jusline®
»» Recht. Schnell

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

# RS OGH 1992/6/30 5Ob111/92, 5Ob44/97z, 6Ob231/97g, 5Ob454/97v, 5Ob492/97g, 5Ob446/97t, 5Ob40/99i, 5O

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.06.1992

**Norm**

ABGB §1120 Bb
MRG §2 Abs1
MRG §3
WEG §14
WEG 1975 allg
WEG 2002 §4

**Rechtssatz**

Werden Mietverträge nicht mit einem Miteigentümer und Wohnungseigentümer abgeschlossen, sondern noch vor der Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft mit einer Voreigentümerin (hinsichtlich der einen Wohnung) beziehungsweise mit den Miteigentümern der Liegenschaft (über eine zweite Wohnung), so sind die nunmehrigen Miteigentümer und Wohnungseigentümer Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft geworden und damit in die vorher begründeten Mietverhältnisse eingetreten; dass sie Miteigentumsanteile erworben haben, mit welchen das dingliche Recht verbunden ist, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ist für den Anspruch der Mieter auf Durchführung von (hier: privilegierten) Erhaltungsarbeiten rechtlich unerheblich.

**Entscheidungstexte**

- 5 Ob 111/92
  Entscheidungstext OGH 30.06.1992 5 Ob 111/92
- 5 Ob 44/97z
  Entscheidungstext OGH 11.03.1997 5 Ob 44/97z
  Vgl auch; Beisatz: Die Tatsache, dass nach Abschluss des Mietvertrages eine Änderung auf Vermieterseite durch Übertragung von Miteigentumsanteilen auf andere Personen, teilweise verbunden mit Wohnungseigentum, erfolgte, vermag die Rechtsstellung des Mieters nicht zu beeinflussen, da es sich dabei um Vorgänge ausschließlich in der Sphäre der Vermieter handelt. (T1)
- 6 Ob 231/97g
  Entscheidungstext OGH 11.09.1997 6 Ob 231/97g

Beis wie T1

- 5 Ob 454/97v
  Entscheidungstext OGH 09.12.1997 5 Ob 454/97v
  Vgl auch; Beis wie T1; Veröff: SZ 70/256
- 5 Ob 492/97g
  Entscheidungstext OGH 24.02.1998 5 Ob 492/97g
  Vgl auch
- 5 Ob 446/97t
  Entscheidungstext OGH 12.05.1998 5 Ob 446/97t
  Vgl auch; Beisatz: Die Miteigentümer bleiben für Ansprüche des Mieters aus dem mit ihm abgeschlossenen "Altmietvertrag" weiter passivlegitimiert. (T2)
- 5 Ob 40/99i
  Entscheidungstext OGH 09.03.1999 5 Ob 40/99i
  Vgl auch; nur: Werden Mietverträge nicht mit einem Miteigentümer und Wohnungseigentümer abgeschlossen, sondern noch vor der Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft mit einer Voreigentümerin beziehungsweise mit den Miteigentümern der Liegenschaft, so sind die nunmehrigen Miteigentümer und Wohnungseigentümer Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft geworden und damit in die vorher begründeten Mietverhältnisse eingetreten. (T3)
- 5 Ob 259/98v
  Entscheidungstext OGH 13.04.1999 5 Ob 259/98v
  Auch; nur: Werden Mietverträge noch vor der Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft mit einer Voreigentümerin beziehungsweise mit den Miteigentümern abgeschlossen, so sind die nunmehrigen Miteigentümer und Wohnungseigentümer Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft geworden und damit in die vorher begründeten Mietverhältnisse eingetreten. (T4); Beis wie T2
- 5 Ob 98/99v
  Entscheidungstext OGH 27.04.1999 5 Ob 98/99v
  Vgl auch; nur T3; Beisatz: Alle Miteigentümer und Wohnungseigentümer der Liegenschaft nehmen die Rechtsposition des Vermieters ein. (T5)
- 5 Ob 297/99h
  Entscheidungstext OGH 15.06.2000 5 Ob 297/99h
  Vgl auch; nur T4; Beisatz: Ungeachtet dessen, dass dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber dem Altmieter alle jene Rechte zustehen, die mit seinem alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht korrespondieren (vgl SZ 71/46), treffen die mietvertraglichen Pflichten jedoch alle Miteigentümer und Wohnungseigentümer eines Hauses gemeinsam. Das bedeutet, dass zwar der einzelne Wohnungseigentümer zur Geltendmachung des Duldungsanspruchs und Veränderungsanspruchs gemäß § 8 Abs 2 MRG gegenüber dem Mieter allein legitimiert ist, da ihm dieser Anspruch aus dem ausschließlichen Nutzungsrecht an seinem WE-Objekt erwächst, doch für Entschädigungsansprüche nach § 8 Abs 3 MRG bleiben dem übernommenen Mieter alle Mitvermieter voll haftbar (WoBl 1998/122, 179). Die Rechtsposition des Mieters darf nämlich durch die Abtretung einzelner Vermieterrechte nicht geschmälert werden. (T6)
- 5 Ob 208/00z
  Entscheidungstext OGH 26.09.2000 5 Ob 208/00z
  Vgl auch; Beisatz: Durch die Begründung von Wohnungseigentum an einem bereits vermieteten Objekt wird das bestehende Mietverhältnis - sieht man vom gesetzlichen Eintritt neuer Eigentümer ab - grundsätzlich nicht verändert (§ 1120 ABGB; § 2 Abs 1 MRG). Sofern keine Ausnahmeregelung greift, sind daher alle Miteigentümer der Liegenschaft in der Rechtsposition des Vermieters (WoBl 1999, 270/137; WoBl 2000, 89/40 ua). (T7); Beisatz: Beisatz: Das zwischen Vermieter und Mieter bestehende Rechtsverhältnis wird durch die Wohnungseigentumsbegründung grundsätzlich nicht umgestaltet. (T8); Beisatz: Der Altmieter einer Wohnung, an der nachträglich Wohnungseigentum begründet wurde, kann seinen Aufwandersatzanspruch nach § 10 MRG bei Vorhandensein mehrerer Vermieter nur anteilig gegen alle Vermieter geltend machen. (T9); Beis wie T6 nur: Für Entschädigungsansprüche nach § 8 Abs 3 MRG bleiben dem übernommenen Mieter alle Mitvermieter voll haftbar. Die Rechtsposition des Mieters darf nämlich durch die Abtretung einzelner Vermieterrechte nicht

