jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/8/3 5Ob43/04s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.08.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag Karoline H*****, vertreten durch Mag. Karl Liebenwein, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Daniela D*****, vertreten durch Mag. Günther Reiffenstuhl, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 4.348,87 sA über die Revision der beklagten Partei (Revisionsinteresse EUR 4.113,53) gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 8. Oktober 2003, GZ 39 R 223/03p-20, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 25. April 2003, GZ 17 C 915/02w-15, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 399,74 (darin enthalten EUR 66,62 an USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Mieterin, die Beklagte ist schlichte Miteigentümerin der Liegenschaft, auf dem das Haus erbaut ist. An den Anteilen der Beklagten wurde die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 24a Abs 2 WEG 1975 angemerkt. Wohnungseigentum wurde bis jetzt nicht begründet. Aufgrund einer in Rechtskraft erwachsenen Entscheidung der Schlichtungsstelle der Stadt Wien steht fest, dass der gesetzlich zulässige Mietzins für die von der Klägerin gemietete Wohnung überschritten wurde und die Gesamtüberschreitung innerhalb eines bestimmten Zeitraums den Klagsbetrag ausmacht.Die Klägerin ist Mieterin, die Beklagte ist schlichte Miteigentümerin der Liegenschaft, auf dem das Haus erbaut ist. An den Anteilen der Beklagten wurde die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 angemerkt. Wohnungseigentum wurde bis jetzt nicht begründet. Aufgrund einer in Rechtskraft erwachsenen Entscheidung der Schlichtungsstelle der Stadt Wien steht fest, dass der gesetzlich zulässige Mietzins für die von der Klägerin gemietete Wohnung überschritten wurde und die Gesamtüberschreitung innerhalb eines bestimmten Zeitraums den Klagsbetrag ausmacht.

Die Klägerin begehrt nun von der Beklagten die Rückzahlung dieses Betrages.

Die Beklagte beantragte die Klagsabweisung mit der Begründung, dass sie für den Rückforderungsanspruch nicht allein passivlegitimiert sei, dieser sei vielmehr gegen alle Miteigentümer der Liegenschaft zu richten.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren - unter Abweisung des Mehrbegehrens - nur mit EUR 235,34 sA statt. Es gelangte in rechtlicher Hinsicht zu dem Ergebnis, dass der Rückforderungsanspruch gegen sämtliche Miteigentümer

geltend zu machen sei. Da an dem Mietgegenstand Wohnungseigentum nur angemerkt sei, sei der Hauptmietvertrag mit sämtlichen Miteigentümern der Liegenschaft zustandegekommen, sodass das Klagebegehren nur dem Miteigentumsanteil der Klägerin entsprechend zu Recht bestehe.

D a s Berufungsgericht änderte das angefochtene Urteil dahingehend ab, dass dem Klagebegehren zur Gänze stattgegeben wurde. Ein Wohnungseigentumswerber begründe bei Abschluss eines Mietvertrages über die Wohnung, an der ihm die Begründung von Wohnungseigentum zugesagt worden sei, Hauptmiete mit den Eigentümern der Liegenschaft. Dem Wohnungseigentumsbewerber würden aber ebenso wie dem Wohnungseigentümer bereits mit der Zusage von Wohnungseigentum die ausschließlichen Nutzungsbefugnisse und die zur Verwirklichung notwendigen Verwaltungsbefugnisse eingeräumt. Ihm kämen auch die Erträgnisse der Wohnung zugute. Damit bestehe aber kein rechtliches Interesse der anderen Miteigentümer - selbst wenn sie Mitvermieter seien - an der Gestaltung des Mietzinses mitzuwirken und sich an einem Mietzinsüberprüfungsverfahren zu beteiligen. Auch wenn alle Miteigentümer zur Rückzahlung des von einem einzelnen Wohnungseigentumsbewerber vorgeschriebenen Mietzinses verpflichtet seien, weil der Haftungsfonds des Mieters nicht geschmälert werden solle, so könne dies nichts daran ändern, dass der Mieter diesbezüglich auch seinen Wohnungseigentumsbewerber allein in Anspruch nehmen könne, dem letztlich auch der unzulässige Mietzins zugute gekommen sei. Der Mieter müsse daher nicht alle Mit- und Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen, er könne dies bloß. Die Beklagte sei daher zur Rückzahlung des gesamten von ihr unzulässig vereinnahmten Mietzinses verpflichtet.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die Revision zulässig sei, weil zur Frage der Passivlegitimation des Wohnungseigentumsbewerbers für Mietzinsrückforderungsansprüche keine höchstgerichtliche Judikatur bestehe.

