jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE OGH 2001/6/12 5Ob23/01w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.06.2001

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. Mag. Verena L*****, 2. Dr. Roswitha D*****, 3. Margarete P*****, 4. Gerhard M*****, 5. Brigitte L*****, 6. Sabine H*****, 7. Christa T*****, 8. Elisabeth G*****, alle ***** vertreten durch Mag. Brigitta Pöck, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Falkestraße 3, 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1. C***** AG, ***** vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, 2. Jose H*****, 3. Anna K*****, 4. Dr. Herta K*****, 5. Yair T*****, 2.- bis 5.-Antragsgegner vertreten durch Immobilienmanagement Dr. Gerhard S*****, 6. Dr. Kayihan A*****, 7. Marianne A*****, 8. Rudolf W*****, 9. Balint K*****, 10. Dr. Reinhold A*****, wegen § 37 Abs 1 Z 9 MRG (§ 17 MRG), infolge Revisionsrekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Oktober 2000, GZ 39 R 294/00z-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 4. Juni 2000, GZ 7 Msch 18/00a-15, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. Mag. Verena L*****, 2. Dr. Roswitha D*****, 3. Margarete P*****, 4. Gerhard M*****, 5. Brigitte L*****, 6. Sabine H*****, 7. Christa T*****, 8. Elisabeth G*****, alle ***** vertreten durch Mag. Brigitta Pöck, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Falkestraße 3, 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1. C***** AG, ***** vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, 2. Jose H*****, 3. Anna K*****, 4. Dr. Herta K*****, 5. Yair T*****, 2.- bis 5.-Antragsgegner vertreten durch Immobilienmanagement Dr. Gerhard S*****, 6. Dr. Kayihan A*****, 7. Marianne A*****, 8. Rudolf W*****, 9. Balint K*****, 10. Dr. Reinhold A*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG (Paragraph 17, MRG), infolge Revisionsrekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Oktober 2000, GZ 39 R 294/00z-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 4. Juni 2000, GZ 7 Msch 18/00a-15, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

**Spruch**

gefasst:

Die Akten werden dem Erstgericht mit dem Auftrag zurückgestellt, den zweitinstanzlichen Sachbeschluss vom 18. Oktober 2000 an die allfällig bisher nicht beigezogenen Mieter des Hauses mittels Hausanschlag und an die noch nicht beigezogenen Miteigentümer des Hauses samt Rechtsbelehrung sowie dem weiteren Hinweis zuzustellen, dass die

Verletzung ihres rechtlichen Gehörs nicht mehr aufzugreifen ist, wenn sie gegen die Entscheidung der zweiten Instanz kein zulässiges Rechtsmittel erheben. Den bisher dem Verfahren nicht beigezogenen Mietern ist Rechtsbelehrung dahingehend zu erteilen, dass sie die Möglichkeit einer Revisionsrekursbeantwortung haben.

**Text**

Begründung:

Das Erstgericht hat festgestellt, dass die Antragsteller Hauptmieter sind. Nicht fest steht, dass diese die einzigen Hauptmieter sind. Aus dem Schlichtungsstellenakt, Mieterliste S 10 ergibt sich der Hinweis darauf, dass es noch weitere Hauptmieter geben könnte. Im erstinstanzlichen Verfahren wurde nur die Ladung zum Lokalaugenschein in allen drei Stiegen im Haus angeschlagen (ON 12), nicht jedoch der Hausanschlag hinsichtlich der erstinstanzlichen Entscheidung oder der Rekursentscheidung oder der Rechtsmittelschriften angeordnet.

**Rechtliche Beurteilung**

Solle der Anteil an den Gesamtkosten nach § 17 MRG festgestellt werden, so betrifft dies auch die Rechtssphäre der anderen Mieter (5 Ob 370/97s = MietSlg 49.425, 5 Ob 3/91 mwN). Dem Verfahren müssen daher gemäß § 37 Abs 3 Z 2 MRG auch nicht antragstellende Mieter zugezogen werden, zumal die Feststellung der Prozentanteile alle Mietgegenstände betreffen muss (5 Ob 87/89).Solle der Anteil an den Gesamtkosten nach Paragraph 17, MRG festgestellt werden, so betrifft dies auch die Rechtssphäre der anderen Mieter (5 Ob 370/97s = MietSlg 49.425, 5 Ob 3/91 mwN). Dem Verfahren müssen daher gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2, MRG auch nicht antragstellende Mieter zugezogen werden, zumal die Feststellung der Prozentanteile alle Mietgegenstände betreffen muss (5 Ob 87/89).

Dieser Zustellfehler hindert die als Parteien zuzuziehenden Hauptmieter, Rechtsmittel zu erheben und zum Rechtsmittelvorbringen Stellung zu nehmen (vgl 5 Ob 3/91). Es wurde das rechtliche Gehör verletzt. Den allfällig nicht beigezogenen Hauptmietern ist daher der Sachbeschluss des Rekursgerichtes, der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung (§ 37 Abs 3 lit c MRG) im Sinne des § 37 Abs 3 Z 4 MRG durch Hausanschlag zuzustellen.Dieser Zustellfehler hindert die als Parteien zuzuziehenden Hauptmieter, Rechtsmittel zu erheben und zum Rechtsmittelvorbringen Stellung zu nehmen vergleiche 5 Ob 3/91). Es wurde das rechtliche Gehör verletzt. Den allfällig nicht beigezogenen Hauptmietern ist daher der Sachbeschluss des Rekursgerichtes, der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung (Paragraph 37, Absatz 3, Litera c, MRG) im Sinne des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 4, MRG durch Hausanschlag zuzustellen.

