jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/10/12 5Ob202/99p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.10.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht 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 Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses*****, vertreten durch Dr. Amhof und Dr. Damian Rechtsanwälte OEG in Wien, wider die beklagte Partei Michael G*****, vertreten durch Dr. Hans Houska, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 1,702.992,60 und Räumung (Revisionsstreitwert S 2,110.723,90), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16. Februar 1999, GZ 40 R 14/99a-16, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hernals vom 18. September 1998, GZ 6 C 135/98h-12, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 25.723,80 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 4.287,30 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Berufungsgericht hat zwar die Revision gegen sein Urteil vom 16. Februar 1999 gemäß§ 500 Abs 2 Z 3 ZPO für zulässig erklärt, doch liegen die in § 502 Abs 1 ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Gemäß § 508a Abs 1 ZPO ist das Revisionsgericht an den Ausspruch des Berufungsgerichtes nach § 500 Abs 2 Z 3 ZPO nicht gebunden.Das Berufungsgericht hat zwar die Revision gegen sein Urteil vom 16. Februar 1999 gemäß Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO für zulässig erklärt, doch liegen die in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO ist das Revisionsgericht an den Ausspruch des Berufungsgerichtes nach Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO nicht gebunden.

Die Erledigung des Rechtsmittels kann sich daher auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO).Die Erledigung des Rechtsmittels kann sich daher auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Der Beklagte bzw sein Rechtsvorgänger ist zumindest seit Dezember 1988 Mieter diverser Geschäftsräumlichkeiten im Haus*****, wo ein Kleinhandel mit Fahrrädern, Mopeds, Bestandteilen und Zubehör betrieben wird. Im Jahr 1994

wurde an diesem Haus Wohnungseigentum begründet. Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft ist derzeit Johanna H*****, mit deren Anteilen Wohnungseigentum an 26 Objekten des Hauses, auch am Geschäftslokal des Beklagten verbunden ist.

Eine im Jahr 1988 vorgenommene Unternehmensveräußerung, die dem Vermieter niemals mitgeteilt worden sei, wurde zum Anlass genommen, vom Beklagten seit Dezember 1988 den angemessenen Mietzins zu begehren. Im gegenständlichen Verfahren klagt die Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses auf Bezahlung eines aufgelaufenen Mietzinsrückstandes, eventualiter gestützt auf den Rechtsgrund des Schadenersatzes wegen Verletzung der Anzeigepflicht und auf Räumung des Mietobjekts gemäß § 1118 ABGB.Eine im Jahr 1988 vorgenommene Unternehmensveräußerung, die dem Vermieter niemals mitgeteilt worden sei, wurde zum Anlass genommen, vom Beklagten seit Dezember 1988 den angemessenen Mietzins zu begehren. Im gegenständlichen Verfahren klagt die Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses auf Bezahlung eines aufgelaufenen Mietzinsrückstandes, eventualiter gestützt auf den Rechtsgrund des Schadenersatzes wegen Verletzung der Anzeigepflicht und auf Räumung des Mietobjekts gemäß Paragraph 1118, ABGB.

Der Beklagte hat Abweisung des Klagebegehrens beantragt und mangelnde Aktivlegitimation der Klägerin eingewendet. Die Wohnungseigentümergemeinschaft sei zur Geltendmachung des Zinszahlungs- und Räumungsanspruchs nicht legitimiert.

Beide Vorinstanzen haben das Klagebegehren mit der Begründung mangelnder Aktivlegitimation der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft abgewiesen und die in jeder Instanz begehrte Richtigstellung der Parteibezeichnung auf die Wohnungseigentümerin Johanna H***** in eventu auf sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses abgelehnt.

Dennoch erklärte das Berufungsgericht die ordentliche Revision gemäß § 502 Abs 1 ZPO für zulässig, weil zur Frage, ob nicht auch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder nur der einzelne Wohnungseigentümer oder zusätzlich auch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Fall nachträglicher Begründung von Wohnungseigentum zur Klagsführung legitimiert seien, noch keine gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Dennoch erklärte das Berufungsgericht die ordentliche Revision gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO für zulässig, weil zur Frage, ob nicht auch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder nur der einzelne Wohnungseigentümer oder zusätzlich auch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Fall nachträglicher Begründung von Wohnungseigentum zur Klagsführung legitimiert seien, noch keine gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Mit dieser Frage hat sich der Oberste Gerichtshof erst kürzlich, das idente Haus betreffend, in der Entscheidung 5 Ob 146/99b neuerlich auseinandergesetzt.

