

# TE OGH 2006/3/21 5Ob298/05t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.03.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin L\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Erich Kafka und andere Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Gabriele S\*\*\*\*\*, 2. H\*\*\*\*\* & Co, 3. Alfred N\*\*\*\*\* 4. Brigitta N\*\*\*\*\* 5. Paula S\*\*\*\*\* 6. Theresia H\*\*\*\*\* 7. Stefanie F\*\*\*\*\* 8. Alfred N\*\*\*\*\* und 9. Rudolf H\*\*\*\*\* alle: \*\*\*\*\*, der 9. Antragsgegner vertreten durch Mag. Roswitha Wallner, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG über den Revisionsrekurs des 9. Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Juni 2005, GZ 39 R 125/05d-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 7. Jänner 2005, GZ 34 Msch 20/03i-13, aufgehoben wurde, den Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin L\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Erich Kafka und andere Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Gabriele S\*\*\*\*\* 2. H\*\*\*\*\* & Co, 3. Alfred N\*\*\*\*\* 4. Brigitta N\*\*\*\*\* 5. Paula S\*\*\*\*\* 6. Theresia H\*\*\*\*\* 7. Stefanie F\*\*\*\*\* 8. Alfred N\*\*\*\*\* und 9. Rudolf H\*\*\*\*\* alle: \*\*\*\*\*, der 9. Antragsgegner vertreten durch Mag. Roswitha Wallner, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG, über den Revisionsrekurs des 9. Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Juni 2005, GZ 39 R 125/05d-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 7. Jänner 2005, GZ 34 Msch 20/03i-13, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der Beschluss des Rekursgerichtes wird aufgehoben und der Sachbeschluss des Erstgerichtes wiederhergestellt.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist zu 562/81831-stel Anteilen Eigentümerin der Liegenschaft. Sie schloss mit den anderen Miteigentümern gleichlautende Kaufverträge, in denen zunächst festgehalten wurde, dass die „entsprechende Entscheidung nach den Bestimmungen der §§ 18a bis 18c und 19 MRG bei der MA 50 - Zentrale Schlichtungsstelle“ bereits ergangen sei. In Punkt IV („Kaufpreis“) wurde festgehalten, dass für den Fall, dass in Hinkunft eine Hauptmietzinserhöhung für die dem MRG unterliegenden Bestandobjekte nach §§ 18 und 19 MRG bzw die Einhebung

eines Erhaltungsbeitrages nach § 45 MRG erfolgen sollte, der Käufer die für seine Wohnung demgemäß zu leistenden Beträge zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen habe. Es wurde festgehalten, dass derzeit ein für die Förderung zwingend erforderliches Verfahren hinsichtlich der Mietzinserhöhung nach den §§ 18 ff MRG bei der Schlichtungsstelle anhängig sei. Die Antragstellerin ist zu 562/81831-stel Anteilen Eigentümerin der Liegenschaft. Sie schloss mit den anderen Miteigentümern gleichlautende Kaufverträge, in denen zunächst festgehalten wurde, dass die „entsprechende Entscheidung nach den Bestimmungen der Paragraphen 18 a bis 18c und 19 MRG bei der MA 50 - Zentrale Schlichtungsstelle“ bereits ergangen sei. In Punkt römisch IV („Kaufpreis“) wurde festgehalten, dass für den Fall, dass in Hinkunft eine Hauptmietzinserhöhung für die dem MRG unterliegenden Bestandobjekte nach Paragraphen 18 und 19 MRG bzw die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages nach Paragraph 45, MRG erfolgen sollte, der Käufer die für seine Wohnung demgemäß zu leistenden Beträge zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen habe. Es wurde festgehalten, dass derzeit ein für die Förderung zwingend erforderliches Verfahren hinsichtlich der Mietzinserhöhung nach den Paragraphen 18, ff MRG bei der Schlichtungsstelle anhängig sei.

Die Antragstellerin stellte bei der Schlichtungsstelle den Antrag auf Verlängerung der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse ab 1. 10. 2003 für die Dauer eines Jahres. Zur Verhandlung vor der Schlichtungsstelle am 8. 7. 2003 erschien neben einem Vertreter der Antragstellerin auch der Hausverwalter. Er gab in der Verhandlung keine Erklärung ab, aus der sich ein Beitritt der von ihm vertretenen Miteigentümer zum Antrag der Antragstellerin entnehmen ließe. Die Schlichtungsstelle forderte die Antragstellerin auf, binnen 14 Tagen die Vollmachten der Miteigentümer sowie eine Liste der Altmüter (d.h. Mietvertragsabschluss vor Wohnungseigentumsbegründung) vorzulegen, widrigenfalls der Antrag mangels Antragslegitimation zurückgewiesen werde. Da ein Beitritt von weiteren Miteigentümern nicht erfolgte und auch keine Vollmachten oder Listen vorgelegt wurden, wies die Schlichtungsstelle den Antrag zurück.

