

- **Vermieterposition bei Wohnungseigentum an einem § 15a Abs. 1 Z 4 MRG zu unterstellenden Objekt (OGH 26.6.2001, 5 Ob 147/01f):**

Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 MRG a.F. liegt Hauptmiete mit dem Eigentümer (hier mit allen Mit- und Wohnungseigentümern) der Liegenschaft auch dann vor, wenn der im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstand eine Wohnung im Sinne des § 15a Abs. 1 Z 4 (also der Ausstattungskategorie D) ist. Wohnungseigentum kann gemäß § 1 Abs. 3 WEG an selbstständigen Wohnungen nur dann bestehen, wenn sie zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügen.

Gemäß der Übergangsbestimmung des 3. WÄG Art. III Abschnitt II Z 1 kann nur vor dem 1.10.1993 an derartigen Substandardwohnungen begründetes Wohnungseigentum bestehen.

Für danach liegende Zeiträume gilt, dass an selbstständigen Wohnungen, die auch als solche genutzt werden, jedoch nicht zumindest eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren aufweisen, gemäß § 1 Abs. 3 WEG Wohnungseigentum nicht begründet werden kann.

In einem solchen Fall stehen dem Mieter alle Mit- und Wohnungseigentümer als Träger der ihm gegenüber zu erfüllenden Pflichten gegenüber.

ABER: Neue Rechtslage ab 1.7.2002 WEG 2002.