

Kapitel 1. Einleitung

I. Untersuchungsgegenstand

Die gemeinschaftliche Nutzung einer Mietwohnung ist keine neue, jedoch eine in Österreich va in und um Ballungszentren weit verbreitete Form des Wohnens. Verstärkt wird dieser Trend durch veränderte Moralvorstellungen (etwa der vor einigen Jahrzehnten noch kaum vorstellbaren Akzeptanz nichtehelicher Lebensgemeinschaften) und andere gesellschaftliche Entwicklungen wie die allgemeine Tendenz zur Urbanisierung oder die zunehmende Förderung von privaten Senioren-Wohngemeinschaften. Es sind sohin nicht nur Studenten, die sich an ihrem jeweiligen Studienort zu Wohngemeinschaften zusammenschließen, vielmehr handelt es sich um ein gesamtgesellschaftliches Phänomen, bei dem sich neben Ehegatten, eingetragenen Partnern oder Lebensgefährten auch andere Personenkreise wie Berufstätige und Senioren den Wohnraum teilen.

Von der Wohnraummiete abgesehen, kommt der gemeinsamen Raumnutzung auch im Geschäftsleben große Bedeutung zu, wofür als Beispiel bloß die gemeinsame Anmietung von Kanzlei- oder Praxisräumlichkeiten durch mehrere Freiberufler (niedergelassene Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater etc) genannt sei. Bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten kommt es ferner in den Fällen zu einem gemeinschaftlichen Mietvertrag, in denen der geschäftsführende Alleingesellschafter einer GmbH (sog „*Ein-Mann-GmbH*“) – idR aus haftungsrechtlichen Erwägungen – im Bestandvertrag neben dieser als selbständiger Mieter auftritt.

Unabhängig davon, ob es sich nunmehr um eine Wohn- oder Geschäftsraummiete handelt, lässt sich der Gebrauch eines Bestandobjekts durch mehrere Personen rechtsgeschäftlich auf verschiedenste Weise ausgestalten. Eine und zugleich auch die für die gegenständliche Untersuchung relevante Konstellation ist jene, dass der Vermieter das Bestandobjekt „ungeteilt“ an mehrere Personen vermietet. Diese werden gemeinsame Mieter (sog „*Mitmieter*“) desselben Objekts und stehen dem Vermieter als gleichberechtigte Vertragspartner gegenüber. Das mit mehreren Personen (hinsichtlich dessel-

ben Objekts einheitliche und) ungeteilt bestehende Mietverhältnis wird als *Gesamtmietverhältnis* bezeichnet.¹

Zu den bei einem solchen Gesamtmietverhältnis auftretenden Rechtsfragen stellte bereits *Kočevar*² Folgendes fest:

„Über die Rechte und Pflichten einer solchen Mehrheit von Mietern herrscht, wie die Praxis zeigt, in weiten Kreisen Unklarheit und man kann daher immer wieder feststellen, dass sowohl diese Personenmehrheiten selbst als auch ihre Gegner und Partner nicht immer die geeigneten rechtlichen Schritte zu unternehmen pflegen.“

Dieser Feststellung kann damals wie heute uneingeschränkt zugestimmt werden. In dem an Kontroversen ohnehin nicht armen Mietrecht besteht in der gegenwärtigen Praxis nämlich nach wie vor große Rechtsunsicherheit, wenn an einem Mietverhältnis auf Mieterseite eine Personenmehrheit beteiligt ist. Dies zeigt sich insb daran, dass sich der OGH regelmäßig mit Rechtsfragen betreffend Gesamtmietverhältnisse zu befassen hat. Die Bandbreite der zuletzt in diesem Zusammenhang an das Höchstgericht herangetragenen Fragestellungen bewegt sich von der Sonderrechtsnachfolge beim Tod eines Mitmieters nach § 14 Abs 2 und 3 MRG,³ über die Frage der Wirkung eines nur von einem Mitmieter verwirklichten Kündigungsgrunds nach § 30 MRG auch gegen die anderen Mitmieter,⁴ bis hin zur Geltendmachung von Ansprüchen eines aus dem Gesamtmietverhältnis bereits ausgeschiedenen Mitmieters gegen seine vormaligen Mitmieter.⁵

Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht nur gerechtfertigt, sondern geradezu notwendig, einmal die Beteiligung mehrerer Personen an einem zweiseitigen Schuldverhältnis unter dem besonderen mietrechtlichen Blickwinkel zu betrachten und sich grundlegend mit Rechtsfragen des gemeinsamen Mietrechts auseinanderzusetzen.

