

TE OGH 1999/4/13 5Ob259/98v

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.04.1999

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 Außerstreichsache der Antragsteller 1. Elfriede B*****, 2. Franz H*****, 3. Verlassenschaft nach Karl H*****, 4. Ernestine H*****, 5. Josef J***** [6. Maria K*****], 7. Josef P*****, [8. Friedrich S*****], 9. Helga S*****, 10. Josef S*****, 11. Hermine V***** alle vertreten durch Mag. Wolfgang Czuba, Mieterschutzverband Österreich, Everspergring 7, 2700 Wiener Neustadt, wider die Antragsgegner 1. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Liegenschaft D*****gasse 1-13, ***** E***** (*****), 2. I*****-Handelsgesellschaft mbH, *****, beide vertreten durch Dr. Andreas Köb, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und 13 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 28. August 1997, GZ 18 R 74/97d-23, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 10. Jänner 1997, GZ 2 Msch 139/96p-17, bestätigt wurde, denDer 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 Außerstreichsache der Antragsteller 1. Elfriede B*****, 2. Franz H*****, 3. Verlassenschaft nach Karl H*****, 4. Ernestine H*****, 5. Josef J***** [6. Maria K*****], 7. Josef P*****, [8. Friedrich S*****], 9. Helga S***** 10. Josef S***** 11. Hermine V***** alle vertreten durch Mag. Wolfgang Czuba, Mieterschutzverband Österreich, Everspergring 7, 2700 Wiener Neustadt, wider die Antragsgegner 1. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Liegenschaft D*****gasse 1-13, ***** E***** (*****), 2. I*****-Handelsgesellschaft mbH, *****, beide vertreten durch Dr. Andreas Köb, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 und 13 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 28. August 1997, GZ 18 R 74/97d-23, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 10. Jänner 1997, GZ 2 Msch 139/96p-17, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Teil-Sachbeschuß wird, soweit er die Zweitantragsgegnerin betrifft, bestätigt.

Hinsichtlich der Erstantragsgegnerin wird der angefochtene Sachbeschuß dahin abgeändert, daß das gesamte Begehren abgewiesen wird.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter von Wohnungen im Haus D*****gasse 1-13 in ***** E*****. Sämtliche Mietverhältnisse wurden vor Begründung von Wohnungseigentum an diesem Objekt (11. 11. 1994) abgeschlossen. Bis zu diesem Datum, zumindest seit 1. 10. 1993, war die Zweitantragsgegnerin Alleineigentümerin der Liegenschaft. An den Wohnungen, die von den Antragstellern gemietet sind, wurde bisher nicht Wohnungseigentum begründet.

Die Zweitantragsgegnerin ist Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft im schlichten Miteigentum, Wohnungseigentum ist ihr nur an Garagenplätzen eingeräumt.

Sechst- und Achtantragssteller zogen den Antrag auf Entscheidung zurück. Mit dem Siebtantragsteller wurde Ruhen des Verfahrens vereinbart.

Die Antragsteller begehren:

1. Die Feststellung, daß es sich bei den Wohnungen der Erst- bis Fünft- sowie Zehnt- und Elftantragsteller um solche der Ausstattungskategorie "C" handle und nur hinsichtlich der Neantantragstellerin seit 1. 1. 1995 die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages von S 132,17 zulässig sei.

2. Den Antragsgegnern aufzutragen, die von ihnen unzulässigerweise, weil überhöht, eingehobenen Mietzinse zurückzuzahlen.

Die Mietzinsbildung richte sich nach § 15 WWG, wobei seitens der Antragsgegner zugestanden wurde, daß die Förderungsmittel derzeit noch nicht zurückgezahlt sind. Die Mietzinsbildung richte sich nach Paragraph 15, WWG, wobei seitens der Antragsgegner zugestanden wurde, daß die Förderungsmittel derzeit noch nicht zurückgezahlt sind.

Die Antragsteller erstatteten ein umfangreiches Vorbringen zur Ausstattung ihrer Wohnungen und legten Berechnungen über die Mietzinsüberschreitungen vor. Den Antragstellern seien seit verschiedenen Zeitpunkten von der Hausverwaltung Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge vorgeschrieben worden, die sie in Rechtsunkenntnis bezahlt hätten.

Weil es sich bei allen Antragstellern um "Altmietner" vor Begründung von Wohnungseigentum handle, sei ab dem Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum die Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG passiv legitimiert. Davor sei die Liegenschaft im Alleineigentum der Zweitantragsgegnerin gestanden und diese legitimiert. Weil es sich bei allen Antragstellern um "Altmietner" vor Begründung von Wohnungseigentum handle, sei ab dem Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum die Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG passiv legitimiert. Davor sei die Liegenschaft im Alleineigentum der Zweitantragsgegnerin gestanden und diese legitimiert.

