jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2006/4/20 5Ob243/05d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.04.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kuras, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Divna D*****, vertreten durch Dr. Romana Aron, Sekretärin der Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, Antonsplatz 22, 1100 Wien, gegen den Antragsgegner Heinz E. B*****, vertreten durch Dr. Harald Bisanz, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG, über den Rekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. Dezember 2004, GZ 39 R 368/04p-22, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 13. Juli 2004, GZ 3 Msch 33/03i-17, teilweise aufgehoben wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kuras, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Divna D*****, vertreten durch Dr. Romana Aron, Sekretärin der Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, Antonsplatz 22, 1100 Wien, gegen den Antragsgegner Heinz E. B*****, vertreten durch Dr. Harald Bisanz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG, über den Rekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. Dezember 2004, GZ 39 R 368/04p-22, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 13. Juli 2004, GZ 3 Msch 33/03i-17, teilweise aufgehoben wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs der Antragstellerin wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin der Wohnung top Nr 7 im Haus *****, an der seit 1993 Wohnungseigentum begründet ist. Der Mietvertrag wurde am 6. 12. 2002 mit dem Antragsgegner, der Wohnungseigentümer dieses Objekts ist, abgeschlossen.

Am 18. 9. 2003 stellte die Antragstellerin im außerstreitigen Verfahren nach§ 37 MRG, gestützt auf die Bestimmung des § 6 MRG den Antrag, dem Antragsgegner innerhalb angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist die Reparatur der desolaten Fenster des Mietgegenstandes aufzutragen. Dem Antrag wurde hinzugefügt, dass von „Seiten der Hausinhabung" keine Bereitschaft bestehe, die Schäden zu reparieren.Am 18. 9. 2003 stellte die Antragstellerin im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, MRG, gestützt auf die Bestimmung des Paragraph 6, MRG den Antrag,

dem Antragsgegner innerhalb angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist die Reparatur der desolaten Fenster des Mietgegenstandes aufzutragen. Dem Antrag wurde hinzugefügt, dass von „Seiten der Hausinhabung" keine Bereitschaft bestehe, die Schäden zu reparieren.

Die angerufene zentrale Schlichtungsstelle für Wohnrechtsangelegenheiten wies den Antrag mit der Begründung ab, dem Mieter stehe für die Durchsetzung von Erhaltungsansprüchen an allgemeinen Teilen des Hauses nur sein Vermieter als Vertragspartner zur Verfügung, nicht jedoch die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft. Sei aber von einem Anspruch auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten ein allgemeiner Teil der Liegenschaft erfasst, werde das ausschließliche Nutzungsrecht eines Wohnungseigentümers durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder alle Gemeinschafter in Form der Eigentümergemeinschaft überlagert. Diesfalls habe nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung der Mieter den Wohnungseigentumsvermieter im Rechtsweg nach § 1096 ABGB iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG auf Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu belangen (5 Ob 161/92). Der Wohnungseigentumsvermieter habe in angemessener Frist die Durchführung der notwendigen Arbeiten zu veranlassen und hiezu den notwendigen Mehrheitsbeschluss der Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen, allenfalls die Entscheidung des Gerichtes darüber zu verlangen.Die angerufene zentrale Schlichtungsstelle für Wohnrechtsangelegenheiten wies den Antrag mit der Begründung ab, dem Mieter stehe für die Durchsetzung von Erhaltungsansprüchen an allgemeinen Teilen des Hauses nur sein Vermieter als Vertragspartner zur Verfügung, nicht jedoch die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft. Sei aber von einem Anspruch auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten ein allgemeiner Teil der Liegenschaft erfasst, werde das ausschließliche Nutzungsrecht eines Wohnungseigentümers durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder alle Gemeinschafter in Form der Eigentümergemeinschaft überlagert. Diesfalls habe nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung der Mieter den Wohnungseigentumsvermieter im Rechtsweg nach Paragraph 1096, ABGB in Verbindung mit Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG auf Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu belangen (5 Ob 161/92). Der Wohnungseigentumsvermieter habe in angemessener Frist die Durchführung der notwendigen Arbeiten zu veranlassen und hiezu den notwendigen Mehrheitsbeschluss der Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen, allenfalls die Entscheidung des Gerichtes darüber zu verlangen.

Im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren sei ein solcher Anspruch nicht durchsetzbar (5 Ob 161/92; 5 Ob 299/01h).

