

TE OGH 1997/9/11 6Ob231/97g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.09.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag.Engelmaier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kellner, Dr.Schiemer, Dr.Prückner und Dr.Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. A*****gesellschaft mbH, ***** 2. A***** KEG, ***** beide vertreten durch Lattenmayer, Luks & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Mile B*****, vertreten durch Dr.Rainer Cuscoleca, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung und Räumung, infolge Rekurses der klagenden Parteien und Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 6.November 1996, GZ 39 R 772/96k-19, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Hernals vom 15.April 1996, GZ 5 C 726/95h-13, zur Verfahrensergänzung aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Den Rekursen wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird aufgehoben. Dem Berufungsgericht wird eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Beklagte ist seit 1978 Hauptmieter einer Wohnung in einem Haus mit mehreren Wohneinheiten, an denen im Laufe der Zeit Wohnungseigentum begründet wurde. Auch an der vermieteten Wohnung des Beklagten wurde Wohnungseigentum begründet. Die Erstklägerin ist Wohnungseigentümerin. Beide Klägerinnen sind neben anderen Personen Miteigentümer der Liegenschaft sowie Wohnungseigentümer hinsichtlich mehrerer Wohnungen (Beil A). Die Kläger kündigten am 4.9.1995 die Wohnung zum 31.10.1995 gerichtlich auf und begehrten die geräumte Übergabe des Mietobjektes. Sie seien Mehrheitseigentümer der Liegenschaft. Der Beklagte habe die Wohnung ohne Einwilligung der Vermieter zur Gänze an einen Untermieter gegen einen ungebührlich hohen Zins weitergegeben (§ 30 Abs 2 Z 4 MRG). Der Untermieter vernachlässige das Objekt (§ 30 Abs 2 Z 3 MRG). Der Beklagte benötige die aufgekündigte Wohnung nicht zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses (§ 30 Abs 2 Z 6 MRG). Der Beklagte ist seit 1978 Hauptmieter einer Wohnung in einem Haus mit mehreren Wohneinheiten, an denen im Laufe der Zeit Wohnungseigentum begründet wurde. Auch an der vermieteten Wohnung des Beklagten wurde Wohnungseigentum begründet. Die Erstklägerin ist Wohnungseigentümerin. Beide Klägerinnen sind neben anderen Personen

Miteigentümer der Liegenschaft sowie Wohnungseigentümer hinsichtlich mehrerer Wohnungen (Beil A). Die Kläger kündigten am 4.9.1995 die Wohnung zum 31.10.1995 gerichtlich auf und begehrten die geräumte Übergabe des Mietobjektes. Sie seien Mehrheitseigentümer der Liegenschaft. Der Beklagte habe die Wohnung ohne Einwilligung der Vermieter zur Gänze an einen Untermieter gegen einen ungebührlich hohen Zins weitergegeben (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG). Der Untermieter vernachlässige das Objekt (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG). Der Beklagte benötige die aufgekündigte Wohnung nicht zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG).

Der Beklagte erhob Einwendungen. Er bestritt die Aktivlegitimation der Kläger und das Vorliegen von Kündigungsgründen.

Die Klägerinnen führten zur Aktivlegitimation aus, daß wegen der erst nach 1978 erfolgten Parifizierung nicht der Wohnungseigentümer, sondern die Mehrheitseigentümer der Liegenschaft zur Kündigung legitimiert seien (§ 1 zu ON 12).

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung hinsichtlich der Erstklägerin für rechtswirksam und erkannte den Beklagten schuldig, der Erstklägerin die Wohnung geräumt zu übergeben. Das Begehren der Zweitklägerin wurde abgewiesen. Das Erstgericht stellte im wesentlichen fest, daß die Erstklägerin seit 20.12.1994 Wohnungseigentümerin der vom Beklagten seit 1978 in Hauptmiete gemieteten Wohnung sei. Die Wohnung sei im Oktober 1994 von einer anderen Person bezogen worden. Diese und der Beklagte hätten beim Hausverwalter erreichen wollen, daß die Mietrechte übertragen werden. Dies sei abgelehnt worden. Bis Juli 1995 habe der Beklagte noch gelegentlich in der Wohnung übernachtet. Seit 3.2.1996 werde ihm der Zutritt zur Wohnung vom Übernehmer der Wohnung gänzlich verweigert. Ein dringendes Wohnbedürfnis der Tochter des Beklagten könne nicht festgestellt werden.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG infolge der gänzlichen Weitergabe der Wohnung erfüllt sei. Die Erstklägerin sei alleinige Eigentümerin der Eigentumswohnung. Sie allein sei aktiv klagelegitimiert. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG infolge der gänzlichen Weitergabe der Wohnung erfüllt sei. Die Erstklägerin sei alleinige Eigentümerin der Eigentumswohnung. Sie allein sei aktiv klagelegitimiert.

Das Berufungsgericht gab den Berufungen beider Kläger und des Beklagten Folge. Es hob das Urteil des Erstgerichtes zur Verfahrensergänzung auf.

