

# TE OGH 2000/10/24 50b94/00k

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.10.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin Klothilde T\*\*\*\*\*, Pensionistin, \*\*\*\*\* vertreten durch Mag. Günther Weber, Funktionär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, wider die Antragsgegnerin Isolde S\*\*\*\*\*, Pensionistin, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Michael Wonisch, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen § 37 Abs 1 Z 9 und 11 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 21. Jänner 2000, GZ 7 R 126/99x-22, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 16. Juli 1999, GZ 42 Msch 14/98w-17, aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin Klothilde T\*\*\*\*\*, Pensionistin, \*\*\*\*\* vertreten durch Mag. Günther Weber, Funktionär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, wider die Antragsgegnerin Isolde S\*\*\*\*\*, Pensionistin, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Michael Wonisch, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9 und 11 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 21. Jänner 2000, GZ 7 R 126/99x-22, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 16. Juli 1999, GZ 42 Msch 14/98w-17, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Im Jahr 1963 erwarb der damals gemeinnützige Verein \*\*\*\*\* die Liegenschaften EZ 127, 129 und 928 der KG \*\*\*\*\*, um mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds bzw Inanspruchnahme anderer Förderungsmittel die dort bestehenden bombengeschädigten Häuser wiederaufzubauen und an den neu zu schaffenden Wohnungen Wohnungseigentum im Sinn des Wohnhauswiederaufbaugesetzes bzw WEG zu begründen. Aufgrund der Baubewilligungsbescheide des Magistrats \*\*\*\*\* aus 1965 bzw 1968 wurden auf der genannten Liegenschaft unter Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel die Häuser L\*\*\*\*\*straße 100, 100a und 100b errichtet.

Mit Mietvertrag vom 13. 3. 1974 wurde zwischen dem damaligen alleinigen Grundeigentümer, dem Verein \*\*\*\*\* und

Karl T\*\*\*\*\*, dem mittlerweile verstorbenen Ehegatten der Antragstellerin, ein Mietvertrag abgeschlossen, in dem beginnend mit 1. 3. 1974 Karl T\*\*\*\* die Wohnung Nr 9 im Neubau des Hauses 100b auf unbestimmte Zeit mietete. Weiters wurde festgehalten, dass Karl Tropper bis dahin Hauptmieter einer Wohnung im Altbestand des Hauses L\*\*\*\*straße 100 gewesen war und die Liegenschaftseigentümerin sich verpflichtet hatte, ihm, wie anderen Mietern von Wohnungen im Altbestand der Häuser 100 und 100b, eine Ersatzwohnung in diesem Neubau zur Verfügung zu stellen, um damit deren Wohnversorgung zu sichern. Weiters wurde vertraglich vereinbart, dass der Verein \*\*\*\*\* nach Durchführung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags Eigentümer der auf die gegenständliche Wohnung entfallenden ideellen Liegenschaftsanteile verbleiben werde, mit denen das Wohnungseigentum an dieser Wohnung untrennbar verbunden ist. Karl T\*\*\*\* hatte sich geweigert, an dieser Wohnung Wohnungseigentum zu erwerben.

Vereinbart war, dass sich der Mietzins aus folgenden Teilbeträgen zusammensetze:

- a) aus den auf die gegenständliche Wohnung entfallenden Annuitäten, die zur Tilgung der Förderungsmittel (Landesdarlehen und Hypothekardarlehen einer Bausparkasse bzw eines Geldinstituts) vom Vermieter für diese Wohnung allmonatlich bezahlt werden müssen
- b) aus 0,538 % der Betriebs- und Verwaltungskosten für die gesamte Wohnhausanlage L\*\*\*\*straße 100, 100a und 100b
- c) aus anteiligen Kosten der Hauszentralheizung die jedem Mieter und jedem Wohnungseigentümer gesondert in Rechnung gestellt werden
- d) aus den anteiligen Beiträgen zum Hausreparaturfonds gemäß dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag und
- e) aus den anteiligen Erhaltungskosten der Wohnhausanlage L\*\*\*\*straße 100, 100a und 100b

Schließlich wurde noch festgehalten, dass dieser Mietvertrag nur hinsichtlich der Bestimmungen über das Kündigungsrecht den §§ 19 bis 23 MG unterliege. Schließlich wurde noch festgehalten, dass dieser Mietvertrag nur hinsichtlich der Bestimmungen über das Kündigungsrecht den Paragraphen 19 bis 23 MG unterliege.

