jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/2/23 5Ob30/99v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.02.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gerhard T*****, vertreten durch Dr. Otto Kern und Dr. Wulf Kern, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses N*****, vertreten durch die Industrie- und Immobilienverwaltung Alois Obermeier, Brünnerstraße 81, 1210 Wien, diese vertreten durch Dr. Walter Pfliegler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung (Streitwert S 30.000,--) infolge Rekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 15. September 1998, GZ 39 R 400/98g-15, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 14. Mai 1998, GZ 7 C 1408/97m-11, aufgehoben wurde, beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

"Das Klagebegehren des Inhalts, es werde festgestellt,

1.) daß der Kläger als Hauptmieter des Objektes top 1 im Haus N*****, bestehend aus drei Räumen, die sich im Hof rechts befinden, auf Grund der anläßlich der Mietvertragsunterzeichnung vom 30. 9. 1987 mit der Hausverwalterin getroffenen Vereinbarung keine Betriebskosten für dieses Bestandobjekt zu zahlen hat, und

2.) daß der Kläger als Hauptmieter des Bestandobjektes top 3-5 des Hauses N*****, für das im Hof gelegene Kellerabteil im Ausmaß von 29,27 m2 auf Grund der mit der Hausverwalterin getroffenen Vereinbarung keine Miete und keine Betriebskosten zu zahlen hat, wird

abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit S 11.295,84 (darin enthalten S 1.320,-- Barauslagen und S 1.662,64 USt) bestimmten Kosten des Verfahrens aller drei Instanzen zu ersetzen."

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist seit 1987 Hauptmieter des Objektes top 1 und seit 1989 (auf Grund eines Eintrittes in das von seinem Bruder 1983 eingegangenen Mietverhältnisses) Hauptmieter des Objektes top 3-5 im Haus N*****.

Beim Objekt top 1 handelt es sich um die ehemalige Waschküche und zwei Abstellräume. Der Kläger mietete diese Räume, die sich in desolatem Zustand befanden, für Lagerzwecke an und erklärte sich bereit, sie auf eigene Kosten zu sanieren.

Das Objekt top 3-5, das als Geschäftslokal benutzt wird, besteht aus drei Räumen, die schon im Zeitpunkt der Anmietung durch den Bruder des Klägers zusammengelegt waren. Über Ersuchen des Klägers wurde diesem Geschäftslokal ein im Hof gelegener, 29,27 m2 großer Kellerraum zugewiesen, der damals - im Zeitpunkt der Anmietung - leerstand.

Bei Abschluß der beiden Mietverträge stand das Haus N*****, im Eigentum der Anna S***** und Anny W*****, am 5. 3. 1992 wurde es an die A***** verkauft, mittlerweile ist zu TZ 3685/1993 Wohnungseigentum begründet worden. Der aktuelle Grundbuchsstand weist neben der A***** sechs weitere Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft aus; mit den Anteilen der A***** ist ua Wohnungseigentum am Objekt "Lokal und Lager 1, 3-5 Stiege I" (BLNR 7) verbunden.

Mit der Behauptung, ihm sei von der seinerzeitigen Hausverwalterin zugesagt worden, daß für das Objekt 1 keine Betriebskosten und für die dem Objekt 3-5 zugeordnete Kellerräumlichkeit weder Miete noch Betriebskosten zu zahlen seien, woran sich die Vermieter bis Ende 1993 gehalten hätten, während jetzt die Hausverwaltung die Gültigkeit der Vereinbarung bestreite und auf sie auch in den Mietzins- und Betriebskostenvorschreibungen keine Rücksicht mehr nehme, hat der Kläger gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses N*****, das im Spruch angeführte Feststellungsbegehren erhoben. Die beklagte Partei hat dessen Abweisung unter anderem mit dem Einwand beantragt, nicht sie, sondern die A***** sei für die begehrte Feststellung passiv legitimiert. Den sonstigen Mit- und Wohnungseigentümer komme auf Grund des Wohnungseigentumsvertrages keine Parteistellung zu. Der Kläger beharrte jedoch auf seinem Rechtsstandpunkt, daß die Wohnungseigentümergemeinschaft zu belangen sei. Diese sei ex lege in die Vermieterstellung eingetreten. Auf die Wiedergabe des übrigen Parteivorbringens kann aus Gründen, die sich aus der rechtlichen Beurteilung des Streitfalls ergeben werden, verzichtet werden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es stellte die vom Kläger behaupteten Vereinbarungen fest (AS 55-61) und vertrat in rechtlicher Hinsicht den Standpunkt, daß die beklagte Partei als Rechtsnachfolgerin der seinerzeitigen Hauseigentümer daran gebunden sei. Auf den Einwand der mangelnden passiven Klagslegitimation ging das Erstgericht nur insoweit ein, als es auf die Ausführungen des Klagevertreters verwies.

