jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/7/15 5Ob146/00g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.07.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin M. R*****, vertreten durch Dr. Willibald Rath und andere Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegnerinnen 1.) Brigitte P***** und 2.) Ulrike H*****, beide ***** beide vertreten durch Reinhard Poncza, 8042 Graz, St. Peter Hauptstraße 96, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm § 6 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 14. März 2000, GZ 7 R 33/00z-10, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 28. Dezember 1999, GZ 42 Msch 39/99y-5, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin M. R*****, vertreten durch Dr. Willibald Rath und andere Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegnerinnen 1.) Brigitte P***** und 2.) Ulrike H*****, beide ***** beide vertreten durch Reinhard Poncza, 8042 Graz, St. Peter Hauptstraße 96, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 6, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 14. März 2000, GZ 7 R 33/00z-10, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 28. Dezember 1999, GZ 42 Msch 39/99y-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden insoweit aufgehoben, als der Sachantrag der Antragstellerin zurückgewiesen wurde.

Dem Erstgericht wird aufgetragen, über diesen Sachantrag nach allfälliger Verfahrensergänzung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund zu entscheiden.

Der die Zurückweisung des Zwischenfeststellungsantrags betreffende Teil des rekursgerichtlichen Beschlusses wird bestätigt.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Hauptmieterin eines Werkstättengebäudes auf der Liegenschaft EZ *****, die je zur Hälfte den Antragsgegnerinnen gehört.

Mit der Behauptung, es bestünden erhebliche, als ernste Schäden des Hauses zu qualifizierende Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk des Mietobjektes und es komme nunmehr seit einiger Zeit auch zu Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Decken, da offensichtlich Schäden im Dachbereich vorliegen, die dazu führen, dass es zu Wassereintritten vom Deckenbereich her kommt, hat die Antragstellerin zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Graz, dann gemäß § 40 Abs 2 MRG beim Erstgericht einen Antrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten gestellt. Das Begehren lautet, es solle festgestellt bzw ausgesprochen werden, dass es sich bei den umfassten Arbeiten um Erhaltungsarbeiten iSd § 3 MRG handelt; den Antragsgegnerinnen soll aufgetragen werden, die notwendigen Reparatur- bzw Erhaltungsarbeiten binnen einer angemessenen Frist durchzuführen bzw durchführen zu lassen; schließlich solle gemäß § 3 Abs 3 MRG auch noch ausgesprochen werden, dass die aufzuwendenden Beträge aus der Mietzinsreserve bzw aus zukünftigen Mietzinseinnahmen zu bestreiten sind.Mit der Behauptung, es bestünden erhebliche, als ernste Schäden des Hauses zu qualifizierende Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk des Mietobjektes und es komme nunmehr seit einiger Zeit auch zu Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Decken, da offensichtlich Schäden im Dachbereich vorliegen, die dazu führen, dass es zu Wassereintritten vom Deckenbereich her kommt, hat die Antragstellerin zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Graz, dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG beim Erstgericht einen Antrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten gestellt. Das Begehren lautet, es solle festgestellt bzw ausgesprochen werden, dass es sich bei den umfassten Arbeiten um Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 3, MRG handelt; den Antragsgegnerinnen soll aufgetragen werden, die notwendigen Reparatur- bzw Erhaltungsarbeiten binnen einer angemessenen Frist durchzuführen bzw durchführen zu lassen; schließlich solle gemäß Paragraph 3, Absatz 3, MRG auch noch ausgesprochen werden, dass die aufzuwendenden Beträge aus der Mietzinsreserve bzw aus zukünftigen Mietzinseinnahmen zu bestreiten sind.

Die Antragsgegnerinnen bestritten die geltend gemachte Erhaltungspflicht, ua mit dem Argument, es lägen die Ausnahmetatbestände des § 1 Abs 4 Z 1 MRG bzw des § 1 Abs 5 MRG vor. Letzteres nahm die Antragstellerin zum Anlass, mit einem Zwischenantrag auf Feststellung die gerichtliche Entscheidung zu verlangen, dass auf das gegenständliche Bestandverhältnis keiner der genannten Ausnahmetatbestände zur Anwendung komme.Die Antragsgegnerinnen bestritten die geltend gemachte Erhaltungspflicht, ua mit dem Argument, es lägen die Ausnahmetatbestände des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG bzw des Paragraph eins, Absatz 5, MRG vor. Letzteres nahm die Antragstellerin zum Anlass, mit einem Zwischenantrag auf Feststellung die gerichtliche Entscheidung zu verlangen, dass auf das gegenständliche Bestandverhältnis keiner der genannten Ausnahmetatbestände zur Anwendung komme.

