jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/12/18 5Ob299/01h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Claus J*****, wider den Antragsgegner Gyula M*****, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG iVm § 18 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Juni 2001, GZ 39 R 104/01k-10, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 27. Jänner 2001, GZ 7 Msch 79/00a-6, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Claus J*****, wider den Antragsgegner Gyula M*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG in Verbindung mit Paragraph 18, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Juni 2001, GZ 39 R 104/01k-10, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 27. Jänner 2001, GZ 7 Msch 79/00a-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Wohnungseigentümer der Wohnung top Nr ***** im Haus*****. Der Antragsgegner Mieter dieser Wohnung. Ein mündlicher Mietvertrag wurde nach Begründung von Wohnungseigentum zwischen den Parteien abgeschlossen. Der Mietvertrag ist nicht befristet. Das Mietverhältnis besteht seit mehr als 10 Jahren. Für ein ursprüngliches Haus wurde die Baubewilligung vor dem 8. 5. 1945 erteilt. Nach Bombenschäden im zweiten Weltkrieg wurde mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds ein neues Eigentumshaus errichtet. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrte der antragstellende Wohnungseigentümer, gegen den Antragsgegner als Mieter "ein Verfahren nach § 18 MRG einzuleiten". Er brachte vor, dass am Gebäude dringende Erhaltungsarbeiten durchzuführen seien, nämlich die Erneuerung der Stromsteigleitung und die Erneuerung der Steuerung des Aufzugs. Die durchzuführenden Arbeiten seien dringend erforderlich. Es lägen Kostenvoranschläge über S 86.590, S 29.140 und S 219.700 vor. Die Hauptmietzinsreserve sei negativ, die durchzuführenden Arbeiten könnten daher aus dieser keine Deckung finden. Das vom Antragsgegner gemietete Objekt habe eine Fläche von 51 m², der Hauptmietzins betrage

monatlich S 115, der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag monatlich S 586,50 (Kategorie D brauchbar).Der Antragsteller ist Wohnungseigentümer der Wohnung top Nr ***** im Haus*****. Der Antragsgegner Mieter dieser Wohnung. Ein mündlicher Mietvertrag wurde nach Begründung von Wohnungseigentum zwischen den Parteien abgeschlossen. Der Mietvertrag ist nicht befristet. Das Mietverhältnis besteht seit mehr als 10 Jahren. Für ein ursprüngliches Haus wurde die Baubewilligung vor dem 8. 5. 1945 erteilt. Nach Bombenschäden im zweiten Weltkrieg wurde mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds ein neues Eigentumshaus errichtet. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrte der antragstellende Wohnungseigentümer, gegen den Antragsgegner als Mieter "ein Verfahren nach Paragraph 18, MRG einzuleiten". Er brachte vor, dass am Gebäude dringende Erhaltungsarbeiten durchzuführen seien, nämlich die Erneuerung der Stromsteigleitung und die Erneuerung der Steuerung des Aufzugs. Die durchzuführenden Arbeiten seien dringend erforderlich. Es lägen Kostenvoranschläge über S 86.590, S 29.140 und S 219.700 vor. Die Hauptmietzinsreserve sei negativ, die durchzuführenden Arbeiten könnten daher aus dieser keine Deckung finden. Das vom Antragsgegner gemietete Objekt habe eine Fläche von 51 m^2, der Hauptmietzins betrage monatlich S 115, der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag monatlich S 586,50 (Kategorie D brauchbar).

Mit diesem Antrag legte der Vermieter Kostenvoranschläge vor, behielt sich jedoch die Vorlage der Berechnung einer Hauptmietzinsreserve vor.

