jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/5/27 5Ob2224/96m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** Bauträger und LiegenschaftsverwertungsgesmbH, ***** vertreten durch Dr.Wolfgang Taussig, Dr.Wolfgang Brauneis, Rechtsanwälte in Wien, und des Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei Dr.Karl H*****, öffentlicher Notar in ***** vertreten durch Dr.Manfred Steininger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei P***** K*****, ***** vertreten durch Dr.Adalbert Laimer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung (Streitwert S 6.000,--), infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 30.Mai 1996, GZ 40 R 293/96a-17, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 28.Februar 1996, GZ 5 C 107/95g-12, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit insgesamt S 2.436,48 (darin S 406,08 an USt) und dem Nebenintervenienten die mit insgesamt S 2.436,48 (darin S 406,08 an USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin schloß mit dem Beklagten am 9.7.1993 einen schriftlichen Mietvertrag ab. Sie bezeichnete sich als Wohnungseigentümerin und Vermieterin. In § 1 dieses Vertrages wurde festgehalten, daß die Klägerin Eigentümerin von 26/1880 Anteilen der Liegenschaft ist und daß mit diesen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top 23 verbunden ist. § 3 des Vertrages legte fest, daß das am 1.7.1993 beginnende, auf die Dauer von 1 1/2 Jahren befristete Mietverhältnis am 31.12.1994 ende, ohne, daß es einer Kündigung bedarf.Die Klägerin schloß mit dem Beklagten am 9.7.1993 einen schriftlichen Mietvertrag ab. Sie bezeichnete sich als Wohnungseigentümerin und Vermieterin. In Paragraph eins, dieses Vertrages wurde festgehalten, daß die Klägerin Eigentümerin von 26/1880 Anteilen der Liegenschaft ist und daß mit diesen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top 23 verbunden ist. Paragraph 3, des Vertrages legte fest, daß das am 1.7.1993 beginnende, auf die Dauer von 1 1/2 Jahren befristete Mietverhältnis am 31.12.1994 ende, ohne, daß es einer Kündigung bedarf.

Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages war noch kein Wohnungseigentum begründet.

Mit Kaufvertrag vom 2.3.1992 verkaufte die E*****gesmbH 26/1800 Anteile der Liegenschaft an die Klägerin. Nach Punkt 2 dieses Kaufvertrages sollte Wohnungseigentum an top 23 begründet werden. In Punkt 6 dieses Vertrages verpflichtete sich die Verkäuferin, alles vorzukehren und zu besorgen, damit an der Liegenschaft Wohnungseigentum

begründet werden könne, und, daß sie unverzüglich für die Begründung von Wohnungseigentum Sorge trage. In Punkt 6 war weiters vereinbart, daß die Käuferin mit Übergabstag den Kaufgegenstand wie eine Wohnungseigentümerin benützen und selbständige Verfügungen über den Kaufgegenstand treffen könne. In Punkt 8 des Vertrages erteilten die Vertragsparteien schließlich die ausdrückliche Einwilligung, daß ob der genannten Anteile die Einverleibung des Eigentumsrechts für die klagende Partei sowie die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an Wohnung 23 für die klagende Partei vorgenommen werden könne.Mit Kaufvertrag vom 2.3.1992 verkaufte die E*****gesmbH 26/1800 Anteile der Liegenschaft an die Klägerin. Nach Punkt 2 dieses Kaufvertrages sollte Wohnungseigentum an top 23 begründet werden. In Punkt 6 dieses Vertrages verpflichtete sich die Verkäuferin, alles vorzukehren und zu besorgen, damit an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet werden könne, und, daß sie unverzüglich für die Begründung von Wohnungseigentum Sorge trage. In Punkt 6 war weiters vereinbart, daß die Käuferin mit Übergabstag den Kaufgegenstand wie eine Wohnungseigentümerin benützen und selbständige Verfügungen über den Kaufgegenstand treffen könne. In Punkt 8 des Vertrages erteilten die Vertragsparteien schließlich die ausdrückliche Einwilligung, daß ob der genannten Anteile die Einverleibung des Eigentumsrechts für die klagende Partei sowie die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an Wohnung 23 für die klagende Partei vorgenommen werden könne.

Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages mit der Klägerin war das Eigentumsrecht für die Klägerin vorgemerkt und die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a WEG an Wohnung top 23 im Grundbuch angemerkt. Die Rechtfertigung erfolgte zu TZ 505/1993.Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages mit der Klägerin war das Eigentumsrecht für die Klägerin vorgemerkt und die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 24 a, WEG an Wohnung top 23 im Grundbuch angemerkt. Die Rechtfertigung erfolgte zu TZ 505/1993.

Am 28.Dezember 1993 wurde der Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen. Jedenfalls im Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz war die Klägerin mit 29/1493tel Anteilen Miteigentümerin verbunden mit Wohnungseigentum an der - für Wohnzwecke genutzten - Einheit top

23.

Mit dem Urteil des Erstgerichts wurde das auf Räumung gerichtete Klagebegehren abgewiesen.

Zur Begründung führte das Erstgericht aus, daß im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages die Klägerin außerbücherliche Minderheitseigentümerin der gegenständ- lichen Liegenschaft war und einerseits ihr Eigentumsrecht im Grundbuch vorgemerkt, andererseits die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum für die Klägerin im Grundbuch eingetragen war. Wohnungseigentum war noch nicht begründet.

Das Erstgericht ging weiters von einem ausschließlichen Nutzungsrecht der Klägerin aus. Ein schlichter Miteigentümer kontrahiere als Untervermieter, weil Hauptmietrechte nur vom Fruchtnießer oder Eigentümer der (gesamten) Liegenschaft oder vom Wohnungseigentümer begründet werden könne. Dies gelte aber auch für den Fall schlichten Miteigentums einer Liegenschaft, weil auch der schlichte Miteigentümer, der über ein seiner ausschließlichen Nutzung vorbehaltenes Objekt einen (Haupt-) Mietvertrag abschließt, die für das Wohnungseigentum typische alleinige Verfügungsmacht über reale Teile der gemeinsamen Liegenschaft nicht vermitteln kann. Die Grenze der Verfügungsmacht liege dort, wo wichtige Interessen der übrigen Miteigentümer berührt werden. Während der Wohnungseigentümer aufgrund der ihm aus § 1 Abs 1 WEG erfließenden Rechtsmacht grundsätzlich frei über sein Objekt verfügen könne, greife der über reale Teile der Liegenschaft disponierende schlichte Miteigentümer in die Rechte der Teilhaber ein, weshalb der Beklagte seine Hauptmietrechte nicht vom schlichten Miteigentümer ableiten könne, mögen diesem auch Alleinbenützungsrechte am Bestandobjekt zustehen (5 Ob 37/92).Das Erstgericht ging weiters von einem ausschließlichen Nutzungsrecht der Klägerin aus. Ein schlichter Miteigentümer kontrahiere als Untervermieter, weil Hauptmietrechte nur vom Fruchtnießer oder Eigentümer der (gesamten) Liegenschaft oder vom Wohnungseigentümer begründet werden könne. Dies gelte aber auch für den Fall schlichten Miteigentums einer Liegenschaft, weil auch der schlichte Miteigentümer, der über ein seiner ausschließlichen Nutzung vorbehaltenes Objekt einen (Haupt-) Mietvertrag abschließt, die für das Wohnungseigentum typische alleinige Verfügungsmacht über reale Teile der gemeinsamen Liegenschaft nicht vermitteln kann. Die Grenze der Verfügungsmacht liege dort, wo wichtige Interessen der übrigen Miteigentümer berührt werden. Während der Wohnungseigentümer aufgrund der ihm

aus Paragraph eins, Absatz eins, WEG erfließenden Rechtsmacht grundsätzlich frei über sein Objekt verfügen könne, greife der über reale Teile der Liegenschaft disponierende schlichte Miteigentümer in die Rechte der Teilhaber ein, weshalb der Beklagte seine Hauptmietrechte nicht vom schlichten Miteigentümer ableiten könne, mögen diesem auch Alleinbenützungsrechte am Bestandobjekt zustehen (5 Ob 37/92).

