jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/3/24 5Ob404/97s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.03.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Manfred L*****, Installateur, *****, vertreten durch Dr.Josef Olischar, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Johannes R*****, vertreten durch Dr.Rainer Cuscoleca, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14.Jänner 1997, GZ 40 R 706/96m-18, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 10.September 1996, GZ 6 C 1060/96a-13, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Beklagte ist seit 1.12.1989 Hauptmieter der Wohnung top 11 im Haus *****. Er hat das Objekt von der "Hausinhabung" gemietet, doch ist mittlerweile Wohnungseigentum am Haus begründet worden. Der Kläger ist zu 285/960stel Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft und seit 1996 auch Wohnungseigentümer des verfahrensgegenständlichen Bestandobjektes top 11.

Gestützt auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG, wobei nur der letztgenannte Kündigungsgrund näher ausgeführt wurde, kündigte der Kläger den Mietvertrag mit dem Beklagten zum 30.9.1996 gerichtlich auf und begehrte die Räumung des Bestandobjektes. In den Einwendungen des Beklagten, die zum Streitverfahren über die Kündigung führten, wurde unter anderem die mangelnde Aktivlegitimation des Klägers geltend gemacht.Gestützt auf die Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4 und 6 MRG, wobei nur der letztgenannte Kündigungsgrund näher ausgeführt wurde, kündigte der Kläger den Mietvertrag mit dem Beklagten zum 30.9.1996 gerichtlich auf und begehrte die Räumung des Bestandobjektes. In den Einwendungen des Beklagten, die zum Streitverfahren über die Kündigung führten, wurde unter anderem die mangelnde Aktivlegitimation des Klägers geltend gemacht.

Das Erstgericht hob die Kündigung vom 10.7.1996 auf und wies das Begehren, der Beklagte sei schuldig, die verfahrensgegenständliche Wohnung binnen 14 Tagen nach dem 30.9.1996 geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben, ab. Der Beklagte habe seinerzeit einen Mietvertrag mit sämtlichen Miteigentümern des Hauses abgeschlossen, auch durch die nachfolgende Begründung von Wohnungseigentum ändere sich nichts daran, daß zur Aufkündigung und zur Einbringung einer Räumungsklage nur die Mehrheit aktiv legitimiert sei. Der Kläger sei als Minderheitseigentümer allein zur Einbringung der Aufkündigung nicht berechtigt, weil er nicht nachgewiesen habe, daß weitere Miteigentümer, die mit ihm zusammen die Mehrheit bildeten, der Aufkündigung zugestimmt hätten.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichtes und vertrat die Rechtsauffassung, daß die Verbücherung des Wohnungseigentums des Klägers nichts an der Vermieterstellung sämtlicher Miteigentümer des Hauses oder ihrer jeweiligen Rechtsnachfolger ändere. Seien aber sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft bzw deren Rechtsnachfolger Bestandgeber, so sei es auch erforderlich, daß diese in einem Prozeß über eine Auflösung des Bestandvertrages als einheitliche Streitpartei aufträten. Hier sei überdies zu beachten, daß durch die Begründung von Wohnungseigentum die Wohnungseigentumsgemeinschaft als "juristische Person" eingetreten sei, welche nach außen hin gemäß § 17 Abs 2 WEG durch einen gemeinsamen Verwalter vertreten werde. Selbst ein Miteigentümer, dem die Verwaltung überlassen worden sei, müsse im Kündigungsprozeß namens aller Miteigentümer, bei Vorliegen von Wohnungseigentum im Rahmen der Wohnungseigentümergemeinschaft, einschreiten. Eine derartige Parteirichtigstellung bzw Präzisierung sei jedoch vom Kläger nicht durchgeführt worden, welcher vielmehr auf seiner Parteistellung beharre.Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichtes und vertrat die Rechtsauffassung, daß die Verbücherung des Wohnungseigentums des Klägers nichts an der Vermieterstellung sämtlicher Miteigentümer des Hauses oder ihrer jeweiligen Rechtsnachfolger ändere. Seien aber sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft bzw deren Rechtsnachfolger Bestandgeber, so sei es auch erforderlich, daß diese in einem Prozeß über eine Auflösung des Bestandvertrages als einheitliche Streitpartei aufträten. Hier sei überdies zu beachten, daß durch die Begründung von Wohnungseigentum die Wohnungseigentumsgemeinschaft als "juristische Person" eingetreten sei, welche nach außen hin gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG durch einen gemeinsamen Verwalter vertreten werde. Selbst ein Miteigentümer, dem die Verwaltung überlassen worden sei, müsse im Kündigungsprozeß namens aller Miteigentümer, bei Vorliegen von Wohnungseigentum im Rahmen der Wohnungseigentümergemeinschaft, einschreiten. Eine derartige Parteirichtigstellung bzw Präzisierung sei jedoch vom Kläger nicht durchgeführt worden, welcher vielmehr auf seiner Parteistellung beharre.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß hinsichtlich der Frage der Legitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft und zur Parteibezeichnung bei Aufkündigung durch lediglich einen verfügungsberechtigten Miteigentümer, soweit ersichtlich, keine eindeutige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Dagegen wendet sich die Revision des Klägers aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß der Berufung Folge gegeben und die Aufkündigung vom 10.7.1996 für rechtswirksam erklärt werde.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus den vom Berufungsgericht genannten Gründen zulässig; sie ist im Umfang eines in jedem Abänderungsantrag enthaltenen Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits zu 5 Ob 458/97g ausgesprochen, daß eine ausschließliche Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft, die nicht als solche Mietvertragspartnerin des Beklagten geworden ist, jedenfalls abzulehnen ist (vgl auch die Anmerkung von Call zu WoBl 1997, 182/55). In seiner Entscheidung vom 10.3.1998, 5 Ob 44/98a, hat der Oberste Gerichtshof in Abkehr früherer Judikatur ausgesprochenDer Oberste Gerichtshof hat bereits zu 5 Ob 458/97g ausgesprochen, daß eine ausschließliche Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft, die nicht als solche Mietvertragspartnerin des Beklagten geworden ist, jedenfalls abzulehnen ist vergleiche auch die Anmerkung von Call zu WoBl 1997, 182/55). In seiner Entscheidung vom 10.3.1998, 5 Ob 44/98a, hat der Oberste Gerichtshof in Abkehr früherer Judikatur ausgesprochen:

