

RS OGH 2024/12/18 50b255/12d; 50b139/14y; 50b42/24y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.12.2024

Norm

MRG §37 Abs1 Z9

MRG §37 Abs2a

WEG §32

WEG §37 Abs5

1. MRG § 37 heute
 2. MRG § 37 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2025
 3. MRG § 37 gültig von 01.08.2018 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018
 4. MRG § 37 gültig von 01.04.2009 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009
 5. MRG § 37 gültig von 01.10.2006 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
 6. MRG § 37 gültig von 01.01.2005 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2003
 7. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
 8. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
 9. MRG § 37 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
 10. MRG § 37 gültig von 01.01.1998 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
 11. MRG § 37 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
 12. MRG § 37 gültig von 21.02.1997 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
 13. MRG § 37 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
 14. MRG § 37 gültig von 01.03.1991 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991
1. MRG § 37 heute
 2. MRG § 37 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2025
 3. MRG § 37 gültig von 01.08.2018 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018
 4. MRG § 37 gültig von 01.04.2009 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009
 5. MRG § 37 gültig von 01.10.2006 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
 6. MRG § 37 gültig von 01.01.2005 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2003
 7. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
 8. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
 9. MRG § 37 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
 10. MRG § 37 gültig von 01.01.1998 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
 11. MRG § 37 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
 12. MRG § 37 gültig von 21.02.1997 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
 13. MRG § 37 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

14. MRG § 37 gültig von 01.03.1991 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991

Rechtssatz

§ 32 Abs 1 WEG verfolgt den Regelungszweck einer Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“, also in Gebäuden, in denen vor Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Mietverhältnisse weiter bestehen. Paragraph 32, Absatz eins, WEG verfolgt den Regelungszweck einer Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“, also in Gebäuden, in denen vor Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Mietverhältnisse weiter bestehen.

Mit dieser Regelung wird die Verteilung (eines Teils) der Aufwendungen im „Altmiethaus“ dem mietrechtlichen Verteilungsschlüssel unterstellt, der mangels anderslautender Vereinbarungen ex lege den wohnungseigentumsrechtlichen Schlüssel hinsichtlich bestimmter Aufwendungen verdrängt. Jedem Wohnungseigentümer und jedem Miteigentümer ist das Recht eingeräumt, die Verteilung der mietrechtlich überwälzbaren Aufwendungen gemäß § 37 Abs 2a MRG im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren überprüfen zu lassen. Mit dieser Regelung wird die Verteilung (eines Teils) der Aufwendungen im „Altmiethaus“ dem mietrechtlichen Verteilungsschlüssel unterstellt, der mangels anderslautender Vereinbarungen ex lege den wohnungseigentumsrechtlichen Schlüssel hinsichtlich bestimmter Aufwendungen verdrängt. Jedem Wohnungseigentümer und jedem Miteigentümer ist das Recht eingeräumt, die Verteilung der mietrechtlich überwälzbaren Aufwendungen gemäß Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren überprüfen zu lassen.

Das bedeutet, dass ab dem Zeitpunkt der Anwendbarkeit des § 32 WEG bei Weiterbestehen zumindest eines Altmietverhältnisses bis zu dessen Beendigung der gesetzliche Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG gilt. Das bedeutet, dass ab dem Zeitpunkt der Anwendbarkeit des Paragraph 32, WEG bei Weiterbestehen zumindest eines Altmietverhältnisses bis zu dessen Beendigung der gesetzliche Verteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG gilt.

Der vom Gesetzgeber gewünschten Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“ bedarf es im Hinblick auf § 37 Abs 5 WEG bereits ab dem Zeitpunkt, zu welchem der gesetzliche Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 zweiter Satz WEG gilt. Der vom Gesetzgeber gewünschten Harmonisierung unterschiedlicher Verrechnungssysteme im „Altmiethaus“ bedarf es im Hinblick auf Paragraph 37, Absatz 5, WEG bereits ab dem Zeitpunkt, zu welchem der gesetzliche Verteilungsschlüssel des Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG gilt.

Die Feststellung eines Verteilungsschlüssels mit Rechtskraft? und Bindungswirkung für alle Mieter kann nur erreicht werden, wenn die Hauptmieter als materielle Parteien dem Verfahren beigezogen werden.

Das gilt sinngemäß auch für ein Verfahren nach § 37 Abs 2a MRG. Das bedeutet, dass das Erstgericht im fortzusetzenden Verfahren nicht nur die Miteigentümer der Liegenschaft ? deren Parteienbezeichnung zu aktualisieren sein wird ?, sondern auch sämtliche Mieter zu beteiligen hat. Das gilt sinngemäß auch für ein Verfahren nach Paragraph 37, Absatz 2 a, MRG. Das bedeutet, dass das Erstgericht im fortzusetzenden Verfahren nicht nur die Miteigentümer der Liegenschaft ? deren Parteienbezeichnung zu aktualisieren sein wird ?, sondern auch sämtliche Mieter zu beteiligen hat.

Entscheidungstexte

- RS0128963">5 Ob 255/12d
Entscheidungstext OGH 18.04.2013 5 Ob 255/12d
- RS0128963">5 Ob 139/14y
Entscheidungstext OGH 04.09.2014 5 Ob 139/14y
Auch; Beisatz: Ein vor Wohnungseigentumsbegründung am Mietobjekt mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossener Mietvertrag begründet nach § 2 Abs 1 Satz 3 erster Halbsatz MRG das Hauptmietverhältnis zunächst mit dem Alleineigentümer oder allen Miteigentümern der Liegenschaft und eben nicht nur mit dem Wohnungseigentumsbewerber. (T1)
- RS0128963">5 Ob 42/24y
Entscheidungstext OGH Ordentliche Erledigung (Sachentscheidung) 18.12.2024 5 Ob 42/24y
vgl

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:RS0128963

Im RIS seit

18.09.2013

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2025

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