

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

TE OGH 1998/2/24 50b492/97g

JUSLINE Entscheidung

② Veröffentlicht am 24.02.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin V*****gesmbH, ***** vertreten durch Dr.Gert Kleinschuster, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Herrengasse 3/II, gegen den Antragsgegner Karl P****, vertreten durch Mag.Barbara Sirk und Mag. Günther Weber, Funktionäre des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Sparbersbachgasse 61, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 2 MRG und § 18c MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 10. Oktober 1997, GZ 3 R 213/97h-15, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 22. Mai 1997, GZ 8 Msch 96/96a-9, bestätigt wurde, folgenden Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin V*****gesmbH, ***** vertreten durch Dr.Gert Kleinschuster, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Herrengasse 3/II, gegen den Antragsgegner Karl P*****, vertreten durch Mag.Barbara Sirk und Mag.Günther Weber, Funktionäre des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Sparbersbachgasse 61, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 2, MRG und Paragraph 18 c, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 10. Oktober 1997, GZ 3 R 213/97h-15, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 22.Mai 1997, GZ 8 Msch 96/96a-9, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Mietrechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Mit ihrem am 22.1.1996 bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz eingebrachten Sachantrag begehrte die Antragstellerin (als Vermieterin), dem Antragsgegner (als Mieter) aufzutragen, die Umgestaltung eines im ersten Stock des Hauses Graz, P*****gasse 7, gelegenen WCs, das ihm zur Mitbenützung zur Verfügung stehe, zu dulden. Es soll die derzeitige Raumgröße des WCs auf ein Maß von 95 cm Breite und 1,20 m Tiefe reduziert und die Tür nach außen öffnend hergestellt werden. Die Sache wurde dann gemäß § 40 Abs 2 MRG gerichtsanhängig.Mit ihrem am 22.1.1996

bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz eingebrachten Sachantrag begehrte die Antragstellerin (als Vermieterin), dem Antragsgegner (als Mieter) aufzutragen, die Umgestaltung eines im ersten Stock des Hauses Graz, P*****gasse 7, gelegenen WCs, das ihm zur Mitbenützung zur Verfügung stehe, zu dulden. Es soll die derzeitige Raumgröße des WCs auf ein Maß von 95 cm Breite und 1,20 m Tiefe reduziert und die Tür nach außen öffnend hergestellt werden. Die Sache wurde dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG gerichtsanhängig.

Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Es stellte fest:

Im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle war die Antragstellerin grundbücherliche Alleineigentümerin des verfahrensgegenständlichen Hauses. Der Antragsgegner war und ist Mieter einer im ersten Stock dieses Hauses gelegenen Wohnung, zu der ein Benützungsrecht an dem im Gang links gelegenen WC gehört.