Die Antragstellerin begehrte daraufhin die Entscheidung durch das Gericht. Sie sei von sämtlichen Miteigentümern beauftragt und bevollmächtigt, das § 18 MRG-Verfahren durchzuführen. Auch das Gericht forderte die Antragstellerin auf, die Vollmachten der anderen Wohnungseigentümer und die Liste der Altmüter vorzulegen. Die Antragstellerin legte nun die Vollmacht einiger Miteigentümer vor (wobei sich selbst unter Berücksichtigung der dadurch repräsentierten Anteile keine Mehrheit ergab) und beantragte, die übrigen Miteigentümer dem Verfahren beizuziehen. Der Hausverwalter gab auf Anfrage des Erstgerichtes bekannt, dass er als bevollmächtigter Verwalter des Hauses keinerlei Anträge gestellt und auch nicht den Antrag in der Verhandlung vom 8. 7. 2003 „mitgestellt“ habe (ON 8 und 12). Die Antragstellerin begehrte daraufhin die Entscheidung durch das Gericht. Sie sei von sämtlichen Miteigentümern beauftragt und bevollmächtigt, das Paragraph 18, MRG-Verfahren durchzuführen. Auch das Gericht forderte die Antragstellerin auf, die Vollmachten der anderen Wohnungseigentümer und die Liste der Altmüter vorzulegen. Die Antragstellerin legte nun die Vollmacht einiger Miteigentümer vor (wobei sich selbst unter Berücksichtigung der dadurch repräsentierten Anteile keine Mehrheit ergab) und beantragte, die übrigen Miteigentümer dem Verfahren beizuziehen. Der Hausverwalter gab auf Anfrage des Erstgerichtes bekannt, dass er als bevollmächtigter Verwalter des Hauses keinerlei Anträge gestellt und auch nicht den Antrag in der Verhandlung vom 8. 7. 2003 „mitgestellt“ habe (ON 8 und 12).

Das Erstgericht wies den Antrag auf Verlängerung der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse auf die Dauer eines Jahres mangels Aktivlegitimation der Antragstellerin zurück. Die Antragstellerin sei lediglich Minderheitseigentümerin. Eine Beziehung der übrigen Miteigentümer im Verfahren könne den Antrag bei der Schlichtungsstelle nicht ersetzen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin Folge, hob den erstinstanzlichen Beschluss auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Die Frage der Aktivlegitimation sei nicht ausreichend erörtert worden. Wenn gleich es sich bei den Zweit- bis Neuantragsgegnern laut der vorgelegten Liste um sogenannte „Altmüter“ handle, also um solche, deren Mietverträge vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen worden seien, und § 4 Abs 1 WEG 2002 nicht zur Anwendung komme, da durch den am 8. 7. 2003 von der Antragstellerin gestellten Antrag auf Verlängerung der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse kein neues Verfahren eingeleitet, sondern lediglich eine Zwischenentscheidung im vor dem 1. 7. 2002 anhängig gemachten Verfahren angestrebt worden sei, sodass sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer als Vermieter der Antragsgegner anzusehen seien, müsse doch die Antragslegitimation der nurmehr die Minderheit der Eigentumsanteile innehabenden Antragstellerin bejaht werden, sofern diese Wohnungseigentümerin all jener Objekte sei, die an die Antragsgegner vermietet seien. Diese Frage sei zu erörtern, um dann entsprechende Feststellungen zu treffen. Richtig sei die Ansicht des Erstgerichtes, dass im Regelfall nur der Mehrheitseigentümer Anträge nach §§ 18, 19

