jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2005/11/4 5Ob155/05p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.11.2005

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Wolfgang C*****, vertreten durch Dr. Amhof & Dr. Damian, Rechtsanwälte OEG in Wien, gegen die Antragsgegner 1. K***** GmbH (davor: E***** GmbH; davor: K***** mbH), *****, vertreten durch Thiery & Ortenburger, Anwaltssozietät in Wien, 2. Dr. Martina K*****, 3. Dr. Ernst M*****, 4. Dr. Eva Maria M*****, 5. Mag. Ursula E*****, 6. Jörg F*****, 7. Daniel Thomas H*****, 8. Dominique F*****, 9. Klaudia F*****, Zweit- bis Neuntantragsgegner vertreten durch Immobilienverwaltung Robert K*****, diese vertreten durch Gabler, Gibel & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. März 2005, GZ 41 R 228/04i-41, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 15. Juli 2004, GZ 9 Msch 10043/02b-23, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Wolfgang C*****, vertreten durch Dr. Amhof & Dr. Damian, Rechtsanwälte OEG in Wien, gegen die Antragsgegner 1. K***** GmbH (davor: E***** GmbH; davor: K***** mbH), *****, vertreten durch Thiery & Ortenburger, Anwaltssozietät in Wien, 2. Dr. Martina K*****, 3. Dr. Ernst M*****, 4. Dr. Eva Maria M*****, 5. Mag. Ursula E*****, 6. Jörg F*****, 7. Daniel Thomas H*****, 8. Dominique F*****, 9. Klaudia F*****, Zweit- bis Neuntantragsgegner vertreten durch Immobilienverwaltung Robert K*****, diese vertreten durch Gabler, Gibel & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. März 2005, GZ 41 R 228/04i-41, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 15. Juli 2004, GZ 9 Msch 10043/02b-23, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller und der Erstantragsgegner haben die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung im Revisionsrekursverfahren selbst zu tragen.

Die vom Antragsteller verzeichneten Barauslagen (Pauschalgebühr) sind weitere Verfahrenskosten.

**Text**

Begründung:

Der Antragsteller ist auf Grund des Mietvertrags vom 18. 12. 1999 seit 1. 1. 2000 Hauptmieter der Wohnung Top 11 im Haus E*****Gasse ***** (EZ *****). Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt netto 40.000 Schilling (= 2.906,91 Euro).

Zur Zeit des Mietvertragsabschlusses bestand an der Liegenschaft schlichtes Miteigentum; Wohnungseigentum wurde erst im Jahre 2001 zu TZ 4669/2001 begründet. Die Erstantragsgegnerin ist seither Wohnungseigentümerin der Wohnung Top 11.

Der Antragsteller begehrte mit seinem am 22. 3. 2002 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag

a) festzustellen, dass durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 40.000 Schilling (= 2.906,91 Euro) zuzüglich USt das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde, und

b) den Antragsgegnern zur ungeteilten Hand aufzutragen, die zuviel bezahlten Beträge samt 4 % Zinsen zurückzuerstatten.

Antragsgegner im Verfahren vor der Schlichtungsstelle waren - nach der insoweit auftragsgemäß erfolgten Antragsausdehnung - alle bei Mietvertragsabschluss und danach bis zur Durchführung des Schlichtungsverfahren grundbücherlich einverleibten Miteigentümer. Die zuletzt vor dem Erstgericht in Anspruch genommenen Antragsgegner sind die - derzeitigen - Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****. Die Antragsgegner vertraten den Standpunkt, dass jedenfalls ab der Wohnungseigentumsbegründung nur mehr die Erstantragsgegnerin als Eigentümerin der Wohnung Top 11 passiv legitimiert sei.