Das Erstgericht wies nach einer mündlichen Verhandlung, in der die Antragstellerin vergeblich zu einer Präzisierung ihres Begehrens aufgefordert wurde (sie erklärte nach Erörterung des Problems, ihrem Antrag nichts hinzufügen zu können), sowohl den Sach- als auch den Zwischenfeststellungsantrag zurück. Ersteres mit der Begründung, es fehle dem Sachantrag die notwendige Bestimmtheit; letzteres im Hinblick auf die mangelnde Präjudizialität der begehrten Zwischenfeststellung nach Wegfall des Hauptbegehrens, aber auch deshalb, weil über die Frage, ob ein Mietverhältnis dem MRG unterliegt, gar nicht im außerstreitigen Mietrechtsverfahren entschieden werden könne. Das von der Antragstellerin zur Feststellung der genauen Schäden und Ursachen verlangte Sachverständigengutachten wertete das Erstgericht als unzulässigen Erkundungsbeweis.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Grundsätzlich seien an die Bestimmtheit eines Begehrens im Verfahren nach§ 37 MRG keine all zu strengen Anforderungen zu stellen (vgl MietSlg 47.440; WoBl 1997/46 uva). Die Anforderungen an eine entsprechende Individualisierung des Leistungsbegehrens dürften auch nicht im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG überspannt werden; es genüge, wenn für das Leistungsbegehren eine Fassung gewählt wird, aus der sich unter Berücksichtigung des Sprach- und Ortsgebrauches sowie der Verkehrsauffassung entnehmen lässt, zu welcher Leistung der Verpflichtete verhalten ist (vgl MietSlg 43.313/14). Es obliege jedoch grundsätzlich die Präzisierung der nach § 6 MRG verlangten Arbeiten dem Antragsteller, von dem gefordert werden müsse, dass er Inhalt, Umfang und Auswirkungen seines Begehrens klarstellt. Dem Vermieter müsse die Tragweite des Begehrens vor der Entscheidung des Gerichtes offengelegt werden. Dem Gericht müsse der Antragsteller durch die Konkretisierung seines Begehrens im Interesse der Überprüfbarkeit der zu fällenden Entscheidung jene Grenze ziehen, bei deren Überschreitung die gerichtliche