Das Berufungsgericht führte zur Frage der Aktivlegitimation der Kläger im wesentlichen folgendes aus:

Aus dem vorgelegten Grundbuchsatzug ergebe sich, daß Wohnungseigentum an der Wohnung erst im Jahr 1993 begründet worden sei und daß die Erstklägerin erst seit 1995 Wohnungseigentümerin sei. Da der Mietvertrag schon vor der Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen worden sei, seien sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft Vermieter, ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Wohnungseigentümer oder schlichte Miteigentümer handle. An dieser Vermieterstellung sämtlicher Miteigentümer könne die spätere Begründung von Wohnungseigentum nichts ändern. Im Prozeß über die Aufkündigung des Mietvertrages bildeten sämtliche Miteigentümer eine einheitliche Streitpartei. Das Mietverhältnis könne nur einheitlich aufgelöst werden. Das materielle Recht erfordere die Geltendmachung durch bzw gegen alle Miteigentümer. Es liege eine notwendige Streitgenossenschaft vor. Die in vereinzelter Entscheidung vertretene Meinung, daß auch die zur Verwaltung befugte Mehrheit im Namen aller Miteigentümer zur Einbringung einer Aufkündigung legitimiert sei, könne nicht geteilt werden. Dies führte zu einer unzulässigen Prozeßstandschaft. An der gegenständlichen Liegenschaft sei Wohnungseigentum begründet worden. Gemäß § 13c WEG (idF des 3. WÄG) bildeten alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergeinschaft. Diese Gemeinschaft sei als quasi-juristische Person Vermieter. Sie werde nach außen von einem gemeinsamen Verwalter vertreten. Bei Vorliegen einer Benützungsvereinbarung oder von Wohnungseigentum zugunsten eines Miteigentümers sei die Verwaltungsbefugnis dieses Miteigentümers anzunehmen. Die materiellrechtliche richtige Bezeichnung des Kündigungsberechtigten laute in einem solchen Fall "Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ X der KG Y", vertreten durch den Miteigentümer "Z". Eine derartige Parteibezeichnung sei von den Klägerinnen zwar nicht gewählt worden, aus dem Inhalt der Aufkündigung sei jedoch klar ersichtlich, daß eine Aufkündigung der verwaltenden Mehrheit mit Wirkung für sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft beabsichtigt sei. Es sei daher eine Richtigstellung der Parteibezeichnung möglich. Es sei aber den Klägerinnen Gelegenheit zur erstmalig vom Berufungsgericht geäußerten Rechtsansicht zu geben. Die Klägerinnen

seien im fortzusetzenden Verfahren aufzufordern, die Bezeichnung der kündigenden Partei richtigzustellen. Erst im Fall der Unterlassung eines Berichtigungsantrages müßte der Schluß gezogen werden, daß die Klägerinnen lediglich im eigenen Namen auftreten wollten. Das Erstgericht werde auch ergänzende Feststellungen über die Begründung von Wohnungseigentum sowie über die Eigentumsverhältnisse zu treffen haben. Aus dem vorgelegten Grundbuchsatzug ergebe sich, daß Wohnungseigentum an der Wohnung erst im Jahr 1993 begründet worden sei und daß die Erstklägerin erst seit 1995 Wohnungseigentümerin sei. Da der Mietvertrag schon vor der Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen worden sei, seien sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft Vermieter, ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Wohnungseigentümer oder schlichte Miteigentümer handle. An dieser Vermieterstellung sämtlicher Miteigentümer könne die spätere Begründung von Wohnungseigentum nichts ändern. Im Prozeß über die Aufkündigung des Mietvertrages bildeten sämtliche Miteigentümer eine einheitliche Streitpartei. Das Mietverhältnis könne nur einheitlich aufgelöst werden. Das materielle Recht erfordere die Geltendmachung durch bzw gegen alle Miteigentümer. Es liege eine notwendige Streitgenossenschaft vor. Die in vereinzelt Entscheidungen vertretene Meinung, daß auch die zur Verwaltung befugte Mehrheit im Namen aller Miteigentümer zur Einbringung einer Aufkündigung legitimiert sei, könne nicht geteilt werden. Dies führte zu einer unzulässigen Prozeßstandschaft. An der gegenständlichen Liegenschaft sei Wohnungseigentum begründet worden. Gemäß Paragraph 13 c, WEG in der Fassung des 3. WÄG bildeten alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergeinschaft. Diese Gemeinschaft sei als quasi-juristische Person Vermieter. Sie werde nach außen von einem gemeinsamen Verwalter vertreten. Bei Vorliegen einer Benützungsvereinbarung oder von Wohnungseigentum zugunsten eines Miteigentümers sei die Verwaltungsbefugnis dieses Miteigentümers anzunehmen. Die materiellrechtliche richtige Bezeichnung des Kündigungsberechtigten laute in einem solchen Fall "Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ römisch zehn der KG Y", vertreten durch den Miteigentümer "Z". Eine derartige Parteibezeichnung sei von den Klägerinnen zwar nicht gewählt worden, aus dem Inhalt der Aufkündigung sei jedoch klar ersichtlich, daß eine Aufkündigung der verwaltenden Mehrheit mit Wirkung für sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft beabsichtigt sei. Es sei daher eine Richtigstellung der Parteibezeichnung möglich. Es sei aber den Klägerinnen Gelegenheit zur erstmalig vom Berufungsgericht geäußerten Rechtsansicht zu geben. Die Klägerinnen seien im fortzusetzenden Verfahren aufzufordern, die Bezeichnung der kündigenden Partei richtigzustellen. Erst im Fall der Unterlassung eines Berichtigungsantrages müßte der Schluß gezogen werden, daß die Klägerinnen lediglich im eigenen Namen auftreten wollten. Das Erstgericht werde auch ergänzende Feststellungen über die Begründung von Wohnungseigentum sowie über die Eigentumsverhältnisse zu treffen haben.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß der "ordentliche Revisionsrekurs" (richtig: Rekurs an den Obersten Gerichtshof) zulässig sei. Zur Frage der Legitimation der Wohnungseigentümergeinschaft, der Parteibezeichnung und der Berichtigungsfähigkeit liege keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vor.