Das dagegen angerufene Erstgericht verpflichtete den Antragsgegner, binnen einer Frist von einem Jahr eine ordnungsgemäße Reparatur der Fenster der Wohnung top Nr 7 im Haus ***** zu veranlassen und hiezu den gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG notwendigen Mehrheitsbeschluss der Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen, allenfalls gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG die Entscheidung des Gerichtes darüber zu verlangen. In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, dem Antragsgegner könne nicht unmittelbar die Durchführung der Arbeiten aufgetragen werden, er sei jedoch gegenüber der Antragstellerin verpflichtet, der Gemeinschaft der übrigen Wohnungseigentümer gegenüber tätig zu werden. Beim geltend gemachten Anspruch handle es sich um einen nach § 6 MRG, der im Verfahren nach § 37 MRG durchzusetzen sei. Deshalb sei der an den Antragsgegner zu richtende Auftrag umzuformulieren gewesenDas dagegen angerufene Erstgericht verpflichtete den Antragsgegner, binnen einer Frist von einem Jahr eine ordnungsgemäße Reparatur der Fenster der Wohnung top Nr 7 im Haus ***** zu veranlassen und hiezu den gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG notwendigen Mehrheitsbeschluss der Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen, allenfalls gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG die Entscheidung des Gerichtes darüber zu verlangen. In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, dem Antragsgegner könne nicht unmittelbar die Durchführung der Arbeiten aufgetragen werden, er sei jedoch gegenüber der Antragstellerin verpflichtet, der Gemeinschaft der übrigen Wohnungseigentümer gegenüber tätig zu werden. Beim geltend gemachten Anspruch handle es sich um einen nach Paragraph 6, MRG, der im Verfahren nach Paragraph 37, MRG durchzusetzen sei. Deshalb sei der an den Antragsgegner zu richtende Auftrag umzuformulieren gewesen.

Einem dagegen vom Antragsgegner erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge, behob insoweit den angefochtenen Sachbeschluss (weitere Entscheidungsteile sind nicht mehr Gegenstand des Verfahrens) und trug dem Erstgericht auf, ein Verbesserungsverfahren hinsichtlich des als Klage zu wertenden verfahrenseinleitenden Antrags durchzuführen.

Das Rekursgericht erachtete zunächst die Modifizierung des Antragsbegehrens für nicht zulässig, weil die Antragstellerin trotz Erörterung eine entsprechende Modifizierung ihres Begehrens nicht vorgenommen habe. Deshalb

hätte keine Antragsausdehnung zugrunde gelegt werden dürfen, ohne gegen die Bestimmung des § 405 ZPO zu verstoßen. Die Verletzung dieser Bestimmung, die auch im Außerstreitverfahren sinngemäß anzuwenden sei, sei vom Rekurswerber gerügt worden.Das Rekursgericht erachtete zunächst die Modifizierung des Antragsbegehrens für nicht zulässig, weil die Antragstellerin trotz Erörterung eine entsprechende Modifizierung ihres Begehrens nicht vorgenommen habe. Deshalb hätte keine Antragsausdehnung zugrunde gelegt werden dürfen, ohne gegen die Bestimmung des Paragraph 405, ZPO zu verstoßen. Die Verletzung dieser Bestimmung, die auch im Außerstreitverfahren sinngemäß anzuwenden sei, sei vom Rekurswerber gerügt worden.

In der Sache selbst teilte das Rekursgericht die Rechtsansicht der Schlichtungsstelle. Die Antragstellerin stehe zu den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern in keiner Rechtsbeziehung und könne Ansprüche auf Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft demnach nur gegen ihren Vertragspartner, den Wohnungseigentümer, geltend machen. Dieser sei allerdings im Verfahren nach § 37 MRG nur insoweit passiv legitimiert, als es um die Brauchbarmachung des Mietgegenstandes oder Ansprüche, die ausschließlich sein Wohnungseigentumsobjekt - den Mietgegenstand - beträfen. In Fällen hingegen, in denen das ganze Haus oder allgemeine Teile desselben vom Anspruch eines Mieters erfasst seien, werde das ausschließliche Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder alle Gemeinschafter in Form der Wohnungseigentümergemeinschaft überlagert, weshalb ein Auftrag an einen einzelnen Wohnungseigentümer, Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft durchzuführen, (rechtlich) nicht denkbar sei. Der Mieter habe daher den Wohnungseigentumsvermieter im Rechtsweg nach § 1096 ABGB iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu belangen. Über den verfahrenseinleitenden Antrag könne daher nicht im außerstreitigen Verfahren nach § 37 MRG entschieden werden (5 Ob 299/01h).In der Sache selbst teilte das Rekursgericht die Rechtsansicht der Schlichtungsstelle. Die Antragstellerin stehe zu den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern in keiner Rechtsbeziehung und könne Ansprüche auf Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft demnach nur gegen ihren Vertragspartner, den Wohnungseigentümer, geltend machen. Dieser sei allerdings im Verfahren nach Paragraph 37, MRG nur insoweit passiv legitimiert, als es um die Brauchbarmachung des Mietgegenstandes oder Ansprüche, die ausschließlich sein Wohnungseigentumsobjekt - den Mietgegenstand - beträfen. In Fällen hingegen, in denen das ganze Haus oder allgemeine Teile desselben vom Anspruch eines Mieters erfasst seien, werde das ausschließliche Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder alle Gemeinschafter in Form der Wohnungseigentümergemeinschaft überlagert, weshalb ein Auftrag an einen einzelnen Wohnungseigentümer, Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft durchzuführen, (rechtlich) nicht denkbar sei. Der Mieter habe daher den Wohnungseigentumsvermieter im Rechtsweg nach Paragraph 1096, ABGB in Verbindung mit Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu belangen. Über den verfahrenseinleitenden Antrag könne daher nicht im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, MRG entschieden werden (5 Ob 299/01h).

