

TE OGH 2022/1/27 9Ob61/21t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Fichtenau als Vorsitzende, die Hofrätinnen und Hofräte des Obersten Gerichtshofs Mag. Ziegelbauer, Hon.-Prof. Dr. Dehn, Dr. Hargassner und Mag. Korn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DDr. B*, vertreten durch Arnold Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. MMag. M*, 2. Mag. R*, und 3. Dr. S*, alle vertreten durch den Zweitbeklagten, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 27. Juli 2021, GZ 40 R 42/21d-47, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung nach § 833 ABGB sind Maßnahmen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen, im Interesse aller Miteigentümer liegen und keine besonderen Kosten verursachen (RS0013573 [T4, T13, T19]).

[2] 2. Der Abschluss eines Mietvertrags mit einem Dritten ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (RS0013564), sofern er auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen erfolgt (RS0013564 [T9]). Die ordentliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Objekts durch die Mehrheit hat aber auch die Interessen der überstimmten Minderheit einzubeziehen (RS0013561). Daher ist der Abschluss eines Mietvertrags, der gegen die nicht nur den Mehrheitseigentümern, sondern auch dem daher nicht schutzwürdigen Mieter bekannten Interessen des Minderheitseigentümers verstößt, eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme im Sinn einer wichtigen Veränderung nach § 834 ABGB (RS0013589; vgl auch RS0013584). Dieser – nach den Umständen des Einzelfalls vorzunehmenden (RS0013564 [T11]) – Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung sind wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrundezulegen (RS0041383).

[3] 3. Das Berufungsgericht ging davon aus, dass die Umwandlung des bisher nicht vermieteten 400 m² großen ausbaufähigen Rohdachbodens in ein Mietobjekt schon für sich allein ein Eingriff in die bisherigen Benützungsverhältnisse und daher eine wichtige Veränderung darstellt, zu deren Vornahme die Mehrheit allein nicht

befugt gewesen wäre. Zusätzlich sei diese Vermietung zu einem relativ geringen Mietzins von nur 100 EUR netto monatlich, aber für die Dauer von 15 Jahren erfolgt und habe der Dachboden das primäre Streitobjekt zwischen den Miteigentümern im Rahmen der Verhandlungen über eine einvernehmliche Parifizierung aufgrund eines rechtskräftigen Teilungsurteils dargestellt. Es sei daher von einer außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme auszugehen, zu deren Vornahme die Mehrheit der Miteigentümer allein nicht berechtigt gewesen sei.

[4] 4. Die Revision macht geltend, dass das Berufungsgericht die Abgrenzung ordentliche und außerordentliche Verwaltung falsch beurteilt habe. Sie wendet sich insbesondere dagegen, dass das Berufungsgericht es in seiner Beurteilung als relevant erachtete, dass der Dachboden als allgemeiner Teil des Hauses im Sinn des MRG zu qualifizieren sei.

[5] Richtig ist, dass dem MRG für das Verhältnis zwischen den Miteigentümern grundsätzlich keine Bedeutung zukommt. Zu berücksichtigen ist aber im konkreten Fall, dass das im Miteigentum stehende Haus mehrere Wohneinheiten aufweist, die den Miteigentümern teilweise zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sind und bei Vermietung dem MRG unterliegen. Wenn das Berufungsgericht daher vor diesem Hintergrund die Umwidmung von bisher im Sinn des MRG als allgemeine Teile des Hauses anzusehende Flächen zu Bestandobjekten im Verhältnis auch der Miteigentümer als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme beurteilt, ist das nicht korrekturbedürftig.

[6] Da zu beurteilen ist, ob ein wirksamer Mietvertrag abgeschlossen wurde und nicht, ob eine berechnete, wenn auch allenfalls übermäßige Eigennutzung eines Miteigentümers vorliegt, kommt es dabei auf einen konkreten Gebrauchswunsch durch den Minderheitseigentümer nicht an.