Im Jahr 1979 wurde Wohnungseigentum an den Wohnungen der Häuser L\*\*\*\*straße 100, 100a und 100b begründet. Als Wohnungseigentümer der Wohnung Nr 9 im Haus 100b wurde der Verein \*\*\*\*\* einverleibt.

Nach Aberkennung der Gemeinnützigkeit wurde der Verein \*\*\*\*\* im Jahr 1985 gelöscht.

Mit Kaufvertrag vom 31. 7. 1985 wurde das Wohnungseigentum mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Wohnung Nr 9 an Rudolfine R\*\*\*\*\* verkauft.

Nach dem Tod von Karl T\*\*\*\* im Jahr 1989 trat die nunmehrige Antragstellerin in den Mietvertrag ein. Zwischenzeitlich hatte ein mehrfacher Eigentümerwechsel an der verfahrensgegenständlichen Wohnung stattgefunden.

Im Zeitpunkt der Antragstellung an die Schlichtungsstelle (6. 2. 1997) war die J\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* grundbücherliche Eigentümerin dieser Wohnung. Zu einem nicht bekannten Zeitpunkt verkaufte diese die Wohnung an die N\*\*\*\*aktiengesellschaft, mit gleicher Adresse, welche die Wohnung mit Kaufvertrag vom 7./13. 3. 1997 an die nunmehrige Antragsgegnerin veräußerte. Deren Eigentumsrecht war jedenfalls am 15. 12. 1997 bereits im Grundbuch einverleibt.

Am 28. 10. 1994 erging zu GZ 8 A 21/II-K8-544/1994 betreffend L\*\*\*\*straße 100b über Antrag der nunmehrigen Antragstellerin eine Entscheidung der Schlichtungsstelle des Magistrats Graz dahin, dass festgestellt wurde, dass der zulässige monatliche Hauptmietzins für die Antragstellerin ab 1. 9. 1991 S 2.000 betrage. Weiters wurde festgestellt, dass die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags ihr gegenüber unzulässig sei. Die damalige Antragsgegnerin war die J\*\*\*\*gesellschaft mbH.

Ab 1. 1. 1995 reduzierte die J\*\*\*\*gesellschaft gegenüber der Antragstellerin die Vorschreibungen dahin, dass ihr ab diesem Zeitpunkt S 2.000 an Hauptmietzins sowie ein Betrag von S 1.937,36 (für Betriebskosten und Heizkostenakonto) vorgeschrieben wurde und die bisher zuviel bezahlten Beträge der Antragstellerin gutgebucht wurden.

Ab Jänner 1997 wurde der Antragstellerin eine Vorschreibung erstellt, in der ein Betrag von S 1.474,55 an Betriebskosten enthalten war.

Eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1996, die der Wohnungseigentümerin von der Verwaltung zugekommen war, übermittelte diese der Antragstellerin. Aus der gesamten Wohnkostenabrechnung, die sich aus Betriebskosten, Heizkosten, Sparkassendarlehen, Reparaturrücklage etc zusammensetzte, wies diese Abrechnung ein Minus von S 2.903,52 auf. Die Wohnungseigentümerin forderte die Antragstellerin zur Zahlung dieses Betrages auf.

Am 13. 1. 1997 teilte die Immobilienverwaltung Rudolf P\*\*\*\*\*, die die Agenden der Verwaltung zum Jahreswechsel 1996/97 übernommen hatte, der Antragstellerin mit, dass mit 1. 1. 1997 die Betriebskosten auf S 3.070 erhöht worden seien. In der Folge wurde diese Vorschreibung auf S 2.122,66 korrigiert.

Am 6. 2. 1997 richtete die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle des Magistrats Graz gegen die J\*\*\*\*\*gesellschaft mbH einen Antrag des Inhalts, der Gegenseite solle die Vorlage der Betriebskostenabrechnungen der letzten drei Jahre samt Belegen aufgetragen werden, weiters möge der Anteil der von der Antragstellerin zu bezahlenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben festgestellt werden und etwaige Überschreitungsbeträge der Antragstellerin zuerkannt werden.

Im August 1997 erweiterte die Antragstellerin ihren Antrag auf die Antragsgegner, die N\*\*\*\*\* AG sowie auf die nunmehrige Antragsgegnerin. Am 20. 4. 1998 wurde der Antrag noch vor der Schlichtungsstelle gegen alle Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses erweitert.