Die im Zuge der Untersuchung abzuhandelnden und im nächsten Abschnitt näher dargestellten Problemfelder reichen von Fragen des Befristungsrechts des MRG bei Begründung eines Gesamtmietverhältnisses, über die Regelung der Benützung des gemeinsam gemieteten Objekts und die

1 Vgl nur *Tanczos*, Der Streit um das gemeinsame Mietrecht (1. Teil), wobl 2014, 291; *Kočevar*, Gläubiger- und Schuldnermehrheit bei Bestandverhältnissen, ÖJZ 1956, 284 (285); *ders*, Der Mitmieter, ImmZ 1956, 274.

2 *Kočevar*, ImmZ 1956, 274.

3 OGH 3 Ob 241/14h immolex 2015/63 (*Pfiel*) = wobl 2015, 349/143 (*Tamerl*).

4 OGH 8 Ob 11/15y wobl 2015, 270/103 = Zak 2015/360.

5 OGH 3 Ob 249/15f ecolex 2016/247 (*Nimmerfall/Wiedemann/Zopf*) = iFamZ 2016/77 (*Deixler-Hübner*) = immolex 2016/53 (*Cerba*) = wobl 2016, 370/109 (*Tamerl*) = Zak 2016/143 [Anspruch des vormaligen Mitmieters auf teilweise Rückzahlung des von ihm vorweg allein geleisteten Finanzierungsbeitrags nach § 14 WGG].

Aufteilung der von den Mitmiethern während des aufrechten Bestandverhältnisses zu tragenden Lasten, bis hin zur Aufhebung der zwischen den Mitmiethern bestehenden Rechtsgemeinschaft. Sie verteilen sich sohin auf alle mietvertraglichen Stadien.

II. Gang der Untersuchung

Die Untersuchung zum gemeinsamen Mietrecht ist in sechs Kapitel unterteilt. Einem ersten Teil (Kapitel 1. Einleitung), in dem der Untersuchungsgegenstand dargestellt und ins Thema eingeführt wird, folgen vier große Bereiche (Kapitel 2–5), die im Folgenden näher vorgestellt werden.

Im zweiten Teil (Kapitel 2. Grundlagen) werden zunächst die Charakteristika von Gesamtmietverhältnissen als gemeinschaftliche Schuldverhältnisse dargestellt, um diese im Weiteren von ähnlichen, rechtsgeschäftlich jedoch unterschiedlich ausgestalteten (bestandsrechtlichen) Erscheinungsformen abzugrenzen.

Ferner wird zwischen der zwischen den Mitmiethern im Innenverhältnis bestehenden Rechtsgemeinschaft und der Vertragsbeziehung der Mitmieter zum Vermieter im Außenverhältnis unterschieden und werden die auf diese Bereiche jeweils anzuwendenden Bestimmungen herausgearbeitet. In Bezug auf das Innenverhältnis wird eingehend erörtert, ob Mitmieter (stets) eine „bloße“ Rechtsgemeinschaft nach § 825 ABGB bilden oder ob mit der gemeinschaftlichen Miete auch eine Mitmiethergesellschaft in Form einer Mitmieter-GesbR (iSd §§ 1175 ff ABGB) begründet werden kann.

Der dritte Teil (Kapitel 3. Entstehung einer Mitmiethergesellschaft) beschäftigt sich mit der Frage, wie eine Mitmiethergesellschaft überhaupt entstehen kann. Es werden die einzelnen Möglichkeiten der Begründung eines Gesamtmietverhältnisses analysiert und in die Kategorien „Entstehung kraft Vereinbarung unter Lebenden“, „Entstehung von Todes wegen“, „Entstehung aufgrund sonstiger Umstände“ sowie „Entstehung durch richterliche Aufteilung nach § 87 Abs 2 EheG“ eingeteilt.

Der vierte Teil (Kapitel 4. Rechtsfragen bei bestehender Mitmiethergesellschaft) stellt den Kern der Untersuchung dar und widmet sich eingehend den Beziehungen der Teilhaber der Rechtsgemeinschaft untereinander, die im Miteigentumsrecht des ABGB in den §§ 828 ff behandelt werden. Dabei ist zwischen Verfügungen, Verwaltungsmaßnahmen, Besitz- und Gebrauchshandlungen zu unterscheiden.⁶

⁶ Vgl nur *Iro*, Sachenrecht⁶ Rz 5/6 ff; *Koziol – Welser/Kletečka*, Bürgerliches Recht I⁴ Rz 920 ff; sowie *Terlitzka*, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung –

Nach dem System der §§ 825 ff ABGB werden zunächst Verfügungen der Mitmieter behandelt. Das ABGB unterscheidet hier grundlegend zwischen Sachverfügungen gemäß § 828 Abs 1 ABGB und Anteilsverfügungen nach § 829 ABGB. Angesichts der gegenüber dem Vermieter bestehenden Rechte und Pflichten der Mitmieter ist bei einer Mitmietergemeinschaft zunächst zu prüfen, ob tatsächlich sowohl Sach- als auch Anteilsverfügungen für Handlungen der Mitmieter (sinngemäß) zur Anwendung gelangen können. Im Anschluss daran werden die Maßnahmen herausgearbeitet, die in Bezug auf die zwischen den Mitmieter bestehenden Rechtsgemeinschaft als Verfügungen einzuordnen sind.

