

TE OGH 2013/4/18 5Ob255/12d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.04.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Hofrätin Dr. Lovrek als Vorsitzende sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Mag. Wurzer und Mag. Malesich als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. A***** M*****, 2. P***** M*****, beide *****, beide vertreten durch Burghofer Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin H***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Stefan Draxler, Rechtsanwalt in Mödling, sowie sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB *****, unter Beteiligung sämtlicher Mieter des Hauses *****, wegen § 37 Abs 1 Z 9 MRG (§ 17 MRG) iVm § 37 Abs 2a MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. November 2012, GZ 39 R 157/12w-10, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 2. Februar 2012, GZ 5 Msch 4/12b-4, mit der Maßgabe der Ab- statt Zurückweisung bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Hofrätin Dr. Lovrek als Vorsitzende sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Mag. Wurzer und Mag. Malesich als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. A***** M*****, 2. P***** M*****, beide *****, beide vertreten durch Burghofer Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin H***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Stefan Draxler, Rechtsanwalt in Mödling, sowie sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB *****, unter Beteiligung sämtlicher Mieter des Hauses *****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG (Paragraph 17, MRG) in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. November 2012, GZ 39 R 157/12w-10, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 2. Februar 2012, GZ 5 Msch 4/12b-4, mit der Maßgabe der Ab- statt Zurückweisung bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird, soweit er sich gegen die Antragsabweisung hinsichtlich der H***** GmbH richtet, mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). 1. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird, soweit er sich gegen die Antragsabweisung hinsichtlich der H***** GmbH richtet, mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Der Antrag der H***** GmbH auf Zuspruch von Kosten der Revisionsrekursbeantwortung wird zurückgewiesen.

2. Im Übrigen wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben, die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind mit Ausnahme der H***** GmbH, die die Verwalterin der Liegenschaft ist, Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** mit der Liegenschaftsadresse A*****straße *****, L*****straße *****, T*****gasse *****. Für sie ist gemäß § 24a WEG 1975 bzw § 40 Abs 2 WEG 2002 die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums grundbücherlich angemerkt bzw eine Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung erfolgt. Eine Einverleibung von Wohnungseigentum im Grundbuch fand bisher nicht statt. Die Antragsteller und die Antragsgegner sind mit Ausnahme der H***** GmbH, die die Verwalterin der Liegenschaft ist, Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** mit der Liegenschaftsadresse A*****straße *****, L*****straße *****, T*****gasse *****. Für sie ist gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 bzw Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums grundbücherlich angemerkt bzw eine Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung erfolgt. Eine Einverleibung von Wohnungseigentum im Grundbuch fand bisher nicht statt.

Die Antragsteller begehren gemäß § 37 Abs 1 Z 9 MRG eine Neufestsetzung des für die Verteilung der Betriebskosten angewendeten Nutzflächenschlüssels des § 17 MRG, weil sich die zu ihrem Geschäftslokal gehörenden Kellerräumlichkeiten im Ausmaß von 125 m² in einem derart schlechten Zustand befänden, dass sie nicht einmal mehr zu Lagerzwecken geeignet seien. Nach der aktuellen Betriebskostenverrechnung würden diese aber als nutzflächenrelevant in die Verteilung einbezogen. Sie begehren eine Neufestsetzung dahin, dass die bezeichneten Kellerräumlichkeiten unberücksichtigt zu bleiben hätten. Die Antragsteller begehren gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG eine Neufestsetzung des für die Verteilung der Betriebskosten angewendeten Nutzflächenschlüssels des Paragraph 17, MRG, weil sich die zu ihrem Geschäftslokal gehörenden Kellerräumlichkeiten im Ausmaß von 125 m² in einem derart schlechten Zustand befänden, dass sie nicht einmal mehr zu Lagerzwecken geeignet seien. Nach der aktuellen Betriebskostenverrechnung würden diese aber als nutzflächenrelevant in die Verteilung einbezogen. Sie begehren eine Neufestsetzung dahin, dass die bezeichneten Kellerräumlichkeiten unberücksichtigt zu bleiben hätten.

In rechtlicher Hinsicht gründen sie ihre Legitimation auf § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG iVm § 37 Abs 2a MRG und § 37 Abs 5 erster Satz WEG. In rechtlicher Hinsicht gründen sie ihre Legitimation auf Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG und Paragraph 37, Absatz 5, erster Satz WEG.

Nach Entscheidung der Schlichtungsstelle riefen sie das Erstgericht an.