Entscheidung gegen § 405 ZPO verstößt. Diese Bindung des Gerichtes an die Konkretisierung der begehrten Arbeiten biete auch dem Antragsteller selbst den erforderlichen Schutz vor einer gerichtlichen Entscheidung, die dem Vermieter Erhaltungsarbeiten aufträgt, welche der antragstellende Mieter gar nicht wollte und welche wegen der erforderlichen Deckung der Kosten dieser Arbeiten zu einer Anhebung seines Mietzinses nach §§ 18, 19 MRG führen könnte. Der die Durchführung von Erhaltungsarbeiten begehrende Mieter solle andererseits mit der Obliegenheit präziser Angaben über Umfang, Inhalt und Kosten der erforderlichen Arbeiten nicht überfordert werden. Dem Rechtsschutz nach § 6 Abs 1 MRG suchenden Mieter lägen in aller Regel vor allem die nachteiligen Auswirkungen vor Augen, welche aus der Unterlassung erforderlicher Erhaltungsarbeiten resultieren. Welche Arbeiten in welchem bautechnischen Umfang und mit welchem Kostenaufwand erforderlich sind, um die wahrgenommenen Schäden und Mängel am Haus zu beseitigen, werde sich der Beurteilung des antragstellenden Mieters im Detail zunächst nicht vollständig erschließen. Es reiche daher für die Antragstellung zunächst aus, dass der Mieter diejenigen Schäden und Mängel des Hauses hinlänglich deutlich bezeichnet, zu deren Behebung er Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten für erforderlich erachtet, und diese Arbeiten zumindest ungefähr benennt. Nach der Beweisaufnahme über das Bestehen der behaupteten Schäden und Mängel sei das Begehren weiter zu präzisieren (vgl MietSlg 40.255).Grundsätzlich seien an die Bestimmtheit eines Begehrens im Verfahren nach Paragraph 37, MRG keine all zu strengen Anforderungen zu stellen vergleiche MietSlg 47.440; WoBl 1997/46 uva). Die Anforderungen an eine entsprechende Individualisierung des Leistungsbegehrens dürften auch nicht im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG überspannt werden; es genüge, wenn für das Leistungsbegehren eine Fassung gewählt wird, aus der sich unter Berücksichtigung des Sprach- und Ortsgebrauches sowie der Verkehrsauffassung entnehmen lässt, zu welcher Leistung der Verpflichtete verhalten ist vergleiche MietSlg 43.313/14). Es obliege jedoch grundsätzlich die Präzisierung der nach Paragraph 6, MRG verlangten Arbeiten dem Antragsteller, von dem gefordert werden müsse, dass er Inhalt, Umfang und Auswirkungen seines Begehrens klarstellt. Dem Vermieter müsse die Tragweite des Begehrens vor der Entscheidung des Gerichtes offengelegt werden. Dem Gericht müsse der Antragsteller durch die Konkretisierung seines Begehrens im Interesse der Überprüfbarkeit der zu fällenden Entscheidung jene Grenze ziehen, bei deren Überschreitung die gerichtliche Entscheidung gegen Paragraph 405, ZPO verstößt. Diese Bindung des Gerichtes an die Konkretisierung der begehrten Arbeiten biete auch dem Antragsteller selbst den erforderlichen Schutz vor einer gerichtlichen Entscheidung, die dem Vermieter Erhaltungsarbeiten aufträgt, welche der antragstellende Mieter gar nicht wollte und welche wegen der erforderlichen Deckung der Kosten dieser Arbeiten zu einer Anhebung seines Mietzinses nach Paragraphen 18,, 19 MRG führen könnte. Der die Durchführung von Erhaltungsarbeiten begehrende Mieter solle andererseits mit der Obliegenheit präziser Angaben über Umfang, Inhalt und Kosten der erforderlichen Arbeiten nicht überfordert werden. Dem Rechtsschutz nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG suchenden Mieter lägen in aller Regel vor allem die nachteiligen Auswirkungen vor Augen, welche aus der Unterlassung erforderlicher Erhaltungsarbeiten resultieren. Welche Arbeiten in welchem bautechnischen Umfang und mit welchem Kostenaufwand erforderlich sind, um die wahrgenommenen Schäden und Mängel am Haus zu beseitigen, werde sich der Beurteilung des antragstellenden Mieters im Detail zunächst nicht vollständig erschließen. Es reiche daher für die Antragstellung zunächst aus, dass der Mieter diejenigen Schäden und Mängel des Hauses hinlänglich deutlich bezeichnet, zu deren Behebung er Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten für erforderlich erachtet, und diese Arbeiten zumindest ungefähr benennt. Nach der Beweisaufnahme über das Bestehen der behaupteten Schäden und Mängel sei das Begehren weiter zu präzisieren vergleiche MietSlg 40.255).

Im vorliegenden Fall habe die Antragstellerin wohl global die bestehenden Mängel (Feuchtigkeits- und Nässeschäden, offensichtliche Schäden im Dachbereich) in ihrem Antrag genannt; sie lasse jedoch weder in ihrem Begehren noch im gesamten Antrag auch nur ansatzweise erkennen, welche Arbeiten sie für erforderlich hält. Mangels jedweder Bezeichnung der von den Antragsgegnerinnen begehrten Erhaltungsarbeiten sei der vorliegende Antrag nach durchgeführter Erörterung dieses Problemkreises vom Erstgericht zu Recht zurückgewiesen worden.