Nach Verfügungen der Mitmieter wird die Rechtsnachfolge am Mitmietrecht von Todes wegen beleuchtet. Es wird zwischen Gesamt- und Einzelrechtsnachfolge sowie der im Geltungsbereich des MRG beachtlichen Sonderrechtsnachfolge des § 14 MRG unterschieden. Dabei werden auch die Möglichkeiten des Vermieters, beim Tod eines Mitmieters den Mietzins anzuheben oder den Mietvertrag aufzukündigen, erörtert.

Ferner wird die Nutzung des gemeinsamen Mietgegenstandes durch die Mitmieter analysiert. Gegenüber dem Vermieter kommt bei Gesamtmietverhältnissen jedem Mitmieter ein unbeschränktes und ungeteiltes Gebrauchsrecht am gesamten Mietgegenstand zu, weshalb es hier insb zu beurteilen gilt, wie die Mitmieter die Benützung des Bestandobjekts untereinander ausgestalten können bzw wie die Regelung des Gebrauchs vonstatten zu gehen hat, wenn sich die Mitmieter darüber nicht einigen (können).

Im Weiteren werden die den Mitmieter offenstehenden Möglichkeiten zur Abwehr von Störungen, also zur Verteidigung ihrer (Mit-)Mietrechte behandelt. Hierbei wird zwischen dem Schutz vor rechtswidrigen Eingriffen Dritter (dazu wird in diesem Kontext auch der Vermieter gezählt) – also vor Störungen die von außen auf das gemeinsame Mietrecht einwirken – und der Abwehr von Rechtswidrigkeiten inter partes – also zwischen den Mitmieter – differenziert.

Daran anschließend wird die besitzrechtliche Stellung der Mitmieter erforscht. Dabei wird nicht nur darauf eingegangen, ob und in welchen Fällen Mitmieter Besitzstörungs- bzw Besitzentziehungsansprüche gegen andere Mitmieter, den Vermieter oder (andere) Dritte durchsetzen können, sondern es werden auch Einzelfragen des Besitzschutzverfahrens erörtert.

Ein weiterer zentraler Punkt der Regelung des Verhältnisses der Mitmieter untereinander, der behandelt wird, ist die Verwaltung des gemeinsamen

eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185; und *Apathy*, Der possessorische Schutz gegenüber Eigenmächtigkeiten eines Miteigentümers, JBl 1977, 341.

Bestandrechts, bei der nach dem Konzept des 16. Hauptstückes des ABGB zwischen ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen (§ 833 Satz 2 ABGB) und wichtigen Veränderungen (§§ 834 f ABGB) zu differenzieren ist. Es werden in diesem Teilabschnitt zunächst die beiden Arten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Mietrechts untersucht und deren Unterschiede hinsichtlich des Verfahrens zur Willensbildung sowie der Vertretungsbefugnis nach außen aufgezeigt. Im Anschluss wird beurteilt, welche Handlungen der Mitmieter in Bezug auf die Rechtsgemeinschaft als ordentliche Verwaltungsmaßnahmen und welche als wichtige Veränderungen zu qualifizieren sind.

Schließlich wird in diesem vierten Teil noch die Aufteilung der von den Mitmietern (als Teilhaber der Rechtsgemeinschaft) erzielten Nutzungen sowie der von ihnen zu tragenden Lasten erörtert und dabei va untersucht, welche Einnahmen bzw Auslagen der Mitmieter überhaupt einer Aufteilung unterliegen.

Der fünfte Teil (Kapitel 5. Auflösung einer Mitmietergemeinschaft) und gleichzeitig letzter großer Themenbereich der Untersuchung beschäftigt sich mit der Auflösung der zwischen den Mitmietern bestehenden Rechtsgemeinschaft. Dabei wird zwischen der einvernehmlichen Aufhebung der Mitmietergemeinschaft, der Geltendmachung des jedem Mitmieter offenstehenden Aufhebungsanspruchs nach § 830 ABGB analog, der Beendigung der Mitmieterschaft durch richterliche Aufteilung nach § 87 Abs 2 EheG und der Aufhebung der Rechtsgemeinschaft infolge Beendigung des Mietvertrages durch den Vermieter unterschieden.

Im Schlussabschnitt (Kapitel 6. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse) werden die gesammelten Ergebnisse zusammengefasst und die Kernaussagen wiedergegeben.