Das Erstgericht sprach aus, die Antragsgegner (= die derzeitigen Mieteigentümer) hätten durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses für die Wohnung Top 11 in der Höhe von 2.906,91 Euro (40.000 Schilling) das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich 421,49 Euro (5.799,88 Schilling) überschritten. Im Hinblick darauf, dass zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses Wohnungseigentum noch nicht begründet gewesen sei, seien für die Feststellung der angemessenen Höhe des Hauptmietzinses sämtliche Antragsgegner passiv legitimiert. Ein Ausspruch nach § 37 Abs 4 MRG habe zu unterbleiben, weil das Gericht nicht verpflichtet sei, „in mühsamer Kleinarbeit aus Urkundenkonvoluten eine Rückzahlungsverpflichtung zu errechnen".Das Erstgericht sprach aus, die Antragsgegner (= die derzeitigen Mieteigentümer) hätten durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses für die Wohnung Top 11 in der Höhe von 2.906,91 Euro (40.000 Schilling) das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich 421,49 Euro (5.799,88 Schilling) überschritten. Im Hinblick darauf, dass zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses Wohnungseigentum noch nicht begründet gewesen sei, seien für die Feststellung der angemessenen Höhe des Hauptmietzinses sämtliche Antragsgegner passiv legitimiert. Ein Ausspruch nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG habe zu unterbleiben, weil das Gericht nicht verpflichtet sei, „in mühsamer Kleinarbeit aus Urkundenkonvoluten eine Rückzahlungsverpflichtung zu errechnen".

Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs von Zweit- bis Neuntantragsgegner dahin Folge, dass es den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufhob und den Antragsteller sowie die Erstantragsgegnerin mit ihren Rechtsmitteln auf diese Entscheidung verwies. Es sei zwar schon zur Rechtslage vor dem Wohnungseigentumsbegleitgesetz (WE-BeG), BGBl I 2002/71, in stRsp die Ansicht vertreten worden, dass durch die mit der Wohnungseigentumsbegründung verbundene Einräumung des ausschließlichen Nutzungs- bzw alleinigen Verfügungsrechts am Mietobjekt regelmäßig die Annahme gerechtfertigt sei, dass dem Wohnungseigentümer von den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft alle mit diesem alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht am überlassenen Objekt korrespondierenden Rechte aus einem bestehenden Mietvertrag abgetreten worden seien. Gleichzeitig sei jedoch an der Auffassung festgehalten worden, dass die Mit- und Wohnungseigentümer Träger der dem Mieter gegenüber zu erfüllenden Pflichten blieben, weil dessen Rechtsposition durch die Abtretung einzelner Vermieterrechte nicht geschmälert werden dürfe. So seien für einen Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG auch nach Wohnungseigentumsbegründung stets alle Mit- und Wohnungseigentümer als Träger der dem Mieter gegenüber gegebenenfalls zu erfüllenden Pflicht der Mietzinsrückzahlung passiv legitimiert; in 5 Ob 43/04s sei lediglich ausgesprochen worden, dass sich der Mieter mit seinem Rückforderungsanspruch nur nicht an alle Vermieter halten müsse. Nach der Rechtslage vor dem WE-BeG habe demnach die Wohnungseigentumsbegründung an den Vermieterpflichten nichts geändert. Das WEG 2002 habe insofern die Rechtslage geändert, als § 4 Abs 1 WEG seither vorsehe, dass die Rechtsstellung des Vermieters mit der Begründung von Wohnungseigentum auf den Wohnungseigentümer des betreffenden Objekts übergehe; diese Bestimmung sei aber noch nicht in einem - wie hier -

