

TE OGH 1992/6/30 5Ob111/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.06.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Elfriede G*****, 2.) Dipl.Ing.Rudolf G*****, *****, beide vertreten durch Dr.Anton Bauer, Rechtsanwalt in Klosterneuburg, sowie der weiteren Mieter im Haus *****, 3.) Johann R*****, 4.) Rosa R*****, 5.) Anna R*****, 6.) Ing. Franz R*****, 7.) Erna R*****, wider die Antragsgegner 1.) Dipl.Ing. Hermann D*****, 2.) Mag.Renate D*****, 3.) Leopold E*****, 4.) Susanne V*****, sämtliche *****, und

5.) Christian R*****, *****, die unter 1.) bis 3.) genannten Antragsgegner vertreten durch Dr.Helmut Winkler ua Rechtsanwälte in Wien, die unter 4.) genannte Antragsgegnerin vertreten durch Dr.Peter Schütz, Rechtsanwalt in Schwechat, der unter 5.) genannte Antragsgegner vertreten durch Dr.Heinz-Peter Wachter, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 6 MRG, infolge Revisionsrekurses der unter 4.) genannten Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Kreisgerichtes Korneuburg als Rekursgericht vom 29. Oktober 1991, GZ 5 R 290/91-18, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 14. Juni 1991, GZ Msch 3/91-8, ua bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem ao. Revisionsrekurs der unter Punkt 4.) genannten Antragsgegnerin wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die unter Punkt 1.) und 2.) genannten Antragsteller beehrten von den Antragsgegnern als Miteigentümern des Hauses, in dem sich ihr Bestandsobjekt befindet, die Durchführung verschiedener Erhaltungsarbeiten. Hinsichtlich der über diesen Antrag ergangenen Entscheidungen der Vorinstanzen und des Ergebnisses der von den Antragstellern sowie dem unter Punkt 5.) genannten Antragsgegner gegen die Entscheidung des Rekursgerichtes erhobenen Revisionsreurse wird auf die hg. Entscheidung vom 7. April 1992, 5 Ob 11/92, - zur Vermeidung von Wiederholungen - verwiesen.

Gegen den Sachbeschluß (bestätigenden Teil der Entscheidung) des Rekursgerichtes richtet sich der ao. Revisionsrekurs der unter 4.) genannten Antragsgegnerin mit dem Antrag, die Entscheidung des Rekursgerichtes in ihrem bestätigenden Teil dahin abzuändern, daß der Antrag hinsichtlich des Auftrages zur Durchführung der in den Punkten 3., 5. und 7. aufgetragenen, unbedingt notwendigen Erhaltungsarbeiten abgewiesen werde.

Die Antragsteller sowie die übrigen Hauptmieter haben von der ihnen eingeräumten Möglichkeit, eine Rechtsmittelbeantwortung zu erstatten, keinen Gebrauch gemacht.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Viertantragsgegnerin ist entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes zulässig, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu den Rechtsbeziehungen zwischen dem Mieter einer Wohnung, dessen Mietverhältnis noch vor Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft mit einem Voreigentümer begründet wurde und hinsichtlich dessen Bestandgegenstand in der Folge Wohnungseigentum begründet wurde, und den Mit- und Wohnungseigentümern als Rechtsnachfolgern des ehemaligen Liegenschaftseigentümers, mit welchem der Mietvertrag abgeschlossen wurde, hinsichtlich der Frage, wer zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten in Ansehung allgemeiner Teile des Hauses verpflichtet ist, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes - soweit überblickbar - nicht besteht.

Das Erstgericht erkannte sämtliche Antragsgegner zur ungeteilten Hand schuldig, ua die unter Punkt 3., 5. und 7. des Spruches angeführten - von den Vorinstanzen als sogenannte "privilegierte Arbeiten" qualifizierten - Erhaltungsarbeiten binnen 12 Wochen ab Rechtskraft dieses Beschlusses durchzuführen.

Das Gericht zweiter Instanz gab (auch) dem von der Viertantragsgegnerin hinsichtlich des Auftrages zur Durchführung der in den Punkten 3.), 5.) und 7.) aufgetragenen Erhaltungsarbeiten erhobenen Rekurs nicht Folge.