Das Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die erste Instanz zurück. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich und teilte auch dessen Rechtsansicht über die Bindung der Vermieterseite an die vom Kläger behaupteten Vereinbarungen, erachtete jedoch aus folgenden Erwägungen das Problem der Passivlegitimation als unrichtig gelöst bzw noch nicht entscheidungsreif:

Es treffe zu, daß die Veräußerung von Miteigentumsanteilen gemäß§ 1120 ABGB zu einem Vertragseintritt der neuen Miteigentümer in ein bestehendes Mietverhältnis führt, woran auch die Begründung von Wohnungseigentum nichts ändere (vgl WoBl 1997/55 mwN). Auch der Wohnungseigentümer sei dann nur einer von mehreren Vermietern, die einem Altmieter als Vertragspartner gegenüberstehen. Mietvertragliche Pflichten träfen alle Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses (immolex 1998/121).Es treffe zu, daß die Veräußerung von Miteigentumsanteilen gemäß Paragraph 1120, ABGB zu einem Vertragseintritt der neuen Miteigentümer in ein bestehendes Mietverhältnis führt, woran auch die Begründung von Wohnungseigentum nichts ändere vergleiche WoBl 1997/55 mwN). Auch der Wohnungseigentümer sei dann nur einer von mehreren Vermietern, die einem Altmieter als Vertragspartner gegenüberstehen. Mietvertragliche Pflichten träfen alle Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses (immolex 1998/121).

Der Fortbestand des Mietverhältnisses mit den Miteigentümern der Liegenschaft bedeute jedoch nicht, daß der Wohnungseigentümer nicht befugt wäre, jene Rechte aus dem Mietverhältnis allein geltend zu machen, die ihm auf Grund seiner besonderen Rechtsposition zukommen. Mit der Begründung von Wohnungseigentum erhalte der Wohnungseigentümer das dingliche Recht, das ihm zugewiesene Objekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Dazu bedürfe es des schriftlichen Einverständnisses aller Miteigentümer der Liegenschaft, was nichts anderes bedeute, als daß sie auf ihre aus dem Miteigentum erfließenden Nutzungs- und Verfügungsrechte in Ansehung des Wohnungseigentumsobjekes verzichten und diese dem Wohnungseigentümer abtreten. Das sei bereits

der wesentliche Inhalt des § 1 Abs 1 WEG 1948 iVm § 4 leg cit gewesen (vgl SZ 51/151 ua) und finde sich jetzt in § 1 Abs 1 bzw § 2 Abs 2 Z 1 WEG 1975.Der Fortbestand des Mietverhältnisses mit den Miteigentümern der Liegenschaft bedeute jedoch nicht, daß der Wohnungseigentümer nicht befugt wäre, jene Rechte aus dem Mietverhältnis allein geltend zu machen, die ihm auf Grund seiner besonderen Rechtsposition zukommen. Mit der Begründung von Wohnungseigentum erhalte der Wohnungseigentümer das dingliche Recht, das ihm zugewiesene Objekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Dazu bedürfe es des schriftlichen Einverständnisses aller Miteigentümer der Liegenschaft, was nichts anderes bedeute, als daß sie auf ihre aus dem Miteigentum erfließenden Nutzungs- und Verfügungsrechte in Ansehung des Wohnungseigentumsobjekes verzichten und diese dem Wohnungseigentümer abtreten. Das sei bereits der wesentliche Inhalt des Paragraph eins, Absatz eins, WEG 1948 in Verbindung mit Paragraph 4, leg cit gewesen vergleiche SZ 51/151 ua) und finde sich jetzt in Paragraph eins, Absatz eins, bzw Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 1975.