Was das Feststellungsbegehren anlangt, sei noch auszuführen, dass ein Zwischenfeststellungsantrag nach§ 37 Abs 3 Z 13 MRG die Zulässigkeit des Verfahrens nach§ 37 MRG für die begehrte Feststellung voraussetzt. Diese Voraussetzung fehle, wenn die Feststellung beantragt wird, dass das Bestandverhältnis nicht unter einen Teilausnahmetatbestand des MRG falle (vgl Würth/Zingher19, Rz 37 zu § 37 MRG; MietSlg 42.383, 47.443). Der Zwischenantrag auf Feststellung sei deshalb vom Erstgericht schon mangels Zulässigkeit zu Recht zurückgewiesen worden.Was das Feststellungsbegehren anlangt, sei noch auszuführen, dass ein Zwischenfeststellungsantrag nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 13, MRG die Zulässigkeit des Verfahrens nach Paragraph 37, MRG für die begehrte Feststellung voraussetzt. Diese Voraussetzung

fehle, wenn die Feststellung beantragt wird, dass das Bestandverhältnis nicht unter einen Teilausnahmetatbestand des MRG falle vergleiche Würth/Zingher19, Rz 37 zu Paragraph 37, MRG; MietSlg 42.383, 47.443). Der Zwischenantrag auf Feststellung sei deshalb vom Erstgericht schon mangels Zulässigkeit zu Recht zurückgewiesen worden.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass zur Frage, inwieweit ein Mieter, der die Durchführung von Erhaltungsarbeiten beantragt, diese Arbeiten in seinem Antrag zumindest ungefähr benennen muss, keine Judikatur des Obersten Gerichtshofs vorliege.

Den rekursgerichtlichen Beschluss hat die Antragstellerin zur Gänze angefochten. Das Begehren ihres Revisionsrekurses zielt darauf ab, die Beschlüsse der Vorinstanzen aufzuheben und dem Erstgericht (allenfalls dem Rekursgericht) die Fortführung des Verfahrens unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufzutragen.

Von den Antragsgegnerinnen liegt dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, das Rechtsmittel der Antragstellerin entweder zurück- oder abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und teilweise auch berechtigt.

1.) Zur Zurückweisung des Hauptbegehrens:

Die Antragstellerin bestreitet, bei der Formulierung ihres Begehrens auf Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten das Bestimmtheitsgebot verletzt zu haben. Mangels Fachkenntnis habe sie gar nichts anderes tun können als die aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden an Wänden und Decken zu beschreiben und auf ihre wahrscheinliche Ursache - ein undichtes Dach - hinzuweisen. Die zur Behebung erforderlichen Arbeiten könne nur ein Sachverständiger benennen, weshalb sie auch die Einholung eines Gutachtens beantragt habe.

Dem ist mit der Konsequenz beizupflichten, dass die Vorinstanzen die Bestimmtheitserfordernisse eines ins außerstreitige Mietrechtsverfahren verwiesenen Begehrens auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten verkannt haben.

Zutreffend hat schon das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass an die Bestimmtheit eines Begehrens im außerstreitigen Mietrechtsverfahren keine all zu strengen Anforderungen gestellt werden dürfen (vgl jüngst 5 Ob 193/99i mwN). Das gilt insbesondere für ein auf§ 6 Abs 1 MRG gestütztes Begehren auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten, weil der Mieter oft nur oberflächliche Schäden bemerkt und mangels genauer Kenntnis ihres genauen Umfangs und ihrer Ursachen nur vermuten kann, welche Arbeiten zur Schadensbehebung notwendig sind. Deshalb wird es für einen Antrag des Mieters nach § 6 Abs 1 iVm § 37 Abs 1 Z 2 MRG als ausreichend angesehen, wenn er die vorzunehmenden Arbeiten nur nach ihrer Art bezeichnet und die Detaillierung des dem Vermieter zu erteilenden Instandhaltungsauftrags den Ergebnissen eines von der Schlichtungsstelle bzw vom Gericht einzuholenden Sachverständigengutachtens vorbehält (vgl Würth, Verfahrensrechtliche Probleme des MRG (§§ 33 - 35, 37 - 42 MRG), in Korinek-Krejci, HB zum MRG, 516; derselbe in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 28). Es geht hier nicht um einen unzulässigen Erkundungsbeweis, sondern um die Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe zur Klarstellung von Anspruchs- und Entscheidungsgrundlagen, die der Mieter zunächst nicht liefern kann.Zutreffend hat schon das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass an die Bestimmtheit eines Begehrens im außerstreitigen Mietrechtsverfahren keine all zu strengen Anforderungen gestellt werden dürfen vergleiche jüngst 5 Ob 193/99i mwN). Das gilt insbesondere für ein auf Paragraph 6, Absatz eins, MRG gestütztes Begehren auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten, weil der Mieter oft nur oberflächliche Schäden bemerkt und mangels genauer Kenntnis ihres genauen Umfangs und ihrer Ursachen nur vermuten kann, welche Arbeiten zur Schadensbehebung notwendig sind. Deshalb wird es für einen Antrag des Mieters nach Paragraph 6, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG als ausreichend angesehen, wenn er die vorzunehmenden Arbeiten nur nach ihrer Art bezeichnet und die Detaillierung des dem Vermieter zu erteilenden Instandhaltungsauftrags den Ergebnissen eines von der Schlichtungsstelle bzw vom Gericht einzuholenden Sachverständigengutachtens vorbehält vergleiche Würth, Verfahrensrechtliche Probleme des MRG (Paragraphen 33, - 35, 37 - 42 MRG), in Korinek-Krejci, HB zum MRG, 516; derselbe in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 28). Es geht hier nicht um einen unzulässigen Erkundungsbeweis, sondern um die Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe zur Klarstellung von Anspruchs- und Entscheidungsgrundlagen, die der Mieter zunächst nicht liefern kann.