Beide Vorinstanzen wiesen das Erhöhungsbegehren des Antragstellers mit der Begründung ab, ihm fehle die Aktivlegitimation für die Einleitung eines Verfahrens nach § 18 MRG. Das Rekursgericht führte noch aus, dass zwar dann, wenn ein Wohnungseigentümer gegenüber einem Mieter allein die Vermieterstellung inne habe, er zwar zur Erhaltung des Mietobjektes ihm gegenüber wie ein Vermieter eines ganzen Hauses verpflichtet sei, nicht jedoch hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses. Hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses seien stets sämtliche Miet- und Wohnungseigentümer legitimiert, die Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG zu fordern. Zwischen sämtlichen Miteigentümer und dem Mieter nur eines Wohnungseigentümers bestehe allerdings keine Vertragsbeziehung. Es ergebe sich demnach, dass weder der Antragsteller zur Einhebung eines erhöhten Mietzinses gemäß § 18 MRG hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses (allein) antragslegitimiert sei, noch sämtliche Miteigentümer, die mit dem Mieter in keinem Vertragsverhältnis stünden. Das Anhebungsbegehren erweise sich daher als unberechtigt.Beide Vorinstanzen wiesen das Erhöhungsbegehren des Antragstellers mit der Begründung ab, ihm fehle die Aktivlegitimation für die Einleitung eines Verfahrens nach Paragraph 18, MRG. Das Rekursgericht führte noch aus, dass zwar dann, wenn ein Wohnungseigentümer gegenüber einem Mieter allein die Vermieterstellung inne habe, er zwar zur Erhaltung des Mietobjektes ihm gegenüber wie ein Vermieter eines ganzen Hauses verpflichtet sei, nicht jedoch hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses. Hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses seien stets sämtliche Miet- und Wohnungseigentümer legitimiert, die Erhöhung der Hauptmietzinse nach Paragraph 18, MRG zu fordern. Zwischen sämtlichen Miteigentümer und dem Mieter nur eines Wohnungseigentümers bestehe allerdings keine Vertragsbeziehung. Es ergebe sich demnach, dass weder der Antragsteller zur Einhebung eines erhöhten Mietzinses gemäß Paragraph 18, MRG hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses (allein) antragslegitimiert sei, noch sämtliche Miteigentümer, die mit dem Mieter in keinem Vertragsverhältnis stünden. Das Anhebungsbegehren erweise sich daher als unberechtigt.

Das Rekursgericht erklärte den Rechtszug an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer als alleiniger Vermieter gegenüber seinem Vertragspartner das Recht auf Mietzinserhöhung gemäß §§ 18 ff MRG habe, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Das Rekursgericht erklärte den Rechtszug an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer als alleiniger Vermieter gegenüber seinem Vertragspartner das Recht auf Mietzinserhöhung gemäß Paragraphen 18, ff MRG habe, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers, der aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig ist. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Aus der Regelung des Geltungsbereichs des § 1 MRG argumentiert der Revisionsrekurswerber, dass auch auf das gegenständliche Bestandverhältnis § 18 MRG anzuwenden sei. Aus dem Bestandvertrag sei auch der Vermieter einer Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter verpflichtet, allgemeine Teile des Hauses instandzuhalten. Dies

jedenfalls insoweit, als sich Schäden auf die Brauchbarkeit des Bestandobjektes auswirkten. Dies treffe hier zu. Daraus ergebe sich aber auch, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung die für die Erhaltungspflicht des Hauses aufgewendeten Beträge gemäß § 18 MRG auf seinen Mieter überwälzen dürfe. Die Frage der Bildung einer Mietzinsreserve sei ein lösbares Problem. Auch das Verhältnis der Nutzfläche der vermieteten Eigentumswohnung zu den Nutzflächen des Gesamthauses lasse sich ermitteln.Aus der Regelung des Geltungsbereichs des Paragraph eins, MRG argumentiert der Revisionsrekurswerber, dass auch auf das gegenständliche Bestandverhältnis Paragraph 18, MRG anzuwenden sei. Aus dem Bestandvertrag sei auch der Vermieter einer Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter verpflichtet, allgemeine Teile des Hauses instandzuhalten. Dies jedenfalls insoweit, als sich Schäden auf die Brauchbarkeit des Bestandobjektes auswirkten. Dies treffe hier zu. Daraus ergebe sich aber auch, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung die für die Erhaltungspflicht des Hauses aufgewendeten Beträge gemäß Paragraph 18, MRG auf seinen Mieter überwälzen dürfe. Die Frage der Bildung einer Mietzinsreserve sei ein lösbares Problem. Auch das Verhältnis der Nutzfläche der vermieteten Eigentumswohnung zu den Nutzflächen des Gesamthauses lasse sich ermitteln.

Daneben könne das einzelne Wohnungseigentumsobjekt auch als "Haus" im Sinn des MRG betrachtet werden und eine auf diesen Teil des Objekts sinngemäße Anwendung des § 18 MRG erfolgen.Daneben könne das einzelne Wohnungseigentumsobjekt auch als "Haus" im Sinn des MRG betrachtet werden und eine auf diesen Teil des Objekts sinngemäße Anwendung des Paragraph 18, MRG erfolgen.

Im Weiteren wendete sich der Revisionsrekurswerber gegen die Ansicht der Vorinstanzen, dass nur sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses gemeinsam zur Antragstellung legitimiert seien. Bestehe an einem Haus kein schlichtes Miteigentum mehr, wie im gegenständlichen Haus, komme im Verfahren nach § 37 MRG den übrigen Wohnungseigentümern keinesfalls Parteistellung zu.Im Weiteren wendete sich der Revisionsrekurswerber gegen die Ansicht der Vorinstanzen, dass nur sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses gemeinsam zur Antragstellung legitimiert seien. Bestehe an einem Haus kein schlichtes Miteigentum mehr, wie im gegenständlichen Haus, komme im Verfahren nach Paragraph 37, MRG den übrigen Wohnungseigentümern keinesfalls Parteistellung zu.