Mit Beschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 29.10.1996 wurde zu TZ 28097/96 an der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Die Antragstellerin ist seither nur mehr zu 716/1824 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft. Mit ihrem Anteil ist Wohnungseigentum ua an der dem Antragsgegner vermieteten sowie an der von der Umgestaltung des verfahrensgegenständlichen WCs profitierenden neuen Wohnung top Nr 9 verbunden.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, daß infolge Wohnungseigentumsbegründung die neuen Mit- und Wohnungseigentümer mit Verbücherung Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft geworden und damit ex lege (§ 1120 ABGB) in schon bestehende Mietverhältnisse eingetreten seien. Diesem Bestandgeberwechsel (vom Alleineigentümer) auf alle Wohnungseigentümer stehe nicht entgegen, daß mit den einzelnen Miteigentumsanteilen jeweils das dingliche Recht verbunden sei, eine bestimmte selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen bzw darüber allein zu verfügen; auch nicht in dem Fall, daß sich das Bestandverhältnis nur auf Räumlichkeiten einer einzigen Wohnungseinheit erstrecke. Eine Konsequenz dieser neuen Situation sei die Änderung der Verfahrensparteien. § 234 ZPO sei im Außerstreitverfahren unanwendbar, weil der Richter von Amts wegen jederzeit alle Personen, deren Rechte durch die Entscheidung betroffen werden, auch noch im Laufe des Verfahrens in dieses einzubeziehen habe. Die Antragstellerin mache einen Anspruch geltend, der grundsätzlich den Vermietern insgesamt zustehe. Im Rechtsstreit über diesen Duldungsanspruch bildeten die Vermieter eine einheitliche Streitpartei, weil die aus einem Mietverhältnis erfließenden Rechte und Pflichten immer nur einheitlich gegenüber allen Vertragsparteien festgestellt bzw zum Gegenstand eines Leistungsbefehles gemacht werden könnten. Werde daher ein Anspruch geltend gemacht, über den nur alle Streitgenossen gemeinsam verfügen können, müßten zur Geltendmachung des den Vermietern gemeinsamen Anspruchs auf Veränderung des Bestandobjektes des Mieters alle Mit- und Wohnungseigentümer einschreiten. Die Antragstellerin als bloße Minderheitseigentümerin sei allein bzw im eigenen Namen nicht zur Antragstellung auf Durchsetzung eines Duldungsanspruches legitimiert. Dies führe aber aufgrund der Pflicht des Außerstreitrichters, von Amts wegen alle jeweiligen Mit- und Wohnungseigentümer beizuziehen, nicht sogleich zu einer Antragsabweisung. Vor der Entscheidung über den Antrag sei den nunmehr zur Antragstellung Legitimierten Möglichkeit zu geben, den Antrag aufrecht zu erhalten und so eine Antragsabweisung wegen Fehlens der Legitimation zu vermeiden. Der Antragstellerin und Minderheitseigentümerin sei daher der Auftrag erteilt worden, eine für sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses verbindliche Erklärung darüber vorzulegen, ob das gegenständliche Antragsbegehren aufrechterhalten wird. Die Antragstellerin habe in ihrer Reaktion darauf verwiesen, daß sämtliche Wohnungseigentümer in den jeweiligen Kauf- und Wohnungseigentumsanwartschaftsverträgen ausdrücklich ihre Zustimmung dahingehend abgegeben hätten, daß die Antragstellerin jederzeit berechtigt sei, Änderungen und Umbauarbeiten wie die dem gegenständlichen Verfahren zugrundeliegenden durchzuführen. Im übrigen sei die Zustimmung aller Wohnungseigentümer nicht erforderlich, weil die Antragstellerin als Eigentümerin des Bestandobjektes allein legitimiert sei. Aus dem als Beispiel vorgelegten Kauf- und Wohnungseigentumsanwartschaftsvertrag ergebe sich weiters, daß die Wohnungseigentumsbewerber sich verpflichtet hätten, für solche Arbeiten allenfalls notwendige Anträge und Ansuchen, welcher Art immer bei Behörden unverzüglich über Aufforderung der Verkäuferin mitzuunterfertigen. Die sonstigen Mit- und Wohnungseigentümer hätten sich also nur im Innenverhältnis gegenüber der Antragstellerin verpflichtet, Änderungen und Umbauarbeiten zuzustimmen und damit im Zusammenhang stehende, bei den Behörden notwendige Anträge und Ansuchen mitzutragen. Diese zivilrechtliche Verpflichtung zur Abgabe einer Erklärung sei jedoch nicht die Erklärung selbst. Trotz der ihr eingeräumten Möglichkeit, dadurch die Antragsabweisung wegen Fehlens der Antragslegitimation zu vermeiden, sei eine die Gesamtheit der Mit- und

