

# RS OGH 1997/12/9 5Ob454/97v, 5Ob492/97g, 5Ob44/98a, 5Ob404/97s, 5Ob238/98f, 5Ob297/99h, 5Ob208/00z,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.12.1997

## Norm

ABGB §1120 Aa

ABGB §1120 D

ABGB §1394

MRG §2

MRG §12a Abs3

WEG 1975 §1 Abs1

WEG 1975 §2 Abs2 Z1

## Rechtssatz

Der Fortbestand des Mietverhältnisses mit den Miteigentümern der Liegenschaft bedeutet nicht, daß der Wohnungseigentümer nicht befugt ist, jene Rechte aus dem Mietverhältnis allein geltend zu machen, die ihm auf Grund seiner besonderen Rechtsposition zukommen. Der Wohnungseigentümer kann, 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 Miteigentümer und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, weil sie ihm alle die ausschließliche Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes sichernden Rechte bereits eingeräumt haben (hier: Mietvertrag vom Wohnungseigentumsbewerber, der bereits Miteigentümer der Liegenschaft ist und ein bestimmtes Objekt zur alleinigen Nutzung zugewiesen erhielt, abgeschlossen; danach Wohnungseigentumsbegründung).

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 454/97v

Entscheidungstext OGH 09.12.1997 5 Ob 454/97v

Veröff: SZ 70/256

- 5 Ob 492/97g

Entscheidungstext OGH 24.02.1998 5 Ob 492/97g

Auch; nur: Der Wohnungseigentümer kann, 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 Miteigentümer und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, weil sie ihm alle die

ausschließliche Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes sichernden Rechte bereits eingeräumt haben. (T1);  
Beisatz: Zur Begründung von Wohnungseigentum bedarf es des schriftlichen Einverständnisses aller  
Miteigentümer der Liegenschaft, wobei ergänzende Vertragsauslegung ergibt, daß die Vertragspartner des  
Wohnungseigentümers auf ihre aus dem Miteigentum erfließenden Nutzungsrechte und Verfügungsrechte  
bezüglich des Wohnungseigentumsobjektes verzichten und diese Rechte dem Wohnungseigentümer abtreten.  
(T2); Beisatz: Alle Miteigentümer und Wohnungseigentümer bleiben zwar Vertragspartner des Mieters und Träger  
der ihm gegenüber zu erfüllenden Pflichten, weil die Rechtsposition des Mieters durch die Abtretung einzelner  
Vermieterrechte nicht geschmälert werden darf (WoBl 1994, 212/56, ImmZ 1997, 510), doch ist bei Wahrung der  
Mieterrechte die Einigung der Vermieter über die Geltendmachung vertraglicher Ansprüche durch einen von  
ihnen voll wirksam (vgl 5 Ob 454/97v, 5 Ob 458/97g). (T3)

- 5 Ob 44/98a

Entscheidungstext OGH 10.03.1998 5 Ob 44/98a

Vgl auch; Beisatz: Zur Begründung von Wohnungseigentum bedarf es des schriftlichen Einverständnisses aller  
Miteigentümer der Liegenschaft, wobei ergänzende Vertragsauslegung ergibt, daß die Vertragspartner des  
Wohnungseigentümers auf ihre aus dem Miteigentum erfließenden Nutzungsrechte und Verfügungsrechte  
bezüglich des Wohnungseigentumsobjektes verzichten und diese Rechte dem Wohnungseigentümer abtreten.  
(T4) Veröff: SZ 71/46

- 5 Ob 404/97s

Entscheidungstext OGH 24.03.1998 5 Ob 404/97s

Vgl auch

- 5 Ob 238/98f

Entscheidungstext OGH 13.10.1998 5 Ob 238/98f

Vgl auch; nur T1; Beis ähnlich wie T2; Veröff: SZ 71/164

- 5 Ob 297/99h

Entscheidungstext OGH 15.06.2000 5 Ob 297/99h

Vgl auch; nur: Der Wohnungseigentümer kann, auch wenn er nur Mitvermieter ist, alle jene Rechte allein geltend  
machen, die ihm die ausschließliche Nutzung "seines" Objektes ermöglichen. (T5)

- 5 Ob 208/00z

Entscheidungstext OGH 26.09.2000 5 Ob 208/00z

Vgl auch; nur T5; Beis wie T4

- 5 Ob 147/01f

Entscheidungstext OGH 26.06.2001 5 Ob 147/01f

Vgl auch; Beis wie T3; Beisatz: Ein sogenannter "Altvertrag" ist ein Mietvertrag der vor  
Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen wurde. Dem Mieter stehen diesfalls alle Miteigentümer und  
Wohnungseigentümer als Träger der ihm gegenüber zu erfüllenden Pflichten, auch einer Mietzinsrückzahlung  
gegenüber, er muss sich auch an alle Miteigentümer und Wohnungseigentümer halten. (T6)

- 5 Ob 179/01m

Entscheidungstext OGH 21.08.2001 5 Ob 179/01m

Vgl auch; nur T1; Beis wie T2

- 5 Ob 43/04s

Entscheidungstext OGH 03.08.2004 5 Ob 43/04s

Beis wie T3; Beis teilweise abweichend von T6; Beisatz: Die Rechtsposition des den unzulässig zuviel bezahlten  
Mietzins zurückfordernden Mieters darf durch den bestehenden Wohnungseigentumsbewerberstatus nicht  
geschmälert werden. Dem Mieter haften daher alle Vermieter für die Rückforderung. Der Mieter muss aber seine  
Rückforderungsansprüche nicht gegen alle Vermieter erheben. Nimmt er nur den einen Miteigentümer in  
Anspruch, dem die ausschließlichen Nutzungsrechte an der Wohnung durch die übrigen Miteigentümer  
abgetreten wurden, so ist dieser auch allein dafür passivlegitimiert. (T7)

- 5 Ob 298/05t

Entscheidungstext OGH 21.03.2006 5 Ob 298/05t

Auch; nur T5; Beis wie T3

ECLI:AT:OGH0002:1997:RS0109175

**Dokumentnummer**

JJR\_19971209\_OGH0002\_0050OB00454\_97V0000\_001

**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](http://www.jusline.at)