Im vorliegenden Fall sei daher ein Räumungsanspruch nur von der Eigentümermehrheit durchsetzbar. Im Lichte der Neuregelung des § 2 Abs 1 MRG durch das 3. WÄG sei der zitierten Entscheidung zu folgen, was zur Verneinung der Aktivlegitmation der Klägerin führe, weil diese bloß Minderheitseigentümerin der Liegenschaft sei.Im vorliegenden Fall sei daher ein Räumungsanspruch nur von der Eigentümermehrheit durchsetzbar. Im Lichte der Neuregelung des Paragraph 2, Absatz eins, MRG durch das 3. WÄG sei der zitierten Entscheidung zu folgen, was zur Verneinung der Aktivlegitmation der Klägerin führe, weil diese bloß Minderheitseigentümerin der Liegenschaft sei.

Infolge Berufung der Klägerin gab das Berufungsgericht deren Berufung Folge und änderte das erstinstanzliche Urteil im klagsstattgebenden Sinne ab.

Das Berufungsgericht übernahm die erstinstanzlichen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, nach den Feststellungen sei die Klägerin im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht intabulierte Miteigentümerin der Liegenschaft, jedoch vorgemerkte Eigentümerin gewesen. Daher sei die Klägerin weder Wohnungs- noch schlichte Miteigentümerin mit Sondernutzungsrechten an der vermieteten Räumlichkeit gewesen. Der von ihr abgeschlossene Mietvertrag sei daher als Untermiete zu beurteilen (MietSlg 39/45). Nach § 2 Abs 1 MRG aF liege Hauptmiete nur vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der ganzen Liegenschaft oder - im Falle des Bestehens von Wohnungseigentum - mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen worden sei. Wohnungseigentum werde aber erst mit der Eintragung im Grundbuch erworben, der Wohnungseigentumswerber habe nach Übergabe lediglich ein obligatorisches (EvBl 1979/43; Würth in Rummel II2 Rz 1 zu § 23 WEG) Nutzungsrecht. Vermiete der Wohnungseigentumsbewerber, sei der Vertrag als Untermiete anzusehen, weil ihm bloß ein schuldrechtliches Benützungsrecht eingeräumt sei (§ 2 Abs 2 erster Satz MRG aF). Eine spätere Änderung der Stellung des Vermieters durch Eintragung des Wohnungseigentums könne keine Änderung des Inhaltes der gegenseitigen Rechte und Pflichten bedeuten, auch, wenn der Untermieter dann als Hauptmieter im Sinne der Definition des § 2 Abs 1 MRG anzusehen sein sollte. Dies stehe nicht im Gegensatz zum System des MRG, weil sowohl die Zulässigkeit vereinbarter Befristungen (§ 49a MRG) als auch von Zinsvereinbarungen nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilen sei (4 Ob 535/94 = RdW 1994, 348). Der vereinzelt gebliebenen (älteren) Rechtsansicht (MietSlg 39/46) schloß sich das Berufungs- gericht deshalb nicht an, weil die dort vollzogene Gleichstellung des Liegenschafts- mit dem Wohnungsfruchtnießer und dann dem Wohnungseigentumswerber so nicht gefolgt werden könne.Das Berufungsgericht übernahm die erstinstanzlichen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, nach den Feststellungen sei die Klägerin im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht intabulierte Miteigentümerin der Liegenschaft, jedoch vorgemerkte Eigentümerin gewesen. Daher sei die Klägerin weder Wohnungs- noch schlichte Miteigentümerin mit Sondernutzungsrechten an der vermieteten Räumlichkeit gewesen. Der von ihr abgeschlossene Mietvertrag sei daher als Untermiete zu beurteilen (MietSlg 39/45). Nach Paragraph 2, Absatz eins, MRG aF liege Hauptmiete nur vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der ganzen Liegenschaft oder - im Falle des Bestehens von Wohnungseigentum - mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen worden sei. Wohnungseigentum werde aber erst mit der Eintragung im Grundbuch erworben, der Wohnungseigentumswerber habe nach Übergabe lediglich ein obligatorisches (EvBl 1979/43; Würth in Rummel II2 Rz 1 zu Paragraph 23, WEG) Nutzungsrecht. Vermiete der Wohnungseigentumsbewerber, sei der Vertrag als Untermiete anzusehen, weil ihm bloß ein schuldrechtliches Benützungsrecht eingeräumt sei (Paragraph 2, Absatz 2, erster Satz MRG aF). Eine spätere Änderung der Stellung des Vermieters durch Eintragung des Wohnungseigentums könne keine Änderung des Inhaltes der gegenseitigen Rechte und Pflichten bedeuten, auch, wenn der Untermieter dann als Hauptmieter im Sinne der Definition des Paragraph 2, Absatz eins, MRG anzusehen sein sollte. Dies stehe nicht im Gegensatz zum System des MRG, weil sowohl die Zulässigkeit vereinbarter Befristungen (Paragraph 49 a, MRG) als auch von Zinsvereinbarungen nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilen sei (4 Ob 535/94 = RdW 1994, 348). Der vereinzelt gebliebenen (älteren) Rechtsansicht (MietSlg 39/46) schloß sich das Berufungs- gericht deshalb nicht an, weil die dort vollzogene Gleichstellung des Liegenschafts- mit dem Wohnungsfruchtnießer und dann dem Wohnungseigentumswerber so nicht gefolgt werden könne.

