

# TE OGH 2007/11/20 50b184/07f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.2007

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solè als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) Dr. Wilhelm R\*\*\*\*\*, 2.) Mag. Robert L\*\*\*\*\*, 3.) Daniela & Alexandra B\*\*\*\*\*, OEG, 4.) Edibe G\*\*\*\*\*, 5.) Anneliese K\*\*\*\*\*, 6.) Siegfried S\*\*\*\*\*, 7.) Mag. Martin N\*\*\*\*\*, 8.) Elisabeth S\*\*\*\*\*, 9.) Jozo S\*\*\*\*\*, 10.) Renate A\*\*\*\*\*, 11.) Antje L\*\*\*\*\*, 12.) Jusuf D\*\*\*\*\*, 13.) Hagen E\*\*\*\*\*, 14.) Mag. Dagmar N\*\*\*\*\*, 15.) Yordanka A\*\*\*\*\*, 16.) Tzvetanka B\*\*\*\*\*, 17.) Mila P\*\*\*\*\*, 18.) Patricia S\*\*\*\*\*, 19.) Danka D\*\*\*\*\*, 20.) Nikola Iliev K\*\*\*\*\*, 21.) Nikola C\*\*\*\*\*, 22.) Mira S\*\*\*\*\*, 23.) Mag. Evelyn P\*\*\*\*\*, 24.) Dkfm. Friederike G\*\*\*\*\*, 25.) Dr. Lukas H\*\*\*\*\*, 26.) Mag. Thomas H\*\*\*\*\*,

27.) Mag. Ruth S\*\*\*\*\*, 28.) Shirin A\*\*\*\*\*, 29.) Britt S\*\*\*\*\*, Luis Eloy P\*\*\*\*\*, 30.) Alexander G\*\*\*\*\*, 31.) Dr. Lukas H\*\*\*\*\*, 32.) Mag. Wolfgang P\*\*\*\*\*, 33.) Theresa P\*\*\*\*\*, 34.) Judy G\*\*\*\*\*, 1.- und 2.-Antragsteller vertreten durch Dr. Günther Niebauer, Rechtsanwalt in Wien, 5.- bis 13.-, 15.-, 20.-, 22.- und 25.-Antragsteller vertreten durch die Mag. Daniela und Harald Podobnig Immobilienreuehand GmbH, Johnstraße 29/5, 1150 Wien, 24.- und 30.-Antragsteller vertreten durch Nemetz & Nemetz Rechtsanwalts KEG in Wien, gegen die Antragsgegner sämtliche Mieter des Hauses K\*\*\*\*\*, Mieter der Wohnungen top Nr 10, 11, 15, 25 und 26 vertreten durch Robert Knoll, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, dieser vertreten durch Mag. Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wegen §§ 18 f MRG, infolge des außerordentlichen Revisionsrekurses der 24.- und 30.-Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. Juli 2007, GZ 41 R 211/06p-40, womit der Rekurs der 24.- und 30.-Antragsteller gegen den Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 13. Juli 2006, GZ 30 Msch 35/01z-33, zurückgewiesen wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs der 24.- und 30.-Antragsteller wird Folge gegeben, der angefochtene Beschluss aufgehoben und dem Rekursgericht die neuerliche Entscheidung über den Rekurs der 24.- und 30.-Antragsteller aufgetragen.

## Text

Begründung:

Mit dem am 22. 9. 1992 zu ZS 1/92 bei der Zentralen Schlichtungsstelle gegen sämtliche Mieter des Hauses K\*\*\*\*\* eingebrachten Antrag begehrte die damalige Eigentümerin der Liegenschaft die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß den §§ 18, 18a MRG iVm § 2 WWFSG-VO 1992. Die Schlichtungsstelle bewilligte mit rechtskräftiger Entscheidung vom 9. 5. 1994, Schli 1/92, für den Zeitraum 1. 7. 1994 bis 30. 6. 1996 die vorläufige Einhebung monatlich erhöhter Hauptmietzinse für die auf der Liegenschaft befindlichen Mietobjekte top Nr 1 bis 49. Weiters stellte sie fest, welche Arbeiten die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigten und trug der Antragstellerin auf, die bezeichneten Arbeiten innerhalb eines Jahres durchzuführen. In der Folge wurden für weitere durchzuführende Erhaltungsarbeiten und für Verbesserungsarbeiten sowie für die in absehbarer Zeit notwendig werdende Dachreparatur die vorläufige Einhebung monatlich erhöhter Hauptmietzinse für die Zeit von 1. 7. 1996 bis 30. 6. 1997 für zulässig erklärt, die durchzuführenden Arbeiten festgestellt, ausgesprochen, dass die neu errichteten Wohnungen im Haus (Dachgeschoßausbau) hinsichtlich ihrer Errichtungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln seien und gemäß § 18c Abs 3 MRG diese Baumaßnahmen, soweit sie in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten ersetzen oder nützliche Verbesserungen darstellten, in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben ausgewiesen werden können. Mit dem am 22. 9. 1992 zu ZS 1/92 bei der Zentralen Schlichtungsstelle gegen sämtliche Mieter des Hauses K\*\*\*\*\* eingebrachten Antrag begehrte die damalige Eigentümerin der Liegenschaft die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß den Paragraphen 18,, 18a MRG in Verbindung mit Paragraph 2, WWFSG-VO 1992. Die Schlichtungsstelle bewilligte mit rechtskräftiger Entscheidung vom 9. 5. 1994, Schli 1/92, für den Zeitraum 1. 7. 1994 bis 30. 6. 1996 die vorläufige Einhebung monatlich erhöhter Hauptmietzinse für die auf der Liegenschaft befindlichen Mietobjekte top Nr 1 bis 49. Weiters stellte sie fest, welche Arbeiten die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigten und trug der Antragstellerin auf, die bezeichneten Arbeiten innerhalb eines Jahres durchzuführen. In der Folge wurden für weitere durchzuführende Erhaltungsarbeiten und für Verbesserungsarbeiten sowie für die in absehbarer Zeit notwendig werdende Dachreparatur die vorläufige Einhebung monatlich erhöhter Hauptmietzinse für die Zeit von 1. 7. 1996 bis 30. 6. 1997 für zulässig erklärt, die durchzuführenden Arbeiten festgestellt, ausgesprochen, dass die neu errichteten Wohnungen im Haus (Dachgeschoßausbau) hinsichtlich ihrer Errichtungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln seien und gemäß Paragraph 18 c, Absatz 3, MRG diese Baumaßnahmen, soweit sie in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten ersetzen oder nützliche Verbesserungen darstellten, in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben ausgewiesen werden können.

Die im Zuge des Dachbodenausbaus neu errichteten Objekte wurden veräußert und daran Wohnungseigentum begründet.

Die nunmehrigen Antragsteller sind sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses.

Mit dem am 10. 12. 1998 zu ZS 13.891/1998 bei der Zentralen Schlichtungsstelle eingelangten Antrag vom 9. 12. 1998 beantragten sämtliche Antragsteller unter gleichzeitiger Vorlage der Hauptmietzinsabrechnung, der Mieter- bzw Eigentümerliste samt Kategorieangaben und Nutzflächenaufstellung, einer Kostenrechnung und diverser Rechnungen die Endabrechnung nach §§ 18, 18b, 18c Abs 4 MRG iVm WWFSG 1989 vorzunehmen. Dabei waren der Antrag und die bezughabenden Unterlagen daran orientiert, dass die neu errichteten Wohnobjekte top Nr 50 bis 54 mit einer Nutzfläche von 384,81 m<sup>2</sup> nicht in die Berechnungen einzubeziehen und auch keine fiktiven Mietzinse für diese Wohnobjekte der Ermittlung zugrunde zu legen seien. Die Wohnobjekte seien neu errichtet worden und daher gemäß § 18c MRG als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Die für diese Wohnungen zulässigerweise eingehobenen Mietzinse hätten der Refinanzierung der Errichtungskosten des Dachgeschoßausbaues innerhalb der nächsten zehn Jahre zu dienen. Nur ein Überschuss, also Mietzinseinnahmen die über den Errichtungskosten lägen, seien als Einnahmen in der Hauptmietzinsabrechnung auszuweisen. Fiktive Mieteinnahmen seien für die Endentscheidung nach §§ 18 f MRG unberücksichtigt zu lassen. Ebenso auch die neu geschaffenen Flächen. Mit dem am 10. 12. 1998 zu ZS 13.891/1998 bei der Zentralen Schlichtungsstelle eingelangten Antrag vom 9. 12. 1998 beantragten sämtliche Antragsteller unter gleichzeitiger Vorlage der Hauptmietzinsabrechnung, der Mieter- bzw Eigentümerliste samt

