

TE OGH 1987/10/8 60b657/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.10.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Melber, Dr. Schlosser und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I*** W*** MBH, Emil Kralik-Gasse 3, 1050 Wien,

vertreten durch Dr. Robert Krepp, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Rudolf W***, Kaufmann, Salmansdorferstraße 39, 1190 Wien, vertreten durch Dr. Elisabeth Fechter-Petter, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 1. April 1987, GZ 48 R 87/87-20, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 28. November 1986, GZ 5 C 420/86-10, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 5.657,85 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 514,35 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 17. Dezember 1984 verkaufte die klagende Partei Brigitte L*** "ausschließlich zur künftigen Begründung von Wohnungseigentum vorerst" 234/10.000 Anteile an der Liegenschaft EZ 1265 KG Unter-Sievering, die der Wohneinheit top 43 des Bauvorhabens in Wien 19, Siolygasse 2-16, bestehend aus Diele, Küche, Gang, Bad, WC, Abstellraum und vier Zimmern entsprechen. Die für den Rechtsstreit maßgeblichen Vertragsbestimmungen haben nachstehenden Wortlaut:

"Abschnitt 2

.....

Der Käufer kauft die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile

unter der Bedingung, zusammen mit den übrigen Miteigentümern der

Liegenschaft, Wohnungseigentum im Sinne des

Wohnungseigentumsgesetzes 1975, Bundesgesetz vom 1. Juli 1975, BGBl.

Nr. 417, zu begründen und die vertragsgegenständliche

Eigentumswohneinheit auf Grund dieser Rechte und Pflichten zu
benützen.

.....

Abschnitt 4

.....

3. Hat der Käufer Sonderwünsche oder wünscht er eine besondere
Ausstattung, so ist dies der I*** schriftlich bekanntzugeben. Die
I*** wird dem Käufer mitteilen, ob und inwieweit die
Berücksichtigung dieser Sonderwünsche noch möglich ist. Sämtliche
Kosten und Gebühren für die Ausführung der Sonderwünsche gehen zu
Lasten des Käufers und sind direkt mit den beauftragten
Bauunternehmen bzw. Professionisten, welche auch für die
ordnungsgemäße Ausführung der Sonderwünsche haften, zu verrechnen.
Eine diesbezügliche Gewährleistungspflicht der I*** ist
ausgeschlossen.

.....

Abschnitt 5

1. Der Kaufpreis für die unter Abschnitt 2 näher bezeichneten
fertiggestellten Wohneinheiten ist ein Fixpreis, beträgt

S 3,507.000,--

.....und ist, sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart,
zur Gänze spätestens bei Übergabe der Wohneinheit fällig.

Davon entfallen auf

Grundkosten der Wohnung S 664.200,--

Baukosten der Wohnung S 2.737.800,--

Gesamtpreis der Wohnung S 3.397.000,--

und auf den PKW-Tiefgaragenplatz

Nr. 2 S 110.000,--

Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufpreis wie folgt zu zahlen:

Fälligkeit I S

Fälligkeit II S 3.507.000,-- am Tag der Übergabe der Wohneinheit.

.....

Abschnitt 7

1. Die I*** kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn
a) der Käufer seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht
nachkommt, obgleich er hiezu unter Setzung einer Nachfrist von
mindestens 14 Tagen an seine zuletzt angegebene Anschrift mittels
eingeschriebenen Briefes aufgefordert worden ist - insbesondere,

wenn er trotz Mahnung seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß

Abschnitt 5 dieses Vertrages nicht nachkommt -

Abschnitt 9

Die I*** verpflichtet sich, nach Begleichung des gesamten Kaufpreises einschließlich der allenfalls aufgelaufenen Zinsen, sowie nach Vorlage der vom Käufer beizubringenden behördlichen Genehmigung das Eigentumsrecht des Käufers auf dessen Kosten auf den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen einverleiben zu lassen.

Wenn der Kaufpreis oder Teile davon mit Hilfe eines Geldinstitutes bzw. einer österreichischen Bausparkasse aufgebracht werden, tritt insoferne an die Stelle der Begleichung der Kaufpreisschuld die Voraussetzung, daß der I*** sämtliche zur Erwirkung der Darlehenszuzahlung notwendigen Urkunden vorliegen, insbesondere die grundbuchs-fähige Schuld- und Pfandbestellungsurkunde, die unwiderrufliche Vollmacht und Verfügungsermächtigung, der verbücherungsfähige Kaufvertrag und eine unwiderrufliche Darlehenszusage des Geldinstitutes bzw. der Bausparkasse.