vor dem 1. 7. 2002 eingeleiteten Verfahren anzuwenden. Mit dem WE-BeG sei allerdings auch § 2 Abs 1 dritter Satz MRG insoweit geändert worden, als durch einen mit dem Wohnungseigentumsbewerber abgeschlossenen Mietvertrag zwar nach wie vor Hauptmiete mit dem oder den Eigentümer(n) der Liegenschaft zustande komme, nunmehr aber die Rechtsstellung des Vermieters mit der Begründung von Wohnungseigentum auf den Wohnungseigentümer übergehe. Diese Bestimmung gelte seit 1. 7. 2002 und sei mangels Übergangsvorschrift ab diesem Zeitpunkt maßgeblich; die Erstantragsgegnerin sei daher mit 1. 7. 2002 als alleinige Vermieterin in das Bestandverhältnis eingetreten und demnach für alle in die Zukunft gerichteten Ansprüche passiv legitimiert. Ansprüche die nur oder auch die Zeit davor betreffen würden, seien dagegen weiterhin gegen diejenigen zu richten, die für die Vermieterpflichten einzustehen hätten. Der Antrag des Antragstellers sei trotz zweifelhafter Formulierung als Begehren auf Feststellung der (Teil-)Unwirksamkeit der (ursprünglichen) Mietzinsvereinbarung zu verstehen, weil sich der Antragsteller nie auf bestimmte Zeiträume bezogen habe. Ein derartiges Begehren betreffe aber das Mietverhältnis von Beginn an und weise zugleich in die Zukunft, weshalb alle früheren und derzeitigen Miteigentümer beizuziehen gewesen wären. Da der Antragsteller letztlich nur die zuletzt grundbücherlich einverleibten Miteigentümer in Anspruch genommen habe und die Frage der Passivlegitimation in erster Instanz unter diesem Gesichtspunkt nicht erörtert worden sei, müsse dies im fortzusetzenden Verfahren nachgeholt und dem Antragsteller die Möglichkeit der Antragsausdehnung geboten werden.Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs von Zweit- bis Neuntantragsgegner dahin Folge, dass es den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufhob und den Antragsteller sowie die Erstantragsgegnerin mit ihren Rechtsmitteln auf diese Entscheidung verwies. Es sei zwar schon zur Rechtslage vor dem Wohnungseigentumsbegleitgesetz (WE-BeG), BGBl römisch eins 2002/71, in stRsp die Ansicht vertreten worden, dass durch die mit der Wohnungseigentumsbegründung verbundene Einräumung des ausschließlichen Nutzungs- bzw alleinigen Verfügungsrechts am Mietobjekt regelmäßig die Annahme gerechtfertigt sei, dass dem Wohnungseigentümer von den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft alle mit diesem alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht am überlassenen Objekt korrespondierenden Rechte aus einem bestehenden Mietvertrag abgetreten worden seien. Gleichzeitig sei jedoch an der Auffassung festgehalten worden, dass die Mit- und Wohnungseigentümer Träger der dem Mieter gegenüber zu erfüllenden Pflichten blieben, weil dessen Rechtsposition durch die Abtretung einzelner Vermieterrechte nicht geschmälert werden dürfe. So seien für einen Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG auch nach Wohnungseigentumsbegründung stets alle Mit- und Wohnungseigentümer als Träger der dem Mieter gegenüber gegebenenfalls zu erfüllenden Pflicht der Mietzinsrückzahlung passiv legitimiert; in 5 Ob 43/04s sei lediglich ausgesprochen worden, dass sich der Mieter mit seinem Rückforderungsanspruch nur nicht an alle Vermieter halten müsse. Nach der Rechtslage vor dem WE-BeG habe demnach die Wohnungseigentumsbegründung an den Vermieterpflichten nichts geändert. Das WEG 2002 habe insofern die Rechtslage geändert, als Paragraph 4, Absatz eins, WEG seither vorsehe, dass die Rechtsstellung des Vermieters mit der Begründung von Wohnungseigentum auf den Wohnungseigentümer des betreffenden Objekts übergehe; diese Bestimmung sei aber noch nicht in einem - wie hier - vor dem 1. 7. 2002 eingeleiteten Verfahren anzuwenden. Mit dem WE-BeG sei allerdings auch Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG insoweit geändert worden, als durch einen mit dem Wohnungseigentumsbewerber abgeschlossenen Mietvertrag zwar nach wie vor Hauptmiete mit dem oder den Eigentümer(n) der Liegenschaft zustande komme, nunmehr aber die Rechtsstellung des Vermieters mit der Begründung von Wohnungseigentum auf den Wohnungseigentümer übergehe. Diese Bestimmung gelte seit 1. 7. 2002 und sei mangels Übergangsvorschrift ab diesem Zeitpunkt maßgeblich; die Erstantragsgegnerin sei daher mit 1. 7. 2002 als alleinige Vermieterin in das Bestandverhältnis eingetreten und demnach für alle in die Zukunft gerichteten Ansprüche passiv legitimiert. Ansprüche die nur oder auch die Zeit davor betreffen würden, seien dagegen weiterhin gegen diejenigen zu richten, die für die Vermieterpflichten einzustehen hätten. Der Antrag des Antragstellers sei trotz zweifelhafter Formulierung als Begehren auf Feststellung der (Teil-)Unwirksamkeit der (ursprünglichen) Mietzinsvereinbarung zu verstehen, weil sich der Antragsteller nie auf bestimmte Zeiträume bezogen habe. Ein derartiges Begehren betreffe aber das Mietverhältnis von Beginn an und weise zugleich in die Zukunft, weshalb alle früheren und derzeitigen Miteigentümer beizuziehen gewesen wären. Da der Antragsteller letztlich nur die zuletzt grundbücherlich einverleibten Miteigentümer in Anspruch genommen habe und die Frage der Passivlegitimation in erster Instanz unter diesem Gesichtspunkt nicht erörtert worden sei, müsse dies im fortzusetzenden Verfahren nachgeholt und dem Antragsteller die Möglichkeit der Antragsausdehnung geboten werden.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil zur Einbeziehung früherer Miteigentümer in ein Verfahren auf Festellung der Wirksamkeit der Mietzinsvereinbarung und zur dazu mit dem WE-BeG allenfalls eingetretenen Änderung der Rechtslage keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege.