Kategorieangaben und Nutzflächenaufstellung, einer Kostenrechnung und diverser Rechnungen die Endabrechnung nach Paragraphen 18,, 18b, 18c Absatz 4, MRG in Verbindung mit WWFSG 1989 vorzunehmen. Dabei waren der Antrag und die bezughabenden Unterlagen daran orientiert, dass die neu errichteten Wohnobjekte top Nr 50 bis 54 mit einer Nutzfläche von 384,81 m<sup>2</sup> nicht in die Berechnungen einzubeziehen und auch keine fiktiven Mietzinse für diese Wohnobjekte der Ermittlung zugrunde zu legen seien. Die Wohnobjekte seien neu errichtet worden und daher gemäß Paragraph 18 c, MRG als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Die für diese Wohnungen zulässigerweise eingehobenen Mietzinse hätten der Refinanzierung der Errichtungskosten des Dachgeschoßausbaues innerhalb der nächsten zehn Jahre zu dienen. Nur ein Überschuss, also Mietzinseinnahmen die über den Errichtungskosten lägen, seien als Einnahmen in der Hauptmietzinsabrechnung auszuweisen. Fiktive Mieteinnahmen seien für die Endentscheidung nach Paragraphen 18, f MRG unberücksichtigt zu lassen. Ebenso auch die neu geschaffenen Flächen.

Die Antragsgegner wendeten sich dagegen und vertraten den Rechtsstandpunkt, dass nicht nur die Nutzflächen der im Dachgeschoss neu errichteten Wohnungen bei der Verteilung zu berücksichtigen seien, sondern auch fiktive Mietzinseinnahmen für diese Wohnungen in den Mietzinsabrechnungen auszuweisen seien.

Mit Entscheidung vom 6. 7. 2001, ZS 13.891/1998, wies die Zentrale Schlichtungsstelle den Antrag der Antragsteller auf endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse ab. Das im Wesentlichen mit der Begründung, dass die vorgenommene Berechnungsgrundlage unrichtig sei, § 18c MRG nicht zur Anwendung komme und die Antragsteller trotz entsprechender Aufforderung weder die vorgelegte Hauptmietzinsabrechnung noch die Mieterliste korrigiert hätten. Gegen diese Entscheidung riefen die Antragsteller innerhalb offener Frist das Gericht an. Mit Entscheidung vom 6. 7. 2001, ZS 13.891/1998, wies die Zentrale Schlichtungsstelle den Antrag der Antragsteller auf endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse ab. Das im Wesentlichen mit der Begründung, dass die vorgenommene Berechnungsgrundlage unrichtig sei, Paragraph 18 c, MRG nicht zur Anwendung komme und die Antragsteller trotz entsprechender Aufforderung weder die vorgelegte Hauptmietzinsabrechnung noch die Mieterliste korrigiert hätten. Gegen diese Entscheidung riefen die Antragsteller innerhalb offener Frist das Gericht an.