Nach ständiger Rechtsprechung sei aber ein im außerstreitigen Verfahren eingebrachter Antrag über einen im Rechtsweg durchzusetzenden Anspruch als Klage zu werten und nach der erforderlichen Verbesserung als solche meritorisch zu behandeln (Würth/Zingher/Kovanyi²1 Rz 7 zu § 37 MRG mwN).Nach ständiger Rechtsprechung sei aber ein im außerstreitigen Verfahren eingebrachter Antrag über einen im Rechtsweg durchzusetzenden Anspruch als Klage zu werten und nach der erforderlichen Verbesserung als solche meritorisch zu behandeln (Würth/Zingher/Kovanyi²1 Rz 7 zu Paragraph 37, MRG mwN).

Das Rekursgericht sprach weiters aus, dass sich ein Ausspruch über den Wert des Entscheidungsgegenstandes und die Zulässigkeit eines weiteren Rechtszugs im Hinblick auf die gebotene Analogie zu § 519 Abs 1 Z 1 ZPO erübrige.Das Rekursgericht sprach weiters aus, dass sich ein Ausspruch über den Wert des Entscheidungsgegenstandes und die Zulässigkeit eines weiteren Rechtszugs im Hinblick auf die gebotene Analogie zu Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO erübrige.

Gegen diesen Beschluss - der Teil der Entscheidung, mit dem in Form eines Sachbeschlusses das Begehren auf Durchführung von Reparaturarbeiten an den Böden der Wohnung abgewiesen wurde, blieb unbekämpft - richtet sich der Rekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und Abänderung im Sinn einer Stattgebung des verfahrenseinleitenden Antrags über die Instandsetzung der Fenster der gegenständlichen Wohnung. Hilfsweise wird beantragt, den angefochtenen Beschluss aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung (an das Rekursgericht) zurückzuverweisen.

Der Antragsgegner beantragte, den Rekurs zurückzuweisen in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist, weil die zweitinstanzliche Entscheidung vor dem 31. 12. 2004 erging, nach insoweit anzuwendender alter Rechtslage zufolge § 519 Abs 1 Z 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG (aF) jedenfalls zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.Der Rekurs ist, weil die zweitinstanzliche Entscheidung vor dem 31. 12. 2004 erging, nach insoweit anzuwendender alter Rechtslage zufolge Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG (aF) jedenfalls zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Zufolge § 2 Abs 1 erster Satz MRG wird dann, wenn der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, Hauptmiete mit dem Wohnungseigentümer begründet. Bei der Durchsetzung von Erhaltungs- oder Verbesserungsansprüchen kann sich der Mieter des Wohnungseigentümers also immer nur an seinen Vertragspartner halten. Gegenüber den anderen Wohnungseigentümern oder der Eigentümergemeinschaft steht ihm weder ein gesetzlicher noch ein vertraglicher Anspruch zu (RIS-Justiz RS0070357).Zufolge Paragraph 2, Absatz eins, erster Satz MRG wird dann, wenn der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, Hauptmiete mit dem Wohnungseigentümer begründet. Bei der Durchsetzung von Erhaltungs- oder Verbesserungsansprüchen kann sich der Mieter des Wohnungseigentümers also immer nur an seinen Vertragspartner halten. Gegenüber den anderen Wohnungseigentümern oder der Eigentümergemeinschaft steht ihm weder ein gesetzlicher noch ein vertraglicher Anspruch zu (RIS-Justiz RS0070357).