MRG stellen könne. Demnach könne auch grundsätzlich nur der Mehrheitseigentümer die im ursprünglichen Verfahren als Zwischenentscheidung zu fällende vorläufige Erhöhung der Mietzinse bzw die Verlängerung der vorläufigen Mietzinserhöhung beantragen. Die mit der Begründung von Wohnungseigentum verbundene Übertragung der ausschließlichen Nutzungsbefugnisse an einem bestimmten Objekt lasse jedoch auch die korrespondierenden gemeinschaftlichen Verwaltungsbefugnisse auf die Wohnungseigentümer übergehen. Nach redlicher Verkehrsübung sei anzunehmen, dass sich die Partner eines Wohnungseigentumsvertrages im Zuge der gegenseitigen Einräumung ausschließlicher Nutzungsrechte auch darauf geeinigt hätten, jeden einzelnen mit der notwendigen Verwaltungsvollmacht zur Verwirklichung seines Nutzungsrechtes auszustatten, sofern die Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer nicht gefährdet seien. Sei vor Begründung von Wohnungseigentum vom seinerzeitigen Mehrheits- und nunmehrigen Minderheitseigentümer ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 10 MRG gestellt und eine vorläufige Erhöhung des Mietzinses bewilligt worden (Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 27. 3. 1996), so handle es sich bei den Mietern des Hauses, an dem in der Folge Wohnungseigentum begründet worden sei, nur mehr um solche von Objekten, die im Wohnungseigentum der antragstellenden Minderheitseigentümerin stünden. Es gehe dann primär um einen Interessenausgleich zwischen den Mietern und demjenigen, der den Mietzins lukriere. Das Verfahren betreffe daher in erster Linie die Wohnungseigentümerin. Die Entscheidung nach §§ 18, 19 MRG wirke nämlich ohnedies nicht gegenüber (anderen) Wohnungseigentümern oder außerbücherlichen Käufern von Wohnungseigentum mit der Zusage der Begründung von Wohnungseigentum. Der Antragstellerin komme daher als Wohnungseigentümerin Verwaltungsvollmacht zu und sie sei berechtigt, Schritte zur Einleitung und Fortsetzung des Verfahrens zu setzen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin Folge, hob den erstinstanzlichen Beschluss auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Die Frage der Aktivlegitimation sei nicht ausreichend erörtert worden. Wenngleich es sich bei den Zweit- bis Neuantragsgegnern laut der vorgelegten Liste um sogenannte „Altmietner“ handle, also um solche, deren Mietverträge vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen worden seien, und Paragraph 4, Absatz eins, WEG 2002 nicht zur Anwendung komme, da durch den am 8. 7. 2003 von der Antragstellerin gestellten Antrag auf Verlängerung der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse kein neues Verfahren eingeleitet, sondern lediglich eine Zwischenentscheidung im vor dem 1. 7. 2002 anhängig gemachten Verfahren angestrebt worden sei, sodass sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer als Vermieter der Antragsgegner anzusehen seien, müsse doch die Antragslegitimation der nurmehr die Minderheit der Eigentumsanteile innehabenden Antragstellerin bejaht werden, sofern diese Wohnungseigentümerin all jener Objekte sei, die an die Antragsgegner vermietet seien. Diese Frage sei zu erörtern, um dann entsprechende Feststellungen zu treffen. Richtig sei die Ansicht des Erstgerichtes, dass im Regelfall nur der Mehrheitseigentümer Anträge nach Paragraphen 18., 19 MRG stellen könne. Demnach könne auch grundsätzlich nur der Mehrheitseigentümer die im ursprünglichen Verfahren als Zwischenentscheidung zu fällende vorläufige Erhöhung der Mietzinse bzw die Verlängerung der vorläufigen Mietzinserhöhung beantragen. Die mit der Begründung von Wohnungseigentum verbundene Übertragung der ausschließlichen Nutzungsbefugnisse an einem bestimmten Objekt lasse jedoch auch die korrespondierenden gemeinschaftlichen Verwaltungsbefugnisse auf die Wohnungseigentümer übergehen. Nach redlicher Verkehrsübung sei anzunehmen, dass sich die Partner eines Wohnungseigentumsvertrages im Zuge der gegenseitigen Einräumung ausschließlicher Nutzungsrechte auch darauf geeinigt hätten, jeden einzelnen mit der notwendigen Verwaltungsvollmacht zur Verwirklichung seines Nutzungsrechtes auszustatten, sofern die Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer nicht gefährdet seien. Sei vor Begründung von Wohnungseigentum vom seinerzeitigen Mehrheits- und nunmehrigen Minderheitseigentümer ein Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG gestellt und eine vorläufige Erhöhung des Mietzinses bewilligt worden (Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 27. 3. 1996), so handle es sich bei den Mietern des Hauses, an dem in der Folge Wohnungseigentum begründet worden sei, nur mehr um solche von Objekten, die im Wohnungseigentum der antragstellenden Minderheitseigentümerin stünden. Es gehe dann primär um einen Interessenausgleich zwischen den Mietern und demjenigen, der den Mietzins lukriere. Das Verfahren betreffe daher in erster Linie die Wohnungseigentümerin. Die Entscheidung nach Paragraphen 18., 19 MRG wirke nämlich ohnedies nicht gegenüber (anderen) Wohnungseigentümern oder außerbücherlichen Käufern von Wohnungseigentum mit der Zusage der Begründung von Wohnungseigentum. Der Antragstellerin komme daher als Wohnungseigentümerin Verwaltungsvollmacht zu und sie sei berechtigt, Schritte zur Einleitung und Fortsetzung des Verfahrens zu setzen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer, der vor Begründung von Wohnungseigentum einen Antrag nach § 37 Abs 1 Z 10 MRG gestellt