Das Erstgericht wies den Antrag a limine zurück. Zwar ergebe sich aus § 37 Abs 5 WEG, dass bereits im Fall der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum Miteigentümern bestimmte Rechte zustünden - so etwa zur Antragstellung nach § 52 WEG -, allerdings stehe ihnen das Recht zur Anrufung der Schlichtungsstelle nicht zu. Auch sei eine rückwirkende Änderung des Betriebskostenschlüssels nicht zulässig. Im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren komme eine Überprüfung und Abänderung des Betriebskostenschlüssels nach § 17 MRG nicht in Betracht. Im Übrigen wäre ein entsprechender Antrag gegen alle Mit- und Wohnungseigentümer zu richten gewesen. Gegenüber dem Verwalter könne überhaupt nur eine unrichtige Betriebskostenabrechnung bekämpft werden. Das Erstgericht wies den Antrag a limine zurück. Zwar ergebe sich aus Paragraph 37, Absatz 5, WEG, dass bereits im Fall der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum Miteigentümern bestimmte Rechte zustünden - so etwa zur Antragstellung nach Paragraph 52, WEG -, allerdings stehe ihnen das Recht zur Anrufung der Schlichtungsstelle nicht zu. Auch sei eine rückwirkende Änderung des Betriebskostenschlüssels nicht zulässig. Im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren komme eine Überprüfung und Abänderung des Betriebskostenschlüssels nach Paragraph 17, MRG nicht in Betracht. Im Übrigen wäre ein entsprechender Antrag gegen alle Mit- und Wohnungseigentümer zu richten gewesen. Gegenüber dem Verwalter könne überhaupt nur eine unrichtige Betriebskostenabrechnung bekämpft werden.

Dem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Mit einer Maßgabebestätigung änderte es die erstinstanzliche Zurückweisung im antragsabweisenden Sinn sowie dahin ab, dass die Entscheidung des Erstgerichts „Sachbeschluss“ statt „Beschluss“ zu lauten habe.

Es sei zwar richtig, dass § 37 Abs 2a MRG iVm § 32 Abs 1 WEG Wohnungseigentümern bzw schlichten Miteigentümern

bezüglich mietrechtlich zu verteilender Aufwendungen die Stellung eines Mieters nach dem MRG/WGG einräume und ihnen hinsichtlich des Aufteilungsschlüssels für Betriebskosten ein Überprüfungsrecht gewähre. Den Antragstellern komme jedoch keine entsprechende Antragslegitimation zu. § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG setze nämlich für ein entsprechendes Überprüfungsrecht voraus, dass „ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag nach diesem Zeitpunkt weiter besteht“. Das bedeute, dass an (irgend-)einem Anteil bereits Wohnungseigentum intabuliert sein müsse, damit ein Wohnungseigentumsbewerber, der schlichter Miteigentümer sei und hinsichtlich dessen Anteil die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch angemerkt sei, wie der bereits eingetragene Wohnungseigentümer eine Überprüfung nach § 32 Abs 1 letzter Satz WEG beantragen könne. Hier sei aber noch an keinem Anteil Wohnungseigentum begründet. Den Antragstellern fehle es daher an der Legitimation zur Durchsetzung ihres Begehrens. Es sei zwar richtig, dass Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG in Verbindung mit Paragraph 32, Absatz eins, WEG Wohnungseigentümern bzw schlichten Miteigentümern bezüglich mietrechtlich zu verteilender Aufwendungen die Stellung eines Mieters nach dem MRG/WGG einräume und ihnen hinsichtlich des Aufteilungsschlüssels für Betriebskosten ein Überprüfungsrecht gewähre. Den Antragstellern komme jedoch keine entsprechende Antragslegitimation zu. Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG setze nämlich für ein entsprechendes Überprüfungsrecht voraus, dass „ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag nach diesem Zeitpunkt weiter besteht“. Das bedeute, dass an (irgend-)einem Anteil bereits Wohnungseigentum intabuliert sein müsse, damit ein Wohnungseigentumsbewerber, der schlichter Miteigentümer sei und hinsichtlich dessen Anteil die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch angemerkt sei, wie der bereits eingetragene Wohnungseigentümer eine Überprüfung nach Paragraph 32, Absatz eins, letzter Satz WEG beantragen könne. Hier sei aber noch an keinem Anteil Wohnungseigentum begründet. Den Antragstellern fehle es daher an der Legitimation zur Durchsetzung ihres Begehrens.

