

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

30.03.2017

Geschäftszahl

Ro 2015/03/0036

Rechtssatz

Wie der OGH im Beschluss vom 18. Dezember 2014, 2 Ob 109/14i ausgeführt hat, ist der zum Gebrauch bestimmter Räumlichkeiten der gemeinsamen Liegenschaft berechnigte Miteigentümer zum Abschluss eines Bestandvertrags im Namen aller Miteigentümer gleich einem Verwalter legitimiert. Er handelt, auch wenn er dies nicht zum Ausdruck bringt, im Zweifel als Vertreter sämtlicher Miteigentümer und begründet durch Vermietung des ihm zur Benutzung zugewiesenen Objekts ein Mietverhältnis mit allen Miteigentümern. Er ist als gemeinsam bestellter Verwalter insofern auch berechnigt, allein Verwaltungshandlungen vorzunehmen. Die Verwaltungsvollmacht des Miteigentümers deckt aber nur Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung. Sie berechnigt ihn auch, das von ihm eingegangene Mietverhältnis ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer aufzukündigen, wobei als Partei des Kündigungsstreits nicht der Minderheitsmteigentümer, sondern alle Miteigentümer als Bestandgeber anzusehen sind, als deren Vertreter bzw Verwalter der Nutzungsberechnigte auftritt. Werden Teile der Liegenschaft, seien es allgemeine Teile im herkömmlichen Sinn, seien es Objekte im Mischhaus, einem einzelnen (meist schlichten) Miteigentümer durch Benütznngsregelung zur ausschließlichen Nutzung überlassen, liegt darin nach herrschender Ansicht im Zweifel die Bevollmächtigung zum Abschluss eines Mietvertrags auf eigene Rechnung, aber namens sämtlicher Miteigentümer.

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2017:RO2015030036.J06