Die Schlichtungsstelle sprach gegenüber sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft L\*\*\*\*\*straße 100, 100a und 100b sowie auch der nunmehrigen Antragsgegnerin und deren Rechtsvorgängerinnen J\*\*\*\*\*gesellschaft mbH und N\*\*\*\*\* AG aus, dass der Antragstellerin gegenüber seit 1. 2. 1994 die Vorschreibung und Verrechnung von Beträgen unter dem Titel "Betriebskosten" zu Unrecht erfolgt sei.

Es habe sich erwiesen, dass der Antragstellerin keine den Anforderungen der §§ 21 ff MRG genügende Betriebskostenabrechnung gelegt worden sei, weshalb die Vorschreibung und Verrechnung von Betriebskosten mangels Nachweises zu Unrecht erfolgt sei. Es habe sich erwiesen, dass der Antragstellerin keine den Anforderungen der Paragraphen 21, ff MRG genügende Betriebskostenabrechnung gelegt worden sei, weshalb die Vorschreibung und Verrechnung von Betriebskosten mangels Nachweises zu Unrecht erfolgt sei.

Gegen diese Entscheidung rief ausschließlich die nunmehrige Antragsgegnerin Isolde S\*\*\*\*\*, die derzeitige Wohnungseigentümerin, das Gericht an und begehrte, die Anträge der Antragstellerin abzuweisen. Sie bestritt ihre Passivlegitimation für das Begehren der Antragstellerin, weil sie erst mit 13. 3. 1997 die Verwaltung der Wohnung übernommen habe. Ihre Einbeziehung in das Schlichtungsstellenverfahren sei unzulässig, das dort geführte Verfahren sei nichtig. Im Übrigen seien auf das gegenständliche Nutzungsverhältnis die Bestimmungen des WGG anzuwenden, da der Rechtsvorgänger der Antragstellerin von einer gemeinnützigen Genossenschaft sein Benützungsrecht an der Wohnung abgeleitet habe, die auch das Haus neu errichtet habe.

Die Antragstellerin bestritt dieses Vorbringen.

Ausgehend von dem oben wiedergegebenen Sachverhalt wies das Erstgericht den gesamten Antrag gegen Isolde S\*\*\*\* ab.

Zunächst legte das Erstgericht zugrunde, dass mit dem Rechtsvorgänger der Antragstellerin durch die damals gemeinnützige Genossenschaft ein Mietvertrag und kein genossenschaftlicher Nutzungsvertrag abgeschlossen worden sei. Zum einen trage der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag diese Bezeichnung, es werde darin auf das Mietengesetz Bezug genommen, wenn auch nur hinsichtlich der Kündigungsbemerkungen. Vor allem sei aber darauf hingewiesen worden, dass dem bisherigen Hauptmieter einer Wohnung im Altbestand des Hauses L\*\*\*\*\*straße 100 durch Abschluss dieses Mietvertrags eine Ersatzwohnung geboten werde. Irgendwelche Beweisergebnisse dahin, dass Karl T\*\*\*\*\* damals Mitglied des Vereins der Freunde des Wohnungseigentums gewesen wäre, hätten sich nicht ergeben.

Ausgehend vom Zeitpunkt der mietvertraglichen Vereinbarung, dem 13. 3. 1974, sei zugrundezulegen, dass das Mietengesetz idF des MRÄG BGBI 1967/28 in Geltung gestanden sei, was die Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung mit dem Rechtsvorgänger der Antragstellerin ergebe. Auch durch das Inkrafttreten des MRG mit 1. 1. 1982 habe sich an der Zulässigkeit der damals abgeschlossenen freien Vereinbarung nichts geändert. Der im Mietvertrag vom 13. 3. 1974 frei vereinbarte Mietzins sei daher mit allen seinen Komponenten gültig. Es könne daher auch eine Überprüfung des vereinbarten 0,538 %igen Anteils der Wohnung der Antragstellerin an den Betriebs- und

