jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/8/21 5Ob179/01m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.08.2001

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 Johannes W*****, vertreten durch Josef Cser, Mietervereinigung Österreichs, Währingerstraße 41, 1090 Wien, wider die Antragsgegner 1. Hildegard *****, 2. Karl H*****, 3. Herta H*****, 4. Mag. Karl Rainer R*****, 5. Silvia Caroline R*****, 6. Eva Maria T*****, 7. Margarete G*****, 8. Abdelhaliem H*****, 9. Eva H*****, 10. Andrew Lloyd K*****, 11. Daniela D*****, 12. Kurt P*****,

13. Hans H*****, 14. Eva Maria R*****, 15. Alexandra S*****, 16. Josef H*****, 17. Josefine H*****, 18. Ivan E*****, 19. Rita L*****,

20. Ferdinand H*****, 21. *****gesellschaft mbH, ***** 22. Ing. Robert W*****, 23. Mag. Walpurga W*****, 24. Michael K*****, 25. S***** Gesellschaft mbH & Co KG, ***** 26. Mag. Madeleine H*****, 27. Rudolf R*****, 28. Engelbert L*****, Erstantragsgegnerin vertreten durch Brand, Lang, Breitmayer, Rechtsanwaltspartnerschaft in Wien 4., 5., 6., 7.,10., 11., 12., 15., 16., 17., 19., 20., 22., 23., 24. Antragsgegner vertreten durch die Hausverwaltung Dr. Peter Dirnbacher, Fuhrmanngasse 17, 1080 Wien, 25. Antragsgegner vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Gustav G*****, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge des Rekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. April 2001, GZ 39 R 46/01f-48, womit der Rekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 30. November 2000, GZ 17 Msch 49/99m-42, zurückgewiesen wurde, folgenden20. Ferdinand H*****, 21. *****gesellschaft mbH, ***** 22. Ing. Robert W*****, 23. Mag. Walpurga W*****, 24. Michael K*****, 25. S***** Gesellschaft mbH & Co KG, ***** 26. Mag. Madeleine H*****, 27. Rudolf R*****, 28. Engelbert L*****, Erstantragsgegnerin vertreten durch Brand, Lang, Breitmayer, Rechtsanwaltspartnerschaft in Wien 4., 5., 6., 7.,10., 11., 12., 15., 16., 17., 19., 20., 22., 23., 24. Antragsgegner vertreten durch die Hausverwaltung Dr. Peter Dirnbacher, Fuhrmanngasse 17, 1080 Wien, 25. Antragsgegner vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Gustav G*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge des Rekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. April 2001, GZ 39 R 46/01f-48, womit der Rekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 30. November 2000, GZ 17 Msch 49/99m-42, zurückgewiesen wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben, der angefochtene Beschluss aufgehoben und dem Rekursgericht die Entscheidung über den Rekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 30. November 2000, GZ 17 Msch 49/99m-42, unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufgetragen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses H***** in *****. Mit den Anteilen der Erstantragsgegnerin verbunden ist die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an den Wohnungen top Nr 31, 32 und

33. Diese Objekte wurden von ihr zu einer Wohnung zusammengelegt und mit Mietvertrag vom 18. 6. 1996 an den Antragsteller zu einem Mietzins von monatlich S 10.300 zuzüglich Betriebskosten und USt vermietet, wobei das Mietverhältnis auf drei Jahre befristet wurde.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt der Antragsteller die Überprüfung des vereinbarten Mietzinses auf seine Gesetzmäßigkeit unter Berücksichtigung des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes der Wohnung im Zeitpunkt der Vermietung. Den Antrag richtete es gegen alle Miteigentümer der Liegenschaft.

Die Erstantragsgegnerin begehrte die Abweisung des Antrags unter Hinweis darauf, dass gemäß§ 16 Abs 1 Z 4 MRG die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zulässig sei. Der vereinbarte Mietzins übersteige diesen nicht.Die Erstantragsgegnerin begehrte die Abweisung des Antrags unter Hinweis darauf, dass gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, MRG die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zulässig sei. Der vereinbarte Mietzins übersteige diesen nicht.

Die von der Hausverwaltung vertretenen Antragsgegner bestritten ihre Vermieterposition, die Wohnung sei von der Erstantragsgegnerin dem Antragsteller vermietet worden. Für die Erstantragsgegnerin sei die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum grundbücherlich angemerkt. Sie habe die alleinige Verfügungsgewalt über die Wohnung und die von ihr eingenommenen Mietzinse.

