jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/12/9 5Ob454/97v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.1997

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 minderjährige Sandra G*****, vertreten durch die gesetzliche Vertreterin Ingrid G*****, letztere vertreten durch Dr.Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin G***** & Co, ***** vertreten durch Dr.Graham Schneider, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. Juni 1997, GZ 41 R 193/97d-43, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 29.November 1996, GZ 48 Msch 27/97v-30, abgeändert wurde, folgendenDer 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 minderjährige Sandra G*****, vertreten durch die gesetzliche Vertreterin Ingrid G*****, letztere vertreten durch Dr.Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin G***** & Co, ***** vertreten durch Dr.Graham Schneider, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. Juni 1997, GZ 41 R 193/97d-43, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 29.November 1996, GZ 48 Msch 27/97v-30, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluß wird aufgehoben; die Mietrechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist zu 18700/95240 und 4000/95240 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft mit dem Haus ***** in Wien, wobei mit ihren Anteilen Wohnungseigentum an den Geschäftslokalen GR 1 und B 1 verbunden ist. Hauptmieterin der beiden Geschäftslokale ist die Antragsgegnerin, die dort einen Buchhandel betreibt, aber auch Audiokassetten, Bildgrafiken und Poster verkauft.

Der Mietvertrag wurde am 31.3.1952 abgeschlossen. Damals war die Antragsgegnerin eine OHG mit drei

Gesellschaftern; jetzt ist sie eine KG. Am 31.7.1994 ist der letzte der drei ursprünglichen Gesellschafter ausgeschieden. Die Antragstellerin hat daraufhin gemäß § 12a Abs 3 MRG die Anhebung des Mietzinses verlangt und zunächst bei der Schlichtungsstelle, dann gemäß § 40 Abs 2 MRG bei Gericht die Feststellung der Angemessenheit des von ihr verlangten Betrages (insgesamt rund S 500.000,--) beantragt.Der Mietvertrag wurde am 31.3.1952 abgeschlossen. Damals war die Antragsgegnerin eine OHG mit drei Gesellschaftern; jetzt ist sie eine KG. Am 31.7.1994 ist der letzte der drei ursprünglichen Gesellschafter ausgeschieden. Die Antragstellerin hat daraufhin gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG die Anhebung des Mietzinses verlangt und zunächst bei der Schlichtungsstelle, dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG bei Gericht die Feststellung der Angemessenheit des von ihr verlangten Betrages (insgesamt rund S 500.000,--) beantragt.

Das Erstgericht gab diesem Antrag nach einem umfangreichen Verfahren teilweise statt. Auf Einzelheiten dieser Entscheidung ist hier nicht einzugehen, weil das von beiden Parteien angerufene Rekursgericht eine Überprüfung der Voraussetzungen sowie der Angemessenheit des Erhöhungsbegehrens mit der Begründung ablehnte, der Antragstellerin fehle hiefür die Sachlegitimation.

Diese Entscheidung beruht auf folgenden Feststellungen:

Vermieterin der Geschäftslokale war Caroline N*****, die Rechtsvorgängerin der Antragstellerin im Eigentum der verfahrensgegenständlichen Liegen- schaftsanteile. Von ihr heißt es im Mietvertrag vom 31.3.1952, daß sie gemäß § 1 WEG Wohnungseigentum an den beiden Geschäftslokalen erworben habe, doch ist es zur Verbücherung dieses Wohnungseigentums erst 1961 gekommen. Das Mit- und Wohnungseigentum der Antragstellerin an den Bestandobjekten gründet sich auf einen Schenkungsvertrag aus dem Jahr 1993.Vermieterin der Geschäftslokale war Caroline N*****, die Rechtsvorgängerin der Antragstellerin im Eigentum der verfahrensgegenständlichen Liegen- schaftsanteile. Von ihr heißt es im Mietvertrag vom 31.3.1952, daß sie gemäß Paragraph eins, WEG Wohnungseigentum an den beiden Geschäftslokalen erworben habe, doch ist es zur Verbücherung dieses Wohnungseigentums erst 1961 gekommen. Das Mit- und Wohnungseigentum der Antragstellerin an den Bestandobjekten gründet sich auf einen Schenkungsvertrag aus dem Jahr 1993.

Rechtlich zog daraus das Rekursgericht den Schluß, daß Caroline N***** nur Mitvermieterin der beiden Geschäftslokale geworden sei und auch der Antragstellerin nur die Rechtsposition einer Mitvermieterin zukomme. Begründet wurde dies wie folgt:

"Caroline N***** wurde nicht allein Vermieterin gegenüber der Antragsgegnerin, weil sie bei Abschluß des Mietvertrages (noch) kein Wohnungseigentum an den vermieteten Räumen erworben hatte. Das Wohnungseigentum (das dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen) entsteht erst mit dessen Einverleibung (§ 12 Abs 1 WEG)."Caroline N***** wurde nicht allein Vermieterin gegenüber der Antragsgegnerin, weil sie bei Abschluß des Mietvertrages (noch) kein Wohnungseigentum an den vermieteten Räumen erworben hatte. Das Wohnungseigentum (das dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen) entsteht erst mit dessen Einverleibung (Paragraph 12, Absatz eins, WEG).