Wohnungseigentümer bindende, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durch einen Mehrheitsentscheid zu erreichende Erklärung auf Aufrechterhaltung des gegenständlichen Antrages nicht erfolgt.Rechtlich führte das Erstgericht aus, daß infolge Wohnungseigentumsbegründung die neuen Mit- und Wohnungseigentümer mit Verbücherung Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft geworden und damit ex lege (Paragraph 1120, ABGB) in schon bestehende Mietverhältnisse eingetreten seien. Diesem Bestandgeberwechsel (vom Alleineigentümer) auf alle Wohnungseigentümer stehe nicht entgegen, daß mit den einzelnen Miteigentumsanteilen jeweils das dingliche Recht verbunden sei, eine bestimmte selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen bzw darüber allein zu verfügen; auch nicht in dem Fall, daß sich das Bestandverhältnis nur auf Räumlichkeiten einer einzigen Wohnungseinheit erstrecke. Eine Konsequenz dieser neuen Situation sei die Änderung der Verfahrensparteien. Paragraph 234, ZPO sei im Außerstreitverfahren unanwendbar, weil der Richter von Amts wegen jederzeit alle Personen, deren Rechte durch die Entscheidung betroffen werden, auch noch im Laufe des Verfahrens in dieses einzubeziehen habe. Die Antragstellerin mache einen Anspruch geltend, der grundsätzlich den Vermietern insgesamt zustehe. Im Rechtsstreit über diesen Duldungsanspruch bildeten die Vermieter eine einheitliche Streitpartei, weil die aus einem Mietverhältnis erfließenden Rechte und Pflichten immer nur einheitlich gegenüber allen Vertragsparteien festgestellt bzw zum Gegenstand eines Leistungsbefehles gemacht werden könnten. Werde daher ein Anspruch geltend gemacht, über den nur alle Streitgenossen gemeinsam verfügen können, müßten zur Geltendmachung des den Vermietern gemeinsamen Anspruchs auf Veränderung des Bestandobjektes des Mieters alle Mit- und Wohnungseigentümer einschreiten. Die Antragstellerin als bloße Minderheitseigentümerin sei allein bzw im eigenen Namen nicht zur Antragstellung auf Durchsetzung eines Duldungsanspruches legitimiert. Dies führe aber aufgrund der Pflicht des Außerstreitrichters, von Amts wegen alle jeweiligen Mit- und Wohnungseigentümer beizuziehen, nicht sogleich zu einer Antragsabweisung. Vor der Entscheidung über den Antrag sei den nunmehr zur Antragstellung Legitimierten Möglichkeit zu geben, den Antrag aufrecht zu erhalten und so eine Antragsabweisung wegen Fehlens der Legitimation zu vermeiden. Der Antragstellerin und Minderheitseigentümerin sei daher der Auftrag erteilt worden, eine für sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses verbindliche Erklärung darüber vorzulegen, ob das gegenständliche Antragsbegehren aufrechterhalten wird. Die Antragstellerin habe in ihrer Reaktion darauf verwiesen, sämtliche Wohnungseigentümer jeweiligen Wohnungseigentumsanwartschaftsverträgen ausdrücklich ihre Zustimmung dahingehend abgegeben hätten, daß die Antragstellerin jederzeit berechtigt sei, Änderungen und Umbauarbeiten wie die dem gegenständlichen Verfahren zugrundeliegenden durchzuführen. Im übrigen sei die Zustimmung aller Wohnungseigentümer nicht erforderlich, weil die Antragstellerin als Eigentümerin des Bestandobjektes allein legitimiert sei. Aus dem als Beispiel vorgelegten Kaufund Wohnungseigentumsanwartschaftsvertrag ergebe sich weiters, daß die Wohnungseigentumsbewerber sich verpflichtet hätten, für solche Arbeiten allenfalls notwendige Anträge und Ansuchen, welcher Art immer bei Behörden unverzüglich über Aufforderung der Verkäuferin mitzuunterfertigen. Die sonstigen Mit- und Wohnungseigentümer hätten sich also nur im Innenverhältnis gegenüber der Antragstellerin verpflichtet, Änderungen und Umbauarbeiten zuzustimmen und damit im Zusammenhang stehende, bei den Behörden notwendige Anträge und Ansuchen mitzutragen. Diese zivilrechtliche Verpflichtung zur Abgabe einer Erklärung sei jedoch nicht die Erklärung selbst. Trotz der ihr eingeräumten Möglichkeit, dadurch die Antragsabweisung wegen Fehlens der Antragslegitimation zu vermeiden, sei eine die Gesamtheit der Mit- und Wohnungseigentümer bindende, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durch einen Mehrheitsentscheid zu erreichende Erklärung auf Aufrechterhaltung des gegenständlichen Antrages nicht erfolgt.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung mit folgender Begründung:

Auszugehen sei davon, daß gemäß § 1120 ABGB alle Mit- und Wohnungseigentümer in den bestehenden Mietvertrag auf Vermieterseite ex lege eingetreten sind. Bei dem Anspruch nach § 8 Abs 2 MRG handle es sich um einen Duldungsanspruch, der allen Mitvermietern gemeinsam zustehe; in einem solchen Rechtsstreit bildeten die Vermieter eine einheitliche Streitpartei, weil die aus einem Mietverhältnis erfließenden Rechte und Pflichten immer nur einheitlich gegenüber allen Vertragsparteien festgestellt bzw zum Gegenstand eines Leistungsbefehles gemacht werden können (vgl MGA14 E 27 f zu § 14 ZPO; Fasching II, 194; 5 Ob 2310/96h). Es hätten daher alle Mit- und Wohnungseigentümer als Antragsteller einzuschreiten. Da § 234 ZPO im Außerstreitverfahren nicht Anwendung finde, andererseits aber, um eine Antragsabweisung wegen Fehlens der Antragslegitimation zu vermeiden, vor der Entscheidung über den Antrag den nunmehr zur Antragstellung Legitimierten die Möglichkeit zu geben sei, den Antrag aufrecht zu erhalten, habe das Erstgericht zu Recht die bisherige Antragstellerin aufgefordert, diesbezügliche

