jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1998/3/10 5Ob44/98a, 5Ob446/97t, 5Ob238/98f, 5Ob258/98x, 5Ob30/99v, 5Ob146/99b, 2Ob202/99s, 5

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.03.1998

Norm

ABGB §1120 Bb
MRG §2 Abs1
WEG 1975 §1 Abs1

Rechtssatz

Der Wohnungseigentümer hat aufgrund seines ausschließlichen Nutzungsrechtes und Verfügungsrechtes das Recht zur Kündigung auch dann, wenn er den Mietvertrag über die Wohnung nicht selbst abgeschlossen hat, sondern gemäß § 1120 ABGB bzw § 2 Abs 1 MRG in diesen eingetreten ist.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 44/98a
  Entscheidungstext OGH 10.03.1998 5 Ob 44/98a
  Veröff: SZ 71/46
- 5 Ob 446/97t
  Entscheidungstext OGH 12.05.1998 5 Ob 446/97t
  Vgl auch
- 5 Ob 238/98f
  Entscheidungstext OGH 13.10.1998 5 Ob 238/98f
  Vgl; Beisatz: Der Wohnungseigentümer des Mietobjektes kann allein kündigen, wenn nach dem hypothetischen Parteiwillen aller Mit- und Wohnungseigentümer - wie bei der gegenseitigen Einräumung von Wohnungseigentum üblich - von einer Abtretung des diesbezüglichen Gestaltungsrechtes auszugehen ist. (T1) Veröff: SZ 71/164
- 5 Ob 258/98x
  Entscheidungstext OGH 24.11.1998 5 Ob 258/98x
  Vgl auch; Beisatz: Nicht die Mehrheit der Miteigentümer und Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern nur der einzelne Wohnungseigentums-Vermieter kann den übernommenen MRG-Mieter aufkündigen. (T2); Beisatz: Die Einräumung des alleinigen Nutzungsrechts und Verfügungsrechts an einem bestimmten Objekt, mag es auch vermietet sein, die gemäß § 1 Abs 1 WEG dem Wesen einer von allen Miteigentümern gemeinsam getragenen Begründung von Wohnungseigentum entspricht,

läßt regelmäßig die (ergänzende) Vertragsauslegung zu, daß dem Wohnungseigentümer damit auch alle jene Rechte übertragen werden, die mit seinem alleinigen Nutzungsrecht und Verfügungsrecht korrespondieren. Dazu gehört auch das Recht, ein am Wohnungseigentumsobjekt bestehendes Mietverhältnis nach Maßgabe der gesetzlichen Möglichkeit aufzukündigen. (T3)

