wohnungseigentumsobjekts, wie hier dem Antragsteller, 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 (vgl. RIS-Justiz RS0123507). Das führt zu einer solidarischen Haftung in der Hauptsache (RIS-Justiz RS0121465), sodass es dem Mieter freisteht, seine unter § 4 Abs 3 WEG fallenden Ansprüche entweder nur gegen seinen Vertragspartner, nur gegen die Eigentümergemeinschaft oder gegen beide geltend zu machen (vgl. 5 Ob 138/08t = wobl 2010/32; 5 Ob 29/12v = wobl 2012/97). § 4 Abs 3 WEG 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 6/08f; 5 Ob 138/08t; 5 Ob 242/09p; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 4 WEG Rz 14). 2. Die Bestimmung des Paragraph 4, Absatz 3, WEG ermöglicht es dem Altmietler eines Wohnungseigentumsobjekts, wie hier dem Antragsteller, 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 vergleiche RIS-Justiz RS0123507). Das führt zu einer solidarischen Haftung in der Hauptsache (RIS-Justiz RS0121465), sodass es dem Mieter freisteht, seine unter Paragraph 4, Absatz 3, WEG fallenden Ansprüche entweder nur gegen seinen Vertragspartner, nur gegen die Eigentümergemeinschaft oder gegen beide geltend zu machen vergleiche 5 Ob 138/08t = wobl 2010/32; 5 Ob 29/12v = wobl 2012/97). Paragraph 4, Absatz 3, WEG 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 6/08f; 5 Ob 138/08t; 5 Ob 242/09p; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 4, WEG Rz 14).

3. Bereits das Rekursgericht hat zutreffend darauf verwiesen, dass nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats unter einem „anderen Mietgegenstand“ iSd § 8 Abs 2 Z 2 MRG auch ein Dachausbau zu verstehen ist und dass der „andere Mietgegenstand“ auch ein Wohnungseigentumsobjekt sein kann (5 Ob 169/09b mwN). Ausreichend geklärt ist in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs auch, dass die Ersatzpflicht gemäß § 8 Abs 3 MRG denjenigen trifft, dem die Arbeiten zuzurechnen sind (RIS-Justiz RS0117384 [T3]; 5 Ob 251/02a = wobl 2004/81 [Vonkilch]; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 § 8 MRG Rz 12 mwN). Baut daher ein Mieter (hier ein anderer Wohnungseigentümer) den Dachboden aus, haben sich allfällige Ausgleichsansprüche eines Mieters iSd § 8 Abs 3 MRG gegen diesen zu richten (vgl 5 Ob 3/08i). Die Erstantragsgegnerin hat die Ausbauarbeiten am Dachboden zu verantworten. Deren Ersatzpflicht ergibt sich daher nicht aus ihrer Stellung als Vermieterin, sondern aus der Zurechnung der den Antragsteller beeinträchtigenden Arbeiten. Eine Haftung der Eigentümergemeinschaft für mietrechtliche Ansprüche nach § 8 Abs 3 MRG, die sich gar nicht gegen den vermietenden Wohnungseigentümer richten, kommt nach dem Wortlaut des § 4 Abs 3 WEG nicht in Betracht. Das gilt auch bei, wie hier, (zufälliger) Identität von vermietendem und den Dachboden ausbauendem Wohnungseigentümer.3. Bereits das Rekursgericht hat zutreffend darauf verwiesen, dass nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats unter einem „anderen Mietgegenstand“ iSd Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG auch ein Dachausbau zu verstehen ist und dass der „andere Mietgegenstand“ auch ein Wohnungseigentumsobjekt sein kann (5 Ob 169/09b mwN). Ausreichend geklärt ist in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs auch, dass die Ersatzpflicht gemäß Paragraph 8, Absatz 3, MRG denjenigen trifft, dem die Arbeiten zuzurechnen sind (RIS-Justiz RS0117384 [T3]; 5 Ob 251/02a = wobl 2004/81 [Vonkilch]; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 Paragraph 8, MRG Rz 12 mwN). Baut daher ein Mieter (hier ein anderer Wohnungseigentümer) den Dachboden aus, haben sich allfällige Ausgleichsansprüche eines Mieters iSd Paragraph 8, Absatz 3, MRG gegen diesen zu richten vergleiche 5 Ob 3/08i). Die Erstantragsgegnerin hat die Ausbauarbeiten am Dachboden zu verantworten. Deren Ersatzpflicht ergibt sich daher nicht aus ihrer Stellung als Vermieterin, sondern aus der Zurechnung der den Antragsteller beeinträchtigenden Arbeiten. Eine Haftung der Eigentümergemeinschaft für mietrechtliche Ansprüche nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG, die sich gar nicht gegen den vermietenden Wohnungseigentümer richten, kommt nach dem Wortlaut des Paragraph 4, Absatz 3, WEG nicht in Betracht. Das gilt auch bei, wie hier, (zufälliger) Identität von vermietendem und den Dachboden ausbauendem Wohnungseigentümer.

4. Der Antragsteller stellt diese Grundsätze auch gar nicht in Abrede, meint aber dennoch, die Eigentümergemeinschaft müsse ihm gegenüber haften, weil er davon ausgehen habe müssen, dass diese „(allenfalls in Erwartung eines künftigen Verkaufs eines im Dachboden zu errichtenden künftigen Wohnungseigentumsobjekts) für den Eingriff verantwortlich war“. Völlig unklar bleibt, aus welcher Rechtsgrundlage eine Haftung der Eigentümergemeinschaft damit abgeleitet werden soll. Eine Haftung der Eigentümergemeinschaft nach § 4 Abs 3 WEG ist damit jedenfalls nicht angesprochen.4. Der Antragsteller stellt diese Grundsätze auch gar nicht in Abrede, meint aber dennoch, die Eigentümergemeinschaft müsse ihm gegenüber haften, weil er davon ausgehen habe müssen, dass diese „(allenfalls in Erwartung eines künftigen Verkaufs eines im Dachboden zu errichtenden künftigen Wohnungseigentumsobjekts) für den Eingriff verantwortlich war“. Völlig unklar bleibt, aus welcher Rechtsgrundlage eine Haftung der Eigentümergemeinschaft damit abgeleitet werden soll. Eine Haftung der Eigentümergemeinschaft nach Paragraph 4, Absatz 3, WEG ist damit jedenfalls nicht angesprochen.

5. In Ermangelung von Rechtsfragen gemäß § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG ist der Revisionsrekurs daher zurückzuweisen. Einer weitergehenden Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).5. In Ermangelung von Rechtsfragen gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG ist der Revisionsrekurs daher zurückzuweisen. Einer weitergehenden Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

6. Die Zweitantragsgegnerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt, sodass eine Kostenentscheidung entfallen konnte.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E104399

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00084.13H.0516.000

Im RIS seit

05.07.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2015

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