habe, nach Begründung von Wohnungseigentum allein legitimiert sei, Schritte zur Fortführung des Verfahrens zu setzen, wenn sämtliche Mieter Bestandnehmer von Objekten seien, die in seinem Wohnungseigentum stünden, nicht vorliege. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer, der vor Begründung von Wohnungseigentum einen Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG gestellt habe, nach Begründung von Wohnungseigentum allein legitimiert sei, Schritte zur Fortführung des Verfahrens zu setzen, wenn sämtliche Mieter Bestandnehmer von Objekten seien, die in seinem Wohnungseigentum stünden, nicht vorliege.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs des 9. Antragsgegners mit einem Abänderungsantrag, in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt in der Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, er ist auch berechtigt.

Soweit die Revisionsrekurswerberin releviert, die Antragstellung sei ohnedies durch die Mehrheit der Miteigentümer erfolgt, ist sie auf den Akteninhalt zu verweisen. Sie bezeichnete nur sich selbst als Antragstellerin und brachte trotz Aufforderung der Schlichtungsstelle unter Hinweis auf die sonst mangelnde Aktivlegitimation keinen Beitritt der anderen Miteigentümer zum Schlichtungsstellenantrag zustande. Vielmehr erklärte der Hausverwalter im erstinstanzlichen Verfahren nochmals klarstellend, dass er (gemeint: im Namen der Miteigentümer) in der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle dem Antrag nicht beigegetreten sei. Aus den Kaufverträgen ergibt sich keine Vollmacht an die Antragstellerin, die Miteigentümer im vorliegenden Verfahren zu vertreten. Die Antragstellerin hat ja auch folgerichtig den Antrag nur im eigenen Namen gestellt.

Unstrittig ist, dass die Antragsgegner sogenannte Altmietner sind, das heißt Mieter, die mit dem Eigentümer der Liegenschaft schon vor Begründung von Wohnungseigentum den Mietvertrag abgeschlossen haben. In diesem Fall bleiben alle Mit- und Wohnungseigentümer Vertragspartner des Mieters, sodass die Antragstellerin nur eine von mehreren Vermietern ist, die den Antragsgegner als Vertragspartner im Mietverhältnis gegenüberstehen. Alle dem Vermieter vertragsgemäß zustehenden Rechte können nur von allen Vermietern gemeinsam ausgeübt werden (5 Ob 492/97g; 5 Ob 297/99h; 5 Ob 147/01f). In der Einräumung des ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrechtes an einer vermieteten Wohnung durch die Begründung von Wohnungseigentum wird die Abtretung von Gestaltungsrechten gesehen, die dem Wohnungseigentümer beispielsweise zur Geltendmachung des Mietzinserhöhungsrechtes nach §§ 12a oder 46a MRG legitimiert. Mit der Begründung von Wohnungseigentum erhält nämlich der Wohnungseigentümer das dingliche Recht, das ihm zugewiesene Objekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Dazu bedarf es des schriftlichen Einverständnisses aller Miteigentümer der Liegenschaft, was in ergänzender Vertragsauslegung regelmäßig den Schluss zulässt, dass die Vertragspartner des Wohnungseigentümers auf ihre aus dem Miteigentum erfließenden Nutzungs- und Verfügungsrechte in Ansehung des Wohnungseigentumsobjektes verzichtet und diese Rechte dem Wohnungseigentümer abgetreten haben, sofern nicht die Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer beeinträchtigt sind (5 Ob 492/97g; 5 Ob 43/04s; RIS-Justiz RS0113241). Die Brauchbarmachung des Mietgegenstandes, der in der ausschließlichen Verfügung des Wohnungseigentümers steht, obliegt dem Wohnungseigentümer. Ist hingegen das ganze Haus, die ganze Liegenschaft, insbesondere deren allgemeine Teile vom mietrechtlichen Anspruch erfasst, so wird das ausschließliche Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder alle Gemeinschafter in der Form der Eigentümergemeinschaft überlagert. IdS wurde bereits ausgesprochen, dass in einem Verfahren nach §18 MRG der Minderheitseigentümer nicht allein aktiv legitimiert ist, da von diesem Verfahren auch die Interessen der anderen Miteigentümer beeinträchtigt sind und sich der Antrag auf das gesamte Haus (und nicht nur auf die ihm zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte) bezieht (vgl 5 Ob 299/01h). Ein Antrag nach §§ 18 ff MRG kann nur vom Mehrheitseigentümer im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gestellt werden (vgl 5 Ob 85/85; RIS-Justiz RS0013556). Unstrittig ist, dass die Antragsgegner sogenannte Altmietner sind, das heißt Mieter, die mit dem Eigentümer der Liegenschaft schon vor Begründung von Wohnungseigentum den Mietvertrag abgeschlossen haben. In diesem Fall bleiben alle Mit- und Wohnungseigentümer Vertragspartner des Mieters, sodass die Antragstellerin nur eine von mehreren Vermietern ist, die den Antragsgegner als Vertragspartner im Mietverhältnis gegenüberstehen. Alle dem Vermieter vertragsgemäß zustehenden Rechte können nur von allen Vermietern gemeinsam ausgeübt