Die Antragsgegner bestritten das Begehr der Antragsteller und beantragten Abweisung der Anträge. Am Verfahren beteiligten sich nur zwei Wohnungseigentümer, die darauf hinwiesen, daß sie erst zu einem späteren Zeitpunkt Eigentum erworben hätten und daher nicht passiv legitimiert seien.

Im verfahrenseinleitenden Antrag bezeichneten die Antragsteller als Antragsgegner neben den Erst- und Zweitantragsgegnern auch alle "Eigentümer laut beiliegendem Grundbuchsauszug" als Antragsgegner.

Das Erstgericht traf die begehrten Feststellungen über die Zuordnung der Wohnungen der Antragsteller in die Ausstattungskategorie C sowie, daß nur hinsichtlich der Neantantragstellerin seit 1. 1. 1995 die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags zulässig sei. Weiters sprach es aus, daß den Antragstellern gegenüber im Zeitraum Oktober 1993 bis Oktober 1996 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um einzelne, näher angeführte Beträge überschritten worden sei und verpflichtete zu Punkt 3 A die Erstantragsgegnerin sowie unter Punkt 3 B die Zweitantragsgegnerin "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, D*****gasse 1-13, ***** E***** zur Rückzahlung der Überschreitungsbeträge an die Antragsteller jeweils zuzüglich Zinsen und zwar aufgrund detaillierter Feststellungen über die Höhe der vorgeschriebenen und von den Mietern bezahlten Beträge sowie aufgrund der Berechnung der zulässigen Hauptmietzinsbeträge.

(Eine Wiedergabe der Feststellungen erübrigt sich in Hinblick auf den Umstand, daß im Revisionsrekursverfahren einzig die Passivlegitimation der Erstantragsgegnerin strittig ist).

In rechtlicher Hinsicht bejahte das Erstgericht bis zur ersten Wohnungseigentumsbegründung die Passivlegitimation der Zweitantragsgegnerin, weil diese bis 11. 11. 1994 Alleineigentümerin der Liegenschaft gewesen sei. Danach seien sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, die zur Verwaltung der Liegenschaft die

Wohnungseigentümergemeinschaft bildeten, passiv legitimiert. Diese können in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden. Zu diesen Verwaltungsangelegenheiten gehöre auch die Geltendmachung von Mietzins und dementsprechend auch die Rückzahlung erhöhter Mietzinse.

Einem gegen diesen Sachbeschuß von den Antragsgegnern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes hinsichtlich der Passivlegitimation der beiden Antragsgegner. Bei den von den Antragstellern gemieteten Wohnungen handle es sich um solche, die noch nicht im Wohnungseigentum stünden. Die Mietverträge seien vor erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft abgeschlossen worden, sodaß jeweils sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer in die Bestandverträge eingetreten seien. Im vorliegenden Fall handle es sich um eine Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft, die der Wohnungseigentümergemeinschaft zustehe. Zu Recht werde daher die Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG in Anspruch genommen. Die Beziehung aller Mit- und Wohnungseigentümer am Verfahren erübrige sich. Obwohl § 13c WEG eine Aktiv- oder Passivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft nur im Streitverfahren ausdrücklich vorsehe ("klagen und geklagt werden") könne doch nicht davon ausgegangen werden, daß die Rechtspersönlichkeit der Gemeinschaft auf das streitige Verfahren beschränkt sei. In verschiedenen Entscheidungen habe das Höchstgericht zwar nicht ausdrücklich aber doch implizit die Prozeßrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft im Außerstreitverfahren bejaht. Eine solche Auslegung der in Frage stehenden Bestimmung sei auch deshalb erforderlich, weil zahlreiche Angelegenheiten der Verwaltung durch das WEG ins außerstreitige Verfahren verwiesen seien. Einem gegen diesen Sachbeschuß von den Antragsgegnern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes hinsichtlich der Passivlegitimation der beiden Antragsgegner. Bei den von den Antragstellern gemieteten Wohnungen handle es sich um solche, die noch nicht im Wohnungseigentum stünden. Die Mietverträge seien vor erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft abgeschlossen worden, sodaß jeweils sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer in die Bestandverträge eingetreten seien. Im vorliegenden Fall handle es sich um eine Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft, die der Wohnungseigentümergemeinschaft zustehe. Zu Recht werde daher die Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG in Anspruch genommen. Die Beziehung aller Mit- und Wohnungseigentümer am Verfahren erübrige sich. Obwohl Paragraph 13 c, WEG eine Aktiv- oder Passivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft nur im Streitverfahren ausdrücklich vorsehe ("klagen und geklagt werden") könne doch nicht davon ausgegangen werden, daß die Rechtspersönlichkeit der Gemeinschaft auf das streitige Verfahren beschränkt sei. In verschiedenen Entscheidungen habe das Höchstgericht zwar nicht ausdrücklich aber doch implizit die Prozeßrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft im Außerstreitverfahren bejaht. Eine solche Auslegung der in Frage stehenden Bestimmung sei auch deshalb erforderlich, weil zahlreiche Angelegenheiten der Verwaltung durch das WEG ins außerstreitige Verfahren verwiesen seien.