"Der erkennende Senat hält nicht mehr an seiner Vorjudikatur fest, wonach Altmietverträge selbst nach Begründung von Wohnungseigentum nur von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer, nicht aber von den

Wohnungseigentümern der betreffenden Objekte gekündigt werden können (zuletzt 5 Ob 44/97z = WoBl 1997, 182/55 mit kritischer Anmerkung von Call). Auch hier liegt der Ansatzpunkt für die Neubeurteilung in der Abtretbarkeit von Gestaltungsrechten. Mit diesem Argument hat der erkennende Senat dem Wohnungseigentümer bereits das Recht der Mietzinsanhebung nach § 12 a und § 46 a MRG gegenüber dem "Altmieter" seines Wohnungseigentumsobjektes zuerkannt (5 Ob 454/97v) und ihn ad personam als befugt angesehen, die in§ 8 Abs 2 MRG normierten Duldungs- und Veränderungsansprüche geltend zu machen (5 Ob 492/97g). Tatsächlich läßt die Einräumung des alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrechtes an einem bestimmten Objekt (mag es auch vermietet sein), die gemäß § 1 Abs 1 WEG dem Wesen einer von allen Miteigentümern gemeinsam getragenen Begründung von Wohnungseigentum entspricht, regelmäßig die (ergänzende) Vertragsauslegung zu, daß dem Wohnungseigentümer damit auch alle jene Rechte übertragen werden, die mit seinem alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht korrespondieren (5 Ob 492/97g mwN). Dazu gehört auch das Recht, ein am Wohnungseigentumsobjekt bestehendes Mietverhältnis nach Maßgabe der gesetzlichen Möglichkeiten aufzukündigen.""Der erkennende Senat hält nicht mehr an seiner Vorjudikatur fest, wonach Altmietverträge selbst nach Begründung von Wohnungseigentum nur von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer, nicht aber von den Wohnungseigentümern der betreffenden Objekte gekündigt werden können (zuletzt 5 Ob 44/97z = WoBl 1997, 182/55 mit kritischer Anmerkung von Call). Auch hier liegt der Ansatzpunkt für die Neubeurteilung in der Abtretbarkeit von Gestaltungsrechten. Mit diesem Argument hat der erkennende Senat dem Wohnungseigentümer bereits das Recht der Mietzinsanhebung nach Paragraph 12, a und Paragraph 46, a MRG gegenüber dem "Altmieter" seines Wohnungseigentumsobjektes zuerkannt (5 Ob 454/97v) und ihn ad personam als befugt angesehen, die in Paragraph 8, Absatz 2, MRG normierten Duldungs- und Veränderungsansprüche geltend zu machen (5 Ob 492/97g). Tatsächlich läßt die Einräumung des alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrechtes an einem bestimmten Objekt (mag es auch vermietet sein), die gemäß Paragraph eins, Absatz eins, WEG dem Wesen einer von allen Miteigentümern gemeinsam getragenen Begründung von Wohnungseigentum entspricht, regelmäßig die (ergänzende) Vertragsauslegung zu, daß dem Wohnungseigentümer damit auch alle jene Rechte übertragen werden, die mit seinem alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht korrespondieren (5 Ob 492/97g mwN). Dazu gehört auch das Recht, ein am Wohnungseigentumsobjekt bestehendes Mietverhältnis nach Maßgabe der gesetzlichen Möglichkeiten aufzukündigen."

Diese Erwägungen treffen auch auf den hier vorliegenden Sachverhalt zu. Die Vorinstanzen haben demnach zu Unrecht die Aktivlegitimation des Klägers verneint und (allein mit dieser Begründung) dessen Kündigungs- und Räumungsbegehren abgewiesen. Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren über die geltend gemachten Kündigungsgründe bzw die dagegen erhobenen Einwendungen zu verhandeln und Feststellungen zu treffen haben, die eine Beurteilung erlauben, ob einer der geltend gemachten Kündigungstatbestände verwirklicht wurde oder nicht.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E49755 05A04047

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00404.97S.0324.000

Dokumentnummer

JJT_19980324_OGH0002_0050OB00404_97S0000_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