Die Kläger begehren mit ihrem Rekurs die Aufhebung des Aufhebungsbeschlusses des Berufungsgerichtes zur neuerlichen Entscheidung; hilfsweise wird ein Abänderungsantrag dahin gestellt, daß die Aufkündigung hinsichtlich beider Kläger für rechtswirksam erklärt und dem Räumungsbegehren stattgegeben werde.

Der Beklagte beantragt mit seinem Rekurs die Aufhebung des Aufhebungsbeschlusses und die Abänderung dahin, daß die Aufkündigung hinsichtlich beider Klägerinnen für unwirksam erklärt und das Räumungsbegehren abgewiesen werde.

Rechtliche Beurteilung

Beide Rekurse sind zulässig und im Sinne einer Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung durch das Berufungsgericht berechtigt.

Für die Beurteilung der Aktivlegitimation der Klägerinnen ist der Sachverhalt wesentlich, daß der Mietvertrag des Beklagten schon vor der Begründung des Wohnungseigentums der Erstklägerin an der vermieteten Wohnung, der Bestandvertrag also nicht mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen worden war. Vermieter waren die Liegenschaftseigentümer. Zur Frage des Einflusses eines später begründeten Wohnungseigentums an der Mietwohnung auf das Mietverhältnis hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach Stellung genommen. In der Entscheidung 5 Ob 44/97z = WoBl 1997/55 war ein Sachverhalt zu beurteilen, bei dem der Mietvertrag im Jahr 1947 mit dem Hauseigentümer abgeschlossen worden war und im Jahr 1990 nach Verbücherung des Wohnungseigentums andere Mit- und Wohnungseigentümer bürgerliche Eigentümer der Liegenschaft geworden waren. Diese seien nach

Auffassung des 5. Senates Rechtsnachfolger des Vermieters und ex lege (§ 1120 ABGB) in das Mietverhältnis eingetreten. Die Tatsache, daß nach Abschluß des Mietvertrages eine Änderung auf Vermieterseite durch Übertragung von Miteigentumsanteilen auf andere Personen, teilweise verbunden mit Wohnungseigentum, erfolgt sei, vermöge die Rechtsstellung des Mieters nicht zu beeinflussen, da es sich dabei um Vorgänge ausschließlich in der Sphäre der Vermieter handle. Die Änderung der Anzahl der Miteigentümer und die Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses der Miteigentümer untereinander sei grundsätzlich auf die Rechte und Pflichten eines Mieters ohne Einfluß. Auf Bestandgeberseite sei der jeweilige Bestandgeber zur Kündigung aktiv legitimiert. Bei Miteigentum stehe die Aktivlegitimation zur Kündigung als einer Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung grundsätzlich der Mehrheit der Miteigentümer zu. Der erkennende Senat hat sich in seiner Entscheidung 6 Ob 52/97h diesen Rechtsansichten angeschlossen und im wesentlichen ausgeführt, daß ein Miteigentümer grundsätzlich nur dann alleine kündigen könne, wenn weitere Miteigentümer, die mit ihm zusammen eine Mehrheit bilden, mit der Kündigung einverstanden seien. Wenn einem Miteigentümer der physische Besitz eines Teils der Liegenschaft durch Benützungsregelung allein überlassen worden sei, liege darin auch eine Verwaltungsvollmacht zur Vermietung dieses Teils, die ihn auch berechtige, das von ihm eingegangene Mietverhältnis ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer aufzukündigen. Dies ändere aber nichts daran, daß als Partei des Kündigungsstreites nicht der Minderheitsmiteigentümer allein, sondern alle Miteigentümer als Bestandgeber anzusehen seien, als deren Vertreter bzw Verwalter der Nutzungsberechtigte auftrete. Die rechtsgestaltende Wirkung der Aufkündigung erstreckte sich auf die Miteigentümer als einheitliche Streitpartei. Daraus ergebe sich die Notwendigkeit einer Richtigstellung der Bezeichnung der kündigenden Partei. Wenn hinsichtlich einzelner Miteigentümer Wohnungseigentum begründet worden sei, so sei Partei des Kündigungsstreits auf Aktivseite materiellrechtlich die Wohnungseigentümergemeinschaft (§ 13c WEG). Eine Aufhebung der Kündigung und Abweisung des Räumungsbegehrens käme nur dann in Frage, wenn die kündigende Klägerin eine Richtigstellung der Parteibezeichnung trotz Erörterung nicht vornehme und darauf bestehe, nur im eigenen Namen aufzutreten und keine Erklärungen für die übrigen Miteigentümer abgeben zu wollen. An dieser Rechtsauffassung ist trotz der von Call gegen die Entscheidung 5 Ob 44/97 erhobenen Kritik festzuhalten. Call vertritt in seiner Anmerkung (WoBl 1997, 183 f) die Auffassung, daß der vermietende Wohnungseigentümer nicht als Repräsentant aller übrigen Miteigentümer aufzufassen sei, sondern im Rahmen seines ausschließlichen Nutzungsrechtes (§ 1 Abs 1 Satz 1 und § 1 WEG) allein kündigen könne. Bei der Beurteilung von Wohnungseigentum sei eine wirtschaftliche Betrachtungsweise geboten. Die wirtschaftliche Substanz des Wohnungseigentumsobjekts (das gleichzeitig Mietobjekt ist) stehe im Vordergrund. Auf den Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums (vor oder nach Abschluß des Mietvertrages) komme es zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen nicht an. Der Wohnungseigentümer sei im zweiten Fall ein "besonderer" Rechtsnachfolger im Sinne des § 1120 ABGB und als solcher ausschließlich zur Kündigung berechtigt. Die grundsätzlich richtige Aussage, daß weder die Änderung der Zahl der Miteigentümer noch die Schaffung von Wohnungseigentum die Rechtsposition des Mieters beeinflussen dürfe, sei teleologisch zu reduzieren. Der (vom Wohnungseigentümer übernommene) Mieter behalte zwar seine Ansprüche nach § 6 MRG (Erhaltungsarbeiten) gegenüber allen Miteigentümern des Hauses, bei den Gestaltungsrechten des Vermieters (wozu das Kündigungsrecht gehört) sei der Gesetzeszweck jedoch ein anderer. Die Schutzposition des Mieters dürfe nicht ausgedehnt werden. Das relativ zwingende Mieterschutzrecht gebiete es nicht, das Kündigungsrecht des rechtsnachfolgenden Wohnungseigentümers dahin zu erschweren, daß dieser nur mittels Mehrheitsbeschlusses der Mit- und Wohnungseigentümer kündigen dürfe. Zu diesen durchaus gewichtigen Argumenten hat der erkennende Senat folgendes erwogen: Für die Beurteilung der Aktivlegitimation der Klägerinnen ist der Sachverhalt wesentlich, daß der Mietvertrag des Beklagten schon vor der Begründung des Wohnungseigentums der Erstklägerin an der vermieteten Wohnung, der Bestandvertrag also nicht mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen worden war. Vermieter waren die Liegenschaftseigentümer. Zur Frage des Einflusses eines später begründeten Wohnungseigentums an der Mietwohnung auf das Mietverhältnis hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach Stellung genommen. In der Entscheidung 5 Ob 44/97z = WoBl 1997/55 war ein Sachverhalt zu beurteilen, bei dem der Mietvertrag im Jahr 1947 mit dem Hauseigentümer abgeschlossen worden war und im Jahr 1990 nach Verbücherung des Wohnungseigentums andere Mit- und Wohnungseigentümer bürgerliche Eigentümer der Liegenschaft geworden waren. Diese seien nach Auffassung des 5. Senates Rechtsnachfolger des Vermieters und ex lege (Paragraph 1120, ABGB) in das Mietverhältnis eingetreten. Die Tatsache, daß nach Abschluß des Mietvertrages eine Änderung auf Vermieterseite durch Übertragung von Miteigentumsanteilen auf andere Personen, teilweise verbunden mit Wohnungseigentum, erfolgt sei, vermöge die Rechtsstellung des Mieters nicht zu beeinflussen, da es