Erklärungen der Mit- und Wohnungseigentümer beizubringen. Der daraufhin von der bisherigen Antragstellerin "als Beispiel" vorgelegte Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag mit dem Hinweis auf Punkt III.) dieses Vertrages, wonach die Verkäuferin (Antragstellerin) jederzeit berechtigt sei, Veränderungen und Umbauarbeiten auf der gegenständlichen Liegenschaft, gleich welcher Art immer, durchzuführen und sich die anderen Miteigentümer für den Fall, als hiefür Anträge und Ansuchen, gleich welcher Art immer, bei Behörden notwendig sind, verpflichten, solche Anträge und Ansuchen unverzüglich über Aufforderung der Verkäuferin mitzuunterfertigen, seien zutreffend als nicht ausreichende Erklärung für die Aufrechterhaltung des Antrages gewertet worden. Eine solche Erklärung wäre allenfalls dann ausreichend, wenn die Antragstellerin als Vertreterin der Vermietergemeinschaft aufträte, was sie aber nicht einmal behauptet habe. Auszugehen sei davon, daß gemäß Paragraph 1120, ABGB alle Mit- und Wohnungseigentümer in den bestehenden Mietvertrag auf Vermieterseite ex lege eingetreten sind. Bei dem Anspruch nach Paragraph 8, Absatz 2, MRG handle es sich um einen Duldungsanspruch, der allen Mitvermietern gemeinsam zustehe; in einem solchen Rechtsstreit bildeten die Vermieter eine einheitliche Streitpartei, weil die aus einem Mietverhältnis erfließenden Rechte und Pflichten immer nur einheitlich gegenüber allen Vertragsparteien festgestellt bzw zum Gegenstand eines Leistungsbefehles gemacht werden können vergleiche MGA14 E 27 f zu Paragraph 14, ZPO; Fasching römisch II, 194; 5 Ob 2310/96h). Es hätten daher alle Mit- und Wohnungseigentümer als Antragsteller einzuschreiten. Da Paragraph 234, ZPO im Außerstreitverfahren nicht Anwendung finde, andererseits aber, um eine Antragsabweisung wegen Fehlens der Antragslegitimation zu vermeiden, vor der Entscheidung über den Antrag den nunmehr zur Antragstellung Legitimierten die Möglichkeit zu geben sei, den Antrag aufrecht zu erhalten, habe das Erstgericht zu Recht die bisherige Antragstellerin aufgefordert, diesbezügliche Erklärungen der Mit- und Wohnungseigentümer beizubringen. Der daraufhin von der bisherigen Antragstellerin "als Beispiel" vorgelegte Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag mit dem Hinweis auf Punkt römisch III.) dieses Vertrages, wonach die Verkäuferin (Antragstellerin) jederzeit berechtigt sei, Veränderungen und Umbauarbeiten auf der gegenständlichen Liegenschaft, gleich welcher Art immer, durchzuführen und sich die anderen Miteigentümer für den Fall, als hiefür Anträge und Ansuchen, gleich welcher Art immer, bei Behörden notwendig sind, verpflichten, solche Anträge und Ansuchen unverzüglich über Aufforderung der Verkäuferin mitzuunterfertigen, seien zutreffend als nicht ausreichende Erklärung für die Aufrechterhaltung des Antrages gewertet worden. Eine solche Erklärung wäre allenfalls dann ausreichend, wenn die Antragstellerin als Vertreterin der Vermietergemeinschaft aufträte, was sie aber nicht einmal behauptet habe.