Verwaltungskosten der gesamten Wohnhausanlage nicht stattfinden. Schließlich seien der Antragstellerin auch Betriebskostenabrechnungen zugemittelt worden, die sie, abgesehen von der Rechtsfrage der Möglichkeit der Überwälzung der gesamten Wohnkosten auf sie nicht beanstandet habe. Ausgehend vom Zeitpunkt der mietvertraglichen Vereinbarung, dem 13. 3. 1974, sei zugrunde zu legen, dass das Mietengesetz in der Fassung des MRÄG BGBI 1967/28 in Geltung gestanden sei, was die Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung mit dem Rechtsvorgänger der Antragstellerin ergebe. Auch durch das Inkrafttreten des MRG mit 1. 1. 1982 habe sich an der Zulässigkeit der damals abgeschlossenen freien Vereinbarung nichts geändert. Der im Mietvertrag vom 13. 3. 1974 frei vereinbarte Mietzins sei daher mit allen seinen Komponenten gültig. Es könne daher auch eine Überprüfung des vereinbarten 0,538 %igen Anteils der Wohnung der Antragstellerin an den Betriebs- und Verwaltungskosten der gesamten Wohnhausanlage nicht stattfinden. Schließlich seien der Antragstellerin auch Betriebskostenabrechnungen zugemittelt worden, die sie, abgesehen von der Rechtsfrage der Möglichkeit der Überwälzung der gesamten Wohnkosten auf sie nicht beanstandet habe.

Die Fiktion der Weitergeltung alten Rechts bestehe allerdings nur für materiellrechtliche Vorschriften, sodass verfahrensrechtlich für das Begehr der Antragstellerin §§ 37 ff MRG in Betracht komme. Die Fiktion der Weitergeltung alten Rechts bestehe allerdings nur für materiellrechtliche Vorschriften, sodass verfahrensrechtlich für das Begehr der Antragstellerin Paragraphen 37, ff MRG in Betracht komme.

Weil der Mietvertragsabschluss vor Begründung von Wohnungseigentum erfolgt sei, habe die Schlichtungsstelle richtigerweise alle Mit- und Wohnungseigentümer dem Verfahren beigezogen, wie auch die während des Verfahrens das Wohnungseigentum erlangt habende Antragsgegnerin. Für die im Laufe des Verfahrens fällig gewordenen Mietzinse bzw. Betriebskosten, die nach dem Antrag zur Schaffung eines Rückforderungstitel hätten führen sollen, sei die Antragsgegnerin jedenfalls legitimiert.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob den angefochtenen Sachbeschluss auf und verwies die Rechtssache an das Gericht erster Instanz zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurück.

Zunächst erachtete das Rekursgericht die Ausführungen des Erstgerichtes über die Unanwendbarkeit der Bestimmungen des WGG auf das vorliegende Mietverhältnis für zutreffend.

Hinsichtlich der Passivlegitimation schloß sich das Rekursgericht der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom 23. 2. 1999, 5 Ob 30/99v (= EWR II/13c/65 ff) an, wonach in Fällen wie dem gegenständlichen nur der Wohnungseigentümer passiv legitimiert sei, weil es sich um eine Angelegenheit handle, die nur zwischen dem Mieter und dem Wohnungseigentümer des Bestandobjekts zu klären sei. Nur dem Wohnungseigentümer stehe das Nutzungsrecht am Wohnungseigentums- bzw. Bestandobjekt zu, nicht den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern. Die Antragsgegnerin sei daher als derzeitiger Vertragspartner der Antragstellerin passiv legitimiert.

Im Übrigen teilte das Rekursgericht die Rechtsansicht des Erstgerichtes über die mangelnde Überprüfbarkeit des frei vereinbarten Hauptmietzinses nicht. Es trug dem Erstgericht eine Erörterung mit den Parteien darüber auf, ob eine ursprüngliche Mietzinsvereinbarung durch eine neue Vereinbarung ersetzt worden sei und inwieweit in einer solchen neuen Vereinbarung Betriebskosten enthalten seien. Die Bestimmungen über die Abrechnung von Betriebskosten seien auch auf Mietverhältnisse anwendbar, die vor dem Inkrafttreten des MRG geschlossen worden seien. Im Weiteren fehlten Feststellungen, die die Beurteilung einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Betriebskosten sowie einer Möglichkeit, Einsicht in die Belege zu erhalten, annehmen ließen. Sollte sich daher herausstellen, dass der Antragstellerin bisher keine ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten zugekommen sei, werde das Erstgericht der Antragsgegnerin entsprechende Aufträge zu erteilen haben. In weiterer Folge werde dann zu erörtern sein, welche Positionen der Betriebskostenabrechnungen seitens der Antragstellerin bestritten würden. Für den Fall, als nicht nach wie vor die ursprüngliche Mietzinsvereinbarung Platz greife, seien Feststellungen über den Anteil an den Gesamtkosten im Sinn des § 17 MRG zu treffen. Im Übrigen teilte das Rekursgericht die Rechtsansicht des Erstgerichtes über die mangelnde Überprüfbarkeit des frei vereinbarten Hauptmietzinses nicht. Es trug dem Erstgericht eine Erörterung mit den Parteien darüber auf, ob eine ursprüngliche Mietzinsvereinbarung durch eine neue Vereinbarung ersetzt worden sei und inwieweit in einer solchen neuen Vereinbarung Betriebskosten enthalten seien. Die Bestimmungen über die Abrechnung von Betriebskosten seien auch auf Mietverhältnisse anwendbar, die vor dem Inkrafttreten des MRG geschlossen worden seien. Im Weiteren fehlten Feststellungen, die die Beurteilung einer