sich dabei um Vorgänge ausschließlich in der Sphäre der Vermieter handle. Die Änderung der Anzahl der Miteigentümer und die Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses der Miteigentümer untereinander sei grundsätzlich auf die Rechte und Pflichten eines Mieters ohne Einfluß. Auf Bestandgeberseite sei der jeweilige Bestandgeber zur Kündigung aktiv legitimiert. Bei Miteigentum stehe die Aktivlegitimation zur Kündigung als einer Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung grundsätzlich der Mehrheit der Miteigentümer zu. Der erkennende Senat hat sich in seiner Entscheidung 6 Ob 52/97h diesen Rechtsansichten angeschlossen und im wesentlichen ausgeführt, daß ein Miteigentümer grundsätzlich nur dann alleine kündigen könne, wenn weitere Miteigentümer, die mit ihm zusammen eine Mehrheit bilden, mit der Kündigung einverstanden seien. Wenn einem Miteigentümer der physische Besitz eines Teils der Liegenschaft durch Benützungsregelung allein überlassen worden sei, liege darin auch eine Verwaltungsvollmacht zur Vermietung dieses Teils, die ihn auch berechtige, das von ihm eingegangene Mietverhältnis ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer aufzukündigen. Dies ändere aber nichts daran, daß als Partei des Kündigungsstreites nicht der Minderheitseigentümer allein, sondern alle Miteigentümer als Bestandgeber anzusehen seien, als deren Vertreter bzw Verwalter der Nutzungsberechtigte auftrete. Die rechtsgestaltende Wirkung der Aufkündigung erstrecke sich auf die Miteigentümer als einheitliche Streitpartei. Daraus ergebe sich die Notwendigkeit einer Richtigstellung der Bezeichnung der kündigenden Partei. Wenn hinsichtlich einzelner Miteigentümer Wohnungseigentum begründet worden sei, so sei Partei des Kündigungsstreits auf Aktivseite materiellrechtlich die Wohnungseigentümergeinschaft (Paragraph 13 c, WEG). Eine Aufhebung der Kündigung und Abweisung des Räumungsbegehrens käme nur dann in Frage, wenn die kündigende Klägerin eine Richtigstellung der Parteibezeichnung trotz Erörterung nicht vornehme und darauf bestehe, nur im eigenen Namen aufzutreten und keine Erklärungen für die übrigen Miteigentümer abgeben zu wollen. An dieser Rechtsauffassung ist trotz der von Call gegen die Entscheidung 5 Ob 44/97 erhobenen Kritik festzuhalten. Call vertritt in seiner Anmerkung (WoBI 1997, 183 f) die Auffassung, daß der vermietende Wohnungseigentümer nicht als Repräsentant aller übrigen Miteigentümer aufzufassen sei, sondern im Rahmen seines ausschließlichen Nutzungsrechtes (Paragraph eins, Absatz eins, Satz 1 und Paragraph eins, WEG) allein kündigen könne. Bei der Beurteilung von Wohnungseigentum sei eine wirtschaftliche Betrachtungsweise geboten. Die wirtschaftliche Substanz des Wohnungseigentumsobjekts (das gleichzeitig Mietobjekt ist) stehe im Vordergrund. Auf den Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums (vor oder nach Abschluß des Mietvertrages) komme es zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen nicht an. Der Wohnungseigentümer sei im zweiten Fall ein "besonderer" Rechtsnachfolger im Sinne des Paragraph 1120, ABGB und als solcher ausschließlich zur Kündigung berechtigt. Die grundsätzlich richtige Aussage, daß weder die Änderung der Zahl der Miteigentümer noch die Schaffung von Wohnungseigentum die Rechtsposition des Mieters beeinflussen dürfe, sei teleologisch zu reduzieren. Der (vom Wohnungseigentümer übernommene) Mieter behalte zwar seine Ansprüche nach Paragraph 6, MRG (Erhaltungsarbeiten) gegenüber allen Miteigentümern des Hauses, bei den Gestaltungsrechten des Vermieters (wozu das Kündigungsrecht gehört) sei der Gesetzeszweck jedoch ein anderer. Die Schutzposition des Mieters dürfe nicht ausgedehnt werden. Das relativ zwingende Mieterschutzrecht gebiete es nicht, das Kündigungsrecht des rechtsnachfolgenden Wohnungseigentümers dahin zu erschweren, daß dieser nur mittels Mehrheitsbeschlusses der Mit- und Wohnungseigentümer kündigen dürfe. Zu diesen durchaus gewichtigen Argumenten hat der erkennende Senat folgendes erwogen:

Unstrittig ist, daß ein Wohnungseigentümer die Wohnung in Ausübung seines alleinigen Nutzungsrechtes vermieten kann. Nur er und nicht die Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer (§ 13 lit c WEG) ist der Vermieter. Der Mieter eines Wohnungseigentümers steht zu den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern in keiner Rechtsbeziehung (ImmZ 1989, 203). Der Wohnungseigentümer kann nicht zu Lasten der übrigen Miteigentümer für diese ein Mietverhältnis begründen. Den Anspruch nach § 6 MRG kann der Mieter daher in diesem Fall nur gegen seinen Vertragspartner und nicht gegen die Miteigentümer des Hauses durchsetzen. Sein Vermieter hat für die Erfüllung dieses Anspruchs zu sorgen und muß dies gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern und Miteigentümern im Rahmen seiner Rechte aus dem Wohnungseigentumsvertrag erreichen. Im Falle der Begründung von Wohnungseigentum nach Abschluß des Mietvertrags bleibt dem Mieter der Anspruch auf Erhaltungsarbeiten (§ 6 MRG) gegenüber dem (ursprünglichen) Vermieter erhalten (5 Ob 111/92 = WoBI 1994/56), was auch Call ausdrücklich befürwortet (WoBI 1994, 213). Durch die nachfolgende Begründung von Wohnungseigentum darf - wie schon ausgeführt - die gesetzliche Position des Mieters nicht beeinträchtigt werden. Für die Ansicht, daß der übernehmende Wohnungseigentümer als Erwerber im Sinne des § 1120 ABGB zu qualifizieren sei, spricht einiges. Es entspricht ständiger oberstgerichtlicher Rechtsprechung, daß als Einzelrechtsnachfolger in der Vermieterstellung nicht nur der