Entgegen der Ansicht der Antragstellerin sei das Erstgericht nicht verpflichtet gewesen, weiter von Amts wegen vorzugehen. Beim Verfahren gemäß § 37 Abs 1 Z 5 MRG handle es sich um ein Verfahren, das nur zwischen Vermieter und Mieter Recht schaffe, somit um ein dem Zivilprozeß ähnliches "Zweiparteienverfahren", in dem die amtswegige Beiziehung nicht gelte, weshalb der vom Erstgericht erteilte Auftrag ausreichend gewesen sei (Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG 516 f). Entgegen der Ansicht der Antragstellerin sei das Erstgericht nicht verpflichtet gewesen, weiter von Amts wegen vorzugehen. Beim Verfahren gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG handle es sich um ein Verfahren, das nur zwischen Vermieter und Mieter Recht schaffe, somit um ein dem Zivilprozeß ähnliches "Zweiparteienverfahren", in dem die amtswegige Beiziehung nicht gelte, weshalb der vom Erstgericht erteilte Auftrag ausreichend gewesen sei (Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG 516 f).

Die von der Antragstellerin ins Treffen geführte Bestimmung des§ 13 WEG, wonach der Wohnungseigentümer zu Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (oder sonstigen Räumlichkeiten) berechtigt sei, wenn dadurch nicht in die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer eingegriffen wird, finde auf die Rechtsbeziehung zwischen den Wohnungseigentümern untereinander und nicht auf jene zwischen Vermieter und Mieter Anwendung und sei daher hier unbeachtlich. Die von der Antragstellerin ins Treffen geführte Bestimmung des Paragraph 13, WEG, wonach der Wohnungseigentümer zu Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (oder sonstigen Räumlichkeiten) berechtigt sei, wenn dadurch nicht in die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer eingegriffen wird, finde auf die Rechtsbeziehung zwischen den Wohnungseigentümern untereinander und nicht auf jene zwischen Vermieter und Mieter Anwendung und sei daher hier unbeachtlich.

Darauf, daß sie als Wohnungseigentümerin alleinige Vermieterin sei, könnte sich die Antragstellerin nur dann berufen, wenn schon im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Wohnungseigentum begründet gewesen wäre. Sei aber, wie hier, zuerst das Mietverhältnis begründet worden, träten, wie schon ausgeführt, alle Mit- und Wohnungseigentümer in das Mietverhältnis ein (siehe auch WoBl 1994/56; 5 Ob 44/97z).

Zu Recht habe daher das Erstgericht die Sachlegitimation der Antragstellerin verneint.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Begründet wurde dies mit mangelnder Abhängigkeit der Entscheidung von der Lösung erheblicher Rechtsfragen iSd§ 528 Abs 1 ZPO.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Begründet wurde dies mit mangelnder Abhängigkeit der Entscheidung von der Lösung erheblicher Rechtsfragen iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO.

Im nunmehr vorliegenden ao Revisionsrekurs beharrt die Antragstellerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, den gegenständlichen Duldungsanspruch allein geltend machen zu können. In den Wohnungseigentumsverträgen hätten sich nämlich sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft bereit erklärt, alle für Umbauarbeiten notwendigen Anträge, also auch den gegenständlichen Antrag mitzutragen. Schon das verschaffe der Antragstellerin die Sachlegitimation. Daneben sei zu berücksichtigen, daß die Antragstellerin noch im Zeitpunkt der Anrufung der Schlichtungsstelle Alleineigentümerin der Liegenschaft gewesen sei und jetzt über Wohnungseigentum, also das ausschließliche Nutzungsrecht an der verfahrensgegenständlichen Wohnung verfüge. Nur dieses Nutzungsrecht werde durch die geplanten Umbauarbeiten beeinträchtigt. Der gegenständliche Antrag, die Umbauarbeiten zu dulden, betreffe ausschließlich das Rechtsverhältnis zwischen der Antragstellerin und dem Antragsgegner, sodaß nicht alle Mitund Wohnungseigentümer der Liegenschaft als einheitliche Streitpartei im Verfahren auftreten müßten. Unabhängig davon wäre das Erstgericht verpflichtet gewesen, die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft von Amts wegen dem Verfahren beizuziehen.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Sachbeschluß entweder im Sinn einer Stattgebung des Sachantrages abzuändern oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückzuverweisen.

