

TE OGH 2012/10/23 5Ob193/12m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.2012

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 außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin D***** K*****, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin H***** B*****, vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. November 2011, GZ 40 R 261/11w-14, denDer 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 außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin D***** K*****, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin H***** B*****, vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 16, 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. November 2011, GZ 40 R 261/11w-14, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Wohnungseigentümerin des verfahrensgegenständlichen Bestandobjekts, an dem grundbücherlich das Fruchtgenussrecht ihres Vaters einverleibt ist. Sie hat mit der Antragstellerin ohne Hinweis auf ein Vertretungsverhältnis im eigenen Namen einen Hauptmietvertrag abgeschlossen, die Zahlung auf das Konto der Hausverwaltung vereinbart und schließlich eine einvernehmliche Beendigung des Bestandverhältnisses mit der Antragstellerin herbeigeführt. Mit ihrem Vater war jedoch (intern) besprochen, dass die Wohnung vermietet werden und ihm die Mieterträge zugute kommen sollten, was auch so gehandhabt wurde.

Rechtliche Beurteilung

1. Im Mietzinsüberprüfungsverfahren wendet die Antragsgegnerin ihre fehlende Passivlegitimation mit dem Hinweis auf das Bestehen des Fruchtgenussrechts ein.

Richtig ist, dass dann, wenn ein Fruchtgenussrecht vereinbart ist, nur der Fruchtgenussberechtigte alle Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse und damit auch das Recht zur Vermietung und Verpachtung der Sache hat (RIS-Justiz RS0011877; RS0011841; RS0011855). Dem Eigentümer bleiben nur jene Befugnisse, deren Ausübung das Recht des Fruchtnießers nicht beeinträchtigen (2 Ob 161/09d). Durch Einverleibung ins Grundbuch wird der Fruchtgenuss verdinglicht.

2. Auf die schuldrechtliche Wirksamkeit eines vom Eigentümer trotz eines bestehenden Fruchtgenussrechts abgeschlossenen Vertrags hat das aber keine Auswirkung. In Lehre und Rechtsprechung steht die Rechtswirksamkeit eines vom Nichteigentümer abgeschlossenen Bestandvertrags im Verhältnis zwischen ihm und dem Bestandgeber außer Zweifel (vgl Iro in KBB³ ABGB §§ 1092 - 1094 Rz 6; Würth in Rummel³ ABGB §§ 1092 - 1094 Rz 7 unter Berufung auf SZ 27/309 = RIS-Justiz RS0020270). 2. Auf die schuldrechtliche Wirksamkeit eines vom Eigentümer trotz eines bestehenden Fruchtgenussrechts abgeschlossenen Vertrags hat das aber keine Auswirkung. In Lehre und Rechtsprechung steht die Rechtswirksamkeit eines vom Nichteigentümer abgeschlossenen Bestandvertrags im Verhältnis zwischen ihm und dem Bestandgeber außer Zweifel vergleiche Iro in KBB³ ABGB Paragraphen 1092, - 1094 Rz 6; Würth in Rummel³ ABGB Paragraphen 1092, - 1094 Rz 7 unter Berufung auf SZ 27/309 = RIS-Justiz RS0020270).

3. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG gegen denjenigen zu richten, der zur Zeit der geltend gemachten Mietzinsperiode Vermieter war und die beanstandeten Vorschriften vorgenommen hat (RIS-Justiz RS0108811 [T3; T5]). Darauf, ob die Mietzinszahlungen an den Fruchtnießer weitergeleitet wurden oder nicht, kommt es nicht an (vgl auch 5 Ob 6/92 = RIS-Justiz RS0070564). 3. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG gegen denjenigen zu richten, der zur Zeit der geltend gemachten Mietzinsperiode Vermieter war und die beanstandeten Vorschriften vorgenommen hat (RIS-Justiz RS0108811 [T3; T5]). Darauf, ob die Mietzinszahlungen an den Fruchtnießer weitergeleitet wurden oder nicht, kommt es nicht an vergleiche auch 5 Ob 6/92 = RIS-Justiz RS0070564).

In Einklang mit der dargestellten Rechtsprechung haben daher die Vorinstanzen die Passivlegitimation der Antragsgegnerin bejaht.

Soweit der außerordentliche Revisionsrekurs auf die Entscheidung 5 Ob 90/01y MietSlg 53.255 Bezug nimmt, ist diese nicht einschlägig. In dieser Entscheidung ging es um die Begründung eines Fruchtgenussrechts nach Abschluss eines Mietvertrags und damit um einen Eintritt des Fruchtnießers als Vermieter in ein bestehendes Vertragsverhältnis.

4. Zur hier aufgeworfenen Frage, ob bei einer räumlichen Einheit von Küche und Vorraum eine Einordnung in die Ausstattungskategorie A in Betracht kommt, liegt bereits höchstgerichtliche Rechtsprechung vor (vgl 5 Ob 304/99p; zuletzt 5 Ob 1/12a). Die Anwendung dieser Rechtsprechung auf den vorliegenden Einzelfall wirft keine Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG auf. 4. Zur hier aufgeworfenen Frage, ob bei einer räumlichen Einheit von Küche und Vorraum eine Einordnung in die Ausstattungskategorie A in Betracht kommt, liegt bereits höchstgerichtliche Rechtsprechung vor vergleiche 5 Ob 304/99p; zuletzt 5 Ob 1/12a). Die Anwendung dieser Rechtsprechung auf den vorliegenden Einzelfall wirft keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf.

Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der Antragsgegnerin zu führen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E102315

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00193.12M.1023.000

Im RIS seit

27.11.2012

Zuletzt aktualisiert am

21.02.2014

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