ordnungsgemäßen Abrechnung der Betriebskosten sowie einer Möglichkeit, Einsicht in die Belege zu erhalten, annehmen ließen. Sollte sich daher herausstellen, dass der Antragstellerin bisher keine ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten zugekommen sei, werde das Erstgericht der Antragsgegnerin entsprechende Aufträge zu erteilen haben. In weiterer Folge werde dann zu erörtern sein, welche Positionen der Betriebskostenabrechnungen seitens der Antragstellerin bestritten würden. Für den Fall, als nicht nach wie vor die ursprüngliche Mietzinsvereinbarung Platz greife, seien Feststellungen über den Anteil an den Gesamtkosten im Sinn des Paragraph 17, MRG zu treffen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage der Vermieterstellung bei Eigentumswohnungen in Altverträgen keine einhellige Judikatur des Obersten Gerichtshofes vorliege. Auch zu den sonst aufgeworfenen Fragen, insbesondere der Anwendbarkeit der Bestimmungen des MRG bzw des WGG, fehle höchstgerichtliche Judikatur.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abweisung in eventu Zurückweisung des Antrags. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin begeht, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist im Interesse der Rechtssicherheit und der Rechtsentwicklung zulässig, er ist jedoch nicht berechtigt.

Zunächst billigt der erkennende Senat die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass auf das gegenständliche Bestandverhältnis die Regelungen des MRG und nicht des WGG Anwendung zu finden haben. Das ergibt sich nicht aus der Bezeichnung als Mietvertrag und der Tatsache, dass nichts auf eine Eigenschaft des ursprünglichen Mieters als Mitglied der Genossenschaft verweist, sondern vor allem daraus, dass feststeht, dass ihm diese Wohnung als Tauschwohnung für eine im früheren Haus befindliche Mietwohnung in Bestand gegeben wurde.

Es bestehen daher keine Bedenken an der Zulässigkeit des Verfahrens nach§ 37 MRG für Überprüfungs- und Feststellungsanträge, die der Mieter gegen seine Bestandgeber richtet. Es bestehen daher keine Bedenken an der Zulässigkeit des Verfahrens nach Paragraph 37, MRG für Überprüfungs- und Feststellungsanträge, die der Mieter gegen seine Bestandgeber richtet.

Nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung nehmen bei Altmietverhältnissen an Eigentumswohnungen, also solchen die vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen wurden, alle jeweiligen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft die Rechtsposition des Vermieters ein (immolex 1999, 9/7 ua; 5 Ob 98/99v ua). Das bedeutet, dass alle Mitglieder der Eigentumsgemeinschaft einem solchen Mieter gegenüber die sich aus dem MRG ergebenden Abrechnungspflichten zu erfüllen haben (5 Ob 2119/96w = EWR I/37/94; Call, Mietrecht und Wohnungseigentum im MRG Althaus, WoBI 1998, 161 [165 f]; 5 Ob 98/99v). Dies, obwohl gemäß § 20 Abs 1 Z 1 WEG die Nutzungen aus Wohnungen, die im Wohnungseigentum stehen, dem Wohnungseigentümer allein zukommen. Die anderen Miteigentümer der Liegenschaft sind, obwohl sie formell die Vermieterstellung einnehmen, an den Mietzinserträgnissen nicht zu beteiligen (EvBI 1998, 204 ua). Nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung nehmen bei Altmietverhältnissen an Eigentumswohnungen, also solchen die vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen wurden, alle jeweiligen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft die Rechtsposition des Vermieters ein (immolex 1999, 9/7 ua; 5 Ob 98/99v ua). Das bedeutet, dass alle Mitglieder der Eigentumsgemeinschaft einem solchen Mieter gegenüber die sich aus dem MRG ergebenden Abrechnungspflichten zu erfüllen haben (5 Ob 2119/96w = EWR I/37/94; Call, Mietrecht und Wohnungseigentum im MRG Althaus, WoBI 1998, 161 [165 f]; 5 Ob 98/99v). Dies, obwohl gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, WEG die Nutzungen aus Wohnungen, die im Wohnungseigentum stehen, dem Wohnungseigentümer allein zukommen. Die anderen Miteigentümer der Liegenschaft sind, obwohl sie formell die Vermieterstellung einnehmen, an den Mietzinserträgnissen nicht zu beteiligen (EvBI 1998, 204 ua).

