

# TE OGH 1998/4/23 6Ob101/98s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.04.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag.Engelmaier als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kellner, Dr.Schiemer, Dr.Prückner und Dr.Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Zeljko S\*\*\*\*\*, 2. Michael S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr.Helmut Mühlgassner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 10.Dezember 1997, GZ 39 R 636/97m-23, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508 a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508, a Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Es entspricht der Rechtsprechung, daß von der Bestellung eines Verwalters an kein Miteigentümer berechtigt ist, selbständig Verwaltungshandlungen vorzunehmen; diese obliegen ausschließlich dem gemeinsamen Verwalter. Ein von der Mehrheit der Miteigentümer ungeachtet der Bestellung eines gemeinsamen Verwalters mit einem Dritten abgeschlossener Mietvertrag ist jedoch wirksam, denn ein Mehrheitseigentümer bleibt trotz Bestellung des Hausverwalters zur Vornahme der ordentlichen Verwaltung berechtigt. Dazu gehören auch der Abschluß und die Kündigung von Mietverträgen (SZ 67/60 ua). Ein vom Minderheits- oder Hälfteeigentümer ohne Zustimmung der übrigen Eigentümern abgeschlossener Bestandvertrag bindet diese nicht, sie können vielmehr gegen den Bestandnehmer mit Räumungsklage vorgehen. Ein ohne solche Zustimmung trotzdem abgeschlossener, zunächst unwirksamer Mietvertrag kann jedoch durch nachträgliche Genehmigung oder Erlangung der Verfügungsberechtigung mit rückwirkender Kraft Wirksamkeit erlangen. Durch den zwischen den vormaligen Hälfteeigentümern am 22.12.1992 abgeschlossenen Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrag, in welchem dem Hälfteeigentümer Andreas K\*\*\*\*\* unter anderem auch die alleinigen Nutzungsrechte an der hier streitgegenständlichen Wohnung eingeräumt wurden, wurde die zunächst gegebene Unwirksamkeit des abgeschlossenen Mietvertrages durch das dem Wohnungseigentümer zustehende Individualrecht des § 13 WEG geheilt. Die Revisionswerberin übersieht, daß in diesem Verfahren lediglich die Rechtswirkungen gegenüber dem Dritten, hier dem Zweitbeklagten, zu beurteilen sind,

nämlich ob dieser und damit auch sein Untermieter, der Erstbeklagte, die Wohnung titellos benützen, nicht aber ob der Vermieter und Wohnungseigentümer im Innenverhältnis gegenüber seinem Miteigentümer und Partner einer nach außen gar nicht in Erscheinung getretenen Gesellschaft bürgerlichen Rechtes zur Vermietung berechtigt war. Es entspricht der Rechtsprechung, daß von der Bestellung eines Verwalters an kein Miteigentümer berechtigt ist, selbständig Verwaltungshandlungen vorzunehmen; diese obliegen ausschließlich dem gemeinsamen Verwalter. Ein von der Mehrheit der Miteigentümer ungeachtet der Bestellung eines gemeinsamen Verwalters mit einem Dritten abgeschlossener Mietvertrag ist jedoch wirksam, denn ein Mehrheitseigentümer bleibt trotz Bestellung des Hausverwalters zur Vornahme der ordentlichen Verwaltung berechtigt. Dazu gehören auch der Abschluß und die Kündigung von Mietverträgen (SZ 67/60 ua). Ein vom Minderheits- oder Hälfteigentümer ohne Zustimmung der übrigen Eigentumsgenossen abgeschlossener Bestandvertrag bindet diese nicht, sie können vielmehr gegen den Bestandnehmer mit Räumungsklage vorgehen. Ein ohne solche Zustimmung trotzdem abgeschlossener, zunächst unwirksamer Mietvertrag kann jedoch durch nachträgliche Genehmigung oder Erlangung der Verfügungsberechtigung mit rückwirkender Kraft Wirksamkeit erlangen. Durch den zwischen den vormaligen Hälfteigentümern am 22.12.1992 abgeschlossenen Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrag, in welchem dem Hälfteigentümer Andreas K\*\*\*\*\* unter anderem auch die alleinigen Nutzungsrechte an der hier streitgegenständlichen Wohnung eingeräumt wurden, wurde die zunächst gegebene Unwirksamkeit des abgeschlossenen Mietvertrages durch das dem Wohnungseigentümer zustehende Individualrecht des Paragraph 13, WEG geheilt. Die Revisionswerberin übersieht, daß in diesem Verfahren lediglich die Rechtswirkungen gegenüber dem Dritten, hier dem Zweitbeklagten, zu beurteilen sind, nämlich ob dieser und damit auch sein Untermieter, der Erstbeklagte, die Wohnung titellos benützen, nicht aber ob der Vermieter und Wohnungseigentümer im Innenverhältnis gegenüber seinem Miteigentümer und Partner einer nach außen gar nicht in Erscheinung getretenen Gesellschaft bürgerlichen Rechtes zur Vermietung berechtigt war.

#### **Anmerkung**

E50243 06A01018

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0060OB00101.98S.0423.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19980423\_OGH0002\_0060OB00101\_98S0000\_000

**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](http://www.jusline.at)