Im Titelverfahren sei auch nicht zu prüfen, ob die Rückzahlungsverpflichtung gegen die Erstantragsgegnerin in die Rücklage (§ 16) oder in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen der Miteigentümer für Aufwendungen (§ 19) vollstreckt werden könnten. Dies sei erst im Exekutionsverfahren maßgeblich. Es erübrigten sich daher Feststellungen über das Vorhandensein dieser Vermögenswerte. Im Titelverfahren sei auch nicht zu prüfen, ob die Rückzahlungsverpflichtung gegen die Erstantragsgegnerin in die Rücklage (Paragraph 16,) oder in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen der Miteigentümer für Aufwendungen (Paragraph 19,) vollstreckt werden könnten. Dies sei erst im Exekutionsverfahren maßgeblich. Es erübrigten sich daher Feststellungen über das Vorhandensein dieser Vermögenswerte.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der Passivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG für Mietzinsüberschreitungsansprüche von Altmietern bisher keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege. Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der Passivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG für Mietzinsüberschreitungsansprüche von Altmietern bisher keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege.

Gegen diesen Sachbeschuß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, auf Abänderung im Sinne einer gänzlichen Abweisung des Antrags. Hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsteller beantragten, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

In einem Zwischenverfahren wurde über Auftrag des Obersten Gerichtshofs vom 7. 7. 1998 sämtlichen Mietern des Hauses der Sachbeschuß des Rekursgerichtes sowie der Revisionsrekurs zugestellt.

Andere Mieter als die Antragsteller haben sich am Rechtsmittelverfahren nicht beteiligt.

Der Revisionsrekurs ist zulässig und teilweise auch berechtigt.

Hinsichtlich der Zweitantragsgegnerin fehlen Rechtsmittelausführungen, woraus sich angesichts der klaren Rechts- und Sachlage die Bestätigung der Vorentscheidung gegen die Zweitantragsgegnerin ergibt.

Allein strittig blieb im Revisionsrekursverfahren die Frage der Passivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft für Mietzinsüberprüfungs- und Rückforderungsansprüche von Altmietern im sogenannten "gemischten Wohnungseigentum". Unstrittig handelt es sich bei sämtlichen Antragstellern um Mieter, deren Mietverträge vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen wurden.

Die Antragsteller halten dem ihre Passivlegitimation verneinenden Rechtsstandpunkt der Erstantragsgegnerin entgegen, daß es sich um ein Verfahren im Außenverhältnis der Gemeinschaft und um eine Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft handle. In einer solchen Angelegenheit komme der Wohnungseigentümergemeinschaft aber eigene Rechtspersönlichkeit zu. Forderungen Dritter in Angelegenheiten der Verwaltung seien stets gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft zu richten. Darüberhinaus verweisen die Antragsteller darauf, daß sie bereits in ihrem Antrag die Mehrheitseigentümerin und sämtliche andere Miteigentümer "laut beiliegendem Grundbuchsatz" belangt hätten, sowie, daß eine Richtigstellung der Parteibezeichnung von Amts wegen in jedem Stadium des Verfahren zulässig sei.

Rechtliche Beurteilung

Der auf Antragsabweisung hinsichtlich der Erstantragsgegnerin abzielende Einwand der mangelnden Passivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft ist berechtigt.