Bei Abschluß des Mietvertrages war aber Caroline N***** bereits Miteigentümerin jener Liegenschaftsanteile, mit denen das Wohnungseigentum um den an die Antragsgegnerin vermieteten Objekten untrennbar verbunden werden sollte. Mit Übergabe der Wohnung oder selbständigen Räumlichkeit erwirbt der Wohnungseigentumsbewerber (WE-Bewerber) ein dem Wohnungseigentum entsprechendes Nutzungsrecht. Ein solcher WE-Bewerber ist jenem Miteigentümer gleichzuhalten, dem kraft Benützungsvereinbarung (oder -regelung) die ausschließliche Nutzung bestimmter Teile des Miteigentumsobjektes eingeräumt ist.

Daher ist ein von einem solchen WE-Bewerber geschlossener Mietvertrag

als ein der Eigentümergemeinschaft zuzurechnender Hauptmietvertrag zu

qualifizieren (Würth in Rummel**2 Rz 4 zu § 2 MRG mHa 6 Ob 657/87 =

MietSlg 39/45 = WoBl 1988/15; aA 7 Ob 693/87 = MietSlg 39/46 = WoBl

1988/16 [Würth] und 3 Ob 547/91 = EvBl 1991/189). Die Begründung von

Wohnungseigentum an einem Mietgegenstand nach Abschluß des Mietvertrages hat keinen Einfluß auf die Rechtsbeziehungen des Mieters zu allen Miteigentümern des Hauses bzw. zu deren Rechtsnachfolgern (WoBl 1994/56 = RdW 1993/109; 5 Ob 2310/96h = immolex 1997/31; 5 Ob 44/97z).

Der Senat weist aber darauf hin, daß der Oberste Gerichtshof die Frage bisher nicht eindeutig beantwortet hat, wer Vermieter eines Bestandvertrages ist, wenn dieser von einem WE-Bewerber, der bereits Miteigentümer ist, geschlossen und dessen Wohnungseigentum nachträglich eingetragen wurde (selbst wenn sämtliche Vorgänge vor dem 3. WÄG abgeschlossen waren).

Nach dem der Entscheidung 6 Ob 657/87 (MietSlg 39/45) zugrunde liegenden Sachverhalt war der WE-Bewerber noch nicht einmal Miteigentümer. Da der WE-Organisator vom Kaufvertrag zurücktrat, wurde weder Mit- noch Wohnungseigentum verbüchert.

Nach der Entscheidung 7 Ob 693/87 (MietSlg 39/46) ist ein WE-Bewerber, selbst wenn er noch nicht schlichter Miteigentümer ist, einem obligatorischen Fruchtgenußberechtigten gleichzuhalten. Daher begründe ein von diesem geschlossener Bestandvertrag Hauptmiete, wobei bereits der WE-Bewerber Vermieter sei.

Nach der Entscheidung 3 Ob 547/91 = EvBl 1991/189 kann ein WE-Bewerber unabhängig von seiner Eintragung als Miteigentümer nur einen Untermietvertrag abschließen, der sich jedoch nach Begründung des WE automatisch in einen Hauptmietvertrag verwandle.

Der Oberste Gerichtshof sprach zwar mehrfach aus (WoBl 1994/56; immolex 1997/31;5 Ob 44/97z), daß die Begründung von Wohnungseigentum an einem Mietgegenstand nach Abschluß des Mietvertrages keinen Einfluß auf die Rechtsbeziehungen des Mieters zu allen Miteigentümern des Hauses bzw. zu deren Rechtsnachfolgern habe. Nach den dortigen Sachverhalten wurde jedoch der Mietvertrag nicht mit einem WE-Bewerber geschlossen, dessen Wohnungseigentum nachträglich verbüchert wurde, sondern erkennbar meist mit dem Alleineigentümer, wobei das Wohnungseigentum nachträglich zugunsten anderer Personen (meist nach einer Veräußerung von Liegenschaftsanteilen) begründet wurde.