Im Weiteren sei auch die Legitimation der Antragsgegner, die bereits im Verfahren vor der Schlichtungsstelle als Verfahrensbeteiligte beigezogen worden seien, nicht ausreichend, könnten doch durch das Verfahrensergebnis auch die Interessen der Hauptmieter - als Mieter sämtlicher Miteigentümer - unmittelbar berührt werden. Eine Beiziehung der Mieter erst im gerichtlichen Verfahren könne zufolge der Bestimmung des § 39 Abs 1 MRG nicht mehr erfolgen. Die Abweisung gründe sich also des Weiteren auch auf die fehlende alleinige Passivlegitimation der in Anspruch genommenen Antragsgegner. Im Weiteren sei auch die Legitimation der Antragsgegner, die bereits im Verfahren vor der Schlichtungsstelle als Verfahrensbeteiligte beigezogen worden seien, nicht ausreichend, könnten doch durch das Verfahrensergebnis auch die Interessen der Hauptmieter - als Mieter sämtlicher Miteigentümer - unmittelbar berührt werden. Eine Beiziehung der Mieter erst im gerichtlichen Verfahren könne zufolge der Bestimmung des Paragraph 39, Absatz eins, MRG nicht mehr erfolgen. Die Abweisung gründe sich also des Weiteren auch auf die fehlende alleinige Passivlegitimation der in Anspruch genommenen Antragsgegner.

Gegen den Hausverwalter könne sich ein entsprechender Antrag nach § 37 Abs 1 Z 9 MRG ohnedies nicht richten. Ihm fehle dafür jegliche Passivlegitimation. Gegen den Hausverwalter könne sich ein entsprechender Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG ohnedies nicht richten. Ihm fehle dafür jegliche Passivlegitimation.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG nicht zulässig ist. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs wegen Fehlens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nicht zulässig ist.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne einer Stattgebung ihres Begehrens auf Abänderung des Betriebskostenschlüssels; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Erstattung einer Revisionsrekurs-

beantwortung wurde ausdrücklich nur den Miteigentümern und Mietern, nicht aber der Hausverwalterin der Liegenschaft freigestellt. Die Erstattung einer Revisionsrekurs-, beantwortung wurde ausdrücklich nur den Miteigentümern und Mietern, nicht aber der Hausverwalterin der Liegenschaft freigestellt.

Die Mieter und Miteigentümer haben von dieser ihnen eingeräumten Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

Die H***** GmbH hat hingegen ohne Vorliegen der Voraussetzungen des § 68 Abs 3 Z 3 AußStrG eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet. Die H***** GmbH hat hingegen ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 68, Absatz 3, Ziffer 3, AußStrG eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet.

Rechtliche Beurteilung

I. Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller ist, soweit damit (auch) die Abweisung des Antrags gegen die Verwalterin der Liegenschaft H***** GmbH bekämpft wird, mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG unzulässig. Er war daher zurückzuweisen (§ 71 Abs 3 AußStrG)römisch eins. Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller ist, soweit damit (auch) die Abweisung des Antrags gegen die Verwalterin der Liegenschaft H***** GmbH bekämpft wird, mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG unzulässig. Er war daher zurückzuweisen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Das Begehren der H***** GmbH auf Ersatz der Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung war ebenfalls zurückzuweisen.

II. Im Übrigen ist der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller zulässig. Er ist im Sinn des in ihm gestellten Aufhebungsantrags auch berechtigt.römisch zwei. Im Übrigen ist der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller zulässig. Er ist im Sinn des in ihm gestellten Aufhebungsantrags auch berechtigt.

1. Sobald die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber bürgerliches Miteigentum erworben hat, ist zufolge § 37 Abs 5 WEG der gesetzliche Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 WEG anzuwenden. Er richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile nach dem Grundbuchsstand zum Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode.1. Sobald die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber bürgerliches Miteigentum erworben hat, ist zufolge Paragraph 37, Absatz 5, WEG der gesetzliche Verteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, WEG anzuwenden. Er richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile nach dem Grundbuchsstand zum Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode.