Im gegenständlichen Fall hat die Antragstellerin die Art der von den Antragsgegnerinnen durchzuführenden Erhaltungsarbeiten bezeichnet, indem sie die Behebung von Feuchtigkeitsschäden an Wänden und Decke ihres Mietobjekts verlangte, die nach einer vorerst laienhaften Einschätzung auf ein undichtes Dach zurückzuführen sind. Sie behauptete, dass es sich um ernste Schäden des Hauses iSd § 3 Abs 2 Z 2 MRG handle, beantragte die Einholung eines Sachverständigengutachtens und gab durch ein eigenes Feststellungsbegehren zu verstehen, dass die Kosten der durchzuführenden Erhaltungsarbeiten in der Mietzinsreserve Deckung finden, womit sich eine nähere Beschreibung privilegiert durchzuführender Erhaltungsarbeiten erübrigte. Letzteres unterscheidet den gegenständlichen Fall von dem in MietSlg 43/14 behandelten, aus dem das Rekursgericht mangels Vergleichbarkeit der Entscheidungsgrundlagen und - ziele zu Unrecht die Notwendigkeit einer genaueren Individualisierung des Begehrens der Antragstellerin ableitete. Das Erstgericht wird, sollten sich nicht andere Zurück- oder Abweisungsgründe ergeben, das beantragte Sachverständigengutachten einzuholen und dann die Antragstellerin zu einer Präzisierung ihres Begehrens anzuleiten haben.Im gegenständlichen Fall hat die Antragstellerin die Art der von den Antragsgegnerinnen durchzuführenden Erhaltungsarbeiten bezeichnet, indem sie die Behebung von Feuchtigkeitsschäden an Wänden und Decke ihres Mietobjekts verlangte, die nach einer vorerst laienhaften Einschätzung auf ein undichtes Dach zurückzuführen sind. Sie behauptete, dass es sich um ernste Schäden des Hauses iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG handle, beantragte die Einholung eines Sachverständigengutachtens und gab durch ein eigenes Feststellungsbegehren zu verstehen, dass die Kosten der durchzuführenden Erhaltungsarbeiten in der Mietzinsreserve Deckung finden, womit sich eine nähere Beschreibung privilegiert durchzuführender Erhaltungsarbeiten erübrigte. Letzteres unterscheidet den gegenständlichen Fall von dem in MietSlg 43/14 behandelten, aus dem das Rekursgericht mangels Vergleichbarkeit der Entscheidungsgrundlagen und - ziele zu Unrecht die Notwendigkeit einer genaueren Individualisierung des Begehrens der Antragstellerin ableitete. Das Erstgericht wird, sollten sich nicht andere Zurück- oder Abweisungsgründe ergeben, das beantragte Sachverständigengutachten einzuholen und dann die Antragstellerin zu einer Präzisierung ihres Begehrens anzuleiten haben.