Dazu hat der erkennende Senat erwogen:

Zunächst wird theoretisch davon ausgegangen, dass der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer vor dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden ist, weil sonst zufolge § 1 Abs 4 Z 3 MRG ohnedies nur die Kündigungsschutzbestimmungen gelten, somit Kraft gesetzlicher Anordnung ohnedies § 18 f MRG nicht zur Anwendung kommt. Diesbezüglich sind die erstgerichtlichen Feststellungen nämlich nicht ganz eindeutig, weil sie von einer "Neuerrichtung des Gebäudes nach 1945" sprechen, andererseits jedoch eine ältere Baubewilligung zugrundelegen.Zunächst wird theoretisch davon ausgegangen, dass der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer vor dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden ist, weil sonst zufolge Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 3, MRG ohnedies nur die Kündigungsschutzbestimmungen gelten, somit Kraft gesetzlicher Anordnung ohnedies Paragraph 18, f MRG nicht zur Anwendung kommt. Diesbezüglich sind die erstgerichtlichen Feststellungen nämlich nicht ganz eindeutig, weil sie von einer "Neuerrichtung des Gebäudes nach 1945" sprechen, andererseits jedoch eine ältere Baubewilligung zugrundelegen.

Geht man also davon aus, dass die Geltung der §§ 3 ff und 18 ff MRG nicht bereits Kraft gesetzlicher Anordnung ausgeschlossen ist und ein Mietverhältnis vorliegt, das nach Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen wurde, so besteht nach nunmehr gesicherter Rechtsprechung nur zwischen dem Wohnungseigentümer und seinem Mieter ein Vertragsverhältnis, nicht jedoch zwischen dem Mieter und den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern. Das bedeutet, dass dem Mieter sowohl für die Durchsetzung von Erhaltungsansprüchen am Bestandgegenstand, aber auch an allgemeinen Teilen des Hauses, nur sein Vermieter als Vertragspartner zur Verfügung steht, nicht jedoch die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergemeinschaft. Der erkennende Senat hat bereits ausgesprochen, dass der einzelne Mieter den Wohnungseigentumsvermieter im Rechtsweg nach § 1096 ABGB iVm § 13a Abs 1 Z 1 WEG auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses (dort: Liftreparatur) zu belangen hat (EWR III/1096A/36 ff = immolex 1997, 246/137). In diesem Verfahren wurde der beklagte Wohnungseigentümer-Vermieter schuldig erkannt, eine "ordnungsgemäße und dauerhafte Reparatur der Liftanlage in angemessener Frist zu veranlassen und hiezu den gemäß § 14 Abs 1 Z 1 WEG notwendigen Mehrheitsbeschluss der Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen, allenfalls gemäß § 13a Abs 1 Z 1 WEG die Entscheidung des Gerichtes darüber zu verlangen" (vgl auch RIS-Justiz RS0021527; MietSlg 38/12; 42/11).Geht man also davon aus, dass die Geltung

der Paragraphen 3, ff und 18 ff MRG nicht bereits Kraft gesetzlicher Anordnung ausgeschlossen ist und ein Mietverhältnis vorliegt, das nach Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen wurde, so besteht nach nunmehr gesicherter Rechtsprechung nur zwischen dem Wohnungseigentümer und seinem Mieter ein Vertragsverhältnis, nicht jedoch zwischen dem Mieter und den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern. Das bedeutet, dass dem Mieter sowohl für die Durchsetzung von Erhaltungsansprüchen am Bestandgegenstand, aber auch an allgemeinen Teilen des Hauses, nur sein Vermieter als Vertragspartner zur Verfügung steht, nicht jedoch die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergemeinschaft. Der erkennende Senat hat bereits ausgesprochen, dass der einzelne Mieter den Wohnungseigentumsvermieter im Rechtsweg nach Paragraph 1096, ABGB in Verbindung mit Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer eins, WEG auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses (dort: Liftreparatur) zu belangen hat (EWR III/1096A/36 ff = immolex 1997, 246/137). In diesem Verfahren wurde der beklagte Wohnungseigentümer-Vermieter schuldig erkannt, eine "ordnungsgemäße und dauerhafte Reparatur der Liftanlage in angemessener Frist zu veranlassen und hiezu den gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG notwendigen Mehrheitsbeschluss der Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen, allenfalls gemäß Paragraph 13 a, Absatz eins, Ziffer eins, WEG die Entscheidung des Gerichtes darüber zu verlangen" vergleiche auch RIS-Justiz RS0021527; MietSlg 38/12; 42/11).