Folgerichtig könne der Wohnungseigentümer, auch wenn er nur Mitvermieter ist, alle jene Rechte allein geltend machen, die ihm die ausschließliche Nutzung "seines" Objektes ermöglichen und nicht in die rechtlich geschützte Position des Mieters eingreifen (5 Ob 454/97v). In diesem Sinne sei das Recht, von der gesetzlichen Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nach § 12a Abs 3 MRG Gebrauch zu machen, als dem Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung des Bestandobjektes gehörig angesehen und die Sachlegitimation bloß des Wohnungseigentümers im Mietzinsüberprüfungsverfahren zwecks Ermittlung des angemessenen Mietzinses auch bei Bestehen einer Vermietermehrheit bejaht worden (5 Ob 454/97v).Folgerichtig könne der Wohnungseigentümer, auch wenn er nur Mitvermieter ist, alle jene Rechte allein geltend machen, die ihm die ausschließliche Nutzung "seines" Objektes ermöglichen und nicht in die rechtlich geschützte Position des Mieters eingreifen (5 Ob 454/97v). In diesem Sinne sei das Recht, von der gesetzlichen Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG Gebrauch zu machen, als dem Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung des Bestandobjektes gehörig angesehen und die Sachlegitimation bloß des Wohnungseigentümers im Mietzinsüberprüfungsverfahren zwecks Ermittlung des angemessenen Mietzinses auch bei Bestehen einer Vermietermehrheit bejaht worden (5 Ob 454/97v).

Daraus folge aber umgekehrt, daß in Angelegenheiten, die das alleinige Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers am Bestandobjekt betreffen, also etwa in Angelegenheiten der Mietzinsbildung, ausschließlich der Wohnungseigentümer in Anspruch zu nehmen ist. Da die Erträgnisse des Bestandobjektes allein dem Wohnungseigentümer zustehen, bestehe auch kein rechtliches Interesse der anderen Miteigentümer der Liegenschaft - selbst wenn sie Mitvermieter sind - an der Gestaltung des Mietzinses mitzuwirken und sich an einem Mietzinsüberprüfungsverfahren zu beteiligen (vgl 5 Ob 454/97v). Der Mieter werde auch in einer gesetzlich geschützten Rechtsposition nicht beeinträchtigt, wenn er im Mietzinsüberprüfungsverfahren nur denjenigen Vermieter in Anspruch nimmt, dem die Erträgnisse des Bestandobjektes alleine zufließen. Es werde für ihn im Regelfall sogar eine wesentliche Erleichterung bedeuten, ein Verfahren nicht gegen eine Vielzahl von Wohnungseigentümern führen zu müssen.Daraus folge aber umgekehrt, daß in Angelegenheiten, die das alleinige Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers am Bestandobjekt betreffen, also etwa in Angelegenheiten der Mietzinsbildung, ausschließlich der Wohnungseigentümer in Anspruch zu nehmen ist. Da die Erträgnisse des Bestandobjektes allein dem Wohnungseigentümer zustehen, bestehe auch kein rechtliches Interesse der anderen Miteigentümer der Liegenschaft - selbst wenn sie Mitvermieter sind - an der Gestaltung des Mietzinses mitzuwirken und sich an einem Mietzinsüberprüfungsverfahren zu beteiligen vergleiche 5 Ob 454/97v). Der Mieter werde auch in einer gesetzlich geschützten Rechtsposition nicht beeinträchtigt, wenn er im Mietzinsüberprüfungsverfahren nur denjenigen Vermieter in Anspruch nimmt, dem die Erträgnisse des Bestandobjektes alleine zufließen. Es werde für ihn im Regelfall sogar eine wesentliche Erleichterung bedeuten, ein Verfahren nicht gegen eine Vielzahl von Wohnungseigentümern führen zu müssen.

Damit erscheine es gerechtfertigt, im Mietzinsüberprüfungsverfahren nur dem Wohnungseigentümer des betreffenden Bestandobjektes die passive Antrags- bzw Klagslegitimation zuzuerkennen. Es werde so verhindert, daß am Verfahrensausgang rechtlich gar nicht Interessierte in das Verfahren unnütz miteinbezogen werden. Eine solche Wertung entspreche sowohl dem Interesse des Mieters als auch der Vermieter.