Im gegenständlichen Verfahren hielten die Verfahrensparteien die bei der Schlichtungsstelle vertretenen Rechtsstandpunkte aufrecht. In der Verhandlung vom 8. 8. 2005 stellten mehrere Antragsgegner sowie mehrere Antragsteller übereinstimmend den nun verfahrensgegenständlichen Zwischenantrag auf Feststellung dahin, dass die neu errichteten Wohnobjekte top Nr 50 bis 54 bei Berechnung der Einnahmen und Ausgaben im Rahmen des Verfahrens nach §§ 18 ff MRG nicht/bzw doch zu berücksichtigen seien sowie dass festgestellt werden möge, dass die gesetzliche Bestimmung des § 18c MRG im gegenständlichen Verfahren nicht/doch anzuwenden seien. Das Erstgericht fasste darüber einen Zwischensachbeschluss, in dem festgestellt wurde, dass die durch den Dachgeschoßausbau neu errichteten Objekte im Haus \*\*\*\*\*, nämlich die top Nr 50 bis 54, bei Errechnung der Einnahmen und Ausgaben im Verfahren nach §§ 18 f MRG zu berücksichtigen seien und stellte weiters fest, dass die gesetzliche Bestimmung des § 18c MRG im gegenständlichen Verfahren nicht anzuwenden sei. Im gegenständlichen Verfahren hielten die Verfahrensparteien die bei der Schlichtungsstelle vertretenen Rechtsstandpunkte aufrecht. In der Verhandlung vom 8. 8. 2005 stellten mehrere Antragsgegner sowie mehrere Antragsteller übereinstimmend den nun verfahrensgegenständlichen Zwischenantrag auf Feststellung dahin, dass die neu errichteten Wohnobjekte top Nr 50 bis 54 bei Berechnung der Einnahmen und Ausgaben im Rahmen des Verfahrens nach Paragraphen 18, ff MRG nicht/bzw doch zu berücksichtigen seien sowie dass festgestellt werden möge, dass die gesetzliche Bestimmung des Paragraph 18 c, MRG im gegenständlichen Verfahren nicht/doch anzuwenden seien. Das Erstgericht fasste darüber einen Zwischensachbeschluss, in dem festgestellt wurde, dass die durch den Dachgeschoßausbau neu errichteten Objekte im Haus \*\*\*\*\*, nämlich die top Nr 50 bis 54, bei Errechnung der Einnahmen und Ausgaben im Verfahren nach Paragraphen 18, f MRG zu berücksichtigen seien und stellte weiters fest, dass die gesetzliche Bestimmung des Paragraph 18 c, MRG im gegenständlichen Verfahren nicht anzuwenden sei.

Im Wesentlichen begründete das Erstgericht seine Entscheidung damit, dass § 18c MRG mit dem 3. WÄG am 1. 3. 1994 in Kraft getreten sei, nach dessen Übergangsbestimmung in Art II Abschnitt II Z 10 jedoch die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bei Gericht (der Gemeinde) anhängige Verfahren nach den bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen durchzuführen seien. Die Einleitung des Verfahrens sei am 22. 9. 1992 bei der Zentralen Schlichtungsstelle zu Schli 1/92 erfolgt. Sämtliche weiteren Anträge, die auf eine Verlängerung der vorläufigen Erhöhungen abgezielt hätten, stellten mit diesem Antrag eine Einheit dar. Überhaupt sei das Verfahren nach den §§ 18, 19 MRG solange anhängig, bis eine Endentscheidung ergangen sei. Es sei also seit 1992 ein einheitliches Verfahren,

gerichtet auf die Erhöhung der Hauptmietzinse, anhängig, das noch nicht abgeschlossen sei. Das bewirke, dass die erst mit dem 3. WÄG in Kraft getretene Bestimmung des § 18c MRG im gegenständlichen Verfahren noch nicht zur Anwendung komme. Im Ergebnis bedeute das, dass die neu geschaffenen Wohnobjekte top Nr 50 bis 54 in die Entscheidung über die endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse einzubeziehen seien. Das betreffe sowohl die Hauptmietzinsabrechnungen als auch die Nutzflächenberechnung. Im Wesentlichen begründete das Erstgericht seine Entscheidung damit, dass Paragraph 18 c, MRG mit dem 3. WÄG am 1. 3. 1994 in Kraft getreten sei, nach dessen Übergangsbestimmung in Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 10, jedoch die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bei Gericht (der Gemeinde) anhängige Verfahren nach den bisher in Geltung gestandenen Bestimmungen durchzuführen seien. Die Einleitung des Verfahrens sei am 22. 9. 1992 bei der Zentralen Schlichtungsstelle zu Schli 1/92 erfolgt. Sämtliche weiteren Anträge, die auf eine Verlängerung der vorläufigen Erhöhungen abgezielt hätten, stellten mit diesem Antrag eine Einheit dar. Überhaupt sei das Verfahren nach den Paragraphen 18,, 19 MRG solange anhängig, bis eine Endentscheidung ergangen sei. Es sei also seit 1992 ein einheitliches Verfahren, gerichtet auf die Erhöhung der Hauptmietzinse, anhängig, das noch nicht abgeschlossen sei. Das bewirke, dass die erst mit dem 3. WÄG in Kraft getretene Bestimmung des Paragraph 18 c, MRG im gegenständlichen Verfahren noch nicht zur Anwendung komme. Im Ergebnis bedeute das, dass die neu geschaffenen Wohnobjekte top Nr 50 bis 54 in die Entscheidung über die endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse einzubeziehen seien. Das betreffe sowohl die Hauptmietzinsabrechnungen als auch die Nutzflächenberechnung.