Mit dem 3. WÄG wurde § 2 Abs 1 MRG novelliert und der Mietvertragsabschluß durch den WE-Bewerber geregelt:Mit dem 3. WÄG wurde Paragraph 2, Absatz eins, MRG novelliert und der Mietvertragsabschluß durch den WE-Bewerber geregelt:

Danach soll Hauptmiete mit dem Liegenschaftseigentümer vorliegen, wenn der Mietgegenstand eine Wohnung ist, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, dieses aber noch nicht verbüchert ist (§ 2 Abs 1 Satz 2 MRG). Gemäß § 2 Abs 1 Satz 3 MRG sind an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag ab Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter auch die Rechtsnachfolge des Vermieters gebunden.Danach soll Hauptmiete mit dem Liegenschaftseigentümer vorliegen, wenn der Mietgegenstand eine Wohnung ist, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, dieses aber noch nicht verbüchert ist (Paragraph 2, Absatz eins, Satz 2 MRG). Gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Satz 3 MRG sind an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag ab Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter auch die Rechtsnachfolge des Vermieters gebunden.

Selbst diese Regelung ist nicht eindeutig:

Würth/Zingher (WohnR 94 Anm 5 zu § 2 MRG) schließen aus § 2 Abs 1 Satz 3 MRG, daß mit Verbücherung des Wohnungseigentumes eine Rechtsnachfolge eintritt. Es ist jedoch nicht ganz eindeutig, ob der einzelne Wohnungseigentümer oder die WE-Gemeinschaft (Arg: "die Wohnungseigentümer") in den Mietvertrag, den der WE-Bewerber geschlossen hat, eintreten.Würth/Zingher (WohnR 94 Anmerkung 5 zu Paragraph 2, MRG) schließen aus Paragraph 2, Absatz eins, Satz 3 MRG, daß mit Verbücherung des Wohnungseigentumes eine Rechtsnachfolge eintritt. Es ist jedoch nicht ganz eindeutig, ob der einzelne Wohnungseigentümer oder die WE-Gemeinschaft (Arg: "die Wohnungseigentümer") in den Mietvertrag, den der WE-Bewerber geschlossen hat, eintreten.

Iro tendiert selbst nach Inkrafttreten des 3. WÄG zur Lösung, daß nach Verbücherung des Wohnungseigentums der Mietvertrag weiterhin mit der Miteigentümergemeinschaft bestehen bleibt. Er argumentiert ua mit der Rechtsprechung zu dem verwandten Problem, daß der Mietvertrag mit dem oder den Eigentümer(n) geschlossen und danach Wohnungseigentum begründet wurde (WoBl 1994/125, 136f).

Schließlich ist fraglich, ob § 2 Abs 1 MRG idF des 3. WÄG auf Mietverträge anzuwenden ist, die der WE-Bewerber vor Inkrafttreten des 3. WÄG geschlossen hat und dessen Wohnungseigentum auch davor einverleibt wurde. Die

Übergangsbestimmungen der Art II, II. Abschnitt Z 1 und Z 2 des 3. WÄG sind mehr als unklar (vgl Iro, WoBl 1994, 125, 137f).Schließlich ist fraglich, ob Paragraph 2, Absatz eins, MRG in der Fassung des 3. WÄG auf Mietverträge anzuwenden ist, die der WE-Bewerber vor Inkrafttreten des 3. WÄG geschlossen hat und dessen Wohnungseigentum auch davor einverleibt wurde. Die Übergangsbestimmungen der Art römisch II, römisch II. Abschnitt Ziffer eins und Ziffer 2, des 3. WÄG sind mehr als unklar vergleiche Iro, WoBl 1994, 125, 137f).

Der erkennende Senat ist im vorliegenden Fall der Auffassung, daß der Mietvertrag mit der Antragsgegnerin mit sämtlichen Miteigentümern der Liegenschaft *****, zustande gekommen ist, weil Wohnungseigentum erst nachträglich begründet wurde.

Die Antragstellerin ist als Rechtsnachfolgerin im (Mit)Eigentum gemäß § 1120 ABGB anstelle ihrer Rechtsvorgängerin lediglich als Mitvermieterin in den Mietvertrag mit der Antragsgegnerin eingetreten.Die Antragstellerin ist als Rechtsnachfolgerin im (Mit)Eigentum gemäß Paragraph 1120, ABGB anstelle ihrer Rechtsvorgängerin lediglich als Mitvermieterin in den Mietvertrag mit der Antragsgegnerin eingetreten.

