

TE OGH 1984/11/20 5Ob5/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Adolf G*****, vertreten durch Wolfgang Wolf, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz an der Donau, gegen die Antragsgegner 1. Klara S*****, 2. Clothilde L*****, 3. Rita F*****, und 4. Gabriele F*****, alle vertreten durch Dr. Sigrid M. Leitner, Sekretär des Bezirksverbandes Linz der Haus- und Grundbesitzer Oberösterreichs, Spittelwiese 13/1, 4020 Linz an der Donau, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 19. September 1983, GZ 13 R 492/83-18, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 18. April 1983, GZ Msch 20/82-11, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Aus Anlass des Revisionsrekurses werden die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen als nichtig aufgehoben.

Die Akten werden dem Erstgericht mit dem Auftrag zurückverwiesen, die Verhandlung der Sache unter Berücksichtigung der Parteistellung der übrigen Mieter von Wohnungen im Hause M***** durchzuführen und dann neuerlich zu entscheiden.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Erstgericht stellte fest, dass der vom antragstellenden Hauptmieter Adolf G***** für seine 95 m² Nutzfläche umfassende Wohnung der Ausstattungskategorie C im Haus M***** den belangten Vermietern und Hauseigentümern zu entrichtende angemessene Erhaltungsbeitrag derzeit ab 1. 4. 1982 626,70 S pro Monat betrage, und verpflichtete den Antragsteller, die bereits fälligen Beträge binnen 14 Tagen an die Antragsgegner zu zahlen.

Das vom Antragsteller angerufene Gericht zweiter Instanz sprach in Abänderung des Sachbeschlusses des Erstgerichts aus, dass der vom antragstellenden Hauptmieter für die oben bezeichnete Wohnung der Ausstattungskategorie D zu entrichtende angemessene Erhaltungsbeitrag derzeit ab 1. 4. 1982 452,50 S betrage.

Während das Erstgericht zu dem Beweisergebnis kam, es sei nicht feststellbar, von wem und zu welchem Zeitpunkt bzw auf wessen Kosten die zur Einordnung der Wohnung in die Ausstattungskategorie C führenden Umbauten (Einbeziehung des Klosetts in den Wohnungsverband durch Errichtung einer dieses einschließenden Abtrennungswand) vorgenommen wurden, so dass im Zweifel von der nunmehr bestehenden Wohnungsausstattung

zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses auszugehen sei - die Beweislast für das Gegenteil treffe den Mieter -, stellte das Rekursgericht fest, dass die kategorieverändernden Umbauten von der Rechtsvorgängerin des Antragstellers Hedwig G*****, stammen.

Den Sachbeschluss des Rekursgerichts bekämpfen die Antragsgegner, in dem sie in Ausführung der Rechtsrüge die Ansicht vertreten, die Beweislast für den vom derzeitigen Ausstattungszustand der Wohnung kategorieverändernd abweichenden Zustand zur Zeit des Vertragsschlusses treffe den Mieter, und dann darzulegen versuchen, die diesbezügliche Tatsachenfeststellung des Rekursgerichts sei unrichtig und dem Antragsteller sei in Wahrheit der von ihm zu erbringende Beweis nicht gelungen.

Wie der Oberste Gerichtshof bereits in der nun in MietSlg 35.429/29 veröffentlichten Entscheidung⁵ Ob 44/83 ausführlich dargelegt hat, ist im Verfahren über die Angemessenheit des Erhaltungsbeitrags nach § 37 Abs 1 Z 13 MRG auch den anderen Hauptmietern der Liegenschaft, die weder Antragsteller sind noch im Antrag des Vermieters als Antragsgegner bezeichnet wurden, nach den zu ihrer Feststellung notwendigen Erhebungen Parteistellung einzuräumen: sie sind von der Verfahrensanhängigkeit zu verständigen (§ 37 Abs 3 Z 4 MRG) oder es sind ihnen alle Verfahrensverfügungen zuzustellen (allenfalls bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 37 Abs 3 Z 5 MRG) und es ist ihnen Gelegenheit zum Sachvorbringen im Verfahren zu ermöglichen. Wie der Oberste Gerichtshof bereits in der nun in MietSlg 35.429/29 veröffentlichten Entscheidung⁵ Ob 44/83 ausführlich dargelegt hat, ist im Verfahren über die Angemessenheit des Erhaltungsbeitrags nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG auch den anderen Hauptmietern der Liegenschaft, die weder Antragsteller sind noch im Antrag des Vermieters als Antragsgegner bezeichnet wurden, nach den zu ihrer Feststellung notwendigen Erhebungen Parteistellung einzuräumen: sie sind von der Verfahrensanhängigkeit zu verständigen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 4, MRG) oder es sind ihnen alle Verfahrensverfügungen zuzustellen (allenfalls bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 5, MRG) und es ist ihnen Gelegenheit zum Sachvorbringen im Verfahren zu ermöglichen.

Bei Prüfung der Akten ergibt sich, dass in der Person der in diesem Verfahren in erster Instanz als Zeugin vernommenen Frieda S***** (Seite 29) zumindest eine bisher nicht im Verfahren mit Möglichkeit zum Sachvorbringen beteiligte weitere Hauptmieterin vorhanden ist, in Hinblick auf die als Beilage II erliegende, allerdings zum 1. 8. 1928 erstellte Zinsliste sogar die Annahme nahelegt, dass noch weitere bisher nicht am Verfahren beteiligte Hauptmieter in dem betroffenen Haus vorhanden sind. Bei Prüfung der Akten ergibt sich, dass in der Person der in diesem Verfahren in erster Instanz als Zeugin vernommenen Frieda S***** (Seite 29) zumindest eine bisher nicht im Verfahren mit Möglichkeit zum Sachvorbringen beteiligte weitere Hauptmieterin vorhanden ist, in Hinblick auf die als Beilage römisch zwei erliegende, allerdings zum 1. 8. 1928 erstellte Zinsliste sogar die Annahme nahelegt, dass noch weitere bisher nicht am Verfahren beteiligte Hauptmieter in dem betroffenen Haus vorhanden sind.

Da die Entziehung des rechtlichen Gehörs auch nur einer weiteren Partei die Nichtigkeit des Verfahrens zur Folge hat, muss von Amts wegen spruchgemäß entschieden werden; auf das Rechtsmittelvorbringen kann nicht eingegangen werden.

Textnummer

E104934

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00005.84.1120.000

Im RIS seit

26.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

26.08.2013

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