Mit dem angefochtenen Beschluss wies das Gericht zweiter Instanz einen dagegen von den 24.- und 30.-Antragstellern erhobenen Rekurs zurück. Den Rekurswerbenden als Minderheitseigentümern komme keine selbständige Parteistellung zu. Sie seien im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 10 MRG iVm §§ 18 ff MRG weder zur Antragstellung noch zur Anrufung des Gerichts oder zur selbständigen Erhebung von Rechtsmitteln befugt. Auf Vermieterseite bestehe eine einheitliche Parteistellung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer, weil es sich bei einem solchen Verfahren um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung, die von der Eigentümergemeinschaft geführt werde, handle. Die 24.-Antragstellerin sei auf Grund des Kaufvertrags vom 31. 8. 1998 zu 110/2172-Anteilen Miteigentümerin. Sie habe mit Schriftsatz ON 8 im Zuge des Verfahrens bekannt gegeben, dass sie ihre Liegenschaftsanteile dem 30.-Antragsteller geschenkt habe. Den Rekurswerbenden - unabhängig davon, ob die Schenkung verbüchert sei oder nicht - mangle es an der erforderlichen Rekurslegitimation. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands EUR 10.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil die rechtliche Beurteilung der fehlenden Rekurslegitimation durch höchstgerichtliche Rechtsprechung gedeckt sei. Mit dem angefochtenen Beschluss wies das Gericht zweiter Instanz einen dagegen von den 24.- und 30.-Antragstellern erhobenen Rekurs zurück. Den Rekurswerbenden als Minderheitseigentümern komme keine selbständige Parteistellung zu. Sie seien im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10, MRG in Verbindung mit Paragraphen 18, ff MRG weder zur Antragstellung noch zur Anrufung des Gerichts oder zur selbständigen Erhebung von Rechtsmitteln befugt. Auf Vermieterseite bestehe eine einheitliche Parteistellung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer, weil es sich bei einem solchen Verfahren um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung, die von der Eigentümergemeinschaft geführt werde, handle. Die 24.-Antragstellerin sei auf Grund des Kaufvertrags vom 31. 8. 1998 zu 110/2172-Anteilen Miteigentümerin. Sie habe mit Schriftsatz ON 8 im Zuge des Verfahrens bekannt gegeben, dass sie ihre Liegenschaftsanteile dem 30.-Antragsteller geschenkt habe. Den Rekurswerbenden - unabhängig davon, ob die Schenkung verbüchert sei oder nicht - mangle es an der erforderlichen Rekurslegitimation. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands EUR 10.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil die rechtliche Beurteilung der fehlenden Rekurslegitimation durch höchstgerichtliche Rechtsprechung gedeckt sei.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der 24.