Als bloße Mitvermieterin fehlt ihr aber aus folgenden Gründen die Legitimation, im eigenen Namen die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses zu begehren:

Partei im formellen Sinn ist derjenige, der als Antragsteller Rechtsschutz begehrt und derjenige, gegen den Rechtsschutz begehrt wird. Dabei kommt es nur auf den Willen des Einschreiters an, den das Risiko der Wahl des unrichtigen Antragstellers oder des unrichtigen Gegners trifft, was jeweils zur Abweisung des Antrages führt. Dieses Prinzip gilt nicht nur im Zivilprozeß, sondern auch in den Außerstreitverfahren, in denen ausschließlich über Rechte und Rechtsverhältnisse zwischen zwei einander gegenüberstehenden Parteien (auch wenn sich diese zufällig aus mehreren Personen zusammensetzen) abgesprochen und nicht in Rechte Dritter eingegriffen wird, also in reinen Zweiparteienverfahren. Bei einem Verfahren auf Überprüfung des zulässigen Hauptmietzinses nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG handelt es sich um ein derartiges Zweiparteienverfahren (Würth in Korinek/Krejci, Handbuch zum MRG, 517 ff). In einem solchen Verfahren kommt eine amtswegige Einbeziehung von Personen als Parteien nicht in Frage. Vielmehr muß der Antrag gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG gegen alle oder - wie hier - von allen Miteigentümer(n) als Vermieter gestellt werden (5 Ob 63/91; 5 Ob 49/95 = WoBl 1996/55).Partei im formellen Sinn ist derjenige, der als Antragsteller Rechtsschutz begehrt und derjenige, gegen den Rechtsschutz begehrt wird. Dabei kommt es nur auf den Willen des Einschreiters an, den das Risiko der Wahl des unrichtigen Antragstellers oder des unrichtigen Gegners trifft, was jeweils zur Abweisung des Antrages führt. Dieses Prinzip gilt nicht nur im Zivilprozeß, sondern auch in den Außerstreitverfahren, in denen ausschließlich über Rechte und Rechtsverhältnisse zwischen zwei einander gegenüberstehenden Parteien (auch wenn sich diese zufällig aus mehreren Personen zusammensetzen) abgesprochen und nicht in Rechte Dritter eingegriffen wird, also in reinen Zweiparteienverfahren. Bei einem Verfahren auf Überprüfung des zulässigen Hauptmietzinses nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG handelt es sich um ein derartiges Zweiparteienverfahren (Würth in Korinek/Krejci, Handbuch zum MRG, 517 ff). In einem solchen Verfahren kommt eine amtswegige Einbeziehung von Personen als Parteien nicht in Frage. Vielmehr muß der Antrag gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG gegen alle oder - wie hier - von allen Miteigentümer(n) als Vermieter gestellt werden (5 Ob 63/91; 5 Ob 49/95 = WoBl 1996/55).

Sind Inhalt oder Umfang von Rechten und Pflichten aus einem Bestandvertrag, also etwa die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses, strittig, kann das Vertragsverhältnis gegenüber mehreren Mitvermietern nämlich nur einheitlich festgestellt werden. Dabei führt die Gemeinschaftlichkeit der rechtserzeugenden Tatsachen zwangsläufig zu einer Einheitlichkeit der Entscheidung, weil sonst die Gefahr unlösbarer Verwicklungen durch divergierende Entscheidungen bestünde (MietSlg 35.746; 41.537, jeweils mwN).

Diese in § 14 ZPO festgelegten Grundsätze sind eine Folge des materiellen Rechts. Sie sind daher in jedem Verfahren auch dann zu beachten, wenn die genannte Verfahrensvorschrift nicht unmittelbar anwendbar wäre (SZ 6/58).Diese in Paragraph 14, ZPO festgelegten Grundsätze sind eine Folge des materiellen Rechts. Sie sind daher in jedem Verfahren auch dann zu beachten, wenn die genannte Verfahrensvorschrift nicht unmittelbar anwendbar wäre (SZ 6/58).

Die Antragstellerin war daher als Miteigentümerin nicht allein zu einem Antrag gemäß § 37 (1) Z 8 MRG legitimiertDie Antragstellerin war daher als Miteigentümerin nicht allein zu einem Antrag gemäß Paragraph 37, (1) Ziffer 8, MRG legitimiert.

Eine Beiziehung der übrigen Vermieter im gerichtlichen Verfahren als Antragsteller, die im Verfahren vor der Schlichtungsstelle nicht einmal andeutungsweise (zB "und andere Mitvermieter" erwähnt waren) ist in Wien wegen der zwingend vorgeschriebenen Anrufung der Schlichtungsstelle (§ 39 MRG) ausgeschlossen (5 Ob 63/91; 5 Ob 49/95).Eine Beiziehung der übrigen Vermieter im gerichtlichen Verfahren als Antragsteller, die im Verfahren vor der Schlichtungsstelle nicht einmal andeutungsweise (zB "und andere Mitvermieter" erwähnt waren) ist in Wien wegen der zwingend vorgeschriebenen Anrufung der Schlichtungsstelle (Paragraph 39, MRG) ausgeschlossen (5 Ob 63/91; 5 Ob 49/95).