Das Erstgericht stellte gegenüber den Antragsgegnern differenziert nach Zeiträumen eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von S 10.300 zuzüglich USt um monatlich S 6.387,32 zuzüglich USt fest. Ausgehend von seinen Feststellungen über den Ausstattungszustand, die Größe und den Erhaltungszustand der Wohnung gelangte das Erstgericht unter Einordnung der Wohnung in Kategorie C sowie diversen Zu- und Abschlägen zum und vom Richtwertmietzins zu einem zulässigen Hauptmietzins von S 33,73 pro m**2, wovon ein weiterer Abschlag von 20 % für die Befristung vorzunehmen sei.

Gegen diesen Sachbeschluss erhob ausschließlich die Erstantragsgegnerin Rekurs mit dem Begehren auf gänzliche Antragsabweisung.

Mit dem angefochtenen Beschluss wies das Rekursgericht den Rekurs zurück. Ungeachtet des Umstandes, dass im Innenverhältnis zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft der Erstantragsgegnerin die alleinige Nutzung der Objekte top Nr 31 bis 33 im Zusammenhang mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an den Wohnungen eingeräumt worden sei, seien sämtliche Miteigentümer des Hauses als Vermieter anzusehen, weil noch schlichtes Miteigentum bestehe. Jedenfalls treffe dies auf die 1. bis 24. Antragsgegner zu.

Im Verfahren auf Überprüfung des Hauptmietzinses könne dieser bzw eine Mietzinsüberschreitung nur allen Vermietern gegenüber einheitlich festgestellt werden (WoBl 1996/55). In derartigen Verfahren sei ein Minderheitseigentümer weder legitimiert, allein die Rechtssache von der Schlichtungsstelle zu Gericht abzuziehen (MietSlg 48.434) noch Rechtsmittel zu erheben (immolex 1997/14) und zwar auch dann nicht, wenn er zur Rückzahlung von Mietzinsen verpflichtet wurde (5 Ob 17/96).

Der Erstantragsgegnerin, die Miteigentümer zu 1429/21.399 Anteilen sei, fehle es daher an der Legitimation zur Erhebung eines Rekurses. Ihr unzulässiges Rechtsmittel sei daher zurückzuweisen.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs der Erstantragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und Zurückverweisung der Rechtssache an das Rekursgericht zur neuerlichen Entscheidung über den Rekurs der Erstantragsgegnerin.

Der Rekurs ist in analoger Anwendung des§ 519 Abs 1 ZPO jedenfalls zulässig (MietSlg 45.499, 47.541, 47.682).Der Rekurs ist in analoger Anwendung des Paragraph 519, Absatz eins, ZPO jedenfalls zulässig (MietSlg 45.499, 47.541, 47.682).

Rechtliche Beurteilung

Das Rechtsmittel der Erstantragsgegnerin ist auch berechtigt.

Bei derzeit geltender Rechtslage begründet ein Wohnungseigentumsbewerber bei Abschluss eines Mietvertrages über die Wohnung, an der ihm die Begründung von Wohnungseigentum zugesagt wurde, Hauptmiete "mit dem Eigentümer der Liegenschaft" (§ 2 Abs 1 zweiter Satz MRG), was bedeutet, dass das Mietverhältnis kraft Gesetzes mit allen Miteigentümern und nicht bloß mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsbewerber zustandekommt. 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 Wohnungseigentumsobjekts abgetreten (SZ 70/256 = WoBl 1998/121; WoBl 2001/133 ua).Bei derzeit geltender Rechtslage begründet ein Wohnungseigentumsbewerber bei Abschluss eines Mietvertrages über die Wohnung, an der ihm die Begründung von Wohnungseigentum zugesagt wurde, Hauptmiete "mit dem Eigentümer der Liegenschaft" (Paragraph 2, Absatz eins, zweiter Satz MRG), was bedeutet, dass das Mietverhältnis kraft Gesetzes mit allen Miteigentümern und nicht bloß mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsbewerber zustandekommt. 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 Wohnungseigentumsobjekts abgetreten (SZ 70/256 = WoBl 1998/121; WoBl 2001/133 ua).

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 Verkehrsübung 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 (WoBl 2000/152 mit Zustimmung Call). Der erkennende Senat hat daher in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 13 iVm § 45 MRG einem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht zugestanden Schritte zur Einleitung (Anrufung des Gerichtes nach § 40 MRG) und Fortführung des Verfahrens (Erhebung eines Rechtsmittels) zu setzen, weil es in einem Verfahren über die Vorschreibung von Erhaltungsbeitrag primär um einen Interessenausgleich zwischen dem Mieter und demjenigen gehe, der den Mietzins lukriere.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 Verkehrsübung 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 (WoBl 2000/152 mit Zustimmung Call). Der erkennende Senat hat daher in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, in Verbindung mit Paragraph 45, MRG einem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht zugestanden Schritte zur Einleitung (Anrufung des Gerichtes nach Paragraph 40, MRG) und Fortführung des Verfahrens (Erhebung eines Rechtsmittels) zu setzen, weil es in einem Verfahren über die Vorschreibung von Erhaltungsbeitrag primär um einen Interessenausgleich zwischen dem Mieter und demjenigen gehe, der den Mietzins lukriere.