- 5 Ob 30/99v
  Entscheidungstext OGH 23.02.1999 5 Ob 30/99v
  Vgl; Beisatz: In der Überlassung des ausschließlichen Nutzungsrechtes an den Wohnungseigentümer liegt die Abtretung der damit korrespondierenden Rechte, sodaß der Wohnungseigentümer zur Kündigung des Bestandvertrages legitimiert erscheint (WoBl 1998, 177/120; WoBl 1998, 287/184; WoBl 1998, 283/243; 5 Ob 238/98f). (T4); Beisatz: Die Feststellung des vereinbarten Mietzinses (die Feststellung dessen, was der Vermieter verlangen kann bzw der Mieter zu zahlen hat) ist eine Angelegenheit, die nur zwischen Mieter und Wohnungseigentümer des Bestandobjektes zu klären ist, weil sie nur Modalitäten des dem Wohnungseigentümer gänzlich überlassenen und auch nur von ihm ausübbaren Nutzungsrechtes am Wohnungseigentums- bzw Bestandobjekt betrifft. (T5); Veröff: SZ 72/33
- 5 Ob 146/99b
  Entscheidungstext OGH 15.06.1999 5 Ob 146/99b
  Vgl auch; Beisatz: Der Wohnungseigentümergemeinschaft fehlt die Sachlegitimation, Mietverhältnisse aufzukündigen, die an einzelnen Wohnungseigentumsobjekten bereits vor der Begründung des Wohnungseigentums eingegangen wurden. (T6)
- 2 Ob 202/99s
  Entscheidungstext OGH 26.08.1999 2 Ob 202/99s
  Auch
- 5 Ob 202/99p
  Entscheidungstext OGH 12.10.1999 5 Ob 202/99p
  Vgl auch; Beis wie T6; Beisatz: Die Judikatur (vgl WoBl 1997, 237/96) ist überholt (vgl insbes WoBl 1998, 383/243 mit Anm von Call). (T7) Beisatz: Ein gesetzlicher Vertragseintritt nach § 1120 ABGB in Mietverhältnisse, die vor Begründung des Wohnungseigentums und damit vor dem Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft abgeschlossen wurden, scheidet für die Wohnungseigentümergemeinschaft aus, weil sie wegen ihrer eingeschränkten Rechtsfähigkeit nie in die Position des grundbücherlichen Eigentümers gelangen kann. (T8)
- 5 Ob 314/99h
  Entscheidungstext OGH 23.11.1999 5 Ob 314/99h
  Vgl auch; Beis wie T3 nur: Die Einräumung des alleinigen Nutzungsrechts und Verfügungsrechts an einem bestimmten Objekt, mag es auch vermietet sein, die gemäß § 1 Abs 1 WEG dem Wesen einer von allen Miteigentümern gemeinsam getragenen Begründung von Wohnungseigentum entspricht, läßt regelmäßig die (ergänzende) Vertragsauslegung zu, daß dem Wohnungseigentümer damit auch alle jene Rechte übertragen werden, die mit seinem alleinigen Nutzungsrecht und Verfügungsrecht korrespondieren. (T9) Beisatz: Die Wohnungseigentumsbegründung verleiht die Legitimation nicht nur zur Ausübung von Gestaltungsrechten, sondern auch zur Geltendmachung von Erträgnissen (ausschließliches Nutzungsrecht) aus einem bestehenden Bestandverhältnis. Das bedeutet, dass Mietzinsansprüche die vor Begründung von Wohnungseigentum entstehen, den Bestandgebern in ihrer Gesamtheit, also allen Miteigentümern und Wohnungseigentümern als Gesamthandforderung zukommen, danach allein dem Wohnungseigentümer. (T10); Veröff: SZ 72/189
- 5 Ob 40/00v
  Entscheidungstext OGH 29.02.2000 5 Ob 40/00v
  Vgl; Beis wie T9
- 5 Ob 297/99h
  Entscheidungstext OGH 15.06.2000 5 Ob 297/99h
  Vgl auch
- 5 Ob 208/00z
  Entscheidungstext OGH 26.09.2000 5 Ob 208/00z
  Vgl auch; Beis wie T4 nur: In der Überlassung des ausschließlichen Nutzungsrechtes an den Wohnungseigentümer liegt die Abtretung der damit korrespondierenden Rechte. (T11); Beis wie T9

- 5 Ob 235/00w
  Entscheidungstext OGH 26.09.2000 5 Ob 235/00w
  Vgl auch; Beis wie T8
- 5 Ob 94/00k
  Entscheidungstext OGH 24.10.2000 5 Ob 94/00k
  Auch; Beis wie T4; Beisatz: Eine solche inter partes wirkende Abtretung von Verwaltungsrechten schmälert allerdings nicht die Rechte des Mieters, sodass er Ansprüche, bei denen ihm eine Mehrheit von Schuldnern zum Vorteil gereicht, weiterhin gegen alle Vermieter geltend machen kann oder gegebenenfalls geltend machen muss. (T12) Beisatz: Alle Angelegenheiten, die nur die Modalitäten des dem Wohnungseigentümer gänzlich überlassenen und auch nur von ihm ausübbaren Nutzungsrechts am Wohnungseigentumsobjekt beziehungsweise Bestandobjekt betreffen, sind nur zwischen dem Mieter und dem konkreten Wohnungseigentümer abzuwickeln. (T13) Beisatz: Der Anspruch des Mieters, auf Legung von Abrechnungen wird durch die "Abtretung von Verwaltungsrechten" an den konkreten Wohnungseigentümer nicht auf diesen reduziert, sondern besteht weiterhin allen gegenüber. (T14)
- 8 Ob 131/02a
  Entscheidungstext OGH 29.08.2002 8 Ob 131/02a
  Vgl
- 9 Ob 55/07i
  Entscheidungstext OGH 28.09.2007 9 Ob 55/07i
  Auch; Beis wie T4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0109565

Zuletzt aktualisiert am

15.07.2008

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at