Bedingung zur Verbücherung des Eigentumsrechtes ist weiterhin die Verpflichtung des Käufers, den auf Rechnung der I*** zu errichtenden Wohnungseigentumsvertrag zur Begründung von Wohnungseigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz 1975 zu unterfertigen oder in den bereits bestehenden Wohnungseigentumsvertrag einzutreten. Im übrigen verpflichten sich beide Vertragsteile, sämtliche für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages und zur Begründung des Wohnungseigentums notwendigen Erklärungen abzugeben und die entsprechenden Grundbuchgesuche zu fertigen.

Abschnitt 10

1. Der Tag der Übergabe wird ausschließlich von der I***

bestimmt und bekanntgegeben. Die Übergabe der kaufgegenständlichen

Wohneinheit findet nach Fertigstellung des Bauvorhabens, Begleichung

der gesamten Eigenmittel und Sicherstellung der gesamten

Restfinanzierung gemäß Abschnitt 5 dieses Vertrages statt....."

In der Folge wurden die Bestimmungen über die Kaufpreisentrichtung dahin abgeändert, daß Brigitte L*** bei Übergabe der Wohnung einen Teilbetrag von S 500.000,- und den restlichen Kaufpreis bis 31. Dezember 1985 zu bezahlen hatte. Im Frühjahr 1985 bot Brigitte L*** die Wohnung dem ihr persönlich bekannten Beklagten zur Anmietung gegen einen monatlichen Zins von S 8.000,- an. Es kam zu einer mündlichen Einigung und der Beklagte ließ in der Folge vor der Übergabe des Objektes eine Reihe von zusätzlichen Arbeiten in der Wohnung durchführen. Der klagenden Partei war zwar bekannt, daß der Beklagte die Wohnung mieten werde, zu Vereinbarungen zwischen den Streitparteien ist es jedoch nicht gekommen.

Am 1. August 1985 unterzeichneten Brigitte L*** und der Beklagte einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag über die genannte Wohnung. Das Mietverhältnis begann mit dem Tage der Unterzeichnung und war von der Vermieterin erstmals nach einer Mietdauer von zehn Jahren und nur aus wichtigen Gründen analog § 30 Abs. 2 MRG aufkündbar. Als monatlicher Mietzins war ein Betrag von S 8.000,- einschließlich Umsatzsteuer und zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben vereinbart.

Am 5. August 1985 wurde Brigitte L*** die Wohnung von der klagenden Partei übergeben. In der Folge erkundigte sich der Beklagte bei der klagenden Partei und dem Vertragsgericht über die Finanzierung der Wohnung seitens der Vermieterin, weil ihm in dieser Hinsicht Bedenken gekommen waren. Dabei wurde ihm bedeutet, daß die Finanzierung in Ordnung gehe, weil Brigitte L*** damals die Kreditzusage einer Bank in Händen hatte. Da sich Brigitte L*** jedoch Anfang 1986 eingestehen mußte, daß sie die Rückzahlungsraten aus den Mieterträgen nicht werde aufbringen können, nahm sie den Kredit nicht in Anspruch und leistete auch nicht die Restkaufpreiszahlung. Die klagende Partei mahnte Brigitte L*** zunächst mit Schreiben vom 26. Februar 1986, drohte ihr den Vertragsrücktritt an und trat schließlich mit Schreiben vom 23. April 1986 für den Fall des fruchtlosen Verstreichens der gleichzeitig gesetzten

Nachfrist vom Vertrag zurück. Mit Schreiben vom 30. September 1986 wiederholte die klagende Partei die Rücktrittserklärung und setzte Brigitte L*** neuerlich eine Nachfrist bis 15. Oktober 1986. Mit Schreiben vom 15. Oktober 1986 erneuerte sie die Rücktrittserklärung.

Die klagende Partei begehrte die Verurteilung Brigitte L*** und des Beklagten zur Räumung der Wohnung top 34 in der Wohnhausanlage in Wien 19, Siolygasse 2-16, samt Terrasse, Keller, Tiefgaragenabstellplatz und angrenzendem Garten.