- und 30.-Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses dahin, dass dem Rekurs der 24.-Antragstellerin und des 30.-Antragstellers Folge gegeben werde; hilfsweise wird beantragt, den angefochtenen Beschluss aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Beschlussfassung an das Gericht zweiter in eventu erster Instanz zurückzuverweisen. Die Antragsgegner (Mieter der top Nr 10, 11, 15, 25 und 26) haben von der ihnen eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet und darin beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben. Die übrigen Verfahrensparteien haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinn des in ihm gestellten Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Es trifft zu, dass bei Führung eines Verfahrens nach den §§ 18 ff MRG bei einer Personenmehrheit auf Vermieterseite nur die verwaltungsberechtigte Mehrheit zur prozessualen Verfügung legitimiert ist, weil es sich dabei um eine Angelegenheit der Verwaltung handelt. Ist das ganze Haus, die ganze WE-Liegenschaft, insbesondere deren allgemeine Teile, vom Anspruch nach dem MRG erfasst, wird das ausschließliche Nutzungsrecht jedes Wohnungseigentümers durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder alle Gemeinschaftler in Form der Eigentümergemeinschaft überlagert. Deshalb wurde die Legitimation einzelner Wohnungseigentümer, ein Verfahren nach § 18 MRG gegen ihre Mieter einzuleiten, von der Rechtsprechung verneint (5 Ob 299/01h = MietSlg 53.343 = NZ 2003/10). Auch muss ein Minderheitseigentümer die Ergebnisse des von der Mehrheit geführten Verfahrens nach den §§ 18 ff MRG gegen sich gelten lassen, weil es sich diesfalls um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt (vgl 5 Ob 85/85 = MietSlg 37.355 = RdW 1986, 175). Insofern ist den Antragsgegnern recht zu geben, dass ein Verfahren nach den §§ 18 ff MRG nicht die Rechtsverhältnisse zwischen den Miteigentümern untereinander regelt, sondern in die im einzelnen bestehenden Mietverträge dahin eingreift, dass generell die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses für zulässig erklärt und ein Titel zur Durchführung der Arbeiten nach § 6 MRG geschaffen wird. Auch wenn ein Minderheitseigentümer bei dieser Rechtslage in einem Verfahren nach §§ 18 ff, 37 Abs 1 Z 10 MRG auf Vermieterseite zur Anrufung des Gerichts gemäß § 40 MRG nicht legitimiert ist (vgl 5 Ob 2164/96p = MietSlg 48.433; 5 Ob 17/96 = MietSlg 48.434; 5 Ob 321/99p = WoBl 2000/41 [Prader]; 5 Ob 40/00v = immolex 2000/120), führt dies doch nach der Rechtsprechung nicht zur Zurückweisung seines Antrags, sondern ist grundsätzlich mit ihm ein Verbesserungsverfahren durchzuführen (5 Ob 446/97t = immolex 1999/7; 5 Ob 230/00k = WoBl 2001/139; 5 Ob 68/01p = WoBl 2002/75).

