jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2021/11/25 5Ob80/21g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.11.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei K* B*, vertreten durch Dr. Klaus Plätzer, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagte Partei G*gesellschaft mbH, Ignaz-Harrer-Straße 84, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr. Christian Schubeck, Dr. Michael Schubeck, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen 7.192,02 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 12. Februar 2021, GZ 22 R 250/20y-16, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 7. Oktober 2020, GZ 31 C 255/20w-11, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 626,52 EUR (darin 104,42 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Klägerin war von 1. 1. 2016 bis 31. 12. 2018 Mieterin einer Eigentumswohnung. Der Wohnungseigentümer und Vermieter zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses hatte die Wohnung im Jahr 2012 von der Beklagten, einer gemeinnützigen Bauvereinigung, im Rahmen eines Mietkaufs iSd §§ 15c ff WGG erworben.

[2] Mit Aufhebungsvertrag vom 2. 11. 2017 vereinbarten der ursprüngliche Vermieter und die Beklagte die Aufhebung und Rückabwicklung des Kaufvertrags. Gemäß Pkt 8. dieses Aufhebungsvertrags trat die Beklagte mit Übernahme der Liegenschaftsanteile in einen allenfalls bestehenden Mietvertrag ein.

[3] Die Beklagte als nunmehrige Vermieterin schrieb der Klägerin in der Folge bis zum vereinbarten Ende des Mietvertrags (31. 12. 2018) den vereinbarten monatlichen Hauptmietzins samt Betriebskosten vor. Nachdem die Klägerin am Ende der Vertragslaufzeit nicht aus der Wohnung ausgezogen war, schrieb die Beklagte der Klägerin im Jahr 2019 ein monatliches Nutzungsentgelt analog WGG in einer etwas geringeren Höhe vor. Ende 2019 wurde die Wohnung zwangsweise geräumt.

[4] Die Klägerin begehrte von der Beklagten die Rückzahlung von im Zeitraum 1. 1. 2016 bis 31. 12. 2019 zu viel bezahlten Entgelten in Höhe von 7.192,02 EUR sA. Die Beklagte als gemeinnützige Bauvereinigung hätte nur ein angemessenes Nutzungsentgelt nach § 14 WGG verlangen dürfen.

[5] Die Beklagte bestritt das Klagebegehren und wandte unter anderem ein, dass die Wohnung gemäß § 20 Abs 1 Z 2a WGG mit dem Verkauf aus dem Anwendungsbereich des WGG ausgeschieden sei.

[6] Das Erstgericht wies die Klage ab. Die Wohnung sei durch den Verkauf aus dem Regelungsregime des WGG

ausgeschieden. Die Aufhebung des Kaufvertrags habe den Bestand des Mietvertrags nicht beeinflusst und sich auf die Mietzinsvereinbarung nicht ausgewirkt. Die Beklagte sei als Rechtsnachfolgerin des Vermieters in den Mietvertrag eingetreten und daher nicht verpflichtet gewesen, die Mietzinsbestimmungen des WGG einzuhalten.

[7] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge. Ob die Vereinbarung einer Bauvereinigung mit einem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten iSd § 21 Abs 1 Z 1 WGG rechtsunwirksam sei, weil sie zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von den Bestimmungen der §§ 13 bis 15, 15b bis 20 und 22 WGG abweicht, und Beträge, die aufgrund einer solchen (teil-)unwirksamen Vereinbarung geleistet worden seien, zurückgefordert werden könnten, hänge von der Anwendbarkeit des WGG ab. Wenn die Bauvereinigung in Anwendung der §§ 15b ff WGG ein Bestandobjekt an den bisherigen Mieter ins Wohnungseigentum übertrage, seien nach der ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung des § 20 Abs 1 Z 2a WGG bei nachfolgender Vermietung die Bestimmungen des WGG nicht mehr anzuwenden. Dass der zwischen der Beklagten und dem ursprünglichen Vermieter geschlossene Kaufvertrag wieder ex tunc aufgehoben worden sei, habe daran nichts geändert. Die Beklagte sei an Stelle des Käufers und späteren Vermieters in das bestehende Bestandverhältnis eingetreten. Von einer Umgehung der Bestimmungen des WGG könne schon deshalb keine Rede sein, weil der Käufer zunächst Mieter und dann aufgrund des Mietkaufs bereits seit 2012 Wohnungseigentümer der von der Beklagten errichteten Wohnung gewesen sei und sich die Klägerin schon ihm gegenüber zur Bezahlung des später auch von der Beklagten vorgeschriebenen Hauptmietzinses verpflichtet gehabt habe. Die Klägerin könne der Beklagten daher nur solche Einwendungen entgegensetzen, die ihr auch gegen den ursprünglichen Vertragspartner zugestanden wären.