bücherliche Erwerber der Liegenschaft, sondern gleichgestellt auch der Fruchtnießer (SZ 43/83; 8 Ob 586/87 = WoBI 1992/3 S 11 mwN) und auch der Pächter (Mieter) eines ganzen Hauses (RZ 1955/126) angesehen werden. Die fruchtnießerähnliche Stellung befähigt zur Begründung von Hauptmietverhältnissen (SZ 60/28; MietSlg XXXVI/35 uva). § 2 Abs 1 Satz 1 MRG idgF des 3.WÄG stellt dies auch für den Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses ("Generalmiet") klar. Der Wohnungseigentümer ist in seiner Rechtsposition den angeführten "Erwerbern" durchaus ähnlich, vor allem wenn man die von Call betonte wirtschaftliche Substanz (also die ausschließliche Nutzung des Objektes) in den Vordergrund rückt. Bei einer solchen Betrachtungsweise darf jedoch nicht außer acht gelassen werden, daß das Wohnungseigentumsrecht als ausschließliches Nutzungsrecht nicht selbständig, sondern nur in Verbindung mit dem Miteigentum an der Liegenschaft bestehen kann. Auf diese Miteigentümereigenschaft kommt es aber bei der Beurteilung der Rechtsnachfolge im Sinne des § 1120 ABGB entscheidend an. Der schlichte Miteigentümer, der nicht auch Wohnungseigentümer ist, kann nur mit Zustimmung der anderen Miteigentümer vermieten und kündigen. Bestandgeber ist die Miteigentümergeinschaft. Die Rechtsnachfolge im Miteigentum ändert an der Vermieterstellung der Gemeinschaft nichts, diese bleibt weiter Vermieter, der erwerbende Miteigentümer tritt gemäß § 1120 ABGB nur anstelle des Veräußerers des Miteigentumsanteils in die Gemeinschaft ein. Daran ändert sich - für die Ansprüche des Mieters nach § 6 MRG auch nach Meinung Calls - nichts, wenn für den erwerbenden Miteigentümer gleichzeitig Wohnungseigentum begründet wird. Die Ansicht, daß hinsichtlich der Gestaltungsrechte des Vermieters anderes gelte, der erwerbende Wohnungseigentümer also ausschließlich zur Kündigung des übernommenen Mieters legitimiert sei, führt im Ergebnis zu einem gespaltenen Mietverhältnis, bei dem die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis auf Vermieterseite mehreren Personen zustünden. Eine solche Spaltung der Rechtsposition ist dem Mieter nicht ohneweiteres zumutbar und aus dem Gesetz (§ 1120 ABGB) auch nicht ableitbar. Abzustellen ist auf die Veräußerung und Übergabe der Sache. Veräußert wird aber ein Miteigentumsanteil verbunden mit dem Wohnungseigentum und nicht das Wohnungseigentum losgelöst vom Miteigentumsanteil. Für die Kündigungslegitimation bedeutet dies - im Sinne der zitierten Vorentscheidungen - daß nach wie vor die Miteigentümergeinschaft zur Kündigung legitimiert ist, und zwar nach ständiger Rechtsprechung und nach den Grundsätzen der §§ 825 ff ABGB auch die Mehrheit der Miteigentümer (MietSlg 34.091; 3 Ob 545/91 uva), weil es sich um einen Akt der ordentlichen Verwaltung handelt (vgl § 14 Abs 1 Z 8 WEG). Der Hälfteigentümer oder Minderheitsigentümer kann gegen Nachweis der Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer kündigen (7 Ob 2029/96z mwN). Der Wohnungseigentümer tritt in die Position des Veräußerers ein. Dieser hatte als bloßer Miteigentümer nicht die Rechtsstellung des allein zur Kündigung berechtigten Vermieters, sondern eben nur die angeführten beschränkten Rechte eines Miteigentümers. Mehr konnte der erwerbende (spätere) Wohnungseigentümer nicht erhalten. Die von Call kritisierte Erschwerung der Kündigungsmöglichkeit infolge des Erfordernisses einer Mehrheit der Miteigentümer für die Kündigung ist in Wahrheit eine Folge des von Anfang an bestehenden Umstandes, daß auf Vermieterseite eine Personenmehrheit existierte und nicht eine Folge eines unrichtigen Verständnisses von der Natur des Wohnungseigentums. Es kann hier dahingestellt bleiben, ob nicht der Wohnungseigentümer schon aufgrund seiner Rechtsposition in der Gemeinschaft allein berechtigt ist, für diese die Kündigung zu erheben. Auf diesen allenfalls vorliegenden Rechtsgrund zur Aktivlegitimation hat sich die Erstklägerin nicht berufen. Beide Klägerinnen führten ausdrücklich nur den Umstand an, daß sie (zusammen) Mehrheitseigentümer der Liegenschaft seien. Es kommt also nicht darauf an, ob neben der Mehrheit der Miteigentümer oder neben dem Miteigentümer, der mit Zustimmung der Mehrheit kündigt, auch einem Wohnungseigentümer schon aufgrund des Wohnungseigentumsvertrags die Legitimation zur Kündigung für die Gemeinschaft zukommt. Ausschließlich zur Kündigung berechtigt ist er jedenfalls aus den dargelegten Gründen nicht, weil er nicht alleiniger Vermieter, sondern nur Rechtsgenosse einer Mehrheit von Vermietern ist. Unstrittig ist, daß ein Wohnungseigentümer die Wohnung in Ausübung seines alleinigen Nutzungsrechtes vermieten kann. Nur er und nicht die Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer (Paragraph 13, Litera c, WEG) ist der Vermieter. Der Mieter eines Wohnungseigentümers steht zu den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern in keiner Rechtsbeziehung (ImmZ 1989, 203). Der Wohnungseigentümer kann nicht zu Lasten der übrigen Miteigentümer für diese ein Mietverhältnis begründen. Den Anspruch nach Paragraph 6, MRG kann der Mieter daher in diesem Fall nur gegen seinen Vertragspartner und nicht gegen die Miteigentümer des Hauses durchsetzen. Sein Vermieter hat für die Erfüllung dieses Anspruchs zu sorgen und muß dies gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern und Miteigentümern im Rahmen seiner Rechte aus dem Wohnungseigentumsvertrag erreichen. Im Falle der Begründung von Wohnungseigentum nach Abschluß des Mietvertrags bleibt dem Mieter der Anspruch auf Erhaltungsarbeiten (Paragraph 6, MRG) gegenüber dem