Dem Antragsgegner wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Er hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Zurückweisung des Revisionsrekurses mangels Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO, in eventu die Bestätigung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses beantragtDem Antragsgegner wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Er hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Zurückweisung des Revisionsrekurses mangels Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO, in eventu die Bestätigung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Antragslegitimation des gemäß 1120 ABGB in ein Mietverhältnis an seiner Wohnung eintretenden Wohnungseigentümers zur Durchsetzung von Duldungsansprüchen gegen den Mieter grundsätzlich zu überdenken ist; das Rechtsmittel erweist sich iS seines Aufhebungsbegehrens auch als berechtigt.Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Antragslegitimation des gemäß Paragraph 1120, ABGB in ein Mietverhältnis an seiner Wohnung eintretenden Wohnungseigentümers zur Durchsetzung von Duldungsansprüchen gegen den Mieter grundsätzlich zu überdenken ist; das Rechtsmittel erweist sich iS seines Aufhebungsbegehrens auch als berechtigt.

Zutreffend haben die Vorinstanzen darauf hingewiesen, daß die Veräußerung von Miteigentumsanteilen am verfahrensgegenständlichen Haus gemäß § 1120 ABGB zu einem Vertragseintritt der neuen Miteigentümer in das mit dem Antragsgegner bestehende Mietverhältnis geführt hat und daß sich daran auch durch die Begründung von Wohnungseigentum am betreffenden Mietobjekt zugunsten der Antragstellerin nichts änderte (WoBl 1997, 182/55 mwN). Die Antragstellerin ist also nur eine von mehreren Vermietern, die dem Antragsgegner als Vertragspartner im Mietverhältnis gegenüberstehen. Die mietvertraglichen Pflichten treffen alle Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses; das heißt jedoch nicht, daß auch alle dem Vermieter vertragsgemäß zustehenden Rechte nur von allen Vermietern gemeinsam ausgeübt werden können. Es ist nämlich heute in Lehre und Rechtsprechung weitestgehend anerkannt, daß etwa - vereinfacht gesagt - die Übertragung von (unselbständigen) Gestaltungsrechten nach den Regeln über die Forderungsabtretung (§§ 1392 ff ABGB) möglich ist, soweit daraus keine Verschlechterung der Position des Gestaltungsgegners folgt und nachvollziehbare, rechtlich anerkannte Interessen an einer solchen Disposition bestehen (P. Bydlinski, Der Übergang von vertragsbezogenen Gestaltungsrechten, JBI 1997, 151 [153] mwN). Zu untersuchen bleibt, ob auch die dem Vermieter gemäß § 8 Abs 2 MRG zustehenden Duldungs- und Veränderungsansprüche abtretbar sind und ob die Einräumung von Wohnungseigentum am Mietobjekt an einen der Vermieter eine solche Abtretung bewirkt. Zutreffend haben die Vorinstanzen darauf hingewiesen, daß die Veräußerung von Miteigentumsanteilen am verfahrensgegenständlichen Haus gemäß Paragraph 1120, ABGB zu einem

Vertragseintritt der neuen Miteigentümer in das mit dem Antragsgegner bestehende Mietverhältnis geführt hat und daß sich daran auch durch die Begründung von Wohnungseigentum am betreffenden Mietobjekt zugunsten der Antragstellerin nichts änderte (WoBl 1997, 182/55 mwN). Die Antragstellerin ist also nur eine von mehreren Vermietern, die dem Antragsgegner als Vertragspartner im Mietverhältnis gegenüberstehen. Die mietvertraglichen Pflichten treffen alle Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses; das heißt jedoch nicht, daß auch alle dem Vermieter vertragsgemäß zustehenden Rechte nur von allen Vermietern gemeinsam ausgeübt werden können. Es ist nämlich heute in Lehre und Rechtsprechung weitestgehend anerkannt, daß etwa - vereinfacht gesagt - die Übertragung von (unselbständigen) Gestaltungsrechten nach den Regeln über die Forderungsabtretung (Paragraphen 1392, ff ABGB) möglich ist, soweit daraus keine Verschlechterung der Position des Gestaltungsgegners folgt und nachvollziehbare, rechtlich anerkannte Interessen an einer solchen Disposition bestehen (P. Bydlinski, Der Übergang von vertragsbezogenen Gestaltungsrechten, JBI 1997, 151 [153] mwN). Zu untersuchen bleibt, ob auch die dem Vermieter gemäß Paragraph 8, Absatz 2, MRG zustehenden Duldungs- und Veränderungsansprüche abtretbar sind und ob die Einräumung von Wohnungseigentum am Mietobjekt an einen der Vermieter eine solche Abtretung bewirkt.