Anderes gilt jedoch im Fall der Rekurerhebung durch einen von mehreren Miteigentümern in einem Verfahren, wo alle Miteigentümer wie eine einheitliche Streitpartei zu behandeln sind, wenn die Erhebung des Rechtsmittels dem Günstigkeitsprinzip entspricht, das alle Mitglieder der einheitlichen Streitpartei umfasst. Die Wirkung der einheitlichen Streitpartei auf Vermieterseite bedeutet, dass Verfügungen über den Streitgegenstand zu ihrer Wirksamkeit der Einstimmigkeit der Mitglieder bedürfen. Liegen einander widersprechende Erklärungen vor oder disponiert nur einer von mehreren, dann ist zufolge § 3 iVm § 43 Abs 2 AußStrG (vergleichbar dem § 14 letzter Satz ZPO in Sachen der streitigen Gerichtsbarkeit) der Grundsatz anzuwenden, dass die dem Prozessstandpunkt der einheitlichen Streitpartei günstigste Erklärung gilt (vgl Schubert in Fasching2 Rz 28 zu § 14 ZPO mit Rechtsprechungshinweisen). Das wurde

schon früher auch für das außerstreitige Wohnrechtsverfahren. Anderes gilt jedoch im Fall der Rekurshebung durch einen von mehreren Miteigentümern in einem Verfahren, wo alle Miteigentümer wie eine einheitliche Streitpartei zu behandeln sind, wenn die Erhebung des Rechtsmittels dem Günstigkeitsprinzip entspricht, das alle Mitglieder der einheitlichen Streitpartei umfasst. Die Wirkung der einheitlichen Streitpartei auf Vermieterseite bedeutet, dass Verfügungen über den Streitgegenstand zu ihrer Wirksamkeit der Einstimmigkeit der Mitglieder bedürfen. Liegen einander widersprechende Erklärungen vor oder disponiert nur einer von mehreren, dann ist zufolge Paragraph 3, in Verbindung mit Paragraph 43, Absatz 2, AußStrG (vergleichbar dem Paragraph 14, letzter Satz ZPO in Sachen der streitigen Gerichtsbarkeit) der Grundsatz anzuwenden, dass die dem Prozesstandpunkt der einheitlichen Streitpartei günstigste Erklärung gilt (vergleiche Schubert in Fasching<sup>2</sup> Rz 28 zu Paragraph 14, ZPO mit Rechtsprechungshinweisen). Das wurde schon früher auch für das außerstreitige Wohnrechtsverfahren

judiziert (vgl 5 Ob 179/01m = WoBl 2002/74; 5 Ob 68/01p = WoBljudiziert vergleiche 5 Ob 179/01m = WoBl 2002/74; 5 Ob 68/01p = WoBl

2002/75; 5 Ob 102/04t = SZ 2004/167). In jenen Fällen wurde jeweils

die Rekurslegitimation einzelner Miteigentümer auf Vermieterseite mit dem Hinweis auf das Günstigkeitsprinzip bejaht. Der Fall liegt hier - entgegen der Ansicht der Antragsgegner - nicht anders. Von Verfahrensbeginn an entsprach es dem Standpunkt und dem Entscheidungsbegehren der Antragsteller, dass die Objekte top Nr 50 bis 54 in das Mietzinserhöhungsverfahren nicht einzubeziehen seien, weil dem § 18c MRG entgegenstehe. Der vom Rekursgericht zurückgewiesene Rekurs strebt nichts anderes an, als die Durchsetzung dieses Verfahrensziels, nämlich eine Endabrechnung nach den §§ 18 ff MRG im dargestellten Sinn. Es kann daher nicht damit argumentiert werden, einzelnen Teilhabern der Eigentümergemeinschaft sei die Verfolgung dieses Prozessziels nicht günstig. die Rekurslegitimation einzelner Miteigentümer auf Vermieterseite mit dem Hinweis auf das Günstigkeitsprinzip bejaht. Der Fall liegt hier - entgegen der Ansicht der Antragsgegner - nicht anders. Von Verfahrensbeginn an entsprach es dem Standpunkt und dem Entscheidungsbegehren der Antragsteller, dass die Objekte top Nr 50 bis 54 in das Mietzinserhöhungsverfahren nicht einzubeziehen seien, weil dem Paragraph 18 c, MRG entgegenstehe. Der vom Rekursgericht zurückgewiesene Rekurs strebt nichts anderes an, als die Durchsetzung dieses Verfahrensziels, nämlich eine Endabrechnung nach den Paragraphen 18, ff MRG im dargestellten Sinn. Es kann daher nicht damit argumentiert werden, einzelnen Teilhabern der Eigentümergemeinschaft sei die Verfolgung dieses Prozessziels nicht günstig.

Das Rechtsmittel der 24.- und 30.-Antragsteller gegen den Zwischensachbeschluss bedurfte daher weder einer Verbesserung, noch war seine Zurückweisung zulässig.

Im Ergebnis hat das zur Aufhebung des angefochtenen Zurückweisungsbeschlusses zu führen, ohne dass in diesem Zusammenhang Erörterungen über die Zulässigkeit des Zwischenantrags auf Feststellung oder seine inhaltliche Berechtigung angebracht wären.

#### **Anmerkung**

E864685Ob184.07f

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immoLEX 2008,211/90 (Neugebauer) - immoLEX 2008/90 (Neugebauer) = wobl 2008,295/98 - wobl 2008/98 = MietSlg 59.358XPUBL END

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:00500B00184.07F.1120.000

#### **Zuletzt aktualisiert am**

17.09.2009

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)