2. Zur Zurückweisung des Zwischenfeststellungsantrags:

Zu diesem - mitangefochtenen - Teil der rekursgerichtlichen Entscheidung hat die Rechtsmittelwerberin lediglich vorgebracht, er werde gleichzeitig mit der Aufhebung der Zurückweisung des Hauptbegehrens zu korrigieren sein, weil die Zurückweisung des Hauptbegehrens der einzige Grund für die Zurückweisung des Zwischenfeststellungantrags gewesen sei. Das trifft jedoch nicht zu. Beide Vorinstanzen haben als weiteren Grund für die Zurückweisung des Zwischenfeststellungsantrags die Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs für ein Begehren genannt, das auf die Feststellung abzielt, ein Mietverhältnis unterliege nicht dem MRG. Dagegen bringt die Rechtsmittelwerberin nichts vor. Es genügt daher der Hinweis, dass die Rechtsansicht der Vorinstanzen durch die Judikatur gedeckt ist. Demnach muss auch im Falle eines Zwischenantrages auf Feststellung nach § 37 Abs 3 Z 13 MRG die Zulässigkeit des außerstreitigen Mietrechtsverfahrens für die begehrte Feststellung gegeben sein (WoBl 1996, 209/71 ua). Die Frage, ob ein Mietobjekt dem MRG unterliegt, kann nicht selbständig zum Gegenstand eines über das Verfahren hinausreichenden, der Rechtskraft fähigen Feststellungsbegehrens gemacht werden, weil es sich bei einer solchen Feststellung um keine "Angelegenheit" des § 37 Abs 1 MRG handelt (ImmZ 1989, 203; 5 Ob 296/98k = EWr I/37/149). Ob sich die Antragsgegnerinnen zu Recht auf die Ausnahmetatbestände des § 1 Abs 4 Z 1 MRG bzw des § 1 Abs 5 MRG berufen, wird das Erstgericht erforderlichenfalls als Vorfrage zu klären haben.Zu diesem - mitangefochtenen - Teil der rekursgerichtlichen Entscheidung hat die Rechtsmittelwerberin lediglich vorgebracht, er werde gleichzeitig mit der Aufhebung der Zurückweisung des Hauptbegehrens zu korrigieren sein, weil die Zurückweisung des Hauptbegehrens der einzige Grund für die Zurückweisung des Zwischenfeststellungantrags gewesen sei. Das trifft jedoch nicht zu. Beide Vorinstanzen haben als weiteren Grund für die Zurückweisung des Zwischenfeststellungsantrags die Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs für ein Begehren genannt, das auf die Feststellung abzielt, ein Mietverhältnis unterliege nicht dem MRG. Dagegen bringt die Rechtsmittelwerberin nichts vor. Es genügt daher der Hinweis, dass die Rechtsansicht der Vorinstanzen durch die Judikatur gedeckt ist. Demnach muss auch im Falle eines Zwischenantrages auf Feststellung nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 13, MRG die Zulässigkeit des außerstreitigen Mietrechtsverfahrens für die begehrte Feststellung gegeben sein (WoBl 1996, 209/71 ua). Die Frage, ob ein Mietobjekt dem MRG unterliegt, kann nicht selbständig zum Gegenstand eines über das Verfahren hinausreichenden, der Rechtskraft fähigen Feststellungsbegehrens gemacht werden, weil es sich bei einer solchen Feststellung um keine "Angelegenheit" des Paragraph 37, Absatz eins, MRG handelt (ImmZ 1989, 203; 5 Ob 296/98k = EWr I/37/149). Ob sich die Antragsgegnerinnen zu Recht auf die Ausnahmetatbestände des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG bzw des

Paragraph eins, Absatz 5, MRG berufen, wird das Erstgericht erforderlichenfalls als Vorfrage zu klären haben.

3.) Zur Revisionsrekursbeantwortung der Antragsgegnerinnen sei noch bemerkt, dass der rekursgerichtliche Ausspruch über den Wert des Entscheidungsgegenstandes den Obersten Gerichtshof bindet, weil er keine zwingende Bewertungsvorschriften verletzt. Der Rechtsmittelausschluss des § 528 Abs 2 Z 1 erster Halbsatz ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) kommt daher nicht zum Tragen.3.) Zur Revisionsrekursbeantwortung der Antragsgegnerinnen sei noch bemerkt, dass der rekursgerichtliche Ausspruch über den Wert des Entscheidungsgegenstandes den Obersten Gerichtshof bindet, weil er keine zwingende Bewertungsvorschriften verletzt. Der Rechtsmittelausschluss des Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer eins, erster Halbsatz ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) kommt daher nicht zum Tragen.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E58645 05A01460

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00146.00G.0715.000

Dokumentnummer

JJT_20000715_OGH0002_0050OB00146_00G0000_000

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