Rechtliche Beurteilung

Die zunächst noch in 5 Ob 458/97g und 5 Ob 44/98a offen gelassene Frage, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft Mietverhältnisse aufkündigen könne, die an einzelnen Wohnungseigentumsobjekten schon vor der Begründung von Wohnungseigentum eingegangen wurden, ist nunmehr dahin geklärt, dass der Wohnungseigentümergemeinschaft dafür die Sachlegitimation fehlt (WoBl 1999, 100/52 [Call]; 5 Ob 30/99v; 5 Ob 146/99b). Die von der Klägerin für den gegenteiligen Rechtsstandpunkt ins Treffen geführte Judikatur (vgl WoBl 1997, 237/96) ist überholt (vgl insbes WoBl 1998, 383/243 mit Anm von Call). Die Rechtssubjektivität der Wohnungseigentümergemeinschaft beschränkt sich nämlich auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Außerhalb dieses Geschäftskreises kann sie weder Rechte erwerben noch Verbindlichkeiten eingehen (WoBl 1998, 308/201; immolex 1998, 113/68; immolex 1998, 241/157; 5 Ob 236/98m). In die Rechtsposition eines Vermieters mit eigenen Rechten und Verbindlichkeiten, insbesondere dem Recht, den Mietzins einzufordern oder das Mietverhältnis aufzulösen, gelangt sie grundsätzlich nur durch die Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Ein gesetzlicher Vertragseintritt nach § 1120 ABGB in Mietverhältnisse, die vor Begründung des Wohnungseigentums und damit vor dem Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft abgeschlossen wurden, scheidet für die Wohnungseigentümergemeinschaft aus, weil sie wegen ihrer eingeschränkten Rechtsfähigkeit nie in die Position des grundbücherlichen Eigentümers gelangen kann. § 13c WEG sieht keine gesetzliche Rechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in bestehende Schuldverhältnisse vor.Die zunächst noch in 5 Ob 458/97g und 5 Ob 44/98a offen gelassene Frage, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft Mietverhältnisse aufkündigen könne, die an einzelnen Wohnungseigentumsobjekten schon vor der Begründung von Wohnungseigentum eingegangen wurden, ist nunmehr

dahin geklärt, dass der Wohnungseigentümergemeinschaft dafür die Sachlegitimation fehlt (WoBl 1999, 100/52 [Call]; 5 Ob 30/99v; 5 Ob 146/99b). Die von der Klägerin für den gegenteiligen Rechtsstandpunkt ins Treffen geführte Judikatur vergleiche WoBl 1997, 237/96) ist überholt vergleiche insbes WoBl 1998, 383/243 mit Anmerkung von Call). Die Rechtssubjektivität der Wohnungseigentümergemeinschaft beschränkt sich nämlich auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Außerhalb dieses Geschäftskreises kann sie weder Rechte erwerben noch Verbindlichkeiten eingehen (WoBl 1998, 308/201; immolex 1998, 113/68; immolex 1998, 241/157; 5 Ob 236/98m). In die Rechtsposition eines Vermieters mit eigenen Rechten und Verbindlichkeiten, insbesondere dem Recht, den Mietzins einzufordern oder das Mietverhältnis aufzulösen, gelangt sie grundsätzlich nur durch die Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Ein gesetzlicher Vertragseintritt nach Paragraph 1120, ABGB in Mietverhältnisse, die vor Begründung des Wohnungseigentums und damit vor dem Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft abgeschlossen wurden, scheidet für die Wohnungseigentümergemeinschaft aus, weil sie wegen ihrer eingeschränkten Rechtsfähigkeit nie in die Position des grundbücherlichen Eigentümers gelangen kann. Paragraph 13 c, WEG sieht keine gesetzliche Rechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in bestehende Schuldverhältnisse vor.

Der Klägerin fehlt damit die Sachlegitimation für die verfahrensgegenständlichen Ansprüche, weshalb die Vorinstanzen zutreffend und in Übereinstimmung mit der dargestellten höchstgerichtlichen Rechtsprechung, insbesondere 5 Ob 146/99b zur Klagsabweisung gelangt sind.

Was den im Revisionsverfahren neuerlich gestellten Antrag der Klägerin betrifft, ihre Bezeichnung auf Johanna H*****, in eventu, alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft zu berichtigen, ist ihr entgegenzuhalten, dass die Möglichkeit einer Berichtigung schon in beiden Vorinstanzen übereinstimmend verworfen wurde. Insoweit liegt ein gemäß § 528 Abs 2 Z 2 ZPO nicht weiter anfechtbarer Konformatsbeschluss vor (6 Ob 154/98k; 1 Ob 1739/95; 6 Ob 2064/96i = MietSlg 48.620; 2 Ob 48/98t; 10 ObS 208/97d; 5 Ob 146/99b).Was den im Revisionsverfahren neuerlich gestellten Antrag der Klägerin betrifft, ihre Bezeichnung auf Johanna H*****, in eventu, alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft zu berichtigen, ist ihr entgegenzuhalten, dass die Möglichkeit einer Berichtigung schon in beiden Vorinstanzen übereinstimmend verworfen wurde. Insoweit liegt ein gemäß Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO nicht weiter anfechtbarer Konformatsbeschluss vor (6 Ob 154/98k; 1 Ob 1739/95; 6 Ob 2064/96i = MietSlg 48.620; 2 Ob 48/98t; 10 ObS 208/97d; 5 Ob 146/99b).

Über die in 5 Ob 146/99b abschließend geklärte Frage der mangelnden Aktivlegitimation der Klägerin liegen Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung, wie sie § 502 Abs 1 ZPO für die Zulässigkeit der Revision fordert, nicht vor.Über die in 5 Ob 146/99b abschließend geklärte Frage der mangelnden Aktivlegitimation der Klägerin liegen Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung, wie sie Paragraph 502, Absatz eins, ZPO für die Zulässigkeit der Revision fordert, nicht vor.

Spruchgemäß war daher die Revision zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO, wofür maßgeblich war, dass der Beklagte auf die Unzulässigkeit der Revision entgegen dem Ausspruch der zweiten Instanz auch hingewiesen hat.Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO, wofür maßgeblich war, dass der Beklagte auf die Unzulässigkeit der Revision entgegen dem Ausspruch der zweiten Instanz auch hingewiesen hat.

Anmerkung

E55545 05A02029

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00202.99P.1012.000

Dokumentnummer

JJT_19991012_OGH0002_0050OB00202_99P0000_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