Das vom Wohnungseigentümer begründete Mietverhältnis ist nämlich nach mietrechtlichen Normen zu beurteilen, die Rechtsverhältnisse zwischen den Wohnungseigentümern nach dem WEG. Die Mieter eines Wohnungseigentümers stehen zu den übrigen Miteigentümern und Wohnungseigentümern in keiner Rechtsbeziehung (RIS-Justiz RS0070357). Für die Brauchbarmachung des Mietgegenstandes, der in ausschließlicher Verfügung des Wohnungseigentümers steht, und andere Ansprüche, die ausschließlich das WE-Objekt/den Mietgegenstand betreffen, führt die Abtretungskonstruktion einzelner Gestaltungsrechte an den Wohnungseigentümer zu seiner ausschließlichen Befugnis und damit Legimation im Außerstreitverfahren. Ist hingegen das ganze Haus, die ganze WE-Liegenschaft, insbesondere deren allgemeine Teile vom MRG-Anspruch erfasst, wird das ausschließliche Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder alle Gemeinschafter in Form der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 13c WEG überlagert (vgl Call, Mietrecht und Wohnungseigentum im MRG-Althaus, WoBl 1998, 161 [165]). Der dem Revisionsrekurswerber vorschwebende Gedanke, das Mietobjekt/Wohnungseigentumsobjekt als "Haus im Haus" zu behandeln, wie dies in anderem Zusammenhang getan wurde, kommt also dann nicht in Betracht, wenn allgemeine Teile des Wohnungseigentumshauses, wie dies hier der Fall ist, betroffen sind. Allgemeine Teile betreffend ist ein Auftrag an den einzelnen Wohnungseigentümer, die Arbeiten binnen einer bestimmten Frist durchzuführen wie in § 19 Abs 2 MRG zwingend vorgesehen, auch nicht denkbar. Eine solche Verpflichtung könnte gegenüber den anderen Mit- und Wohnungseigentümern keine Rechtswirkung entfalten und wäre daher gar nicht durchsetzbar. Der Wohnungseigentümer-Vermieter der eine solche Verpflichtung gar nicht auf sich nehmen kann, ist daher nicht legitimiert, gegen seinen Mieter ein Verfahren nach § 18 MRG jedenfalls allgemeine Teile des Hauses betreffend, einzuleiten.Das vom Wohnungseigentümer begründete Mietverhältnis ist nämlich nach mietrechtlichen Normen zu beurteilen, die Rechtsverhältnisse zwischen den Wohnungseigentümern nach dem WEG. Die Mieter eines Wohnungseigentümers stehen zu den übrigen Miteigentümern und Wohnungseigentümern in keiner Rechtsbeziehung (RIS-Justiz RS0070357). Für die Brauchbarmachung des Mietgegenstandes, der in ausschließlicher Verfügung des Wohnungseigentümers steht, und andere Ansprüche, die ausschließlich das WE-Objekt/den Mietgegenstand betreffen, führt die Abtretungskonstruktion einzelner Gestaltungsrechte an den Wohnungseigentümer zu seiner ausschließlichen Befugnis und damit Legimation im Außerstreitverfahren. Ist hingegen das ganze Haus, die ganze WE-Liegenschaft, insbesondere deren allgemeine Teile vom MRG-Anspruch erfasst, wird das ausschließliche Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder alle Gemeinschafter in Form der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß Paragraph 13 c, WEG überlagert vergleiche Call, Mietrecht und Wohnungseigentum im MRG-Althaus, WoBl 1998, 161 [165]). Der dem Revisionsrekurswerber vorschwebende Gedanke, das Mietobjekt/Wohnungseigentumsobjekt als "Haus im Haus" zu behandeln, wie dies in anderem Zusammenhang getan wurde, kommt also dann nicht in Betracht, wenn allgemeine Teile des Wohnungseigentumshauses, wie dies hier der Fall ist, betroffen sind. Allgemeine Teile betreffend ist ein Auftrag an den einzelnen Wohnungseigentümer, die Arbeiten binnen einer bestimmten Frist durchzuführen wie in Paragraph 19, Absatz 2, MRG zwingend vorgesehen, auch nicht denkbar. Eine solche Verpflichtung könnte gegenüber den anderen Mit- und Wohnungseigentümern keine Rechtswirkung entfalten und

wäre daher gar nicht durchsetzbar. Der Wohnungseigentümer-Vermieter der eine solche Verpflichtung gar nicht auf sich nehmen kann, ist daher nicht legitimiert, gegen seinen Mieter ein Verfahren nach Paragraph 18, MRG jedenfalls allgemeine Teile des Hauses betreffend, einzuleiten.

Das hatte zur Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrags zu führen.

Anmerkung

E64275 5Ob299.01h

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00299.01H.1218.000

Dokumentnummer

JJT_20011218_OGH0002_0050OB00299_01H0000_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