[8] Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zu. Zur Frage, ob eine vom Mieter einer Bauvereinigung erworbene und an eine dritte Person vermietete Eigentumswohnung den Bestimmungen des WGG unterliegt, wenn die Bauvereinigung im Zug der Rückabwicklung des Kaufs an Stelle des ursprünglichen Vermieters in den Mietvertrag eintrat, fehle Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs.

[9] Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich dieRevision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Sie beantragt, das angefochtene Urteil abzuändern und dem Klagebegehren stattzugeben. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

[10] Die Beklagte beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[11] Die Revision ist zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

[12] 1. Der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch setzt die Anwendbarkeit der sogenannten wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG voraus.

[13] 2. Grundvoraussetzung hiefür ist, dass eine gemeinnützige Bauvereinigung aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags den Gebrauch einer Wohnung oder eines Geschäftsraums in einer Baulichkeit überlässt, die sie im eigenen Namen errichtet oder zum Zweck der Sanierung größeren Umfangs erworben hat (§ 20 Abs 1 WGG, § 20a WGG). Im Fall des Erwerbs zur Sanierung größeren Umfangs bedarf es dabei einer Neuvermietung/-überlassung (§ 20a Z 1 und Z 2 WGG) oder der schriftlichen Zustimmung des „alten" Mieters/Nutzungsberechtigten (§ 20a Z 3 WGG; Prader/Pittl, WGG1.03 § 20 Rz 1).

[14] 3. Die Anwendung des WGG setzt also grundsätzlich ein Rechtsverhältnis zwischen der gemeinnützigen Bauvereinigung und den Mietern/Nutzungsberechtigten voraus (Prader/Pittl, WGG1.03 § 20 Rz 1). Wenn allerdings nach der Errichtung der Baulichkeit a) das Eigentum (Baurecht) an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist, oder b) die Bauvereinigung die Gemeinnützigkeit verliert, sind die in § 20 Abs 1 Z 3 WGG genannten wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG weiterhin sinngemäß anzuwenden.

[15] Die einzige Ausnahme von dem Grundsatz der Weitergeltung des WGG normiert § 20 Abs 1 Z 2a WGG: Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §§ 15b bis 15e WGG Wohnungseigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, gelten die Bestimmungen des WGG nicht, sondern jene des MRG nach Maßgabe dessen § 1 Abs 1, 2 und 4 (§ 20 Abs 1 Z 2a WGG). Wenn die gemeinnützige Bauvereinigung also ein Bestandobjekt in Anwendung der Bestimmungen der §§ 15b ff WGG an den bisherigen Mieter ins Wohnungseigentum überträgt, sind bei nachfolgender Vermietung die

Bestimmungen des WGG nicht mehr anzuwenden („Auspendeln aus dem WGG"; Rudnigger in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht3 § 20 WGG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht23 WGG § 20 Rz 11; Prader/Pittl, WGG1.03 § 20 Rz 7).

[16] Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit sonst nachträglich Wohnungseigentum begründet worden ist, gelten die in § 20 Abs 1 Z 3 WGG genannten Bestimmungen dieses Bundesgesetzes (§ 20 Abs 1 Z 2b WGG).

[17] 4. Hier hat die Beklagte die Wohnung gemäß den §§ 15b ff WGG dem bisherigen Mieter ins Wohnungseigentum übertragen. Die nachfolgende Vermietung durch diesen unterlag der Ausnahmebestimmung des § 20 Abs 1 Z 2a WGG. Für das Mietverhältnis der Klägerin galt daher das MRG mit allen Ausnahmen des § 1 Abs 2, 4 und 5 MRG.

[18] Die Bestimmung des § 15h WGG idF der Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl I Nr 85/2019, wonach bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen, die nachträglich gemäß §§ 15b ff WGG in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) der bisherigen Mieter übertragen werden, für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrags der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gilt, bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam ist, als der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert überschreitet und der höchstzulässige Hauptmietzins sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags um 25 vH verringert, war auf das Mietverhältnis der Klägerin gemäß der Übergangsbestimmung des § 39 Abs 36 WGG (noch) nicht anzuwenden.