Nichts anderes als im Mietzinsüberprüfungsverfahren müsse im gegenständlichen Verfahren gelten, in dem es um die Frage geht, ob der Mieter für bestimmte Bestandobjekte Betriebskosten zu bezahlen hat. Der Mieter eines Wohnungseigentumsobjektes habe nämlich im Vollanwendungsbereich des MRG wie jeder andere Hauptmieter den nach § 17 MRG (also in der Regel nach dem Verhältnis der Nutzflächen) berechneten Anteil der Betriebskosten des

Hauses zu entrichten, ohne Rücksicht darauf, welcher Anteil nach § 19 WEG auf den Vermieter als Wohnungseigentümer entfällt (WoBl 1990/40).Nichts anderes als im Mietzinsüberprüfungsverfahren müsse im gegenständlichen Verfahren gelten, in dem es um die Frage geht, ob der Mieter für bestimmte Bestandobjekte Betriebskosten zu bezahlen hat. Der Mieter eines Wohnungseigentumsobjektes habe nämlich im Vollanwendungsbereich des MRG wie jeder andere Hauptmieter den nach Paragraph 17, MRG (also in der Regel nach dem Verhältnis der Nutzflächen) berechneten Anteil der Betriebskosten des Hauses zu entrichten, ohne Rücksicht darauf, welcher Anteil nach Paragraph 19, WEG auf den Vermieter als Wohnungseigentümer entfällt (WoBl 1990/40).

Nach den getroffenen Feststellungen lasse sich nicht beurteilen, ob die klagsgegenständlichen Kellerräumlichkeiten einem oder mehreren Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet sind und bejahendenfalls, wer Eigentümer dieser Objekte ist. Hinsichtlich der im Hof gelegenen ehemaligen Waschküche wäre auch denkbar, daß es sich um der allgemeinen Benützung der Liegenschaft dienende Teile derselben handelt. Da diese Fragen mit den Parteien weder erörtert wurden noch in die Feststellungen Eingang gefunden haben, erweise sich die Aufhebung des angefochtenen Urteiles als notwendig. Erst nach dem Treffen der fehlenden Feststellungen werde sich die Berechtigung des Einwandes der mangelnden passiven Klagslegitimation beurteilen lassen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000,-- übersteigt und der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur Frage, ob eine Klage des Mieters eines Wohnungseigentümers auf Feststellung, daß keine Miete und keine Betriebskosten zu bezahlen sind, auch dann nur gegen den betreffenden Wohnungseigentümer zu richten ist, wenn die übrigen Wohnungseigentümer des Hauses Vermieter sind, soweit überblickbar, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege.

In seinem Rekurs gegen den berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschluß vertritt der Kläger weiterhin den Standpunkt, daß die Wohnungseigentümergemeinschaft ex lege in die streitgegenständlichen Bestandverhältnisse eingetreten sei, weshalb ihr in Ansehung der Feststellung des Mietzinses auch die Passivlegitimation zuerkannt werden müsse. Das sei eine Folge des Vertragsübergangs auf die neuen (Mit-)Eigentümer nach § 1120 ABGB. Aus der neuen Judikatur, die dem Wohnungseigentümer des betreffenden Bestandobjekts die Kündigungslegitimation verschaffte, lasse sich allenfalls herauslesen, daß nicht nur die Wohnungseigentümergemeinschaft passiv legitimiert sei, nicht aber der Mangel der Passivlegitimation. Die Abtretung von Bestandgeberpflichten ohne Zustimmung des Bestandnehmers würde allen Grundsätzen des österreichischen Rechts, insbesondere §§ 1404 ff ABGB widersprechen. Entgegen der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes gehe es auch nicht ausschließlich um Interessen des Wohnungseigentümers der Bestandobjekte, sondern um solche aller Mitvermieter. Besonders deutlich werde das an der offenen Frage, ob die vermieteten Kellerräume überhaupt im Wohnungseigentum stehen. Schließlich ergebe sich aus dem Wortlaut des § 13c WEG ganz deutlich, daß in Angelegenheiten der Verwaltung - und hier gehe es um solche - die Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden könne.In seinem Rekurs gegen den berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschluß vertritt der Kläger weiterhin den Standpunkt, daß die Wohnungseigentümergemeinschaft ex lege in die streitgegenständlichen Bestandverhältnisse eingetreten sei, weshalb ihr in Ansehung der Feststellung des Mietzinses auch die Passivlegitimation zuerkannt werden müsse. Das sei eine Folge des Vertragsübergangs auf die neuen (Mit-)Eigentümer nach Paragraph 1120, ABGB. Aus der neuen Judikatur, die dem Wohnungseigentümer des betreffenden Bestandobjekts die Kündigungslegitimation verschaffte, lasse sich allenfalls herauslesen, daß nicht nur die Wohnungseigentümergemeinschaft passiv legitimiert sei, nicht aber der Mangel der Passivlegitimation. Die Abtretung von Bestandgeberpflichten ohne Zustimmung des Bestandnehmers würde allen Grundsätzen des österreichischen Rechts, insbesondere Paragraphen 1404, ff ABGB widersprechen. Entgegen der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes gehe es auch nicht ausschließlich um Interessen des Wohnungseigentümers der Bestandobjekte, sondern um solche aller Mitvermieter. Besonders deutlich werde das an der offenen Frage, ob die vermieteten Kellerräume überhaupt im Wohnungseigentum stehen. Schließlich ergebe sich aus dem Wortlaut des Paragraph 13 c, WEG ganz deutlich, daß in Angelegenheiten der Verwaltung - und hier gehe es um solche - die Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden könne.