(ursprünglichen) Vermieter erhalten (5 Ob 111/92 = WoBI 1994/56), was auch Call ausdrücklich befürwortet (WoBI 1994, 213). Durch die nachfolgende Begründung von Wohnungseigentum darf - wie schon ausgeführt - die gesetzliche Position des Mieters nicht beeinträchtigt werden. Für die Ansicht, daß der übernehmende Wohnungseigentümer als Erwerber im Sinne des Paragraph 1120, ABGB zu qualifizieren sei, spricht einiges. Es entspricht ständiger oberstgerichtlicher Rechtsprechung, daß als Einzelrechtsnachfolger in der Vermieterstellung nicht nur der bürgerliche Erwerber der Liegenschaft, sondern gleichgestellt auch der Fruchtnießer (SZ 43/83; 8 Ob 586/87 = WoBI 1992/3 S 11 mwN) und auch der Pächter (Mieter) eines ganzen Hauses (RZ 1955/126) angesehen werden. Die fruchtnießerähnliche Stellung befähigt zur Begründung von Hauptmietverhältnissen (SZ 60/28; MietSlg XXXVI/35 uva). Paragraph 2, Absatz eins, Satz 1 MRG idGF des 3.WÄG stellt dies auch für den Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses ("Generalmiet") klar. Der Wohnungseigentümer ist in seiner Rechtsposition den angeführten "Erwerbern" durchaus ähnlich, vor allem wenn man die von Call betonte wirtschaftliche Substanz (also die ausschließliche Nutzung des Objektes) in den Vordergrund rückt. Bei einer solchen Betrachtungsweise darf jedoch nicht außer acht gelassen werden, daß das Wohnungseigentumsrecht als ausschließliches Nutzungsrecht nicht selbständig, sondern nur in Verbindung mit dem Miteigentum an der Liegenschaft bestehen kann. Auf diese Miteigentümereigenschaft kommt es aber bei der Beurteilung der Rechtsnachfolge im Sinne des Paragraph 1120, ABGB entscheidend an. Der schlichte Miteigentümer, der nicht auch Wohnungseigentümer ist, kann nur mit Zustimmung der anderen Miteigentümer vermieten und kündigen. Bestandgeber ist die Miteigentümergeinschaft. Die Rechtsnachfolge im Miteigentum ändert an der Vermieterstellung der Gemeinschaft nichts, diese bleibt weiter Vermieter, der erwerbende Miteigentümer tritt gemäß Paragraph 1120, ABGB nur anstelle des Veräußerers des Miteigentumsanteils in die Gemeinschaft ein. Daran ändert sich - für die Ansprüche des Mieters nach Paragraph 6, MRG auch nach Meinung Calls - nichts, wenn für den erwerbenden Miteigentümer gleichzeitig Wohnungseigentum begründet wird. Die Ansicht, daß hinsichtlich der Gestaltungsrechte des Vermieters anderes gelte, der erwerbende Wohnungseigentümer also ausschließlich zur Kündigung des übernommenen Mieters legitimiert sei, führt im Ergebnis zu einem gespaltenen Mietverhältnis, bei dem die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis auf Vermieterseite mehreren Personen zustünden. Eine solche Spaltung der Rechtsposition ist dem Mieter nicht ohneweiteres zumutbar und aus dem Gesetz (Paragraph 1120, ABGB) auch nicht ableitbar. Abzustellen ist auf die Veräußerung und Übergabe der Sache. Veräußert wird aber ein Miteigentumsanteil verbunden mit dem Wohnungseigentum und nicht das Wohnungseigentum losgelöst vom Miteigentumsanteil. Für die Kündigungslegitimation bedeutet dies - im Sinne der zitierten Vorentscheidungen - daß nach wie vor die Miteigentümergeinschaft zur Kündigung legitimiert ist, und zwar nach ständiger Rechtsprechung und nach den Grundsätzen der Paragraphen 825, ff ABGB auch die Mehrheit der Miteigentümer (MietSlg 34.091; 3 Ob 545/91 uva), weil es sich um einen Akt der ordentlichen Verwaltung handelt vergleiche Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 8, WEG). Der Hälfteigentümer oder Minderheitsigentümer kann gegen Nachweis der Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer kündigen (7 Ob 2029/96z mwN). Der Wohnungseigentümer tritt in die Position des Veräußerers ein. Dieser hatte als bloßer Miteigentümer nicht die Rechtsstellung des allein zur Kündigung berechtigten Vermieters, sondern eben nur die angeführten beschränkten Rechte eines Miteigentümers. Mehr konnte der erwerbende (spätere) Wohnungseigentümer nicht erhalten. Die von Call kritisierte Erschwerung der Kündigungsmöglichkeit infolge des Erfordernisses einer Mehrheit der Miteigentümer für die Kündigung ist in Wahrheit eine Folge des von Anfang an bestehenden Umstandes, daß auf Vermieterseite eine Personenmehrheit existierte und nicht eine Folge eines unrichtigen Verständnisses von der Natur des Wohnungseigentums. Es kann hier dahingestellt bleiben, ob nicht der Wohnungseigentümer schon aufgrund seiner Rechtsposition in der Gemeinschaft allein berechtigt ist, für diese die Kündigung zu erheben. Auf diesen allenfalls vorliegenden Rechtsgrund zur Aktivlegitimation hat sich die Erstklägerin nicht berufen. Beide Klägerinnen führten ausdrücklich nur den Umstand an, daß sie (zusammen) Mehrheitseigentümer der Liegenschaft seien. Es kommt also nicht darauf an, ob neben der Mehrheit der Miteigentümer oder neben dem Miteigentümer, der mit Zustimmung der Mehrheit kündigt, auch einem Wohnungseigentümer schon aufgrund des Wohnungseigentumsvertrags die Legitimation zur Kündigung für die Gemeinschaft zukommt. Ausschließlich zur Kündigung berechtigt ist er jedenfalls aus den dargelegten Gründen nicht, weil er nicht alleiniger Vermieter, sondern nur Rechtsgenosse einer Mehrheit von Vermietern ist.