[7] Zu berücksichtigen ist weiters, dass das neue Bestandobjekt dabei gleichzeitig für eine unüblich lange Dauer von 15 Jahren befristet vermietet wurde und damit für diese Zeit einer anderwertigen Nutzung oder Verwertung durch die Miteigentümer überhaupt entzogen wurde. Entgegen der Revision ist in diesem Zusammenhang nicht zu beurteilen, ob der Schutzzweck des MRG erfüllt wurde, sondern ob diese Befristung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten den Interessen der Miteigentümer entsprochen hat. Die Rechtsauffassung, dass eine 15-jährige Befristung, die zu einem weiteren Abschlag von 25 % vom Mietzins führt, diesen Interessen nicht entspricht, ist jedenfalls vertretbar.

[8] 5. Soweit die Revision argumentiert, von den Vorinstanzen sei aufgrund unrichtiger Rechtsansicht nicht geprüft und festgestellt worden, dass der vereinbarte Mietzins dem angemessenen entspricht, ist dem Berufungsgericht darin zuzustimmen, dass dem keine Bedeutung zukommt. Der vereinbarte Mietzins von 100 EUR für die als Lagerfläche vermieteten 400 m² Rohdachboden stellt unabhängig davon, ob er angemessen ist, keinen relevanten wirtschaftlichen Vorteil für die Miteigentümergeinschaft dar, der ein Interesse an der Vermietung begründen könnte. Schon das Berufungsgericht hat darauf hingewiesen, dass im Gegenteil andere wirtschaftlich wesentlich interessantere Verwertungsmöglichkeiten, wie etwa ein Dachbodenausbau, damit langfristig verhindert werden, ohne dass dem ein ins Gewicht fallender Nutzen der Miteigentümer gegenübersteht.

[9] 6. Wenn die Beklagten weiters darauf hinweisen, dass sie nach dem Mietvertrag zur Zahlung von Betriebskosten verpflichtet seien und es an den Vermietern gelegen wäre, diese auch vorzuschreiben, geben sie den Inhalt des Mietvertrags nur unvollständig wieder. Nach diesem beinhaltet der Mietzins zwar einen „allfälligen verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben“. Gleichzeitig wird „festgehalten, dass derzeit keine Betriebskosten und öffentliche Abgaben auf den Mietgegenstand entfallen“. Die vertragsschließenden Parteien gingen daher offenkundig davon aus, dass derzeit keine Betriebskosten zu entrichten sind.

[10] Nicht richtig ist auch, dass sich die Mieter in besonderer Weise zur Übernahme von Erhaltungsarbeiten verpflichteten. Der Mietvertragstext verweist vielmehr auf die jeweiligen Pflichten nach dem MRG. Darüber hinaus ist auch unklar, welche Erhaltungspflichten des Mieters bei einem nicht ausgebauten und nicht eingerichteten Rohdachboden das sein sollten.

[11] Soweit die Beklagten das Untermiet- und Weitergabeverbot hervorheben, entspricht dieses dem Gesetz. Ein besonderer Vorteil für die Vermieter ist daraus nicht abzuleiten.

[12] 7. Bei der, wie die Beklagten richtig geltend machen, gebotenen Gesamtbetrachtung der getroffenen Vereinbarung hält sich die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Mietvertrag nicht auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen abgeschlossen wurde und daher als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung nicht

von der Mehrheit der Miteigentümer alleine hätte abgeschlossen werden dürfen, im Rahmen des gesetzlich eingeräumten Ermessensspielraums. Darauf, ob der Erstbeklagte als Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Mehrheitseigentümerin bei Abschluss des Mietvertrags als „Dritter“ anzusehen ist, kommt es daher nicht an.

[13] 8. Ob Rechtsmissbrauch vorliegt, ist eine nach den Umständen des Einzelfalls zu klärende Rechtsfrage (RS0110900). Ein krasses Missverhältnis zwischen dem Interesse der Klägerin, in Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung ihres Miteigentums eingebunden zu sein, gegenüber dem der Beklagten, die nach den Feststellungen am Rohdachboden aufgestellten „maximal sechs doppelflügigen Metallaktenschränke, die allenfalls zumindest teilweise mit Akten gefüllt sind“, wieder zu entfernen, ist nicht ersichtlich.

[14] 9. Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO ist die außerordentliche Revision der Beklagten daher zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf diese Zurückweisung nicht (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO).

Textnummer

E134228

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0090OB00061.21T.0127.000

Im RIS seit

28.03.2022

Zuletzt aktualisiert am

28.03.2022

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at