Weil das Rechtsverhältnis zwischen dem Mieter und dem Wohnungseigentumsvermieter nach dem MRG zu beurteilen ist, das Rechtsverhältnis des Wohnungseigentumsvermieters zu den anderen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft hingegen nach den Bestimmungen des WEG (RIS-Justiz RS0070357), gilt für jene mietrechtlichen Ansprüche, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, dass der Wohnungseigentumsvermieter sie nicht aus Eigenem erfüllen kann (vgl 5 Ob 299/01h). Während die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts zufolge § 16 Abs 1 WEG 2002 dem Wohnungseigentümer selbst zukommt, obliegt die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt dienen, der Mehrheit der Wohnungseigentümer (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002). Diese mangelnde Verfügungs- und Entscheidungsfähigkeit des Wohnungseigentumsvermieters allgemeine Teile der Liegenschaft betreffend - im vorliegenden Fall geht es um Erhaltungspflichten an schadhaften Fenstern der vermieteten Wohnung - verhindert die Durchsetzung der mietrechtlichen Ansprüche im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG, 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 verpflichten würde (vgl 5 Ob 299/01h). Nur dann, wenn die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Durchführung solcher Arbeiten bereits zugestimmt haben, wie dies bei dem der Entscheidung 5 Ob 161/92 zugrunde liegenden Sachverhalt der Fall war, kann der außerstreitige Rechtsweg nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG beschritten werden. Liegt aber die Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer nicht vor, kann die Durchführung der Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses gegen den Vermieter nur im Klagsweg durchgesetzt werden, wobei er dazu verhalten werden kann, alles zu unternehmen, um die Reparatur zu veranlassen und insbesondere dazu einen Mehrheitsbeschluss der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen bzw einen fehlenden Beschluss durch gerichtliche Entscheidung ersetzen zu lassen (5 Ob 72/97t: Reparatur eines defekten Lifts).Weil das Rechtsverhältnis zwischen dem Mieter und dem Wohnungseigentumsvermieter nach dem MRG zu beurteilen ist, das Rechtsverhältnis des Wohnungseigentumsvermieters zu den anderen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft hingegen nach den Bestimmungen des WEG (RIS-Justiz RS0070357), gilt für jene mietrechtlichen Ansprüche, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, dass der Wohnungseigentumsvermieter sie nicht aus Eigenem erfüllen kann vergleiche 5 Ob 299/01h). Während die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts zufolge Paragraph 16, Absatz eins, WEG 2002 dem Wohnungseigentümer selbst zukommt, obliegt die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt dienen, der Mehrheit der Wohnungseigentümer (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002). Diese mangelnde Verfügungs- und Entscheidungsfähigkeit des Wohnungseigentumsvermieters allgemeine Teile der Liegenschaft betreffend - im vorliegenden Fall geht es um Erhaltungspflichten an schadhaften Fenstern der vermieteten Wohnung - verhindert die Durchsetzung der mietrechtlichen Ansprüche im Verfahren nach Paragraph 37,

Absatz eins, Ziffer 2, MRG, 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 verpflichten würde vergleiche 5 Ob 299/01h). Nur dann, wenn die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Durchführung solcher Arbeiten bereits zugestimmt haben, wie dies bei dem der Entscheidung 5 Ob 161/92 zugrunde liegenden Sachverhalt der Fall war, kann der außerstreitige Rechtsweg nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG beschritten werden. Liegt aber die Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer nicht vor, kann die Durchführung der Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses gegen den Vermieter nur im Klagsweg durchgesetzt werden, wobei er dazu verhalten werden kann, alles zu unternehmen, um die Reparatur zu veranlassen und insbesondere dazu einen Mehrheitsbeschluss der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen bzw einen fehlenden Beschluss durch gerichtliche Entscheidung ersetzen zu lassen (5 Ob 72/97t: Reparatur eines defekten Lifts).