Den Ausführungen im Rekurs der Viertantragsgegnerin, die sich - soweit dies für das Revisionsrekursverfahren noch bedeutsam ist - im wesentlichen dadurch beschwert erachtete, daß das Erstgericht sämtliche Miteigentümer des Hauses als Antragsgegner herangezogen habe, obwohl zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Antragstellern kein Mietvertrag abgeschlossen worden sei und diese daher die passive Antragslegitimation mangle, hielt das Rekursgericht im wesentlichen folgendes entgegen:

Die Antragsgegnerin übersehe die Bestimmungen des§ 1120 ABGB und des§ 2 Abs. 1 MRG, wonach auch Rechtsnachfolger im Eigentum an einen vom Rechtsvorgänger mit dem Hauptmieter geschlossenen Bestandvertrag gebunden seien. Die Zweit Antragstellerin habe über Aufforderung des Viertantragsgegnervertreters - von diesem unwidersprochen - vorgebracht, daß ihr Mietvertrag mit den vormaligen Hauseigentümern Gertrude K***** betreffend top. Nr. 8 am 22.10.1982 und Anna F***** und Mitbesitzern betreffend top. Nr. 9 am 1.4.1968 geschlossen worden sei. Aus dem offenen Grundbuch sei weiters ersichtlich, daß sämtliche Hausmiteigentümer als Wohnungseigentümer erst im Jahre 1988 in das Grundbuch eingetragen worden seien. Mangels Bestreitung der betreffenden Behauptungen der Antragsteller erübrigten sich Erhebungen und Feststellungen des Erstgerichtes zur Klärung der Mietvertragsdaten. Aber auch rechtlich sei ihr Standpunkt nicht zu teilen. Die Begründung von Wohnungseigentum nach Abschluß des Mietvertrages ändere an den Rechtsbeziehungen des Mieters allen Miteigentümern des Hauses bzw. deren Rechtsnachfolgern gegenüber nichts (Würth-Zingher**2 Anm. 4 zu § 2 MRG; MietSlg. 39.516). Es könne aber auch nicht zweifelhaft sein, daß für die Durchführung von dringenden Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Gebäudebestandteilen wie Stiegen, Gängen und zum Objekt gehörigen Wegen auch Wohnungseigentümer solidarisch hafteten. Nur insoweit solche Arbeiten ausschließlich im Bereich einer inter partes vermieteten Eigentumswohnung gelegen wären, beträfe ein entsprechendes Verfahren lediglich das Rechtsverhältnis zwischen Wohnungseigentümern und den Mietern ihres Objektes. Da in den Punkten 3.), 5.) und 7.) des erstinstanzlichen Beschlusses den Antragsgegnern lediglich Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Gebäudeteilen aufgetragen worden seien, sei auch unter diesem Gesichtspunkt die Passivlegitimation und Gesamthaftung aller Antragsgegner zu bejahen.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Insoweit die Viertantragsgegnerin in ihrem Revisionsrekurs zur Widerlegung dieser Rechtsansicht des Rekursgerichtes die bei Abschluß eines Mietvertrages zwischen einem Wohnungseigentümer und einem Dritten entstehenden Rechtsbeziehungen zur Darstellung bringt und sich dabei auf Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 2 MRG und Würth-Zingher (ohne nähere Angaben, vermutlich wohl Rz 4 zu § 2 MRG) beruft, geht sie nicht von dem für die rechtliche Beurteilung der hier zu lösenden Frage maßgeblichen Sachverhalt aus, nach dem die Mietverträge eben nicht mit einem Mit- und Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Wohnungen abgeschlossen wurden, sondern noch vor der Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft mit einer Voreigentümerin hinsichtlich der einen Wohnung bzw. mit den Miteigentümern der Liegenschaft über die zweite Wohnung. Vom maßgeblichen Sachverhalt, also davon ausgehend, daß die Antragsgegner erst im Jahr 1988 Miteigentum an der Liegenschaft erworben haben, sind sie Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft geworden und damit in das 1982 bzw.

1968 begründete Mietverhältnis zwischen den Veräußerern und den Antragstellern als Hauptmietern eingetreten (§ 2 Abs. 1 Satz 2 MRG; vgl. Fenyves in Korinek-Krejci, HBzMRG, 291 f; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 5 zu § 2 MRG). Daß die Antragsgegner Miteigentumsanteile erworben haben, mit welchen das dingliche Recht verbunden ist, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ist für den Anspruch der Antragsteller auf Durchführung der verfahrensgegenständlichen sogenannten privilegierten Arbeiten rechtlich unerheblich. Es kann daher entgegen der Ansicht der Revisionsrekurswerberin nicht gesagt werden, daß zwischen ihr als Wohnungseigentümerin und den Antragstellern als Mietern anderer Wohnungen keinerlei Rechtsverhältnis bestünde. Wem die Erträge aus den von den Antragstellern gemieteten Wohnungen zufließen, ist für die Erhaltungspflicht der Vermieter nach dem MRG rechtlich ohne Bedeutung. In welchem Verhältnis die Kosten der der Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer als Vermieter aufgetragenen Erhaltungsarbeiten letztlich von den einzelnen Miteigentümern zu tragen sind, hat nichts mit der Verpflichtung der Gemeinschaft zur Durchführung der Erhaltungsarbeiten zu tun.

Damit erweist sich aber der Revisionsrekurs der Viertantragsgegnerin als unberechtigt, weshalb ihm kein Erfolg beschieden sein konnte.

Anmerkung

E34057

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00111.92.0630.000

Dokumentnummer

JJT_19920630_OGH0002_0050OB00111_9200000_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