Der Rekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß so abzuändern, daß das erstinstanzliche Urteil bestätigt wird.

Von der beklagten Partei liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsbeantwortung mit dem Antrag vor, den Rekurs des Klägers mangels Erheblichkeit der aufgeworfenen Rechtsfragen zurückzuweisen, in der Sache selbst im Sinn einer Abweisung des Klagebegehrens zu erkennen oder die angefochtene Entscheidung zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig und auch insofern berechtigt, als sich eine weitere Verfahrensergänzung wegen Entscheidungsreife erübrigt; im Ergebnis führt dies allerdings zur Abweisung des Klagebegehrens. Die diesbezügliche Ermächtigung zur Sachentscheidung, auch wenn sie gegen den Rechtsmittelwerber ausfällt, ergibt sich aus § 519 Abs 2 ZPO (3 Ob 581/91 = NRsp 1992/222; SSV-NF 5/96; MietSlg 46/21 ua).Der Rekurs ist zulässig und auch insofern berechtigt, als sich eine weitere Verfahrensergänzung wegen Entscheidungsreife erübrigt; im Ergebnis führt dies allerdings zur Abweisung des Klagebegehrens. Die diesbezügliche Ermächtigung zur Sachentscheidung, auch wenn sie gegen den Rechtsmittelwerber ausfällt, ergibt sich aus Paragraph 519, Absatz 2, ZPO (3 Ob 581/91 = NRsp 1992/222; SSV-NF 5/96; MietSlg 46/21 ua).

Da der erkennende Senat die zum Ausschluß der Passivlegitimation der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft führenden Erwägungen des Berufungsgerichtes als zutreffend erachtet und in den Rekursausführungen keine stichhältigen Gegenargumente zu erkennen vermag, kann gemäß § 510 Abs 3 ZPO iVm § 528a ZPO mit einer kurzen Zusatzbegründung, das Auslangen gefunden werden.Da der erkennende Senat die zum Ausschluß der Passivlegitimation der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft führenden Erwägungen des Berufungsgerichtes als zutreffend erachtet und in den Rekursausführungen keine stichhältigen Gegenargumente zu erkennen vermag, kann gemäß Paragraph 510, Absatz 3, ZPO in Verbindung mit Paragraph 528 a, ZPO mit einer kurzen Zusatzbegründung, das Auslangen gefunden werden.