Dagegen richtet sich - soweit mehr als EUR 235,34 zugesprochen wurden - die Revision der Beklagten mit einem Abänderungsantrag, in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, sie ist aber nicht berechtigt.

Schließt ein Wohnungseigentumsbewerber einen Mietvertrag über die Wohnung, an der ihm die Begründung von Wohnungseigentum zugesagt wurde, ab, so begründet er damit einen Hauptmietvertrag mit den Eigentümern der Liegenschaft (§ 2 Abs 1 MRG). Das bedeutet, dass das Mietverhältnis kraft Gesetzes mit allen Miteigentümern und nicht bloß mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsbewerber zustande kommt. Der Wohnungseigentumsbewerber erhält aber - wie sich aus dem zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen schriftlichen Einverständnis aller Miteigentümer zur Einräumung des ausschließlichen Nutzungsrechtes ergibt - alle Nutzungs- und Verfügungsrechte in Ansehung seines Wohnungseigentumsobjektes abgetreten (5 Ob 179/01m, SZ 70/256, WoBl 2001/133 ua, RIS-Justiz RS0113241, RS0109175). Die bereits mit der Zusage von Wohnungseigentum verbundene Übertragung der ausschließlichen Nutzungsbefugnisse an einem bestimmten Objekt lässt auch die korrespondierenden gemeinschaftlichen Verwaltungsbefugnisse auf den Wohnungseigentumsbewerber übergehen. Nach redlicher Verkehrsauffassung ist anzunehmen, dass sich die Partner eines Wohnungseigentumsvertrages im Zuge der Zusage der Einräumung ausschließlicher Nutzungsrechte auch darauf geeinigt haben, jeden einzelnen mit der notwendigen Verwaltungsvollmacht zur Verwirklichung seines Nutzungsrechtes auszustatten, sofern die Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer nicht gefährdet sind (7 Ob 179/01m). Die mietvertraglichen Pflichten treffen jedoch alle Miteigentümer des Hauses gemeinsam. Die Rechtsposition des Mieters darf nämlich durch die Abtretung einzelner Vermieterrechte nicht geschmälert werden (5 Ob 297/99h, 5 Ob 208/00z). Ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG kann aber nur gegen alle Miteigentümer des Hauses gestellt werden, weil der Antragsinhalt gegen alle diese Personen notwendiger Weise ein- und derselbe sein muss (RIS-Justiz RS0083777). Da aber das Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG in erster Linie den Wohnungseigentumsbewerber der vermieteten Wohnung betrifft und ihm zufolge § 20 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 23 Abs 4 WEG 1975 (nunmehr § 37 Abs 5 iVm §16 Abs 1 WEG 2002) die Erträgnisse der Wohnung zustehen, kommt ihm die Verwaltungsvollmacht zu, sodass er Schritte zur Fortführung des Verfahrens setzen kann und sohin rechtsmittellegitimiert ist (5 Ob 179/01m).Schließt ein Wohnungseigentumsbewerber einen Mietvertrag über die Wohnung, an der ihm die Begründung von Wohnungseigentum zugesagt wurde, ab, so begründet er damit einen Hauptmietvertrag mit den Eigentümern der Liegenschaft (Paragraph 2, Absatz eins, MRG). Das bedeutet, dass das Mietverhältnis kraft Gesetzes mit allen Miteigentümern und nicht bloß mit dem jeweiligen