Die übrigen Miteigentümer sind nicht nur dem Verfahren infolge ihrer Vermieterposition als Parteien beizuziehen, weil eine Feststellung des zu leistenden Hauptmietzinses immer nur allen Vermietern gegenüber einheitlich erfolgen kann (vgl WoBl 1996/55 ua), sie sind also einheitliche Streitpartei, sondern auch vom Günstigkeitsprinzip (vgl Fasching, Lehrbuch**2 Rz 381; Rechberger/Simotta Grundriss des österr. Zivilprozessrechtes4 Rz 205) umfasst. Die Rekurserhebung durch den einzelnen Miteigentümer erfolgt daher für alle Vermieter, somit für alle Miteigentümer der Liegenschaft (darauf weisen H. Böhm/W. Faber in Vermietung im Miteigentums- bzw Mischhaus, WoBl 2001, 189 [203] zutreffend hin).Die übrigen Miteigentümer sind nicht nur dem Verfahren infolge ihrer Vermieterposition als Parteien beizuziehen, weil eine Feststellung des zu leistenden Hauptmietzinses immer nur allen Vermietern gegenüber

einheitlich erfolgen kann vergleiche WoBl 1996/55 ua), sie sind also einheitliche Streitpartei, sondern auch vom Günstigkeitsprinzip vergleiche Fasching, Lehrbuch**2 Rz 381; Rechberger/Simotta Grundriss des österr. Zivilprozessrechtes4 Rz 205) umfasst. Die Rekurserhebung durch den einzelnen Miteigentümer erfolgt daher für alle Vermieter, somit für alle Miteigentümer der Liegenschaft (darauf weisen H. Böhm/W. Faber in Vermietung im Miteigentums- bzw Mischhaus, WoBl 2001, 189 [203] zutreffend hin).

Auch im vorliegenden Fall gilt: Mögen sich alle Miteigentümer der Liegenschaft in der Rechtsposition des Vermieters befinden, betrifft das Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG in erster Linie den Wohnungseigentumsbewerber der vermieteten Wohnung. Dies deshalb, weil ihm zufolge § 20 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 23 Abs 4 WEG die Erträgnisse der Wohnung zustehen. Es unterliegt keinem Zweifel, dass zwar nicht gegenüber dem Antragsteller, dem alle Miteigentümer für die Rückzahlung erhöhten Mietzinses haften, so aber doch im Innenverhältnis zwischen den Miteigentümern von einer Feststellung der Unzulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses die Erstantragsgegnerin allein betroffen ist. Ihr kommt daher nach dem Gesagten die Verwaltungsvollmacht zu, Schritte zur Fortführung des Verfahrens zu setzen und damit ein Rechtsmittel zu erheben.Auch im vorliegenden Fall gilt: Mögen sich alle Miteigentümer der Liegenschaft in der Rechtsposition des Vermieters befinden, betrifft das Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in erster Linie den Wohnungseigentumsbewerber der vermieteten Wohnung. Dies deshalb, weil ihm zufolge Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in Verbindung mit Paragraph 23, Absatz 4, WEG die Erträgnisse der Wohnung zustehen. Es unterliegt keinem Zweifel, dass zwar nicht gegenüber dem Antragsteller, dem alle Miteigentümer für die Rückzahlung erhöhten Mietzinses haften, so aber doch im Innenverhältnis zwischen den Miteigentümern von einer Feststellung der Unzulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses die Erstantragsgegnerin allein betroffen ist. Ihr kommt daher nach dem Gesagten die Verwaltungsvollmacht zu, Schritte zur Fortführung des Verfahrens zu setzen und damit ein Rechtsmittel zu erheben.

Die vom Rekursgericht zitierte Rechtsprechung (MietSlg 48.434; immolex 1997/14) wird im Hinblick auf die (vgl WoBl 2000/152) Sonderstellung des Wohnungseigentümers (auch Wohnungseigentumsbewerbers) nicht aufrecht erhalten.Die vom Rekursgericht zitierte Rechtsprechung (MietSlg 48.434; immolex 1997/14) wird im Hinblick auf die vergleiche WoBl 2000/152) Sonderstellung des Wohnungseigentümers (auch Wohnungseigentumsbewerbers) nicht aufrecht erhalten.

Dem Rekurs kommt daher Berechtigung zu.

Anmerkung

E62738 05A01791

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00179.01M.0821.000

Dokumentnummer

JJT_20010821_OGH0002_0050OB00179_01M0000_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