Während gegen Brigitte L*** ein Versäumungsurteil im Sinne des Klagsbegehrens erging, wendete der Beklagte gegen das Räumungsbegehren insbesondere ein, er sei von der klagenden Partei als Mieter zu übernehmen, weil er mit ihrem Einverständnis bauliche Änderungen habe durchführen lassen und sie ihm selbst mitgeteilt habe, daß die Finanzierung gesichert sei.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren gegen den Beklagten statt. Es vertrat in rechtlicher Hinsicht die Auffassung, Brigitte L*** sei nie Eigentümerin der vermieteten Wohnung gewesen. Deshalb habe die klagende Partei das Mietverhältnis nach Aufhebung des Kaufvertrages nicht zu übernehmen. Der Beklagte sei bloß Untermieter geworden, seine Rechte seien daher gleichzeitig mit jenen der Wohnungseigentumsbewerberin erloschen. Er benütze die Wohnung somit ohne Rechtstitel, sodaß das Räumungsbegehren der klagenden Partei berechtigt sei.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes zwar S 60.000,-, nicht aber S 300.000,- übersteige und die Revision zulässig sei. Es führte aus, der Beklagte gestehe selbst zu, daß der Vertragsrücktritt zu Recht erfolgt sei. Die dem Wohnungseigentumsbewerber gegen den Wohnungseigentumsorganisator zustehenden Rechte seien bloß obligatorischer Natur. Daß die Wohnung Brigitte L*** bereits zur Nutzung übergeben worden sei, ändere nichts daran, daß sie noch nicht - auch nicht außerbücherlich - Wohnungseigentümerin geworden sei. Die im § 2 Abs. 1 und 2 MRG vorgenommenen Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermieter erstreckte sich auf alle dem Mietrechtsgesetz unterworfenen Mietverhältnisse und damit auch auf jene, die an Objekten im Sinne des § 1 Abs. 4 MRG begründet worden seien. Da Brigitte L*** weder Eigentümerin noch Fruchtnießerin der Liegenschaft gewesen noch am Mietobjekt Wohnungseigentum begründet worden sei, sei der Bestandvertrag zwischen Brigitte L*** und dem Beklagten als Untermiete zu beurteilen. Vermiete der Wohnungseigentumsbewerber, sei der Vertrag als Untermiete anzusehen. Das folge nicht zuletzt daraus, daß das Brigitte L*** eingeräumte Benützungsrecht vor Auflösung des Vertrages nur das obligatorische Recht des Wohnungseigentumsbewerbers gewesen sei. Daher sei auch nicht § 1120, sondern § 1112 ABGB maßgeblich, wonach mit dem Wegfall des obligatorischen Benützungsrechtes Brigitte L*** auch das Untermietrecht des Beklagten geendet habe. Die Räumungsklage sei zwar gegen Personen, die ihre Rechte aus einem Mietvertrag oder sonst einer schuldrechtlichen Vereinbarung ableiten, nach ständiger Rechtsprechung unzulässig, doch gelte dies nur so lange, als das freie Eigentumsrecht beschränkende Rechtsverhältnis aufrecht bestehe. Vor Beendigung des Vertragsverhältnisses könne sich der Eigentümer nur an seinen Vertragspartner halten. Das treffe hier nicht zu, weil das Benützungsrecht Brigitte L*** infolge Vertragsrücktrittes erloschen sei. Deshalb stehe es der klagenden Partei frei, gegen den Beklagten, der sein Recht nicht mehr von jenem ihres Vertragspartners herleite, unmittelbar mit Räumungsklage vorzugehen.

Die vom Beklagten gegen das berufsgerichtliche Urteil erhobene Revision ist zwar zulässig, weil zur Frage, ob Verträge des Wohnungseigentumsbewerbers, mit welchen er die ihm bereits zur Nutzung überlassene Wohnung vermietet, als Haupt- oder Untermietsverträge zu beurteilen sind, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehlt. Sie ist aber nicht berechtigt.