geschmälert werden. (T10)

- 5 Ob 94/00k
  Entscheidungstext OGH 24.10.2000 5 Ob 94/00k
  Auch; nur T4; Beisatz: Bei Altmietverhältnissen an Eigentumswohnungen, also solchen, die vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen wurden, nehmen alle jeweiligen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft die Rechtsposition des Vermieters ein (immolex 1999, 9/7 ua; 5 Ob 98/99v ua). Das bedeutet, dass alle Mitglieder der Eigentumsgemeinschaft einem solchen Mieter gegenüber die sich aus dem MRG ergebenden Abrechnungspflichten zu erfüllen haben. (T11); Beisatz: Die anderen Miteigentümer der Liegenschaft sind, obwohl sie formell die Vermieterstellung einnehmen, an den Mietzinserträgnissen nicht zu beteiligen (EvBl 1998/204 ua). (T12); Beisatz: Alle Angelegenheiten, die nur die Modalitäten des dem Wohnungseigentümer gänzlich überlassenen und auch nur von ihm ausübbaren Nutzungsrechts am Wohnungseigentums- 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); Beisatz: Rückforderungsansprüche des Mieters, die sich aus einem unrichtig angewendeten Betriebskostenschlüssel ergeben, kann dieser gegen alle Mit- und Wohnungseigentümer richten. (T15)
- 5 Ob 147/01f
  Entscheidungstext OGH 26.06.2001 5 Ob 147/01f
  Vgl auch; nur T4; 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. (T16)
- 9 Ob 34/03w
  Entscheidungstext OGH 21.01.2004 9 Ob 34/03w
  Vgl auch; Beis wie T7; Beis wie T9; Beisatz: Anspruch nach §1097 ABGB. (T17)
- 5 Ob 298/05t
  Entscheidungstext OGH 21.03.2006 5 Ob 298/05t
  Vgl auch; Beis wie T6; Beis wie T16
- 5 Ob 239/07v
  Entscheidungstext OGH 22.01.2008 5 Ob 239/07v
  Vgl auch; Beisatz: Das Bestandverhältnis geht in seiner konkreten Ausgestaltung und damit auch mit der rechtskräftigen Entscheidung nach §§ 18 ff MRG auf den Rechtsnachfolger des Eigentümers über. (T18); Beisatz: Nach der Rechtslage vor § 4 WEG 2002 steht dem „Altmieter", also demjenigen, der vor Begründung von Wohnungseigentum den Vertrag abgeschlossen hat, die Durchsetzung seiner Rechte gegenüber allen Miteigentümern zu. Sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer sind daher Verpflichtete im Exekutionsverfahren aufgrund eines vollstreckbaren Exekutionstitels nach § 6 Abs 2 MRG. (T19); Beisatz: Nunmehr ist aufgrund des§ 4 Abs 3 WEG 2002 die Rücklage als Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft (§ 31 Abs 2 WEG) zur Durchführung von aufgetragenen Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft heranzuziehen. (T20)
- 5 Ob 138/08t
  Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 138/08t
  Auch; Beisatz: WEG 1975. (T21)
- 5 Ob 102/09z
  Entscheidungstext OGH 10.11.2009 5 Ob 102/09z
  Vgl; Beis ähnlich wie T11; Beis ähnlich wie T16; Beis wie T21
- 5 Ob 253/09f
  Entscheidungstext OGH 25.03.2010 5 Ob 253/09f
  Vgl; nur T4; Beis ähnlich wie T11
- 5 Ob 200/10p
  Entscheidungstext OGH 29.03.2011 5 Ob 200/10p

Auch; Beis ähnlich wie T16; Beis wie T19; Beisatz: Hier: Mieter eines Eigentums im Stockwerkseigentum ? Erhaltungspflicht. (T22); Beisatz: Die Frage, wem Mietzinserträge zufließen, ist für die Erhaltungspflicht des Vermieters nach dem MRG bedeutungslos. (T23)

- 5 Ob 29/12v
  Entscheidungstext OGH 14.02.2012 5 Ob 29/12v
  nur T20
- 5 Ob 14/21a
  Entscheidungstext OGH 11.10.2021 5 Ob 14/21a
  Vgl
- 5 Ob 29/21g
  Entscheidungstext OGH 20.10.2021 5 Ob 29/21g
  Vgl

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:RS0021201

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

21.02.2022

**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