2. § 32 Abs 1 WEG lautet:2. Paragraph 32, Absatz eins, WEG lautet:

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (§ 1 Abs 1 MRG, § 13 WGG) nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist - nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist; hinsichtlich der diesem Aufteilungsschlüssel unterliegenden Aufwendungen kann jeder Wohnungseigentümer eine Überprüfung der Aufteilung gemäß § 37 MRG bzw § 22 WGG beantragen.Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (Paragraph eins, Absatz eins, MRG, Paragraph 13, WGG) nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist - nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist; hinsichtlich der diesem Aufteilungsschlüssel unterliegenden Aufwendungen kann jeder Wohnungseigentümer eine Überprüfung der Aufteilung gemäß Paragraph 37, MRG bzw Paragraph 22, WGG beantragen.

2.1. Diese im Grundsätzlichen bereits durch die WRN 1997 (BGBl I 1997/22) mit § 19 WEG 1975 geschaffene und nun in § 32 Abs 1 WEG 2002 enthaltene Vorschrift verfolgt den Regelungszweck einer Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“, also in Gebäuden, in denen vor Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Mietverhältnisse weiter bestehen (5 Ob 213/07w mit ausführlicher Darstellung des aus den Gesetzesmaterialien erkennbaren Regelungszwecks).2.1. Diese im Grundsätzlichen bereits durch die WRN 1997

(BGBl I 1997/22) mit Paragraph 19, WEG 1975 geschaffene und nun in Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 enthaltene Vorschrift verfolgt den Regelungszweck einer Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“, also in Gebäuden, in denen vor Wohnungseigentums-, begründung geschlossene Mietverhältnisse weiter bestehen (5 Ob 213/07w mit ausführlicher Darstellung des aus den Gesetzesmaterialien erkennbaren Regelungszwecks).

2.2. Mit dieser Regelung wird die Verteilung (eines Teils) der Aufwendungen im „Altmiethaus“ dem mietrechtlichen Verteilungsschlüssel unterstellt, der mangels anderslautender Vereinbarungen ex lege den wohnungseigentumsrechtlichen Schlüssel hinsichtlich bestimmter Aufwendungen verdrängt. Jedem Wohnungseigentümer und jedem Miteigentümer ist das Recht eingeräumt, die Verteilung der mietrechtlich überwälzbaren Aufwendungen gemäß § 37 Abs 2a MRG im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren überprüfen zu lassen (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 32 WEG Rz 2, 30, 31).

2.2. Mit dieser Regelung wird die Verteilung (eines Teils) der Aufwendungen im „Altmiethaus“ dem mietrechtlichen Verteilungsschlüssel unterstellt, der mangels anderslautender Vereinbarungen ex lege den wohnungseigentumsrechtlichen Schlüssel hinsichtlich bestimmter Aufwendungen verdrängt. Jedem Wohnungseigentümer und jedem Miteigentümer ist das Recht eingeräumt, die Verteilung der mietrechtlich überwälzbaren Aufwendungen gemäß Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren überprüfen zu lassen (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 32, WEG Rz 2, 30, 31).

2.3. Erst durch Beendigung des letzten Altmietverhältnisses weicht dieser „partielle“ Nutzflächenschlüssel des § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG dem wohnungseigentumsrechtlichen Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 erster Satz WEG (5 Ob 213/07w; E. M. Hausmann aaO Rz 32).

2.3. Erst durch Beendigung des letzten Altmietverhältnisses weicht dieser „partielle“ Nutzflächenschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG dem wohnungseigentumsrechtlichen Verteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, erster Satz WEG (5 Ob 213/07w; E. M. Hausmann aaO Rz 32).

2.4. Das bedeutet, dass ab dem Zeitpunkt der Anwendbarkeit des § 32 WEG bei Weiterbestehen zumindest eines Altmietverhältnisses bis zu dessen Beendigung der gesetzliche Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG gilt.

2.4. Das bedeutet, dass ab dem Zeitpunkt der Anwendbarkeit des Paragraph 32, WEG bei Weiterbestehen zumindest eines Altmietverhältnisses bis zu dessen Beendigung der gesetzliche Verteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG gilt.

2.5. Mit dem in § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG enthaltenen Halbsatz „Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentums- taugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag nach diesem Zeitpunkt weiter“ wird nur das Weiterbestehen eines Altmietverhältnisses iSd § 4 Abs 1 WEG und § 2 Abs 1 dritter Satz MRG umschrieben. Die vom Rekursgericht allein aus dem Wortlaut abgeleitete Auffassung, der Nutzflächenschlüssel des § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG und eine Legitimation zur Antragstellung nach § 37 Abs 2a MRG setzten die Begründung von Wohnungseigentum an zumindest einem Objekt voraus, ist im Hinblick auf den Zweck der Regelung abzulehnen.