Die angefochtene rekursgerichtliche Entscheidung orientiert sich an der dargestellten Rechtslage und der dazu ergangenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

Soweit sich die Antragstellerin auf ein bei dieser Rechtslage bestehendes Rechtsschutzdefizit des Mieters eines Wohnungseigentümers beruft, ist ihr insoweit Recht zu geben, als die einzuhaltende Vorgangsweise jedenfalls eine Verzögerung der Rechtsdurchsetzung bewirkt. Der Gesetzgeber des WEG 2002 hat zwar mit § 4 Abs 3 WEG 2002 eine Anspruchsdurchsetzung für 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 zugelassen. Diese Möglichkeit wurde jedoch ausdrücklich auf sogenannte „Altmietverhältnisse" beschränkt, also auf solche Mietverhältnisse, bei denen nachträglich Wohnungseigentum begründet wurde. Diese Beschränkung ist der Überschrift dieser Bestimmung aber auch dem JAB zu § 4 WEG 2002 eindeutig zu entnehmen (vgl Kletecka, WEG 2002, 46; Vonkilch, Wirkungen der WE-Begründung auf ein bestehendes Mietverhältnis, WoBl 2002, 123). Eine analoge Anwendung auf den Mieter eines Wohnungseigentümers nach § 2 Abs 1 zweiter Satz MRG kommt mangels Vergleichbarkeit der Interessenlagen nicht in Betracht, weil einem „Altmieter" im Zeitpunkt seiner Mietrechtsbegründung noch Erhaltungs- und Verbesserungsansprüche gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft als Mitvermieter direkt zustanden und selbst nach Wohnungseigentumsbegründung noch eine Haftung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer für einzelne Ansprüche des Mieters bestehen blieb (WoBl 2000/192). Mit der Neufassung des § 2 Abs 1 Satz 3 letzter Halbsatz durch Art II WE-BeglG mit 1. 7. 2002 tritt nun mit Verbücherung des Wohnungseigentums der Wohnungseigentümer als Alleinvermieter in das Hauptmietrecht ein, welche Schlechterstellung des „Altmieters" eben durch die Bestimmung des § 4 Abs 3 WEG 2002 berücksichtigt werden sollte. Diese Bestimmung ist also nur auf den „Altmieter" zugeschnitten, was einer analogen Anwendung auf Ansprüche desjenigen Mieters, der bereits von einem Wohnungseigentümer gemietet hat, entgegensteht.Soweit sich die Antragstellerin auf ein bei dieser Rechtslage bestehendes Rechtsschutzdefizit des Mieters eines Wohnungseigentümers beruft, ist ihr insoweit Recht zu geben, als die einzuhaltende Vorgangsweise jedenfalls eine Verzögerung der Rechtsdurchsetzung bewirkt. Der Gesetzgeber des WEG 2002 hat zwar mit Paragraph 4, Absatz 3, WEG 2002 eine Anspruchsdurchsetzung für 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 zugelassen. Diese Möglichkeit wurde jedoch ausdrücklich auf sogenannte „Altmietverhältnisse" beschränkt, also auf solche Mietverhältnisse, bei denen nachträglich Wohnungseigentum begründet wurde. Diese Beschränkung ist der Überschrift dieser Bestimmung aber auch dem JAB zu Paragraph 4, WEG 2002 eindeutig zu entnehmen vergleiche Kletecka, WEG 2002, 46; Vonkilch, Wirkungen der WE-Begründung auf ein bestehendes Mietverhältnis, WoBl 2002, 123). Eine analoge Anwendung auf den Mieter eines Wohnungseigentümers nach Paragraph 2, Absatz eins, zweiter Satz MRG kommt mangels Vergleichbarkeit der Interessenlagen nicht in Betracht, weil einem „Altmieter" im Zeitpunkt seiner Mietrechtsbegründung noch Erhaltungs- und Verbesserungsansprüche gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft als Mitvermieter direkt zustanden und selbst nach Wohnungseigentumsbegründung noch eine Haftung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer für einzelne Ansprüche des Mieters bestehen blieb (WoBl 2000/192). Mit der Neufassung des Paragraph 2, Absatz eins, Satz 3 letzter Halbsatz durch Art römisch II WE-BeglG mit 1. 7. 2002 tritt nun mit Verbücherung des Wohnungseigentums der Wohnungseigentümer als Alleinvermieter in das Hauptmietrecht ein, welche Schlechterstellung des „Altmieters" eben

durch die Bestimmung des Paragraph 4, Absatz 3, WEG 2002 berücksichtigt werden sollte. Diese Bestimmung ist also nur auf den „Altmieter" zugeschnitten, was einer analogen Anwendung auf Ansprüche desjenigen Mieters, der bereits von einem Wohnungseigentümer gemietet hat, entgegensteht.

Dem Rekurs der Antragstellerin war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E80993 5Ob243.05d-2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00243.05D.0420.000

Dokumentnummer

JJT_20060420_OGH0002_0050OB00243_05D0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at