Es ergebe sich daher, daß sich die formgerecht eingegangene Befristung von 1 1/2 Jahren als im Sinne des § 29 Abs 1 Z 2 lit d MRG durchsetzbar erweist und auch die Aktivlegitimation der Klägerin als (alleinige) Untervermieterin bejaht werden muß. Aus diesem Grund sei das erstinstanzliche Urteil abzuändern gewesen, womit auch der Mängelrüge der unterlassenen Vernehmung der Beklagten, die Relevanz genommen sei.Es ergebe sich daher, daß sich die formgerecht eingegangene Befristung von 1 1/2 Jahren als im Sinne des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 2, Litera d, MRG durchsetzbar erweist und auch die Aktivlegitimation der Klägerin als (alleinige) Untervermieterin bejaht werden muß. Aus diesem Grund sei das erstinstanzliche Urteil abzuändern gewesen, womit auch der Mängelrüge der unterlassenen Vernehmung der Beklagten, die Relevanz genommen sei.

Schließlich sprach das Berufungsgericht aus, daß - aufgrund der zitierten oberstgerichtlichen Entscheidungen (4 Ob 534/94 = RdW 1994, 384; MietSlg 39/45), denen sich das Berufungsgericht anschloß - die ordentliche Revision unzulässig sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision der Beklagten mit dem Antrag, das erstgerichtliche Urteil wiederherzustellen, hilfsweise das angefochtene Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungs- oder Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Klägerin und der Nebenintervenient erstatteten Revisionsbeantwortungen mit den Anträgen die außerordentliche Revision zurückzuweisen, hilfsweise dieser nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Der Revisionswerber meint, das Berufungsgericht habe die ordentliche Revision zu Unrecht nicht zugelassen, weil zur Frage, ob ein (im Grundbuch bloß vorgemerkter) Miteigentümer und Wohnungseigentumswerber, der im Zuge des ihm eingeräumten ausschließlichen Benützungsrechts hinsichtlich einer bestimmten Wohnung einen Mietvertrag abschließt, die übrigen Miteigentümer als Vermieter verpflichte und seinem Vertragspartner Hauptmietrechte verschaffe, das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen bzw die diesbezügliche Judikatur nicht einheitlich sei. Namentlich nennt die Revisionswerberin die Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes 6 Ob 657/87, 7 Ob 693/87 und 3 Ob 547/91.