[19] 5. Bis zum Eintritt der Beklagten in das Mietverhältnis bestand zwischen der Klägerin und der Beklagten keine Vertragsbeziehung, sodass die Beklagte für jene Entgeltbestandteile, die auf diesen Zeitraum entfallen, nicht passivlegitimiert ist (vgl RIS-Justiz RS0108811 [T5]). Mangels eines Rechtsverhältnisses zwischen der Beklagten (als einer gemeinnützigen Bauvereinigung) und der Klägerin (als Mieterin) kommt freilich bis zu diesem Zeitpunkt auch die Anwendung des WGG von vornherein nicht in Betracht.

[20] Entgegen der Ansicht der Klägerin trat die Beklagte nicht rückwirkend als Vermieterin in den Mietvertrag ein. Die vereinbarte Aufhebung des Kaufvertrags mag zwar insofern ex tunc erfolgt sein, als die Rechtslage mit schuldrechtlicher Wirkung rückwirkend gestaltet wurde; die aufgrund des Kaufvertrags vollzogenen Übereignungsakte blieben aber sachenrechtlich weiter wirksam; es bestand lediglich ein schuldrechtlicher Anspruch auf Rückübertragung (vgl RS0018599 [T3]). (Auch) Nach der ausdrücklichen Vereinbarung der Parteien des Aufhebungsvertrags sollte die Beklagte [erst] mit der Übernahme der Liegenschaftsanteile durch die Beklagte in den Mietvertrag mit der Klägerin eintreten.

[21] Die Vertragsübernahme auf Vermieterseite erfolgte freilich schon kraft Gesetzes (RS0104141). Wird ein Bestandobjekt veräußert, tritt der Erwerber zufolge § 1120 ABGB in die Position des Bestandgebers ein. Im Anwendungsbereich des MRG normiert § 2 Abs 1 Satz 4 MRG den Eintritt des Einzelrechtsnachfolgers des Vermieters in den Mietvertrag. Durch diese gesetzliche Vertragsübernahme auf Vermieterseite wird der Inhalt des Schuldverhältnisses nicht geändert (RS0104141 [T5]; RS0021130 [T2]; RS0021158 [T3]). Der Erwerber hat die gleichen Rechte und Pflichten gegenüber dem Bestandsnehmer wie sein Rechtsvorgänger (RS0021158). Ab dem Zeitpunkt seines Eintritts ist der Erwerber zur Einhebung des Mietzinses legitimiert (5 Ob 174/12t; RS0108811); der Hauptmietzins für die Zeit vor Veräußerung steht hingegen in aller Regel dem Veräußerer zu (RS0104141 [T7]; RS0021129 [T8]; RS0108811 [T1, T11]).

[22] Maßgeblicher Zeitpunkt für den Eintritt des Erwerbers ist grundsätzlich die Einverleibung dessen Eigentumsrechts im Grundbuch (RS0108811 [T1]; RS0104141 [T2]). Vor Einverleibung seines Eigentumsrechts tritt der Erwerber einer verbücherten Liegenschaft in bestehende Bestandverträge nur dann ein, wenn ihm der Veräußerer im Vertrag Besitz, Verwaltung und Nutznießung überlässt und der Bestandnehmer überdies der Vertragsübernahme zumindest schlüssig zustimmt (RS0021129 [T3]). Warum und wie der Eintritt im konkreten Fall nach Maßgabe dieser Judikatur vor der Einverleibung des Eigentumsrechts erfolgt sein soll, hat die Klägerin nicht dargelegt (vgl RS0108811 [T2]). Bis zur (neuerlichen) Einverleibung des Eigentumsrechts der Beklagten bestand daher zwischen ihr und der Klägerin keine Vertragsbeziehung.

[23] Die behauptete Anwendbarkeit des WGG und seiner Entgeltbestimmungen kann sich demnach von

vornherein nur auf den Zeitraum nach Eintritt der Beklagten in den Mietvertrag beziehen.

[24] 6. Veräußert der nach § 20 Abs 1 Z 2a WGG privilegiert erwerbende Mieter die Eigentumswohnung, führt dies nicht zu einer Rückführung des Objekts in das Regime des wohnzivilrechtlichen WGG. Auch für die Vermietung durch dessen Rechtsnachfolger gelten daher grundsätzlich nicht die Bestimmungen des WGG, sondern jene des MRG; dies nach Maßgabe des § 1 Abs 1, 2 und 4 MRG (Prader/Pittl, WGG1.03 § 20 Rz 11) und (seit 1. 8. 2019) des § 15h WGG.