Ausgesprochen wurde schließlich, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil es keine einheitliche oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage gebe, wer Vermieter eines Bestandvertrages ist, der vom WE-Bewerber, dessen Wohnungseigentum nachträglich eingetragen wurde, geschlossen wurde, wobei sämtliche Vorgänge vor Inkrafttreten des 3. WÄG lagen.

Diese Entscheidung wird von der Antragstellerin wegen Nichtigkeit, Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung angefochten. Der Revisionsrekursantrag geht allerdings nur dahin, den zweitinstanzlichen Sachbeschluß entweder so abzuändern, daß der angemessene monatliche Hauptmietzins für die beiden Bestandobjekte mit insgesamt S 199.123,-- wertgesichert festgestellt werde, oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht, in eventu an das Rekursgericht zurückzuverweisen.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, die angefochtene Entscheidung zu bestätigen.

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinn seines eventualiter gestellten Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Als Nichtigkeitsgrund und Verfahrensfehler macht die Antragstellerin geltend, daß das Rekursgericht nicht nur den im gegenständlichen Verfahren gestellten Sachantrag vom 23.9.1994, sondern auch den Sachantrag vom 6.7.1994 abgewiesen habe, der im derzeit ruhenden Verfahren 48 Msch 36/95t Bezirksgericht Innere Stadt Wien zu erledigen sei. Die Erwähnung des Sachantrages vom 6.7.1994 (in dem ein zeitlich früherer Machtwechsel in der Mietergesellschaft releviert wurde) im Spruch der rekursgerichtlichen Entscheidung beruht jedoch auf einem offenkundigen und damit nach §§ 419, 430 ZPO auch im außerstreitigen Mietrechtsverfahren korrigierbaren (EvBl 1997/96) Versehen. Das ergibt sich eindeutig aus den Gründen der Entscheidung, die sich nur mit dem erstinstanzlichen Sachbeschluß auseinandersetzen, aber auch aus dem Umstand, daß in der Bezeichnung der Rechtssache nur die im Verfahren 48 Msch 27/95v Bezirksgericht Innere Stadt Wien ergangene Entscheidung angeführt wurde. Die Nichtigkeits- und Verfahrensrüge kann daher als ins Leere gehend auf sich beruhen. Zur formellen Korrektur des Spruchs der angefochtenen Entscheidung in allen ihren Ausfertigungen wird im fortzusetzenden Verfahren Gelegenheit sein, falls dies im Hinblick auf die jetzige Aufhebung der Entscheidung überhaupt noch notwendig sein sollte.Als Nichtigkeitsgrund und Verfahrensfehler macht die Antragstellerin geltend, daß das Rekursgericht nicht nur den im gegenständlichen Verfahren gestellten Sachantrag vom 23.9.1994, sondern auch den Sachantrag vom 6.7.1994 abgewiesen habe, der im derzeit ruhenden Verfahren 48 Msch 36/95t Bezirksgericht Innere Stadt Wien zu erledigen sei. Die Erwähnung des Sachantrages vom 6.7.1994 (in dem ein zeitlich früherer Machtwechsel in der Mietergesellschaft releviert wurde) im Spruch der rekursgerichtlichen Entscheidung beruht jedoch auf einem offenkundigen und damit nach Paragraphen 419,, 430 ZPO auch im außerstreitigen Mietrechtsverfahren korrigierbaren (EvBl 1997/96) Versehen. Das ergibt sich eindeutig aus den Gründen der Entscheidung, die sich nur mit dem erstinstanzlichen Sachbeschluß auseinandersetzen, aber auch aus dem Umstand, daß in der Bezeichnung der Rechtssache nur die im Verfahren 48 Msch 27/95v Bezirksgericht Innere Stadt Wien ergangene Entscheidung angeführt wurde. Die Nichtigkeits- und Verfahrensrüge kann daher als ins Leere gehend auf sich beruhen. Zur formellen Korrektur des Spruchs der angefochtenen Entscheidung in allen ihren Ausfertigungen wird im fortzusetzenden Verfahren Gelegenheit sein, falls dies im Hinblick auf die jetzige Aufhebung der Entscheidung überhaupt noch notwendig sein sollte.

In ihrer Rechtsrüge macht die Antragstellerin im wesentlichen geltend, daß die Vermietung eines Bestandobjektes durch einen Wohnungseigentumsbewerber, der bereits Miteigentümer der Liegenschaft ist und alle Nutzungsrechte am Bestandobjekt hat, ein Hauptmietverhältnis zwischen ihm allein und dem Mieter begründe. So lasse sich die überzeugendere Judikaturlinie (MietSlg 39/46 und EvBl 1991/189 = MietSlg 43/15) deuten. Der Beiziehung anderer