Der Beklagte geht selbst davon aus, daß die klagende Partei wirksam vom Kaufvertrag mit Brigitte L*** zurückgetreten und dieser als Folge des Vertragsrücktrittes rückabzuwickeln ist. Er behauptet aber nach wie vor, daß ihm einerseits mit dem Mietvertrag mit Brigitte L*** die Rechtsstellung eines Hauptmieters eingeräumt worden sei, sodaß die klagende Partei an den Vertrag gebunden bleibe, weil Brigitte L*** auf Grund des Kaufvertrages und der Übergabe der Wohnung "außerbücherliche" Eigentümerin geworden sei, und der klagenden Partei andererseits angesichts der Bestimmung des § 568 ZPO kein Rechtsschutzinteresse zuzubilligen wäre, sollte der Beklagte durch den Mietvertrag doch nur Untermietrechte erworben haben. Dem kann indessen nicht beigeplichtet werden.

§ 2 MRG regelt entgegen den Erläuterungen zur RV (425 Bg. Nr. XV. GP,36) die Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermiete von der bisher geltenden Rechtslage erheblich abweichend, wäre aber bei strikter Befolgung des

Gesetzeswortlautes auf die im § 1 Abs. 4 MRG genannten Objekte nicht anwendbar (vgl. Würth in Rummel, ABGB, § 2 MRG Rz 1 und 2), weil die Bestimmung dort nicht unter jenen Vorschriften des Mietrechtsgesetzes, die auch für diese Mietgegenstände gelten, aufgezählt ist. Die von der klagenden Partei errichtete Wohnhausanlage ist aber offenbar § 1 Abs. 4 Z 1 MRG zu unterstellen. Es ist dem Berufungsgericht zuzustimmen, daß § 2 MRG für alle Mietverhältnisse gilt, die - wenn auch nur zum Teil - den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen, sodaß auch Mietverträge über die im § 1 Abs. 4 MRG genannten Objekte nach dieser Abgrenzungsnorm zu beurteilen sind (vgl. MietSlg. 35.289; Fenyves und Call in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz, 275 und 619 f).

Gemäß § 2 Abs. 1 erster Satz MRG ist aber nur dann Hauptmiete anzunehmen, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. Letzteres trifft im vorliegenden Fall schon deshalb nicht zu, weil das Wohnungseigentum an diesem Objekt - unbestrittenermaßen - noch nicht einverleibt ist (vgl. Würth aaO § 1 MRG, Rz 17). Wohnungseigentum wird aber nach § 12 Abs. 1 erster Satz WEG erst durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Brigitte L*** hatte mit dem Abschluß des Kaufvertrages mit der klagenden Partei als Wohnungseigentumsorganisator lediglich die im § 23 Abs. 1 bis 3 WEG in ihrem Mindestumfang unbeschriebene Rechtsstellung eines Wohnungseigentumsbewerbers erlangt. Der Wohnungseigentumsbewerber hat aber nach der Übergabe der Wohnung lediglich ein obligatorisches (EvBl 1979/43; Würth aaO § 23 WEG Rz 1) Nutzungsrecht (§ 23 Abs. 2 Z 1 WEG). Vermietet der Wohnungseigentumsbewerber, so ist der Vertrag - jedenfalls bis zur Verbücherung seines Wohnungseigentums - als Untermiete anzusehen (Würth-Zingher, MRG2 § 2 Anm 3), weil ihm bloß ein (schuldrechtliches) Benützungrecht eingeräumt ist (§ 2 Abs. 2 erster Satz MRG).