In ständiger Rechtsprechung wird judiziert, dass in der Überlassung des ausschließlichen Nutzungsrechts an den Wohnungseigentümer die Abtretung der damit korrespondierenden Verwaltungsrechte liegt, sodass der Wohnungseigentümer etwa zur Kündigung des Bestandvertrages allein legitimiert ist (WoBI 1998, 177/120; WoBI 1998, 287/184 mit Anm Call; WoBI 1998, 283/243 mit Anm Call; 5 Ob 238/98f; 5 Ob 30/99v). Eine solche inter partes wirkende Abtretung von Verwaltungsrechten schmälert allerdings nicht die Rechte des Mieters, sodass er Ansprüche, bei denen

ihm eine Mehrheit von Schuldern zum Vorteil gereicht, weiterhin gegen alle Vermieter geltend machen kann oder gegebenenfalls geltend machen muss (5 Ob 446/97t = EWR I/40/16; 5 Ob 30/99v). Alle Angelegenheiten, die nur die Modalitäten des dem Wohnungseigentümer gänzlich überlassenen und auch nur von ihm ausübaren Nutzungsrechts am Wohnungseigentums- bzw. Bestandobjekt betrifft, sind nur zwischen dem Mieter und dem konkreten Wohnungseigentümer abzuwickeln. In ständiger Rechtsprechung wird judiziert, dass in der Überlassung des ausschließlichen Nutzungsrechts an den Wohnungseigentümer die Abtretung der damit korrespondierenden Verwaltungsrechte liegt, sodass der Wohnungseigentümer etwa zur Kündigung des Bestandvertrages allein legitimiert ist (WoBI 1998, 177/120; WoBI 1998, 287/184 mit Anmerkung Call; WoBI 1998, 283/243 mit Anmerkung Call; 5 Ob 238/98f; 5 Ob 30/99v). Eine solche inter partes wirkende Abtretung von Verwaltungsrechten schmälerst allerdings nicht die Rechte des Mieters, sodass er Ansprüche, bei denen ihm eine Mehrheit von Schuldern zum Vorteil gereicht, weiterhin gegen alle Vermieter geltend machen kann oder gegebenenfalls geltend machen muss (5 Ob 446/97t = EWR I/40/16; 5 Ob 30/99v). Alle Angelegenheiten, die nur die Modalitäten des dem Wohnungseigentümer gänzlich überlassenen und auch nur von ihm ausübaren Nutzungsrechts am Wohnungseigentums- bzw. Bestandobjekt betrifft, sind nur zwischen dem Mieter und dem konkreten Wohnungseigentümer abzuwickeln.

Der Anspruch des Mieters, auf Legung von Abrechnungen wird daher durch die "Abtretung von Verwaltungsrechten" an den konkreten Wohnungseigentümer nicht auf diesen reduziert, sondern besteht weiterhin allen gegenüber.

Ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 11 MRG ist daher gegen alle jeweiligen Vermieter, die auch noch während des Verfahrens von Amts wegen beizuziehen sind (vgl MietSlg 38.538; 5 Ob 1055/95; Würth in Rummel2 Rz 9 zu § 20 MRG; SZ 61/223 = WoBI 1989/16 = MietSlg 40.524; 47.281; Ein Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, MRG ist daher gegen alle jeweiligen Vermieter, die auch noch während des Verfahrens von Amts wegen beizuziehen sind vergleiche MietSlg 38.538; 5 Ob 1055/95; Würth in Rummel2 Rz 9 zu Paragraph 20, MRG; SZ 61/223 = WoBI 1989/16 = MietSlg 40.524; 47.281;

41.300 zu richten. Zutreffend hat daher die Antragstellerin im Verfahren vor der Schlichtungsstelle alle Mit- und Wohnungseigentümer als Vermieter mit ihrem Antrag auf Betriebskostenabrechnung in Anspruch genommen.