Miteigentümer der Liegenschaft zum Verfahren habe es daher gar nicht bedurft. Selbst wenn man von einer Vermieterstellung aller Miteigentümer ausgehe, hätte das Rekursgericht deren nachträgliche Beiziehung zum Verfahren ermöglichen können und müssen. Keinesfalls sei es gerechtfertigt, die Antragstellung aller Miteigentümer (Mitvermieter) zu fordern, weil die Geltendmachung eines Mietzinserhöhungsbegehrens nach § 12a MRG (bzw § 12 Abs 3 aF MRG) zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung gehöre, die von der Mehrheit zu erledigen sei. Der Zwang zur gemeinsamen Antragstellung aller Miteigentümer könnte zu unlösbaren Schwierigkeiten führen, wenn etwa der Mieter selbst schlichter Miteigentümer oder Wohnungseigentümer der Liegenschaft ist.In ihrer Rechtsrüge macht die Antragstellerin im wesentlichen geltend, daß die Vermietung eines Bestandobjektes durch einen Wohnungseigentumsbewerber, der bereits Miteigentümer der Liegenschaft ist und alle Nutzungsrechte am Bestandobjekt hat, ein Hauptmietverhältnis zwischen ihm allein und dem Mieter begründe. So lasse sich die überzeugendere Judikaturlinie (MietSlg 39/46 und EvBl 1991/189 = MietSlg 43/15) deuten. Der Beiziehung anderer Miteigentümer der Liegenschaft zum Verfahren habe es daher gar nicht bedurft. Selbst wenn man von einer Vermieterstellung aller Miteigentümer ausgehe, hätte das Rekursgericht deren nachträgliche Beiziehung zum Verfahren ermöglichen können und müssen. Keinesfalls sei es gerechtfertigt, die Antragstellung aller Miteigentümer (Mitvermieter) zu fordern, weil die Geltendmachung eines Mietzinserhöhungsbegehrens nach Paragraph 12 a, MRG (bzw Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG) zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung gehöre, die von der Mehrheit zu erledigen sei. Der Zwang zur gemeinsamen Antragstellung aller Miteigentümer könnte zu unlösbaren Schwierigkeiten führen, wenn etwa der Mieter selbst schlichter Miteigentümer oder Wohnungseigentümer der Liegenschaft ist.

Dazu wurde erwogen:

Rechtliche Beurteilung

Die Rechtsstellung eines Wohnungseigentums- bewerbers, der bereits Miteigentümer der Liegenschaft ist und ein bestimmtes Objekt zu alleinigen Nutzung zugewiesen erhalten hat, entspricht, wie schon das Rekursgericht ausführte, der eines Miteigentümers, der seine Sondernutzungsrechte auf Grund einer Benützungsregelung oder -vereinbarung ausübt. Schon im zeitlichen Geltungsbereich des MG wurde einem solchen Miteigentümer die Verwaltungsvollmacht zugestanden, den ihm zur Benützung überlassenen Teil der Liegenschaft mit Wirkung für die Gesamtheit der Liegenschaftseigentümer zu vermieten (SZ 42/126 mwN). Da nach damaliger Auffassung nur der Wohnungseigentümer bei Vermietung des ihm zur ausschließlichen Nutzung und Verfügung überlassenen Objektes die Gesamtheit der Miteigentümer in seiner Person repräsentierte, nicht jedoch der auf obligatorische Sondernutzungsrechte beschränkte Wohnungseigentumsbewerber, kam in einem solchen Fall ein Hauptmietverhältnis zwischen allen Miteigentümern der Liegenschaft und dem Mieter zustande (vgl SZ 51/151).Die Rechtsstellung eines Wohnungseigentums- bewerbers, der bereits Miteigentümer der Liegenschaft ist und ein bestimmtes Objekt zu alleinigen Nutzung zugewiesen erhalten hat, entspricht, wie schon das Rekursgericht ausführte, der eines Miteigentümers, der seine Sondernutzungsrechte auf Grund einer Benützungsregelung oder -vereinbarung ausübt. Schon im zeitlichen Geltungsbereich des MG wurde einem solchen Miteigentümer die Verwaltungsvollmacht zugestanden, den ihm zur Benützung überlassenen Teil der Liegenschaft mit Wirkung für die Gesamtheit der Liegenschaftseigentümer zu vermieten (SZ 42/126 mwN). Da nach damaliger Auffassung nur der Wohnungseigentümer bei Vermietung des ihm zur ausschließlichen Nutzung und Verfügung überlassenen Objektes die Gesamtheit der Miteigentümer in seiner Person repräsentierte, nicht jedoch der auf obligatorische Sondernutzungsrechte beschränkte Wohnungseigentumsbewerber, kam in einem solchen Fall ein Hauptmietverhältnis zwischen allen Miteigentümern der Liegenschaft und dem Mieter zustande vergleiche SZ 51/151).