Der Antrag kann nur gegen alle Miteigentümer des Hauses als Vermieter gerichtet werden, weil der Antragsinhalt gegen alle diese Personen notwendigerweise ein und derselbe sein muss (5 Ob 296/99m, 5 Ob 321/99p, 5 Ob 2164/96p ua).

Aus dem Schlichtungsstellenantrag, der gegen die Mehrheitsmiteigentümerin, die Rechtsvorgängerin der Erstantragsgegnerin "u.a." gerichtet war, geht bereits hervor, dass sich der Antrag gegen die tatsächlichen Vermieter richten sollte. Im Schlichtungsstellenverfahren präzisierten die Antragsteller auch noch, dass Antragsgegner alle im Grundbuch lt. Auszug vom 9.11.1998 angeführten Miteigentümer sein sollen.

Mittlerweile sind im Grundbuch auch andere Miteigentümer eingetragen (Österreichisches Hilfswerk *****; Dr. Andrea W*****, David P*****). Diese wurden dem Verfahren nicht beigezogen.

Die Bestimmung des § 234 ZPO, wonach die Veräußerung einer streitverfangenen Sache auf den Prozess keinen Einfluss hat, ist im außerstreitigen Verfahren nicht anzuwenden. Bei einem in die Zukunft weisenden Begehren ist im Falle eines Eigentümerwechsels während des Verfahrens von Amts wegen der Rechtsnachfolger beizuziehen (5 Ob 355/97k). Kommt es nach einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle zum Eigentümerwechsel erst während des gerichtlichen Verfahrens, so schadet es nicht, dass der Erwerber dem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - zwangsläufig - nicht beigezogen war.Die Bestimmung des Paragraph 234, ZPO, wonach die Veräußerung einer streitverfangenen Sache auf den Prozess keinen Einfluss hat, ist im außerstreitigen Verfahren nicht anzuwenden. Bei einem in die Zukunft weisenden Begehren ist im Falle eines Eigentümerwechsels während des Verfahrens von Amts wegen der Rechtsnachfolger beizuziehen (5 Ob 355/97k). Kommt es nach einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle zum Eigentümerwechsel erst während des gerichtlichen Verfahrens, so schadet es nicht, dass der Erwerber dem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - zwangsläufig - nicht beigezogen war.

Das Erstgericht hätte daher alle Miteigentümer von Amts wegen dem Verfahren beiziehen müssen, um eine Nichtigkeit zu vermeiden (5 Ob 296/99m).

Die Entscheidung des Rekursgerichtes ist daher allen Miteigentümern zuzustellen.

Abschließend ist zu erwähnen, dass Erich L***** nicht als Miteigentümer beizuziehen ist, soweit er nur außerbücherlicher Eigentümer eines Miteigentumsanteils ist. Ein aus einem bislang nicht verbücherten Kaufvertrag von Liegenschaftsanteilen abgeleitetes obligatorisches Nutzungsrecht verschafft keine Parteistellung (MietSlg 46.447 zu § 37 Z 10 MRG).Abschließend ist zu erwähnen, dass Erich L***** nicht als Miteigentümer beizuziehen ist, soweit er nur außerbücherlicher Eigentümer eines Miteigentumsanteils ist. Ein aus einem bislang nicht verbücherten Kaufvertrag von Liegenschaftsanteilen abgeleitetes obligatorisches Nutzungsrecht verschafft keine Parteistellung (MietSlg 46.447 zu Paragraph 37, Ziffer 10, MRG).

Die Nichtigkeit der Nichtzuziehung der Parteien kann allerdings im Rechtsmittelverfahren nicht mehr wahrgenommen werden, wenn der übergangenen Partei die Sachentscheidung des Gerichtes zugestellt und dagegen von der Betroffenen kein zulässiges Rechtsmittel erhoben wird. Zumindest im Mehrparteienverfahren nach § 37 MRG bietet sich diese Möglichkeit einer Heilung von Verletzungen des Parteiengehörs an (vgl 5 Ob 1045/94 mwN, Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, § 37 MRG, Rz 60 mwN).Die Nichtigkeit der Nichtzuziehung der Parteien kann allerdings im Rechtsmittelverfahren nicht mehr wahrgenommen werden, wenn der übergangenen Partei die Sachentscheidung des Gerichtes zugestellt und dagegen von der Betroffenen kein zulässiges Rechtsmittel erhoben wird. Zumindest im Mehrparteienverfahren nach Paragraph 37, MRG bietet sich diese Möglichkeit einer Heilung von Verletzungen des Parteiengehörs an vergleiche 5 Ob 1045/94 mwN, Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Paragraph 37, MRG, Rz 60 mwN).

**Anmerkung**

E61970 05A00231

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00023.01W.0612.000

**Dokumentnummer**

JJT_20010612_OGH0002_0050OB00023_01W0000_000

**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