Wie schon das Berufungsgericht darlegte, führt die Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten Objekt zwar nicht zu einem Vermieterwechsel, doch liegt in der Überlassung des ausschließlichen Nutzungsrechtes an den Wohnungseigentümer die Abtretung der damit korrespondierenden Rechte, sodaß der Wohnungseigentümer beispielsweise zur Kündigung des Bestandvertrages legitimiert erscheint (WoBl 1998, 177/120; WoBl 1998, 287/184 mit Anm vom Call; WoBl 1998, 283/243 mit Anm von Call; 5 Ob 238/98f; siehe Näheres bei Call, Mietrecht und Wohnungseigentum im MRG-Althaus, WoBl 1998, 161). Eine solche Abtretung schmälert zwar nicht die Rechte des Mieters, sodaß er Ansprüche, bei denen ihm eine Mehrheit von Schuldnern zum Vorteil gereicht, weiterhin gegen alle Vermieter geltend machen kann oder gegebenenfalls geltend machen muß (idS 5 Ob 446/97t = EWr I/40/16), doch ist die Feststellung des vereinbarten Mietzinses (mit anderen Worten die Feststellung dessen, was der Vermieter verlangen kann bzw der Mieter zu zahlen hat) eine Angelegenheit, die nur zwischen Mieter und Wohnungseigentümer des Bestandobjektes zu klären ist, weil sie nur Modalitäten des dem Wohnungseigentümer gänzlich überlassenen und auch nur von ihm ausübbaren Nutzungsrechtes am Wohnungseigentums- bzw Bestandobjekt betrifft.Wie schon das Berufungsgericht darlegte, führt die Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten Objekt zwar nicht zu einem Vermieterwechsel, doch liegt in der Überlassung des ausschließlichen Nutzungsrechtes an den Wohnungseigentümer die Abtretung der damit korrespondierenden Rechte, sodaß der Wohnungseigentümer beispielsweise zur Kündigung des Bestandvertrages legitimiert erscheint (WoBl 1998, 177/120; WoBl 1998, 287/184 mit Anmerkung vom Call; WoBl 1998, 283/243 mit Anmerkung von Call; 5 Ob 238/98f; siehe Näheres bei Call, Mietrecht und Wohnungseigentum im MRG-Althaus, WoBl 1998, 161). Eine solche Abtretung schmälert zwar nicht die Rechte des Mieters, sodaß er Ansprüche, bei denen ihm eine Mehrheit von Schuldnern zum Vorteil gereicht, weiterhin gegen alle Vermieter geltend machen kann oder gegebenenfalls geltend machen muß (idS 5 Ob 446/97t = EWr I/40/16), doch ist die Feststellung des vereinbarten Mietzinses (mit anderen Worten die Feststellung dessen, was der Vermieter verlangen kann bzw der Mieter zu zahlen hat) eine Angelegenheit, die nur zwischen Mieter und Wohnungseigentümer des Bestandobjektes zu klären ist, weil sie nur Modalitäten des dem Wohnungseigentümer gänzlich überlassenen und auch nur von ihm ausübbaren Nutzungsrechtes am Wohnungseigentums- bzw Bestandobjekt betrifft.

Für den Kläger wäre aber auch dann nichts gewonnen, würde man daran festhalten, daß er - der älteren Judikatur entsprechend - die Feststellung des vereinbarten Mietzinses gegen alle gemäß § 1120 ABGB in das Mietverhältnis eingetretenen Vermieter geltend zu machen hat. Um zwar Sachlegitimation der von ihm geklagten Wohnungseigentümergemeinschaft zu gelangen, müßte nämlich die Wohnungseigentümergemeinschaft mit allen Mit- und Wohnungseigentümern der betreffenden Liegenschaft gleichzusetzen oder - was offensichtlich der Kläger vertritt - in deren Rechtsposition eingetreten sein. Nichts von beidem trifft zu.Für den Kläger wäre aber auch dann nichts gewonnen, würde man daran festhalten, daß er - der älteren Judikatur entsprechend - die Feststellung des vereinbarten Mietzinses gegen alle gemäß Paragraph 1120, ABGB in das Mietverhältnis eingetretenen Vermieter geltend zu machen hat. Um zwar Sachlegitimation der von ihm geklagten Wohnungseigentümergemeinschaft zu

gelangen, müßte nämlich die Wohnungseigentümergemeinschaft mit allen Mit- und Wohnungseigentümern der betreffenden Liegenschaft gleichzusetzen oder - was offensichtlich der Kläger vertritt - in deren Rechtsposition eingetreten sein. Nichts von beidem trifft zu.