2.5. Mit dem in Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG enthaltenen Halbsatz „Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungs-, eigentums- taugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag nach diesem Zeitpunkt weiter“ wird nur das Weiterbestehen eines Altmietverhältnisses iSd Paragraph 4, Absatz eins, WEG und Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG umschrieben. Die vom Rekursgericht allein aus dem Wortlaut abgeleitete Auffassung, der Nutzflächenschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG und eine Legitimation zur Antragstellung nach Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG setzten die Begründung von Wohnungseigentum an zumindest einem Objekt voraus, ist im Hinblick auf den Zweck der Regelung abzulehnen:

Der vom Gesetzgeber gewünschten Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“ bedarf es im Hinblick auf § 37 Abs 5 WEG bereits ab dem Zeitpunkt, zu welchem der gesetzliche Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG gilt.

Der vom Gesetzgeber gewünschten Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“ bedarf es im Hinblick auf Paragraph 37, Absatz 5, WEG bereits ab dem Zeitpunkt, zu welchem der gesetzliche Verteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG gilt.

3. Die Antragsteller haben mit der - von den Vorinstanzen aufgrund unrichtiger Rechtsansicht bisher nicht geprüften - Behauptung, dass auf der Liegenschaft noch Altmietverhältnisse bestehen, ihre Legitimation zur

Antragstellung iSd § 37 Abs 2a MRG begründet.³ Die Antragsteller haben mit der - von den Vorinstanzen aufgrund unrichtiger Rechtsansicht bisher nicht geprüften - Behauptung, dass auf der Liegenschaft noch Altmietverhältnisse bestehen, ihre Legitimation zur Antragstellung iSd Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG begründet.

3.1. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren die Antragsteller zunächst zum Nachweis ihrer Behauptung aufzufordern haben, dass im Haus noch Altmietverhältnisse bestehen, damit ihre Legitimation iSd § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG iVm § 37 Abs 5 WEG und § 37 Abs 2a MRG geklärt werden kann.³ Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren die Antragsteller zunächst zum Nachweis ihrer Behauptung aufzufordern haben, dass im Haus noch Altmietverhältnisse bestehen, damit ihre Legitimation iSd Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 5, WEG und Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG geklärt werden kann.

3.2. Ergibt sich demnach eine Bejahung der Aktivlegitimation der Antragsteller, gilt Folgendes:

3.2.1. Zur inhaltlichen Berechtigung ihres Begehrens, den Nutzflächenschlüssel der Mietgegenstände iSd § 17 MRG neu festzusetzen, haben die Antragsteller ausreichendes Vorbringen über die fehlende Eignung der Kellerräume für geschäftliche Lagerzwecke und damit zur fehlenden Nutzflächenrelevanz erstattet (RIS-Justiz RS0116795; RS0069959; 5 Ob 134/08d immolex-LS 2008/68). Die Nutzflächenrelevanz ist nach dem objektiven Zustand dieser Objekte zu beurteilen (RIS-Justiz RS0070105; RS0069814; RS0116999).³ 3.2.1. Zur inhaltlichen Berechtigung ihres Begehrens, den Nutzflächenschlüssel der Mietgegenstände iSd Paragraph 17, MRG neu festzusetzen, haben die Antragsteller ausreichendes Vorbringen über die fehlende Eignung der Kellerräume für geschäftliche Lagerzwecke und damit zur fehlenden Nutzflächenrelevanz erstattet (RIS-Justiz RS0116795; RS0069959; 5 Ob 134/08d immolex-LS 2008/68). Die Nutzflächenrelevanz ist nach dem objektiven Zustand dieser Objekte zu beurteilen (RIS-Justiz RS0070105; RS0069814; RS0116999).

3.2.2. Von Ausnahmen abgesehen (vgl RIS-Justiz RS0114785) erfolgt eine Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nur pro futuro. Zur Abweisung des Gesamtbegehrens führt ein Begehren auf Neufestsetzung (auch) für die Vergangenheit allerdings nicht, sondern allenfalls zur Teilabweisung hinsichtlich vergangener Abrechnungsperioden.³ 3.2.2. Von Ausnahmen abgesehen vergleiche RIS-Justiz RS0114785) erfolgt eine Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nur pro futuro. Zur Abweisung des Gesamtbegehrens führt ein Begehren auf Neufestsetzung (auch) für die Vergangenheit allerdings nicht, sondern allenfalls zur Teilabweisung hinsichtlich vergangener Abrechnungsperioden.