Läßt man die hier nicht bedeutsame Judikaturdifferenz zu§ 2 MRG (in der Fassung vor dem 3. WÄG) außer Betracht, ob der vermietende Wohnungseigentumsbewerber Haupt- oder Untermietrechte vermittelt, entspricht dies auch der heute noch herrschenden Meinung (MietSlg 39/45 = WoBl 1998, 37/15 mit zust Anm von Würth; JBl 1989, 256; MietSlg 42/24; MietSlg 43/15; MietSlg 43/30; 5 Ob 2224/96m; vgl Iro,Läßt man die hier nicht bedeutsame Judikaturdifferenz zu Paragraph 2, MRG (in der Fassung vor dem 3. WÄG) außer Betracht, ob der vermietende Wohnungseigentumsbewerber Haupt- oder Untermietrechte vermittelt, entspricht dies auch der heute noch herrschenden Meinung (MietSlg 39/45 = WoBl 1998, 37/15 mit zust Anmerkung von Würth; JBl 1989, 256; MietSlg 42/24; MietSlg 43/15; MietSlg 43/30; 5 Ob 2224/96m; vergleiche Iro,

Die Hauptmiete nach dem 3. WÄG, WoBl 1994, 125 [136 f]). Davon abzugehen besteht kein Anlaß. Der erkennende Senat hält auch daran fest, daß es durch die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum am vermieteten

Objekt zu keinem Bestandgeberwechsel kommt (immolex 1997, 56/31 mwN). Rechtsvorgänge in der Sphäre des Vermieters ändern nämlich die Rechtsposition des Mieters grundsätzlich nicht (vgl WoBl 1997, 182/55; idS auch WoBl 1994, 212/56 mit Anm von Call). Es würde auf eine Spaltung des Mietverhältnisses hinauslaufen, dem Mieter die ihm gesetzlich zustehenden Ansprüche gegen die Vermieter zu erhalten (was etwa auch Call in der soeben zitierten Anmerkung befürwortet), andererseits aber einen gesetzlichen Vertragsübergang iSd § 1120 ABGB annehmen zu wollen. Selbst Call/Tschütscher (MRG, 100 Fälle mit Lösungsvorschlägen, 322 f), die sich am weitesten der Annahme eines Vertragseintritts des Wohnungseigentümers nähern, machen die Einschränkung, daß es "grundsätzlich" (also nicht ausnahmslos) zu einem gesetzlichen Übergang der Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Mietverhältnis kommt, wenn der mitvermietende Miteigentümer zum Wohnungseigentümer des Bestandobjektes wird.Die Hauptmiete nach dem 3. WÄG, WoBl 1994, 125 [136 f]). Davon abzugehen besteht kein Anlaß. Der erkennende Senat hält auch daran fest, daß es durch die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum am vermieteten Objekt zu keinem Bestandgeberwechsel kommt (immolex 1997, 56/31 mwN). Rechtsvorgänge in der Sphäre des Vermieters ändern nämlich die Rechtsposition des Mieters grundsätzlich nicht vergleiche WoBl 1997, 182/55; idS auch WoBl 1994, 212/56 mit Anmerkung von Call). Es würde auf eine Spaltung des Mietverhältnisses hinauslaufen, dem Mieter die ihm gesetzlich zustehenden Ansprüche gegen die Vermieter zu erhalten (was etwa auch Call in der soeben zitierten Anmerkung befürwortet), andererseits aber einen gesetzlichen Vertragsübergang iSd Paragraph 1120, ABGB annehmen zu wollen. Selbst Call/Tschütscher (MRG, 100 Fälle mit Lösungsvorschlägen, 322 f), die sich am weitesten der Annahme eines Vertragseintritts des Wohnungseigentümers nähern, machen die Einschränkung, daß es "grundsätzlich" (also nicht ausnahmslos) zu einem gesetzlichen Übergang der Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Mietverhältnis kommt, wenn der mitvermietende Miteigentümer zum Wohnungseigentümer des Bestandobjektes wird.

Der Fortbestand des Mietverhältnisses mit den Miteigentümern der Liegenschaft bedeutet 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 erhält 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 nichts anderes bedeutet, als daß sie auf ihre aus dem Miteigentum

erfließenden Nutzungs- und Verfügungsrechte in Ansehung des

Wohnungseigentumsobjektes verzichten und diese Rechte dem

Wohnungseigentümer abtreten. Das war bereits der wesentliche Inhalt

des § 1 Abs 1 WEG 1948 iVm § 4 leg cit (vgl SZ 51/151 ua) und findet

sich jetzt in § 1 Abs 1 bzw § 2 Abs 2 Z 1 WEG 1975. Folgerichtig kann

der Wohnungseigentümer, auch wenn er nur Mitvermieter ist, alle jene

Rechte allein geltend machen, die ihm die ausschließliche Nutzung

"seines" Objektes ermöglichen. Er bedarf dazu keiner Zustimmung oder

Mitwirkung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft,

weil sie ihm alle die ausschließliche Nutzung des

Wohnungseigentumsobjektes (und auch die hier nicht weiter

interessierende Verfügung hierüber) sichernden Rechte bereits eingeräumt haben.