Rechtliche Beurteilung

Während in den einander widersprechenden Entscheidungen 6 Ob 657/87 und 7 Ob 693/87 die jeweiligen Vermieter ihre Wohnungseigentums-(Anwartschafts-)Rechte vom Alleineigentümer ableiteten, ist hier Vertragspartner der Beklagten ein Minderheitsmiteigentümer und Wohnungs- eigentumsbewerber.

Soweit die Beklagte noch in der Revision eine Verwaltervollmacht und das Vorliegen einer Benützungsregelung behauptet und unterstellt, die Klägerin habe bei Vermietungen die Beklagte als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft gehandelt, entfernt er sich von den Feststellungen.

Der E 3 Ob 547/91 lag ein Sachverhalt zugrunde, der mit dem hier zu behandelnden nicht ganz vergleichbar ist, weil dort auf Bestandgeberseite schlichtes Miteigentum bestand.

Ungeachtet des Umstandes, daß die Klägerin im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 9.7.1993 im Grundbuch als (Minderheits-) Miteigentümerin vorgemerkt und die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum angemerkt war, konnte die Klägerin nach § 2 Abs 1 MRG idF vor dem 3. WÄG (BGBl 1993/800; vgl Würth/Zingher Wohnrecht 94 Anm 3 zu Art II Abschnitt II 3. WÄG) der Beklagten keine Hauptmietrechte einräumen. Es ist daher mit der Rsp (6 Ob 657/87; 3 Ob 547/91) und Lehre (vgl die bei Iro, Die Hauptmiete nach dem 3. WÄG, WoBl 1994 125, 136 FN 55 angeführten Belegstellen) davon auszugehen, daß der hier zu beurteilende Vertrag als Untermiete zu qualifizieren ist.Ungeachtet des Umstandes, daß die Klägerin im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 9.7.1993 im Grundbuch als (Minderheits-) Miteigentümerin vorgemerkt und die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum angemerkt war, konnte die Klägerin nach Paragraph 2, Absatz eins, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG (BGBl 1993/800; vergleiche Würth/Zingher Wohnrecht 94 Anmerkung 3 zu Art römisch II Abschnitt römisch II 3. WÄG) der Beklagten keine Hauptmietrechte einräumen. Es ist daher mit der Rsp (6 Ob 657/87; 3 Ob 547/91) und Lehre vergleiche die bei Iro, Die Hauptmiete nach dem 3. WÄG, WoBl 1994 125, 136 FN 55 angeführten Belegstellen) davon auszugehen, daß der hier zu beurteilende Vertrag als Untermiete zu qualifizieren ist.

Daraus folgt, worauf bereits das Berufungsgericht zutreffend hinweist, daß die Klägerin die Eigentümergemeinschaft in keiner Weise verpflichten konnte, weshalb dieser der hier zu beurteilende Mietvertrag nicht zugerechnet werden kann.

Vielmehr hat die Klägerin in Ausübung ihres Anwartschafts- und damit verbundenen obligatorischen Nutzungsrechtes eigenständig kontrahiert. Die aus diesem Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten kommen demgemäß nur den Vertragspartnern unter sich zu, mögen diese auch auf weiteren - mit anderen Vertragspartnern geschlossenen - Verträgen aufbauen. Damit ergibt sich schließlich, daß auch den Vertragspartnern die Rechts- durchsetzung und damit die Aktiv- bzw Passivlegitimation in allfälligen Prozessen zukommt. Gerade die Zusage der Begründung von Wohnungseigentum verbietet die Unterstellung, daß die übrigen Miteigentümer die Klägerin ermächtigt hatten, im Namen aller Miteigentümer Hauptmietverträge abzuschließen.

Die Klägerin hat daher selbständig mit der Beklagten den Untermietvertrag abschließen und eine ein Jahr übersteigende durchsetzbare Befristung vereinbaren können.

Der Kostenausspruch stützt sich auf die §§ 41 und 50 Abs 1 ZPODer Kostenausspruch stützt sich auf die Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E47080 05A22246

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB02224.96M.0527.000

Dokumentnummer

JJT_19970527_OGH0002_0050OB02224_96M0000_000

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