Der Gesetzgeber des 3. WÄG hat die Wohnungseigentümergemeinschaft in § 13c Abs 1 WEG mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet, sodaß sie nicht einfach mit "den Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft" gleichgesetzt werden kann. Vor allem aber beschränkt sich die Rechtssubjektivität der Wohnungseigentümergemeinschaft auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Außerhalb dieses Geschäftskreises kann sie weder Rechte erwerben noch Verbindlichkeiten eingehen (vgl WoBl 1998, 308/201; immolex 1998, 113/68; immolex 1998, 241/157; 5 Ob 236/98m). Die Vermietung von Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, die kraft Wohnungseigentums in Sondernutzung stehen, gehört nicht zu diesen Verwaltungsangelegenheiten (5 Ob 238/98f; idS schon Call zu WoBl 1997, 182/55). Es ist sogar fraglich, ob die Vermietung von nicht in Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten einer im gemischten Miteigentum stehenden Liegenschaft zu den der Wohnungseigentümergemeinschaft überlassenen Verwaltungsagenden zählt, gebühren doch nach § 20 Z 2 WEG die Nutzungen derartiger Objekte grundsätzlich den Eigentümern jener Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist, den Wohnungseigentümern aber nur insoweit, als deren Miteigentumsanteile die jeweiligen Mindestanteile übersteigen. Werden derartige Objekte vermietet, stehen folglich nicht allgemeine, sondern - untypisch für die Verwaltung der Liegenschaft - individuelle Interessen auf dem Spiel. Gesichert ist durch die Definition der Verwaltungsangelegenheiten in § 14 Abs 1 WEG nur, daß die Wohnungseigentümergemeinschaft durch die in § 14 Abs 1 Z 7 WEG angeführten Vermietungsfälle (sogar ihr Kreis scheint im Hinblick auf § 20 Z 2 WEG durch die Erwähnung der nicht wohnungseigentumsfähigen "Substandardwohnungen" zu weit gezogen), also im wesentlichen durch die Vermietung von Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen (vgl § 20 Z 3 WEG), in die Rechtsposition eines Vermieters (mit eigenen Rechten und Verbindlichkeiten) gelangen kann.Der Gesetzgeber des 3. WÄG hat die Wohnungseigentümergemeinschaft in Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet, sodaß sie nicht einfach mit "den Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft" gleichgesetzt werden kann. Vor allem aber beschränkt sich die Rechtssubjektivität der Wohnungseigentümergemeinschaft auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Außerhalb dieses Geschäftskreises kann sie weder Rechte erwerben noch Verbindlichkeiten eingehen vergleiche WoBl 1998, 308/201; immolex 1998, 113/68; immolex 1998, 241/157; 5 Ob 236/98m). Die Vermietung von Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, die kraft Wohnungseigentums in Sondernutzung stehen, gehört nicht zu diesen Verwaltungsangelegenheiten (5 Ob 238/98f; idS schon Call zu WoBl 1997, 182/55). Es ist sogar fraglich, ob die Vermietung von nicht in Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten einer im gemischten Miteigentum stehenden Liegenschaft zu den der Wohnungseigentümergemeinschaft überlassenen Verwaltungsagenden zählt, gebühren doch nach Paragraph 20, Ziffer 2, WEG die Nutzungen derartiger Objekte grundsätzlich den Eigentümern jener Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist, den Wohnungseigentümern aber nur insoweit, als deren Miteigentumsanteile die jeweiligen Mindestanteile übersteigen. Werden derartige Objekte vermietet, stehen folglich nicht allgemeine, sondern - untypisch für die Verwaltung der Liegenschaft - individuelle Interessen auf dem Spiel. Gesichert ist durch die Definition der Verwaltungsangelegenheiten in Paragraph 14, Absatz eins, WEG nur, daß die Wohnungseigentümergemeinschaft durch die in Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 7, WEG angeführten Vermietungsfälle (sogar ihr Kreis scheint im Hinblick auf Paragraph 20, Ziffer 2, WEG durch die Erwähnung der nicht wohnungseigentumsfähigen "Substandardwohnungen" zu weit gezogen), also im wesentlichen durch die Vermietung von Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen vergleiche Paragraph 20, Ziffer 3, WEG), in die Rechtsposition eines Vermieters (mit eigenen Rechten und Verbindlichkeiten) gelangen kann.

Soweit es sich bei den streitgegenständlichen Bestandobjekten um im Wohnungseigentum stehende Räumlichkeiten handelt, scheidet demnach die vom Kläger behauptete Vermieterstellung der Wohnungseigentümergemeinschaft (und damit ihre Sachlegitimation zur Feststellung des vereinbarten Mietzinses) aus. Es kommt aber auch die vom Berufungsgericht in Erwägung gezogene Möglichkeit einer Passivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft hinsichtlich des Kellerraums und der ehemaligen Waschküche nicht in Betracht. Unter der (nach dem eingeholten Grundbuchsauszug unwahrscheinlichen) Voraussetzung, daß es sich dabei um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt, wäre deren Vermietung zwar jetzt eine Verwaltungsagende der Wohnungseigentümergemeinschaft, doch ist im konkreten Fall die Vermietung schon vor der Begründung von Wohnungseigentum und vor Anerkennung der

Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft durch das 3. WÄG erfolgt. Durch die Veräußerung der Liegenschaft sind gemäß § 1120 ABGB die neuen (Mit-)Eigentümer in den Mietvertrag eingetreten. Für die Wohnungseigentümergemeinschaft, die wegen ihrer eingeschränkten Rechtsfähigkeit nie in die Position des grundbücherlichen Eigentümers gelangen kann, scheidet diese Möglichkeit eines gesetzlichen Vertragseintritts aus. Auch § 13c WEG sieht keine gesetzliche Rechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in bestehende Schuldverhältnisse vor. Für die von einem Teil der Lehre befürwortete Gesamtrechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in Recht und Verbindlichkeiten der Mit- und Wohnungseigentümer, auch in Ansehung von "Mietverhältnissen, die der Liegenschaftsverwaltung zuzurechnen sind" (Löcker, Die Wohnungseigentümergemeischaft, 158; vgl auch Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 zu § 13c WEG), findet sich im Gesetz kein Anhaltspunkt. Dementsprechend wären - unter den genannten Voraussetzungen - alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft auf Feststellung des Mietzinses zu klagen gewesen und nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft.Soweit es sich bei den streitgegenständlichen Bestandobjekten um im Wohnungseigentum stehende Räumlichkeiten handelt, scheidet demnach die vom Kläger behauptete Vermieterstellung der Wohnungseigentümergemeinschaft (und damit ihre Sachlegitimation zur Feststellung des vereinbarten Mietzinses) aus. Es kommt aber auch die vom Berufungsgericht in Erwägung gezogene Möglichkeit einer Passivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft hinsichtlich des Kellerraums und der ehemaligen Waschküche nicht in Betracht. Unter der (nach dem eingeholten Grundbuchsauszug unwahrscheinlichen) Voraussetzung, daß es sich dabei um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt, wäre deren Vermietung zwar jetzt eine Verwaltungsagende der Wohnungseigentümergemeinschaft, doch ist im konkreten Fall die Vermietung schon vor der Begründung von Wohnungseigentum und vor Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft durch das 3. WÄG erfolgt. Durch die Veräußerung der Liegenschaft sind gemäß Paragraph 1120, ABGB die neuen (Mit-)Eigentümer in den Mietvertrag eingetreten. Für die Wohnungseigentümergemeinschaft, die wegen ihrer eingeschränkten Rechtsfähigkeit nie in die Position des grundbücherlichen Eigentümers gelangen kann, scheidet diese Möglichkeit eines gesetzlichen Vertragseintritts aus. Auch Paragraph 13 c, WEG sieht keine gesetzliche Rechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in bestehende Schuldverhältnisse vor. Für die von einem Teil der Lehre befürwortete Gesamtrechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in Recht und Verbindlichkeiten der Mit- und Wohnungseigentümer, auch in Ansehung von "Mietverhältnissen, die der Liegenschaftsverwaltung zuzurechnen sind" (Löcker, Die Wohnungseigentümergemeischaft, 158; vergleiche auch Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 zu Paragraph 13 c, WEG), findet sich im Gesetz kein Anhaltspunkt. Dementsprechend wären - unter den genannten Voraussetzungen - alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft auf Feststellung des Mietzinses zu klagen gewesen und nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft.

Die vom Berufungsgericht angeordnete Verfahrensergänzung erweist sich unter diesem Aspekt als nicht zielführend. Es steht schon jetzt fest, daß der beklagten Partei die passive Sachlegitimation fehlt.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO (vgl SSV-NF 5/96). Sie umfaßt die Kosten für die Berufung und die Rekursbeantwortung der beklagten Partei, da diese für das erstinstanzliche Verfahren keine Kosten verzeichnete.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO vergleiche SSV-NF 5/96). Sie umfaßt die Kosten für die Berufung und die Rekursbeantwortung der beklagten Partei, da diese für das erstinstanzliche Verfahren keine Kosten verzeichnete.

Anmerkung

E53023 05A00309

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00030.99V.0223.000

Dokumentnummer

JJT_19990223_OGH0002_0050OB00030_99V0000_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