Fraglich könnte es dagegen sein, ob Brigitte L*** bei Abschluß des Mietvertrages mit dem Beklagten bereits als "außerbücherliche" Eigentümerin der von ihr gekauften Liegenschaftsanteile anzusehen war. Diesem Umstand käme im vorliegenden Fall deshalb Bedeutung zu, weil zwar nach § 2 Abs. 1 erster Satz MRG nur der Eigentümer der Liegenschaft Hauptmietrechte übertragen kann, es in Wahrheit aber darauf ankommen muß, ob der Mieter seine Rechte von dem in bezug auf die gesamte Liegenschaft Verfügungsberechtigten ableitet, sodaß auch derjenige die Rechtsstellung eines Hauptmieters erlangt, der den Bestandvertrag mit der Eigentümermehrheit (als Trägerin der ordentlichen Verwaltung - § 833 ABGB und Gamerith in Rummel Rz 5) oder mit jenem Miteigentümer abschließt, dem auf Grund einer Benützungregelung die Nutzung des Bestandgegenstandes allein zusteht (Würth aaO § 2 MRG Rz 4), weil dieser Vertragsabschluß auf Grund der eingeräumten Verwaltungsvollmacht die gesamte Eigentümergemeinschaft bindet (Gamerith aaO Rz 10 mwN; Würth aaO §§ 1092 bis 1094 Rz 9). Da der Wohnungseigentumsbewerber, der bereits Eigentümer jener Liegenschaftsanteile ist, mit welchem das Wohnungseigentum untrennbar verbunden werden soll (§ 7 Abs. 1 WEG), mit der Übergabe der Wohnung durch den Wohnungseigentumsorganisator ein dem Umfang nach dem Wohnungseigentum entsprechendes Nutzungsrecht (§ 23 Abs. 2 Z 1 WEG) erwirbt, ist er dem Miteigentümer, dem kraft Benützungregelung (oder -vereinbarung) die ausschließliche Nutzung bestimmter Teile des Miteigentumsobjektes eingeräumt ist, gleichzuhalten, sodaß ein von ihm hierüber abgeschlossener Mietvertrag als der Eigentümergemeinschaft zuzurechnender Hauptmietvertrag zu beurteilen ist.

Brigitte L*** war aber - wie das Berufungsgericht richtig erkannte - bei Abschluß des Mietvertrages nicht "außerbücherliche Eigentümerin" der ihr verkauften Liegenschaftsanteile. Abgesehen von der abzulehnenden Konstruktion außerbücherlichen Liegenschaftseigentums (vgl. JBl. 1976, 144 mit zust. Anm von Bydlinski uva; Aicher in Rummel aaO § 1053 Rz 14) könnte solches wohl nur dann angenommen werden, wenn der Erwerber über eine Urkunde verfügt, auf Grund deren er sein Eigentum ohne weiteres im Grundbuch einverleiben lassen könnte. Davon kann im vorliegenden Fall angesichts der im Abschnitt 9 des Kaufvertrages vorgesehenen zusätzlichen Voraussetzungen für die Eigentumsübertragung (vollständige Bezahlung des Kaufpreises bzw. Überlassung sämtlicher dort im Absatz 2 genannten, die Finanzierung sichernden Urkunden an den Wohnungseigentumsorganisator und Abschluß eines Wohnungseigentumsvertrages) aber keine Rede sein. Da Brigitte L*** also weder Wohnungseigentümerin noch wenigstens schlichte Miteigentümerin mit Sondernutzungsrecht an der vermieteten Wohnung war, ist der von ihr abgeschlossene Mietvertrag als Untermiete zu beurteilen, die gleichzeitig mit der Aufhebung der Benützungrechte der Untervermieterin erloschen ist (vgl. Würth aaO § 1112 Rz 8 zu dem insoweit gleichgelagerten Fall der Beendigung des Hauptmietverhältnisses).

Rechtliche Beurteilung

Soweit der Beklagte auch noch in der Revision ein
Rechtsschutzinteresse der klagenden Partei am Räumungsbegehren
bestreitet, weil der Räumungstitel gegen Brigitte L*** gemäß
§ 568 ZPO ohnedies auch gegen alle Personen vollstreckbar sei, die
ihr Recht vom Benützer herleiten, übersieht er, daß§ 568 ZPO - so
wie überhaupt das gesamte Bestandverfahren
(§§ 560 ff ZPO) - voraussetzt, daß das Benützungsrecht Brigitte
L*** auf einem Bestandvertrag beruht. Leitet sich dieses
Recht dagegen von einem anderen Titel (so wie hier den
Rechtsbeziehungen zwischen Wohnungseigentumsorganisator und
Wohnungseigentumsbewerber) her, so ist der auf Räumung nach
Beendigung des Benützungsrechtes gerichtete Titel nicht auch gegen
jene Personen vollstreckbar, die ihre Rechte vom Benützer ableiten (Fasching Komm IV 672; EvBl 1966/234).
Die Vorinstanzen haben dem Räumungsbegehren gegen den Beklagten somit zu Recht stattgegeben, sodaß der
Revision ein Erfolg zu versagen war.
Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E12106

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0060OB00657.87.1008.000

Dokumentnummer

JJT_19871008_OGH0002_0060OB00657_8700000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at