3.2.3. Streitigkeiten über den Verteilungs-

schlüssel iSd § 37 Abs 1 Z 9 MRG sind echte Mehrparteienverfahren (5 Ob 87/89 wobl 1990/6 [Würth]; 5 Ob 23/01w wobl 2003/84; E. Lovrek, Einige Fragen zur Parteistellung im Verfahren nach § 37 MRG, wobl 2012, 279 [281]). Weil die Feststellung einzelner Anteile nicht möglich ist, muss ein solches Verfahren nicht nur unter Beiziehung sämtlicher Bestandgeber, also sämtlicher Miteigentümer einer Liegenschaft (§ 2 Abs 1 dritter Satz MRG), sondern auch unter Beteiligung sämtlicher Mieter der Liegenschaft durchgeführt werden. Die Feststellung eines Verteilungsschlüssels mit Rechtskraft- und Bindungswirkung für alle Mieter des Hauses kann nur erreicht werden, wenn die Hauptmieter als materielle Parteien dem Verfahren beigezogen werden (RIS-Justiz RS0069855 [T1]). Als Parteien iSd § 37 Abs 3 Z 2 oder 3 MRG bzw § 2 Abs 1 Z 3 AußStrG, also als Parteien im materiellen Sinn, können (und müssen) sie nach völlig herrschender Auffassung auch erst im gerichtlichen Verfahren - trotz vorgeschalteter Schlichtungsstelle - amtswegig beigezogen werden (vgl Lovrek aaO mwN).³ 3.2.3. Streitigkeiten über den Verteilungs-, schlüssel iSd Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG sind echte Mehrparteienverfahren (5 Ob 87/89 wobl 1990/6 [Würth]; 5 Ob 23/01w wobl 2003/84; E. Lovrek, Einige Fragen zur Parteistellung im Verfahren nach Paragraph 37, MRG, wobl 2012, 279 [281]). Weil die Feststellung einzelner Anteile nicht möglich ist, muss ein solches Verfahren nicht nur unter Beiziehung sämtlicher Bestandgeber, also sämtlicher Miteigentümer einer Liegenschaft (Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG), sondern auch unter Beteiligung sämtlicher Mieter der Liegenschaft durchgeführt werden. Die Feststellung eines Verteilungsschlüssels mit Rechtskraft- und Bindungswirkung für alle Mieter des Hauses kann nur erreicht werden, wenn die Hauptmieter als materielle Parteien dem Verfahren beigezogen werden (RIS-Justiz RS0069855 [T1]). Als Parteien iSd Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2, oder 3 MRG bzw Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 3, AußStrG, also als Parteien im materiellen Sinn, können (und müssen) sie nach völlig herrschender Auffassung auch erst im gerichtlichen Verfahren - trotz vorgeschalteter Schlichtungsstelle - amtswegig beigezogen werden vergleiche Lovrek aaO mwN).

3.2.4. Diese Grundsätze gelten sinngemäß auch für ein Verfahren nach § 37 Abs 2a MRG. Das bedeutet, dass das Erstgericht im fortzusetzenden Verfahren nicht nur die Miteigentümer der Liegenschaft - deren Parteienbezeichnung

zu aktualisieren sein wird -, sondern auch sämtliche Mieter zu beteiligen hat:3.2.4. Diese Grundsätze gelten sinngemäß auch für ein Verfahren nach Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG. Das bedeutet, dass das Erstgericht im fortzusetzenden Verfahren nicht nur die Miteigentümer der Liegenschaft - deren Parteienbezeichnung zu aktualisieren sein wird -, sondern auch sämtliche Mieter zu beteiligen hat:

Die von § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG angestrebte Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmietehaus“ wird nur erreicht, wenn der festzustellende Verteilungsschlüssel nicht nur die Eigentümer untereinander in Ansehung der Betriebskosten bindet, sondern auch die Mieter der Liegenschaft im Verhältnis zu ihren Vermietern.Die von Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG angestrebte Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmietehaus“ wird nur erreicht, wenn der festzustellende Verteilungsschlüssel nicht nur die Eigentümer untereinander in Ansehung der Betriebskosten bindet, sondern auch die Mieter der Liegenschaft im Verhältnis zu ihren Vermietern.

4. Aus den dargestellten Gründen war mit einer Aufhebung vorzugehen.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf§ 37 Abs 3 Z 17 MRG.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E104258

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00255.12D.0418.000

Im RIS seit

13.06.2013

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