

TE OGH 2025/8/7 7Ob72/25a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.08.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Solé als Vorsitzende und die Hofrätin sowie die Hofräte Dr. Weber, Mag. Fitz, Mag. Jelinek und MMag. Dr. Dobler als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. A* A*, vertreten durch Dr. Friedrich Gatscha, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. T* O*, 2. V* K*, 3. Ing. P* O*, und 4. P* O*, alle vertreten durch Mag. Martin Paar und andere, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 12. Februar 2025, GZ 39 R 211/24d-72, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Der Kläger begehrt die Feststellung, dass das Mietverhältnis zwischen ihm und den Beklagten gemäß Mietvertrag vom 18. 4. 2001 am Kunstatelier T* auf der Liegenschaft *, rechtswirksam aufrecht bestehe.

[2] Die Beklagten wenden ein, dass F* K* der alleinige Mieter des Objekts gewesen sei, das Mietverhältnis aber aufgrund eines rechtskräftigen Versäumungsurteils nach Mietzins- und Räumungsklage beendet sei.

[3] Die Vorinstanzen stellten das Bestehen des Mietverhältnisses des Klägers fest.

Rechtliche Beurteilung

[4] Die Beklagten zeigen mit ihrer außerordentlichen Revision keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO auf: [4] Die Beklagten zeigen mit ihrer außerordentlichen Revision keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf:

[5] 1. Ist überhaupt strittig, ob ein Miet- oder Pachtvertrag besteht, oder ist Inhalt und Umfang der Rechte des Bestandgebers strittig, muss die Klage gegen sämtliche Miteigentümer bzw Vertragspartner gerichtet werden (RS0013416). Die Klage nur eines Mitmieters auf Feststellung des nur bei ihm bestrittenen Mietrechts ist zulässig, weil durch eine solche Klage nicht über das gemeinschaftliche Recht verfügt wird (RS0013416 [T13] = 3 Ob 675/80 mwN).

[6] Nach Lehre und einhelliger Rechtsprechung bilden mehrere Mitmieter eine Rechtsgemeinschaft bürgerlichen

Rechts nach § 825 ABGB und im Kündigungsprozess eine notwendige Streitgenossenschaft iSd § 14 ZPO, weil sich die Wirkungen des zu fällenden Urteils kraft der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses auf sämtliche Streitgenossen erstrecken (RS0013160; 6 Ob 299/01s mwN). Ergeht ein Urteil gegen einen notwendigen Streitgenossen allein, so bindet es die übrigen nicht (1 Ob 89/06d – hier zu einer gerichtlichen Aufkündigung). [6] Nach Lehre und einhelliger Rechtsprechung bilden mehrere Mitmieter eine Rechtsgemeinschaft bürgerlichen Rechts nach Paragraph 825, ABGB und im Kündigungsprozess eine notwendige Streitgenossenschaft iSd Paragraph 14, ZPO, weil sich die Wirkungen des zu fällenden Urteils kraft der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses auf sämtliche Streitgenossen erstrecken (RS0013160; 6 Ob 299/01s mwN). Ergeht ein Urteil gegen einen notwendigen Streitgenossen allein, so bindet es die übrigen nicht (1 Ob 89/06d – hier zu einer gerichtlichen Aufkündigung).

[7] Zwischen den Parteien war das Mietrecht des Klägers strittig. Unstrittig war hingegen, dass F* K* Mieter des Objekts war und gegen diesen ein rechtskräftiges Versäumnungsurteil aufgrund einer von der Beklagten (nur gegen ihn) erhobenen Mietzins- und Räumungsklage ergangen ist.

[8] Ausgehend davon ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, es liege kein Fall einer einheitlichen Streitpartei vor und es bestehe keine Gefahr unlösbarer Verwicklungen durch miteinander nicht in Einklang zu bringender Einzelentscheidungen, nicht korrekturbedürftig.

[9] 2. Wie eine Erklärung im Einzelfall aufzufassen ist, ob eine Offerte inhaltlich ausreichend bestimmt ist und insbesondere, ob in ihr ein endgültiger Bindungswille des Antragstellers zum Ausdruck kommt, ist jeweils nur nach den besonderen Umständen des Einzelfalls zu beurteilen, stellt im Allgemeinen keine erhebliche Rechtsfrage dar und ist nur revisibel, wenn eine krasse Fehlbeurteilung durch die zweite Instanz vorliegt (RS0042555 [T6]).

[10] Mangels Feststellbarkeit der Vereinbarung eines Formvorbehalts zeigt die Revision keine Fehlbeurteilung im Zusammenhang mit dem von den Vorinstanzen angenommenen mündlichen Abschluss des Mietvertrags auf.

[11] 3. Damit war die Revision zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 510 Abs 3 ZPO). [11] 3. Damit war die Revision zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E145307

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0070OB00072.25A.0807.000

Im RIS seit

28.08.2025

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2025

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