Gegen den Beschluss des Rekursgerichts richtet sich derRevisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Stattgebung seines gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluss gerichteten Rekurses; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Antragssteller macht in seinem Rechtsmittel - zusammengefasst - geltend, dass die Übergangsregelung des § 56 Abs 5 WEG 2002 auch für das vorliegende, vor dem 1. 7. 2002 eingeleitete Verfahren maßgeblich und daher in casu § 2 Abs 1 dritter Satz MRG nicht anwendbar sei. Im Übrigen sei er nicht verpflichtet, sein Begehren auch gegen alle früheren Miteigentümer zu richten, habe doch der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 43/04s ausgesprochen, dass dem Mieter insoweit die Wahl offen stehe, auch nur gegen einen einzelnen Mieter (gemeint: gegen den nunmehrigen Wohnungseigentümer) vorzugehen.Gegen den Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Stattgebung seines gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluss gerichteten Rekurses; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Antragssteller macht in seinem Rechtsmittel - zusammengefasst - geltend, dass die Übergangsregelung des Paragraph 56, Absatz 5, WEG 2002 auch für das vorliegende, vor dem 1. 7. 2002 eingeleitete Verfahren maßgeblich und daher in casu Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG nicht anwendbar sei. Im Übrigen sei er nicht verpflichtet, sein Begehren auch gegen alle früheren Miteigentümer zu richten, habe doch der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 43/04s ausgesprochen, dass dem Mieter insoweit die Wahl offen stehe, auch nur gegen einen einzelnen Mieter (gemeint: gegen den nunmehrigen Wohnungseigentümer) vorzugehen.

Zweit- bis Neuntantragsgegner erstatten eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, dem Revisionsrekurs des Antragstellers keine Folge zu geben.

Die Erstantragsgegnerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs des Antragstellers nicht für zulässig zu erachten, hilfsweise diesem nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht die Reichweite der Übergangsvorschrift des§ 56 Abs 5 WEG 2002 verkannt hat; der Revisionsrekurs ist jedoch - im Ergebnis - nicht berechtigtDer Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht die Reichweite der Übergangsvorschrift des Paragraph 56, Absatz 5, WEG 2002 verkannt hat; der Revisionsrekurs ist jedoch - im Ergebnis - nicht berechtigt.