Wohnungseigentumsbewerber zustande kommt. Der Wohnungseigentumsbewerber erhält aber - wie sich aus dem zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen schriftlichen Einverständnis aller Miteigentümer zur Einräumung des ausschließlichen Nutzungsrechtes ergibt - alle Nutzungs- und Verfügungsrechte in Ansehung seines Wohnungseigentumsobjektes abgetreten (5 Ob 179/01m, SZ 70/256, WoBl 2001/133 ua, RIS-Justiz RS0113241, RS0109175). Die bereits mit der Zusage von Wohnungseigentum verbundene Übertragung der ausschließlichen Nutzungsbefugnisse an einem bestimmten Objekt lässt auch die korrespondierenden gemeinschaftlichen Verwaltungsbefugnisse auf den Wohnungseigentumsbewerber übergehen. Nach redlicher Verkehrsauffassung ist anzunehmen, dass sich die Partner eines Wohnungseigentumsvertrages im Zuge der Zusage der Einräumung ausschließlicher Nutzungsrechte auch darauf geeinigt haben, jeden einzelnen mit der notwendigen Verwaltungsvollmacht zur Verwirklichung seines Nutzungsrechtes auszustatten, sofern die Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer nicht gefährdet sind (7 Ob 179/01m). Die mietvertraglichen Pflichten treffen jedoch alle Miteigentümer des Hauses gemeinsam. Die Rechtsposition des Mieters darf nämlich durch die Abtretung einzelner Vermieterrechte nicht geschmälert werden (5 Ob 297/99h, 5 Ob 208/00z). Ein Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG kann aber nur gegen alle Miteigentümer des Hauses gestellt werden, weil der Antragsinhalt gegen alle diese Personen notwendiger Weise ein- und derselbe sein muss (RIS-Justiz RS0083777). Da aber das Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in erster Linie den Wohnungseigentumsbewerber der vermieteten Wohnung betrifft und ihm zufolge Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in Verbindung mit Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 (nunmehr Paragraph 37, Absatz 5, in Verbindung mit §16 Absatz eins, WEG 2002) die Erträgnisse der Wohnung zustehen, kommt ihm die Verwaltungsvollmacht zu, sodass er Schritte zur Fortführung des Verfahrens setzen kann und sohin rechtsmittellegitimiert ist (5 Ob 179/01m).

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Rechtsposition des den unzulässig zuviel bezahlten Mietzins zurückfordernden Mieters durch den bestehenden Wohnungseigentumsbewerberstatus nicht geschmälert werden darf, ihm also alle Vermieter für die Rückforderung haften. Das heißt aber nicht, dass der Mieter seine Rückforderungsansprüche gegen alle Vermieter erheben muss. Nimmt er nur den einen Miteigentümer in Anspruch, dem die ausschließlichen Nutzungsrechte an der Wohnung durch die übrigen Miteigentümer abgetreten wurden, so ist dieser auch allein dafür passivlegitimiert. Da ihm bereits allein die Erträgnisse aus der Wohnung zustehen, ist er durch die überhöhte Mietzinszahlung auch allein bereichert. Die übrigen Miteigentümer sind lediglich der Haftungsfonds des Mieters insoweit als die übrigen Vermieter kraft Gesetzes nach § 2 Abs 1 MRG haften. Dies hat das Rekursgericht zutreffend erkannt.Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Rechtsposition des den unzulässig zuviel bezahlten Mietzins zurückfordernden Mieters durch den bestehenden Wohnungseigentumsbewerberstatus nicht geschmälert werden darf, ihm also alle Vermieter für die Rückforderung haften. Das heißt aber nicht, dass der Mieter seine Rückforderungsansprüche gegen alle Vermieter erheben muss. Nimmt er nur den einen Miteigentümer in Anspruch, dem die ausschließlichen Nutzungsrechte an der Wohnung durch die übrigen Miteigentümer abgetreten wurden, so ist dieser auch allein dafür passivlegitimiert. Da ihm bereits allein die Erträgnisse aus der Wohnung zustehen, ist er durch die überhöhte Mietzinszahlung auch allein bereichert. Die übrigen Miteigentümer sind lediglich der Haftungsfonds des Mieters insoweit als die übrigen Vermieter kraft Gesetzes nach Paragraph 2, Absatz eins, MRG haften. Dies hat das Rekursgericht zutreffend erkannt.

Der Revision war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 50, 41 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 50,, 41 ZPO.

Textnummer

E74337

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00043.04S.0803.000

Im RIS seit

02.09.2004

Zuletzt aktualisiert am

29.02.2012

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