Dass § 21 Abs 3 MRG auch für Mietverträge gilt, die vor Inkrafttreten des MRG geschlossen wurden (§ 43 Abs 1 MRG) hat das Rekursgericht zutreffend erkannt (MietSlg 45.315). Dass Paragraph 21, Absatz 3, MRG auch für Mietverträge gilt, die vor Inkrafttreten des MRG geschlossen wurden (Paragraph 43, Absatz eins, MRG) hat das Rekursgericht zutreffend erkannt (MietSlg 45.315).

Dasselbe gilt naturgemäß auch für das bisher nicht erledigte Begehren, den auf die Antragstellerin entfallenden Betriebskostenschlüssel festzustellen. Rückforderungsansprüche des Mieters, die sich aus einem unrichtig angewendeten Betriebskostenschlüssel ergeben, kann dieser nämlich wiederum gegen alle Mit- und Wohnungseigentümer richten.

Diesbezüglich gilt, dass sich dann, wenn nicht zwischen Vermieter und allen Mietern des Hauses schriftlich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde, der Anteil des Mieters an den Betriebskosten nach § 17 Abs 1 MRG zu richten hat, ohne dass es darauf ankommt, welches Rechtsverhältnis zwischen den Miteigentümern des Hauses besteht, ob der Betreffende also Mieter eines Wohnungseigentumes ist oder nicht (vgl SZ 63/22 = WoBI 1990, 75; SZ 66/182 = WoBI 1994, 214/58 mit Anm Call; zuletzt 5 Ob 194/99m). Nur dann, wenn ein Wohnungseigentümer seinem Mieter vertraglich die Zahlung jener Betriebskosten auferlegt hätte, die er selbst zu entrichten hat, wurde dies als zulässige Vereinbarung im Sinn des § 17 Abs 1 erster Satz MRG gewertet und für zulässig erklärt (WoBI 1994, 215/58 mit Anm Call ua). Diesbezüglich gilt, dass sich dann, wenn nicht zwischen Vermieter und allen Mietern des Hauses schriftlich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde, der Anteil des Mieters an den Betriebskosten nach Paragraph 17, Absatz eins, MRG zu richten hat, ohne dass es darauf ankommt, welches Rechtsverhältnis zwischen den Miteigentümern des Hauses besteht, ob der Betreffende also Mieter eines Wohnungseigentumes ist oder nicht vergleiche SZ 63/22 = WoBI 1990, 75; SZ 66/182 = WoBI 1994, 214/58 mit Anmerkung Call; zuletzt 5 Ob 194/99m). Nur dann, wenn ein Wohnungseigentümer seinem Mieter vertraglich die Zahlung jener Betriebskosten auferlegt hätte, die er selbst zu entrichten hat, wurde dies als zulässige Vereinbarung im Sinn des Paragraph 17, Absatz eins, erster Satz MRG gewertet und für zulässig erklärt (WoBI 1994, 215/58 mit Anmerkung Call ua).

Zu Recht hat das Rekursgericht daher den erstinstanzlichen Sachbeschluss aufgehoben und dem Erstgericht aufgetragen, neuerlich über das Begehren der Antragstellerin auf Legung von Betriebskostenabrechnungen und

Feststellung des auf sie entfallenden Betriebskostenschlüssels zu entscheiden. Dabei werden allerdings - was bisher nicht geschehen ist - alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft auf Seite der Antragsgegnerin dem Verfahren beizuziehen sein.

Die übrigen vom Rekursgericht für aufklärungsbedürftig erachteten Fragen hinsichtlich der Hauptmietzinsbildung sind aber deshalb entbehrlich, weil sich der verfahrenseinleitende Antrag nicht auf die Überprüfung des der Antragstellerin vorgeschriebenen Hauptmietzinses bezieht.

Dem Rekurs der Antragsgegnerin kommt somit keine Berechtigung zu.

**Anmerkung**

E59724 05A00940

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00094.00K.1024.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20001024\_OGH0002\_0050OB00094\_00K0000\_000

**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)