1. Zur Anwendbarkeit des § 2 Abs 1 dritter Satz MRG:1. Zur Anwendbarkeit des Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG:

1.1. § 2 Abs 1 dritter Satz MRG bestimmt:1.1. Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG bestimmt:

Wenn am Mietgegenstand Wohnungseigentum erst begründet werden soll, kommt durch den mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossenen Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer oder den Eigentümern der Liegenschaft zustande, doch geht mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über.

Die Novellierung des § 2 Abs 1 MRG durch das WE-BeglG 2002 trat mit 1. 7. 2002 in Kraft. Eine spezifische Übergangsregelung für anhängige Verfahren findet sich im MRG nicht.Die Novellierung des Paragraph 2, Absatz eins, MRG durch das WE-BeglG 2002 trat mit 1. 7. 2002 in Kraft. Eine spezifische Übergangsregelung für anhängige Verfahren findet sich im MRG nicht.

1.2. § 4 Abs 1 WEG 2002 bestimmt, dass mit der Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer übergeht; aus einer Wohnungseigentumsbegründung nach Inkrafttreten des WEG 2002 folgt demnach eine gesetzliche Vertragsübernahme (ein Vertragsübergang) im Sinne des § 1120 ABGB bzw § 2 Abs 1 MRG (vgl Würth/Zingher Wohnrecht 2002, § 4 WEG 2002, Anm 2; Vonkilch, Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis [§ 4 WEG 2002], WoBl 2002, 123 [124]).1.2. Paragraph 4, Absatz eins, WEG 2002 bestimmt, dass mit der Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer übergeht; aus einer Wohnungseigentumsbegründung nach Inkrafttreten des WEG 2002 folgt demnach eine gesetzliche Vertragsübernahme (ein Vertragsübergang) im Sinne des

Paragraph 1120, ABGB bzw Paragraph 2, Absatz eins, MRG vergleiche Würth/Zingher Wohnrecht 2002, Paragraph 4, WEG 2002, Anmerkung 2; Vonkilch, Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis [§ 4 WEG 2002], WoBl 2002, 123 [124]).

1.3. Nach der Übergangsvorschrift des § 56 Abs 5 WEG 2002 ist § 4 Abs 1 WEG 2002 (nur) in Verfahren anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2002 eingeleitet wurden; in früher eingeleiteten Verfahren ist weiterhin die bisherige Rechtslage maßgeblich. § 52 WEG sieht allerdings keine Verfahren zur Durchsetzung von Ansprüchen eines Hauptmieters gegen seinen WE-Vermieter oder gegen die Eigentümergemeinschaft vor; es kann sich demnach bei den in § 56 Abs 5 WEG 2002 angesprochenen „Verfahren", die nach dem 30. Juni 2002 eingeleitet wurden, nicht um Verfahren nach § 52 WEG 2002 handeln. Die Übergangsregelung des § 56 Abs 5 WEG 2002 ist vielmehr eine Spezialvorschrift für Verfahren nach § 37 MRG und daher auch im vorliegenden Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG unmittelbar anzuwenden (so schon 5 Ob 156/05k in einem - dieselben Parteien betreffenden - Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG).1.3. Nach der Übergangsvorschrift des Paragraph 56, Absatz 5, WEG 2002 ist Paragraph 4, Absatz eins, WEG 2002 (nur) in Verfahren anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2002 eingeleitet wurden; in früher eingeleiteten Verfahren ist weiterhin die bisherige Rechtslage maßgeblich. Paragraph 52, WEG sieht allerdings keine Verfahren zur Durchsetzung von Ansprüchen eines Hauptmieters gegen seinen WE-Vermieter oder gegen die Eigentümergemeinschaft vor; es kann sich demnach bei den in Paragraph 56, Absatz 5, WEG 2002 angesprochenen „Verfahren", die nach dem 30. Juni 2002 eingeleitet wurden, nicht um Verfahren nach Paragraph 52, WEG 2002 handeln. Die Übergangsregelung des Paragraph 56, Absatz 5, WEG 2002 ist vielmehr eine Spezialvorschrift für Verfahren nach Paragraph 37, MRG und daher auch im vorliegenden Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG unmittelbar anzuwenden (so schon 5 Ob 156/05k in einem - dieselben Parteien betreffenden - Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG).