[25] Nur für den Fall des Wiedererwerbs des Wohnungseigentumsobjekts durch jene gemeinnützige Bauvereinigung, die dieses (als Mietgegenstand) errichtet und in der Folge iSd § 20 Abs 1 Z 2a WGG veräußert hat, vertreten Prader/Pittl (WGG1.03 § 20 Rz 12) insofern Anderes, als in diesem Fall der ursprüngliche status quo in Bezug auf das wohnzivilrechtliche Regime wiederhergestellt werde. Diese Rechtsfolge trete aber erst bei Neuvermietung ein.

[26] Für die Richtigkeit dieser Auffassung, dass es im Fall des Wiedererwerbs durch die gemeinnützige Bauvereinigung für ein zu diesem Zeitpunkt bestehendes Mietverhältnis zu keinem Regimewechsel kommt, dieses also trotz Vertragseintritts der Bauvereinigung nicht in den Anwendungsbereich des wohnzivilrechtlichen WGG fällt, spricht schon der Umstand, dass das Gesetz keine derartige Anordnung trifft. Mit den Bestimmungen der §§ 20, 20a WGG wollte der Gesetzgeber das Verhältnis von WGG- und MRG-Geltung abschließend regeln. In den weder von § 20 Abs 1 WGG noch von § 20a WGG erfassten Fällen ist das MRG und nicht das WGG anzuwenden (5 Ob 137/09x; RS0105000 [T2]). Für die Ausnahme vom Grundsatz der Weitergeltung des WGG nach § 20 Abs 1 Z 2a WGG sieht das Gesetz die Rückführung in den Anwendungsbereich des WGG für den Fall des Wiedererwerbs aber eben trotz des grundsätzlich abschließenden Charakters der Regelungen der §§ 20 und 20a WGG nicht vor.

[27] § 20a Z 3 WGG hingegen enthält eine solche ausdrückliche, den Fall des Eintritts in bestehende Mietverhältnisse regelnde Anordnung. Hat die gemeinnützige Bauvereinigung die Baulichkeit zum Zweck der Sanierung größeren Umfangs erworben, gelten für bereits bestehende Mietverhältnisse die Bestimmungen des WGG, (nur) wenn der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte der Umwandlung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in ein solches nach den Bestimmungen des WGG – nach schriftlicher, verständlicher Information über die daraus entstehenden Rechtsfolgen – schriftlich zugestimmt hat. Durch diese Einschränkung sollte ein fremdbestimmter Eingriff in bestehende Rechtsverhältnisse verhindert werden. Ein automatisches Einpendeln von aufrechten Mietverhältnissen nach dem MRG in die Bestimmungen des WGG findet damit nicht statt (5 Ob 173/07p; RS0111649 [T2]).

[28] Einer analogen Anwendung dieser Bestimmung auf den hier zu beurteilenden Fall des Wiedererwerbs nach Begründung von Wohnungseigentum nach den §§ 15c ff WGG steht nicht nur der abschließende Charakter der Bestimmungen der §§ 20, 20a WGG entgegen. Diese kommt hier schon mangels (Behauptung des) Vorliegens der in § 20a Z 3 WGG vorausgesetzten Zustimmung der Klägerin nicht in Betracht.

[29] Das Gleichbleiben des wohnrechtlichen Regimes entspricht schließlich auch dem allgemeinen Grundsatz, wonach bei der Vertragsübernahme der Vertragsübernehmer an die Stelle einer aus dem Schuldverhältnis ausscheidenden Partei tritt und deren gesamte vertragliche Rechtsstellung übernimmt, ohne dass dadurch der Inhalt oder die rechtliche Identität des bisherigen Schuldverhältnisses verändert werden (RS0032623; RS0032653; RS0033492), soweit das Gesetz diesen Grundsatz nicht ausdrücklich einschränkt (vgl§ 2 Abs 1 MRG).

[30] Die Behauptung der Klägerin, dieses Gesetzesverständnis ermögliche die Umgehung der zwingenden wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG kann dessen Richtigkeit nicht in Frage stellen. Die Gefahr einer systematischen Umgehung durch Veräußerung und Rückübereignung liegt angesichts der rechtlichen Rahmenbedingungen und des damit verbundenen, vor allem auch finanziellen Aufwands nicht nahe. Auch hier lag nach den Feststellungen eine solche im Einzelfall denkbare Umgehungskonstruktion nicht vor.

[31] 7. Aus diesen Erwägungen war der Revision nicht Folge zu geben. Eine Auseinandersetzung mit den weiteren von der Beklagten erhobenen Einwänden der Präklusion und Verjährung allfälliger Ansprüche erübrigt sich damit.

[32] Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Textnummer

E133699

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:0050OB00080.21G.1125.000

Im RIS seit

04.02.2022

Zuletzt aktualisiert am

04.02.2022

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