Richtig ist, daß noch in der Entscheidung 5 Ob 2310/96 (EWr II/13/68 = immolex 1997, 56/31) - wenn auch nur obiter daran festgehalten wurde, mehrere Vermieter hätten im Rechtsstreit über Duldungspflichten ihres Mieters als einheitliche Streitpartei einzuschreiten, um der Gefahr unlösbarer Verwicklungen durch unterschiedliche Entscheidungen zu begegnen, und daß insoweit für den Wohnungseigentümer des Mietobjektes keine Ausnahme zu machen sei. Mittlerweile hat sich aber der Oberste Gerichtshof dazu bekannt, daß in der Einräumung des ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrechtes an einer vermieteten Wohnung durch die Begründung von Wohnungseigentum die Abtretung von Gestaltungsrechten liegen kann, die den Wohnungseigentümer beispielsweise zur Geltendmachung des Mietzinserhöhungsrechtes nach § 12a oder § 46a MRG legitimiert (5 Ob 454/97v). Mit der Begründung von Wohnungseigentum erhält nämlich der Wohnungseigentümer das dingliche Recht, das ihm zugewiesene Objekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Dazu bedarf es des schriftlichen Einverständnisses aller Miteigentümer der Liegenschaft, was in ergänzender Vertragsauslegung regelmäßig den Schluß zuläßt, daß die Vertragspartner des Wohnungseigentümers auf ihre aus dem Miteigentum erfließenden Nutzungs- und Verfügungsrechte in Ansehung des Wohnungseigentumsobjektes verzichtet und diese Rechte dem Wohnungseigentümer abgetreten haben. Folgerichtig kann der Wohnungseigentümer, auch wenn er nur Mitvermieter ist, alle jene Rechte allein geltend machen, die mit dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht an seinem Objekt korrespondieren. Er bedarf dazu keiner weiteren Zustimmung oder Mitwirkung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft. Diese bleiben zwar Vertragspartner des Mieters und Träger der ihm gegenüber zu erfüllenden Pflichten, weil die Rechtsposition des Mieters durch die Abtretung einzelner Vermieterrechte nicht geschmälert werden darf (WoBl 1994, 212/56 mit zust Anm von Call; ImmZ 1997, 510 ua; P. Bydlinski aaO, 155), doch ist bei Wahrung der Mieterrechte die Einigung der Vermieter über die Geltendmachung vertraglicher Ansprüche durch einen von ihnen voll wirksam (vgl 5 Ob 454/97v mwN; idS auch jüngst 5 Ob 458/97g).Richtig ist, daß noch in der Entscheidung 5 Ob 2310/96 (EWr II/13/68 = immolex 1997, 56/31) - wenn auch nur obiter - daran festgehalten wurde, mehrere Vermieter hätten im Rechtsstreit über Duldungspflichten ihres Mieters als einheitliche Streitpartei einzuschreiten, um der Gefahr unlösbarer Verwicklungen durch unterschiedliche Entscheidungen zu begegnen, und daß insoweit für den Wohnungseigentümer des Mietobjektes keine Ausnahme zu machen sei. Mittlerweile hat sich aber der Oberste Gerichtshof dazu bekannt, daß in der Einräumung des ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrechtes an einer vermieteten Wohnung durch die Begründung von Wohnungseigentum die Abtretung von Gestaltungsrechten liegen kann, die den Wohnungseigentümer beispielsweise zur Geltendmachung des Mietzinserhöhungsrechtes nach Paragraph 12 a, oder Paragraph 46 a, MRG legitimiert (5 Ob 454/97v). Mit der Begründung von Wohnungseigentum erhält nämlich der Wohnungseigentümer das dingliche Recht, das ihm zugewiesene Objekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Dazu bedarf es des schriftlichen Einverständnisses aller Miteigentümer der Liegenschaft, was in ergänzender Vertragsauslegung regelmäßig den Schluß zuläßt, daß die Vertragspartner des Wohnungseigentümers auf ihre aus dem Miteigentum erfließenden Nutzungs- und Verfügungsrechte in Ansehung des Wohnungseigentumsobjektes verzichtet und diese Rechte dem Wohnungseigentümer abgetreten haben. Folgerichtig kann der Wohnungseigentümer, auch wenn er nur Mitvermieter ist, alle jene Rechte allein geltend machen, die mit dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht an seinem Objekt korrespondieren. Er bedarf dazu keiner weiteren Zustimmung oder Mitwirkung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft. Diese bleiben zwar Vertragspartner des Mieters und Träger der ihm