Der erkennende Senat hat sich bereits in 5 Ob 16/96 = WoBl 1997, 196/72 mit der Frage befaßt, inwieweit vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG begründete Verpflichtungen der Miteigentümer auf die Wohnungseigentümergemeinschaft übergingen. Dabei wurde eine Rückwirkung auf bereits vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte abgelehnt. Dritte, die schon vor Inkrafttreten des 3. WÄG gegen einen Miteigentümer Rechte erworben haben, verlieren diese durch die Neuschaffung des § 13c WEG nicht. Werden also Mietverträge noch vor Begründung von Wohnungseigentum an einer Liegenschaft mit einem Voreigentümer oder einem Miteigentümer abgeschlossen, so sind die nunmehrigen Mit- und Wohnungseigentümer Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft geworden und damit in die vorher begründeten Mietverhältnisse eingetreten. Sie und nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG bleiben passiv für Ansprüche des Mieters aus dem Altmietvertrag, etwa für Ansprüche nach § 8 MRG (vgl 5 Ob 446/97t = Immolex 1999/7) legitimiert. Dies entsprach bereits der Rechtsprechung zur früheren Rechtslage (WoBl 1954/56 Zust Call; aA Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 158; vgl auch SZ 70/252 = WoBl 1998/122; RS0021201). Die Änderung der Anzahl der Miteigentümer und die Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses der Miteigentümer untereinander ist grundsätzlich auf die Rechte und Pflichten eines Mieters ohne Einfluß. Dem Bestandgeberwechsel vom einem Liegenschaftseigentümer auf mehrere Wohnungseigentümer steht auch nicht entgegen, daß mit den einzelnen Miteigentumsanteilen jeweils das dingliche Recht verbunden ist, eine bestimmte selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit in dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen oder darüber allein zu verfügen (5 Ob 44/97z; SZ 70/256). Dies betrifft sämtliche Ansprüche des Mieters aus dem Bestandverhältnis oder Gesetz, die er dem Bestandgeber gegenüber geltend machen kann. Der erkennende Senat hat sich bereits in 5 Ob 16/96 = WoBl 1997, 196/72 mit der Frage befaßt, inwieweit vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG begründete Verpflichtungen der Miteigentümer auf die Wohnungseigentümergemeinschaft übergingen. Dabei wurde eine Rückwirkung auf bereits vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte abgelehnt. Dritte, die schon vor Inkrafttreten des 3. WÄG gegen einen Miteigentümer Rechte erworben haben, verlieren diese durch die Neuschaffung des Paragraph 13 c, WEG nicht. Werden also Mietverträge noch vor Begründung von Wohnungseigentum an einer Liegenschaft mit einem Voreigentümer oder einem Miteigentümer abgeschlossen, so sind die nunmehrigen Mit- und Wohnungseigentümer Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft geworden und damit in die vorher begründeten Mietverhältnisse eingetreten. Sie und nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG bleiben passiv für Ansprüche des Mieters aus dem Altmietvertrag, etwa für Ansprüche nach Paragraph 8, MRG vergleiche 5 Ob 446/97t =

Immolex 1999/7) legitimiert. Dies entsprach bereits der Rechtsprechung zur früheren Rechtslage (WoBl 1954/56 zust Call; aA Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 158; vergleiche auch SZ 70/252 = WoBl 1998/122; RS0021201). Die Änderung der Anzahl der Miteigentümer und die Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses der Miteigentümer untereinander ist grundsätzlich auf die Rechte und Pflichten eines Mieters ohne Einfluß. Dem Bestandgeberwechsel vom einem Liegenschaftseigentümer auf mehrere Wohnungseigentümer steht auch nicht entgegen, daß mit den einzelnen Miteigentumsanteilen jeweils das dingliche Recht verbunden ist, eine bestimmte selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit in dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen oder darüber allein zu verfügen (5 Ob 44/97z; SZ 70/256). Dies betrifft sämtliche Ansprüche des Mieters aus dem Bestandverhältnis oder Gesetz, die er dem Bestandgeber gegenüber geltend machen kann.

Der Einwand, nach § 13c WEG repräsentiere die Wohnungseigentümergemeinschaft die Gesamtheit aller Mit- und Wohnungseigentümer ist insofern nicht zutreffend, als sich dies ausschließlich auf Verwaltungshandlungen bezieht. Hier werden aber Ansprüche - sowohl Feststellungs- als auch Rückforderungsansprüche - unmittelbar gegen den Bestandgeber erhoben, womit über die auf die Verwaltung beschränkte Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft hinausgegangen wird. Der Einwand, nach Paragraph 13 c, WEG repräsentiere die Wohnungseigentümergemeinschaft die Gesamtheit aller Mit- und Wohnungseigentümer ist insofern nicht zutreffend, als sich dies ausschließlich auf Verwaltungshandlungen bezieht. Hier werden aber Ansprüche - sowohl Feststellungs- als auch Rückforderungsansprüche - unmittelbar gegen den Bestandgeber erhoben, womit über die auf die Verwaltung beschränkte Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft hinausgegangen wird.

Über Einwand der Erstantragsgegnerin war daher der Mangel ihrer Sachlegitimation aufzugreifen und die gegen sie gerichteten Anträge abzuweisen.

Zu Recht machen allerdings die Revisionsrekursgegner geltend, daß jener Teil ihres Begehrens, den sie gegen alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft gerichtet haben, bisher noch keiner Erledigung zugeführt wurde.

Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren die verbliebenen Antragsteller zunächst zur Bekanntgabe aller derzeitigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft aufzufordern und sodann das gesetzliche Verfahren gegen diese einzuleiten haben.

Der Vollständigkeit halber sei noch vermerkt, daß hinsichtlich der Drittantragstellers eine Einantwortung nicht erfolgt ist, weshalb auch die Frage des Mietrechtseintritts der Margarethe Haiden zu prüfen sein wird.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E53729 05A02598

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00259_98V.0413.000

Dokumentnummer

JJT_19990413_OGH0002_0050OB00259_98V0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>