

RS OGH 1992/6/30 5Ob111/92, 5Ob44/97z, 6Ob231/97g, 5Ob454/97v, 5Ob492/97g, 5Ob446/97t, 5Ob40/99i, 50

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 Altmietler 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 Altmietler einer Wohnung, an der nachträglich Wohnungseigentum begründet wurde, kann seinen Aufwandsersatzanspruch 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 Mietzinserträgen 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 ausübaren 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 „Altmietler“, 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>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at