gegenüber zu erfüllenden Pflichten, weil die Rechtsposition des Mieters durch die Abtretung einzelner Vermieterrechte nicht geschmälert werden darf (WoBl 1994, 212/56 mit zust Anmerkung von Call; ImmZ 1997, 510 ua; P. Bydlinski aaO, 155), doch ist bei Wahrung der Mieterrechte die Einigung der Vermieter über die Geltendmachung vertraglicher Ansprüche durch einen von ihnen voll wirksam vergleiche 5 Ob 454/97v mwN; idS auch jüngst5 Ob 458/97g).

Was nun die Abtretung von Duldungs- und Veränderungsansprüchen betrifft, die dem Vermieter gemäß§ 8 Abs 2 MRG gegen den Mieter zustehen, ist kein Grund zu sehen, warum sie nicht möglich sein sollte. Für Entschädigungsansprüche, die dem Mieter gemäß § 8 Abs 3 MRG aus dem Eingriff in seine Mietrechte erwachsen, bleiben ihm alle Vermieter voll haftbar, weshalb diese auch einem Entschädigungsverfahren nach § 37 Abs 1 Z 5 MRG beizuziehen wären, doch ist in einem vom Wohnungseigentümer des Mietobjektes nur zur Durchsetzung von Duldungspflichten des Mieters eingeleiteten (und vom Mieter auch nicht mit Entschädigungsansprüchen befrachteten) Verfahren ein Einschreiten der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht zu fordern. Ein Mangel der Sachlegitimation des Wohnungseigentümers könnte sich nur aus dem Fehlen einer wirksamen Abtretungsvereinbarung ergeben, die bei Begründung von Wohnungseigentum am Mietobjekt zwar nicht zu vermuten, aber letztlich Sache der von den konkreten Umständen des Falles abhängigen Vertragsauslegung ist. Entsprechendem Sach- und Beweisvorbringen des Mieters wäre daher nachzugehen. Was nun die Abtretung von Duldungs- und Veränderungsansprüchen betrifft, die dem Vermieter gemäß Paragraph 8, Absatz 2, MRG gegen den Mieter zustehen, ist kein Grund zu sehen, warum sie nicht möglich sein sollte. Für Entschädigungsansprüche, die dem Mieter gemäß Paragraph 8, Absatz 3, MRG aus dem Eingriff in seine Mietrechte erwachsen, bleiben ihm alle Vermieter voll haftbar, weshalb diese auch einem Entschädigungsverfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG beizuziehen wären, doch ist in einem vom Wohnungseigentümer des Mietobjektes nur zur Durchsetzung von Duldungspflichten des Mieters eingeleiteten (und vom Mieter auch nicht mit Entschädigungsansprüchen befrachteten) Verfahren ein Einschreiten der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht zu fordern. Ein Mangel der Sachlegitimation des Wohnungseigentümers könnte sich nur aus dem Fehlen einer wirksamen Abtretungsvereinbarung ergeben, die bei Begründung von Wohnungseigentum am Mietobjekt zwar nicht zu vermuten, aber letztlich Sache der von den konkreten Umständen des Falles abhängigen Vertragsauslegung ist. Entsprechendem Sach- und Beweisvorbringen des Mieters wäre daher nachzugehen.

Für den konkreten Fall bedeutet dies, daß die Vorinstanzen der Antragstellerin nach den bisher vorliegenden Verfahrensergebnissen zu Unrecht die Sachlegitimation abgesprochen haben. Da dies der einzige Grund für die Abweisung des Sachantrages war, ist das Verfahren zur Prüfung des geltend gemachten Duldungs- und Veränderungsanspruchs zu ergänzen. Dem Antragsgegner ist Gelegenheit zu geben, im Sinn der dargelegten Rechtslage nähere Ausführungen zu seinem Einwand der mangelnden Aktivlegitimation der Antragstellerin zu machen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E49371 05A04927

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00492.97G.0224.000

Dokumentnummer

JJT_19980224_OGH0002_0050OB00492_97G0000_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