In diesem Sinn sieht Call (Anmerkung zu WoBl 1997, 182/55 mwN) in der Begründung von Wohnungseigentum an einem bereits vermieteten Objekt eine dem § 1120 ABGB zu unterstellende Rechtsnachfolge besonderen Art, die neue Rechtsbeziehungen zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Mieter schafft. Es kommt zwar zu keinem Bestandgeberwechsel (schon um die Durchsetzbarkeit der gesetzlichen Schutzrechte des Mieters gegen seine

Vertragspartner nicht zu gefährden), doch kann der Wohnungseigentümer alle jene Rechte aus dem Mietverhältnis geltend machen, die Inhalt seines ausschließlichen Nutzungsrechtes am Bestandobjekt sind und nicht in die rechtlich geschützte Position des Mieters eingreifen.In diesem Sinn sieht Call (Anmerkung zu WoBl 1997, 182/55 mwN) in der Begründung von Wohnungseigentum an einem bereits vermieteten Objekt eine dem Paragraph 1120, ABGB zu unterstellende Rechtsnachfolge besonderen Art, die neue Rechtsbeziehungen zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Mieter schafft. Es kommt zwar zu keinem Bestandgeberwechsel (schon um die Durchsetzbarkeit der gesetzlichen Schutzrechte des Mieters gegen seine Vertragspartner nicht zu gefährden), doch kann der Wohnungseigentümer alle jene Rechte aus dem Mietverhältnis geltend machen, die Inhalt seines ausschließlichen Nutzungsrechtes am Bestandobjekt sind und nicht in die rechtlich geschützte Position des Mieters eingreifen.

Das Recht, von der gesetzlichen Möglichkeit einer Mietzinserhöhung Gebrauch zu machen, gehört zu der dem Wohnungseigentümer überlassenen ausschließlichen Nutzung des Bestandobjekts. Da die Erträgnisse des Bestandobjektes allein dem Wohnungseigentümer zustehen, besteht 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. Eine gesetzlich geschützte Rechtsposition des Mieters, sich nur einem Mietzinserhöhungsbegehren aller Vermieter aussetzen zu müssen, um vielleicht von deren Uneinigkeit zu profitieren, ist andererseits nicht zu erkennen. Wenn der Mietzinserhöhung vertragliche Hindernisse entgegenstehen, kann er dies auch gegenüber dem Wohnungseigentümer geltend machen, weil der Mietvertrag selbst weder nach § 1120 ABGB noch nach § 1394 ABGB eine Änderung erfahren hat.Das Recht, von der gesetzlichen Möglichkeit einer Mietzinserhöhung Gebrauch zu machen, gehört zu der dem Wohnungseigentümer überlassenen ausschließlichen Nutzung des Bestandobjekts. Da die Erträgnisse des Bestandobjektes allein dem Wohnungseigentümer zustehen, besteht 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. Eine gesetzlich geschützte Rechtsposition des Mieters, sich nur einem Mietzinserhöhungsbegehren aller Vermieter aussetzen zu müssen, um vielleicht von deren Uneinigkeit zu profitieren, ist andererseits nicht zu erkennen. Wenn der Mietzinserhöhung vertragliche Hindernisse entgegenstehen, kann er dies auch gegenüber dem Wohnungseigentümer geltend machen, weil der Mietvertrag selbst weder nach Paragraph 1120, ABGB noch nach Paragraph 1394, ABGB eine Änderung erfahren hat.

Damit ist die Sachlegitimation der Antragstellerin zur Geltendmachung des Mietzinserhöhungsanspruchs nach § 12a Abs 3 MRG und zur Einleitung eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens zwecks Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses nicht zu bezweifeln. Das Rekursgericht wird in die sachliche Prüfung der Erhöhungsvoraussetzungen einzugehen und zur Angemessenheit des begehrten Mietzinses Stellung zu nehmen haben.Damit ist die Sachlegitimation der Antragstellerin zur Geltendmachung des Mietzinserhöhungsanspruchs nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG und zur Einleitung eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens zwecks Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses nicht zu bezweifeln. Das Rekursgericht wird in die sachliche Prüfung der Erhöhungsvoraussetzungen einzugehen und zur Angemessenheit des begehrten Mietzinses Stellung zu nehmen haben.

Anmerkung

E48885 05A04547

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00454.97V.1209.000

Dokumentnummer

JJT_19971209_OGH0002_0050OB00454_97V0000_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