1.4. Die Ansicht des Rekursgerichts, wonach die Erstantragsgegnerin mit 1. 7. 2002 als alleinige Vermieterin in das Bestandverhältnis eingetreten und ab diesem Zeitpunkt für alle in die Zukunft gerichteten Ansprüche allein passiv legitimiert sei, trifft nicht zu. Der Antragsteller hat das Verfahren vor der Schlichtungsstelle (bereits) am 22. 3. 2002, somit vor Inkrafttreten des § 2 Abs 1 dritter Satz MRG idF des WE-BeglG 2002 eingeleitet. § 2 Abs 1 dritter Satz MRG idF des WE-BeglG 2002 ist daher, worin dem Revisionsrekurs des Antragstellers zu folgen ist, im vorliegenden Verfahren - nach der zuvor dargestellten Übergangsregelung des § 56 Abs 5 WEG 2002 - (noch) nicht anzuwenden, sodass es betreffend die Passivlegitimation auch für die Zeit ab 1. 7. 2002 bei der bis dahin maßgeblichen - gleich anzusprechenden - Rechtslage bleibt.1.4. Die Ansicht des Rekursgerichts, wonach die Erstantragsgegnerin mit 1. 7. 2002 als alleinige Vermieterin in das Bestandverhältnis eingetreten und ab diesem Zeitpunkt für alle in die Zukunft gerichteten Ansprüche allein passiv legitimiert sei, trifft nicht zu. Der Antragsteller hat das Verfahren vor der Schlichtungsstelle (bereits) am 22. 3. 2002, somit vor Inkrafttreten des Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG in der Fassung des WE-BeglG 2002 eingeleitet. Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG in der Fassung des WE-BeglG 2002 ist daher, worin dem Revisionsrekurs des Antragstellers zu folgen ist, im vorliegenden Verfahren - nach der zuvor dargestellten Übergangsregelung des Paragraph 56, Absatz 5, WEG 2002 - (noch) nicht anzuwenden, sodass es betreffend die Passivlegitimation auch für die Zeit ab 1. 7. 2002 bei der bis dahin maßgeblichen - gleich anzusprechenden - Rechtslage bleibt.

2. Zur Passivlegitimation der Miteigentümer:

2.1. Vorauszuschicken ist, dass die Ansicht des Rekursgerichts, der Antragsteller habe mit seinem verfahrenseinleitenden Antrag (jedenfalls auch) ein Begehren auf Feststellung der (Teil-)Unwirksamkeit der (ursprünglichen) Mietzinsvereinbarung erhoben, nicht (mehr) strittig ist; von dieser Beurteilung ist folglich auszugehen.

2.2. Der erkennende Senat hat es zu 5 Ob 296/99m - zur hier noch maßgeblichen Rechtslage vor Anwendbarkeit des § 2 Abs 1 dritter Satz MRG idF des WE-BeglG 2002 - als bereits gesicherte Rechtsprechung erkannt, dass ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG auf Feststellung der Unwirksamkeit der getroffenen Hauptmietzinsvereinbarung gegen alle Miteigentümer eines Hauses als Vermieter zu richten ist, weil Antragsinhalt und Entscheidungsergebnis notwendigerweise gegenüber allen diesen Personen ein und daselbe sein muss. Die vom Antragsteller aus dieser Entscheidung und jener zu 5 Ob 43/04s abgeleitete Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung des erkennenden Senats liegt nicht vor. Zu 5 Ob 43/04s war nämlich gerade nicht (mehr) die allfällige Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung festzustellen, weil darüber bereits von der Schlichtungsstelle rechtskräftig entschieden worden war; Gegenstand des Verfahrens zu 5 Ob 43/04s war (nur mehr) der Rückforderungsanspruch des Mieters und insoweit sollte es diesem unbenommen bleiben, nicht alle Miteigentümer in Anspruch nehmen zu müssen. Ist dagegen