Das Berufungsgericht hat die Frage der Richtigstellung der Parteibezeichnung für erörterungsbedürftig gehalten. Die Auslegung des Parteivorbringens der Klägerinnen zur Klärung der Frage, ob sie im eigenen Namen auftraten oder die Kündigung für die Eigentümergemeinschaft einbringen wollten, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Eine amtswegige Richtigstellung käme nur bei zweifelsfreiem Parteivorbringen in Frage (vgl 6 Ob 52/97h). Die vom

Berufungsgericht angenommene Erörterungsbedürftigkeit ist keine erhebliche Rechtsfrage (§ 519 Abs 2 iVm § 502 Abs 1 ZPO). Hingegen ist der Rekurs der Klägerinnen und damit im Ergebnis auch derjenige des Beklagten berechtigt, weil das Berufungsgericht die zur Klärung der Aktivlegitimation erforderliche ergänzende Feststellung über die Eigentumsverhältnisse, also zur Klärung der Frage, ob die Klägerinnen Mehrheitseigentümer der Liegenschaft sind, nicht selbst getroffen hat. Aus dem Wortlaut des § 496 Abs 3 ZPO und aus der Zielsetzung des Gesetzgebers ergibt sich, daß es nicht in das Ermessen des Berufungsgerichtes gestellt ist, ob es eine Ergänzung des Verfahrens selbst vornimmt oder diese Ergänzung dem Erstgericht aufträgt. Das Berufungsgericht trifft vielmehr die Verpflichtung, die Ergänzung selbst vorzunehmen, außer es würde das zu ergänzende Verfahren vor dem Berufungsgericht im Vergleich zu einem erstgerichtlichen Ergänzungsverfahren einen erheblichen Mehraufwand an Kosten oder eine Verfahrensverzögerung bewirken (SZ 58/59, 68/189 uva; Kodek in Rechberger, ZPO, Rz 6 zu § 496). Zutreffend rügen die Klägerinnen, daß es für die Feststellung ihrer Eigentumsanteile nur der Einsicht in den vorgelegten Grundbuchsauszug (Beil A) und der Zusammenrechnung der Miteigentumsanteile bedurft hätte. Da auch die Erörterung der Frage der Parteibezeichnung ohne Verzögerung und Mehraufwand in der Berufungsverhandlung stattfinden hätte können, liegt der gerügte Verstoß gegen § 496 Abs 3 ZPO vor. Den Rekursen ist daher Folge zu geben. Das Berufungsgericht wird die angeführten Ergänzungen selbst vorzunehmen und danach neuerlich über die erhobenen Berufungen zu entscheiden haben. Das Berufungsgericht hat die Frage der Richtigstellung der Parteibezeichnung für erörterungsbedürftig gehalten. Die Auslegung des Parteivorbringens der Klägerinnen zur Klärung der Frage, ob sie im eigenen Namen auftraten oder die Kündigung für die Eigentümergemeinschaft einbringen wollten, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Eine amtswegige Richtigstellung käme nur bei zweifelsfreiem Parteivorbringen in Frage (vergleiche 6 Ob 52/97h). Die vom Berufungsgericht angenommene Erörterungsbedürftigkeit ist keine erhebliche Rechtsfrage (Paragraph 519, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 502, Absatz eins, ZPO). Hingegen ist der Rekurs der Klägerinnen und damit im Ergebnis auch derjenige des Beklagten berechtigt, weil das Berufungsgericht die zur Klärung der Aktivlegitimation erforderliche ergänzende Feststellung über die Eigentumsverhältnisse, also zur Klärung der Frage, ob die Klägerinnen Mehrheitseigentümer der Liegenschaft sind, nicht selbst getroffen hat. Aus dem Wortlaut des Paragraph 496, Absatz 3, ZPO und aus der Zielsetzung des Gesetzgebers ergibt sich, daß es nicht in das Ermessen des Berufungsgerichtes gestellt ist, ob es eine Ergänzung des Verfahrens selbst vornimmt oder diese Ergänzung dem Erstgericht aufträgt. Das Berufungsgericht trifft vielmehr die Verpflichtung, die Ergänzung selbst vorzunehmen, außer es würde das zu ergänzende Verfahren vor dem Berufungsgericht im Vergleich zu einem erstgerichtlichen Ergänzungsverfahren einen erheblichen Mehraufwand an Kosten oder eine Verfahrensverzögerung bewirken (SZ 58/59, 68/189 uva; Kodek in Rechberger, ZPO, Rz 6 zu Paragraph 496,). Zutreffend rügen die Klägerinnen, daß es für die Feststellung ihrer Eigentumsanteile nur der Einsicht in den vorgelegten Grundbuchsauszug (Beil A) und der Zusammenrechnung der Miteigentumsanteile bedurft hätte. Da auch die Erörterung der Frage der Parteibezeichnung ohne Verzögerung und Mehraufwand in der Berufungsverhandlung stattfinden hätte können, liegt der gerügte Verstoß gegen Paragraph 496, Absatz 3, ZPO vor. Den Rekursen ist daher Folge zu geben. Das Berufungsgericht wird die angeführten Ergänzungen selbst vorzunehmen und danach neuerlich über die erhobenen Berufungen zu entscheiden haben.

Der Ausspruch über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf § 52 ZPO. Der Ausspruch über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E47536 06A02317

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0060OB00231.97G.0911.000

Dokumentnummer

JJT_19970911_OGH0002_0060OB00231_97G0000_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