werden (5 Ob 492/97g; 5 Ob 297/99h; 5 Ob 147/01f). In der Einräumung des ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrechtes an einer vermieteten Wohnung durch die Begründung von Wohnungseigentum wird die Abtretung von Gestaltungsrechten gesehen, die dem Wohnungseigentümer beispielsweise zur Geltendmachung des Mietzinserhöhungsrechtes nach Paragraphen 12 a, oder 46a MRG legitimiert. Mit der Begründung von Wohnungseigentum erhält nämlich der Wohnungseigentümer das dingliche Recht, das ihm zugewiesene Objekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Dazu bedarf es des schriftlichen Einverständnisses aller Miteigentümer der Liegenschaft, was in ergänzender Vertragsauslegung regelmäßig den Schluss zulässt, dass die Vertragspartner des Wohnungseigentümer auf ihre aus dem Miteigentum erfließenden Nutzungs- und Verfügungsrechte in Ansehung des Wohnungseigentumsobjektes verzichtet und diese Rechte dem Wohnungseigentümer abgetreten haben, sofern nicht die Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer beeinträchtigt sind (5 Ob 492/97g; 5 Ob 43/04s; RIS-Justiz RS0113241). Die Brauchbarmachung des Mietgegenstandes, der in der ausschließlichen Verfügung des Wohnungseigentümers steht, obliegt dem Wohnungseigentümer. Ist hingegen das ganze Haus, die ganze Liegenschaft, insbesondere deren allgemeine Teile vom mietrechtlichen Anspruch erfasst, so wird das ausschließliche Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder alle Gemeinschafter in der Form der Eigentümergemeinschaft überlagert. IdS wurde bereits ausgesprochen, dass in einem Verfahren nach §18 MRG der Minderheitseigentümer nicht allein aktiv legitimiert ist, da von diesem Verfahren auch die Interessen der anderen Miteigentümer beeinträchtigt sind und sich der Antrag auf das gesamte Haus (und nicht nur auf die ihm zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte) bezieht vergleiche 5 Ob 299/01h). Ein Antrag nach Paragraphen 18, ff MRG kann nur vom Mehrheitseigentümer im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gestellt werden vergleiche 5 Ob 85/85; RIS-Justiz RS0013556).

Wenn für das Verfahren nach §§ 18 ff MRG, das ein einheitliches Verfahren mit möglichen Zwischenentscheidungen ist (vgl 5 Ob 119/02i; RIS-Justiz RS0069975), nur der Mehrheitseigentümer antragslegitimiert ist, gilt das Gleiche auch beim vorliegenden Antrag auf Verlängerung der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse. Es war daher der erstinstanzliche Beschluss wiederherzustellen. Wenn für das Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG, das ein einheitliches Verfahren mit möglichen Zwischenentscheidungen ist vergleiche 5 Ob 119/02i; RIS-Justiz RS0069975), nur der Mehrheitseigentümer antragslegitimiert ist, gilt das Gleiche auch beim vorliegenden Antrag auf Verlängerung der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse. Es war daher der erstinstanzliche Beschluss wiederherzustellen.

**Textnummer**

E80249

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00298.05T.0321.000

**Im RIS seit**

20.04.2006

**Zuletzt aktualisiert am**

12.12.2011

**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](http://www.jusline.at)