- wie unstrittig hier - (zumindest auch) ein Antrag auf Feststellung der (Teil-)Unwirksamkeit der getroffenen Hauptmietzinsvereinbarung zu beurteilen, ist am Erfordernis der Einbeziehung aller Personen mit Miteigentümerstellung seit Mietvertragsabschluss festzuhalten; insoweit erweist sich die Rechtsansicht des Rekursgerichts als zutreffend.2.2. Der erkennende Senat hat es zu 5 Ob 296/99m - zur hier noch maßgeblichen Rechtslage vor Anwendbarkeit des Paragraph 2, Absatz eins, dritter Satz MRG in der Fassung des WE-BeglG 2002 - als bereits gesicherte Rechtsprechung erkannt, dass ein Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG auf Feststellung der Unwirksamkeit der getroffenen Hauptmietzinsvereinbarung gegen alle Miteigentümer eines Hauses als Vermieter zu richten ist, weil Antragsinhalt und Entscheidungsergebnis notwendigerweise gegenüber allen diesen Personen ein und daselbe sein muss. Die vom Antragsteller aus dieser Entscheidung und jener zu 5 Ob 43/04s abgeleitete Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung des erkennenden Senats liegt nicht vor. Zu 5 Ob 43/04s war nämlich gerade nicht (mehr) die allfällige Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung festzustellen, weil darüber bereits von der Schlichtungsstelle rechtskräftig entschieden worden war; Gegenstand des Verfahrens zu 5 Ob 43/04s war (nur mehr) der Rückforderungsanspruch des Mieters und insoweit sollte es diesem unbenommen bleiben, nicht alle Miteigentümer in Anspruch nehmen zu müssen. Ist dagegen - wie unstrittig hier - (zumindest auch) ein Antrag auf Feststellung der (Teil-)Unwirksamkeit der getroffenen Hauptmietzinsvereinbarung zu beurteilen, ist am Erfordernis der Einbeziehung aller Personen mit Miteigentümerstellung seit Mietvertragsabschluss festzuhalten; insoweit erweist sich die Rechtsansicht des Rekursgerichts als zutreffend.

2.3. Die Antragstellung im Schlichtungsverfahren entsprach dem Erfordernis der Beteiligung aller Miteigentümer, diente doch dort die an den Antragsteller ergangene Aufforderung der Schlichtungsstelle zur Antragsausdehnung gerade der Einbeziehung der vom einleitenden Antrag noch nicht erfassten Miteigentümer. Im gerichtlichen Verfahren sind dagegen, wie vom Rekursgericht ebenfalls zutreffend erkannt, nicht alle Miteigentümer (während des gesamten Verfahrens) einbezogen gewesen; diese Frage der Passivlegitimation wird das Erstgericht mit dem Antragsteller im fortgesetzten Verfahren in dem schon vom Rekursgericht dargelegten Sinn zu erörtern und diesem Gelegenheit zur Antragsausdehnung zu geben haben.

Der Revisionsrekurs ist daher - im Ergebnis - nicht berechtigt.

3. Kostenentscheidung:

§ 37 Abs 3 Z 17 MRG idF des WohnAußStrBeglG ist nur anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31. 12. 2004 anhängig geworden ist (Art 10 § 2 Abs 3 WohnAußStrBeglG); hier gilt daher noch § 37 Abs 3 Z 19 MRG aF, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat. Der Kostenvorbehalt betreffend die vom Antragsteller bestrittene Pauschalgebühr beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG aF iVm § 52 ZPO.Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in der Fassung des WohnAußStrBeglG ist nur anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31. 12. 2004 anhängig geworden ist (Artikel 10, Paragraph 2, Absatz 3, WohnAußStrBeglG); hier gilt daher noch Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG aF, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat. Der Kostenvorbehalt betreffend die vom Antragsteller bestrittene Pauschalgebühr beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG aF in Verbindung mit Paragraph 52, ZPO.

**Textnummer**

E79002

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00155.05P.1104.000

**Im RIS seit**

04.12.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

29.11.2011

**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