jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/6/29 5Ob178/99h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.06.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin H***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Boller, Langhammer, Schubert, Rechtsanwälte OEG in Wien, wider die Antragsgegnerin Bilha M***** und Shulamit V***** OEG, vertreten durch die Hausverwalterin Waltraud Müller, Alserbachstraße 5/7, 1090 Wien, diese vertreten durch Dr. Thomas Fried, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 12a MRG, infolge Rekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. April 1999, GZ 40 R 79/99k-44, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 8. Oktober 1998, GZ 6 Msch 6/96m-39, aufgehoben und der Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin H***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Boller, Langhammer, Schubert, Rechtsanwälte OEG in Wien, wider die Antragsgegnerin Bilha M***** und Shulamit V***** OEG, vertreten durch die Hausverwalterin Waltraud Müller, Alserbachstraße 5/7, 1090 Wien, diese vertreten durch Dr. Thomas Fried, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 12 a, MRG, infolge Rekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. April 1999, GZ 40 R 79/99k-44, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 8. Oktober 1998, GZ 6 Msch 6/96m-39, aufgehoben und der Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Am 15. Mai 1995 rief die Antragstellerin als Mieterin des Geschäftslokals top Nr 3 im Haus *****in *****die Schlichtungsstelle für den 16. Bezirk an und begehrte die Überprüfung des von ihr mit Schreiben vom 28. 4. 1995 (ab Unternehmensveräußerung) begehrten Hauptmietzinses in Höhe von S 7.216,20. Den Antrag richtete die Antragstellerin gegen Bilha M***** und Shulamit V*****.

Mit Entscheidung vom 7. 2. 1996 stellte die Schlichtungsstelle die Höhe des nach §§ 16 Abs 1, 12a Abs 2 MRG angemessenen Hauptmietzinses mit S 3.300 monatlich fest.Mit Entscheidung vom 7. 2. 1996 stellte die

Schlichtungsstelle die Höhe des nach Paragraphen 16, Absatz eins,, 12a Absatz 2, MRG angemessenen Hauptmietzinses mit S 3.300 monatlich fest.

Fristgerecht rief gegen diese Entscheidung die Bilha M***** und Shulamit V***** OEG das Gericht an.

Mit Sachbeschluß vom 8. Oktober 1998 traf das Erstgericht eine Sachentscheidung, wonach der der Antragstellerin nach Unternehmensveräußerung zulässig vorgeschriebene Hauptmietzins (§ 12a Abs 2 MRG) monatlich S 4.920 betrage.Mit Sachbeschluß vom 8. Oktober 1998 traf das Erstgericht eine Sachentscheidung, wonach der der Antragstellerin nach Unternehmensveräußerung zulässig vorgeschriebene Hauptmietzins (Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG) monatlich S 4.920 betrage.

Aus Anlaß eines von der Antragstellerin dagegen erhobenen Rekurses hob das Rekursgericht den bekämpften Sachbeschluß sowie das diesem vorangegangene Verfahren als nichtig auf und wies den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurück.

Das Gericht könne gemäß § 40 Abs 1 MRG nur von einer Partei angerufen werden, die auch im Verfahren vor der Schlichtungsstelle bereits beteiligt gewesen sei oder deren Interesse im Sinn des § 37 Abs 3 Z 2 oder Z 3 MRG durch die Stattgebung des Antrags unmittelbar berührt werden könnte. Dies treffe auf die Bilha M***** und Shulamit V***** OEG nicht zu. Diese könne im gerichtlichen Verfahren keine Parteistellung erlangen, da andernfalls die Prozeßvoraussetzung der Anrufung der Schlichtungsstelle nicht erfüllt wäre. Das gegen diese OEG geführte gerichtliche Verfahren und der gegen sie gefaßte Sachbeschluß seien daher nichtig. Ihre Anrufung des Gerichts sei als von einem nicht am Verfahren vor der Schlichtungsstelle Beteiligten zurückzuweisen.Das Gericht könne gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG nur von einer Partei angerufen werden, die auch im Verfahren vor der Schlichtungsstelle bereits beteiligt gewesen sei oder deren Interesse im Sinn des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2, oder Ziffer 3, MRG durch die Stattgebung des Antrags unmittelbar berührt werden könnte. Dies treffe auf die Bilha M***** und Shulamit V***** OEG nicht zu. Diese könne im gerichtlichen Verfahren keine Parteistellung erlangen, da andernfalls die Prozeßvoraussetzung der Anrufung der Schlichtungsstelle nicht erfüllt wäre. Das gegen diese OEG geführte gerichtliche Verfahren und der gegen sie gefaßte Sachbeschluß seien daher nichtig. Ihre Anrufung des Gerichts sei als von einem nicht am Verfahren vor der Schlichtungsstelle Beteiligten zurückzuweisen.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung des bekämpften Beschlusses - allenfalls unter entsprechender Parteiberichtigung - dahin, daß in Stattgebung ihres Rekurses der erstinstanzliche Sachbeschluß dahin abgeändert werde, daß der gesetzlich zulässige Hauptmietzins mit S 2.800 festgestellt werde. Hilfsweise wird der Antrag gestellt, die Entscheidung des Rekursgerichtes aufzuheben und diesem eine neuerliche Entscheidung aufzutragen.

Der als Revisionsrekurs bezeichnete Rekurs der Antragstellerin ist unabhängig vom Wert des Entscheidungsgegenstandes und dem Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO zulässig (vgl JBl 1992, 331; WoBl 1993/48; MietSlg 45.733).Der als Revisionsrekurs bezeichnete Rekurs der Antragstellerin ist unabhängig vom Wert des Entscheidungsgegenstandes und dem Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zulässig vergleiche JBl 1992, 331; WoBl 1993/48; MietSlg 45.733).

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist aber nicht berechtigt.

Gemäß § 39 Abs 1 MRG kann in Gemeinden, in denen eine sogenannte Schlichtungsstelle eingerichtet ist, ein Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG bei Gericht hinsichtlich der in dieser Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde (Schlichtungsstelle) anhängig gemacht worden ist. Die Anrufung der Schlichtungsstelle ist also in diesen Fällen eine zwingende Prozeßvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren. Der bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag kann folgerichtig bei Gericht weder geändert, noch erweitert werden.Gemäß Paragraph 39, Absatz eins, MRG kann in Gemeinden, in denen eine sogenannte Schlichtungsstelle eingerichtet ist, ein Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG bei Gericht hinsichtlich der in dieser Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde (Schlichtungsstelle) anhängig gemacht worden ist. Die Anrufung der Schlichtungsstelle ist also in diesen Fällen eine zwingende Prozeßvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren. Der bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag kann folgerichtig bei Gericht weder geändert, noch erweitert werden.

In einem dem Zivilprozeß nachgebildeten Zweiparteien-Verfahren, in dem wie etwa hier im Verfahren nach§ 37 Abs 1 Z 8 MRG der Mieter eines bestimmten Geschäftslokals als Antragsteller den Vermieter als Antragsgegner in Anspruch nimmt, hat dies zur Folge, daß im gerichtlichen Verfahren ein solcher Antrag nicht gegen andere Personen gerichtet werden darf, als es bereits im Verfahren vor der Schlichtungsstelle der Fall war. Hat daher ein Mieter bei der Schlichtungsstelle eine Person in Anspruch genommen, die nicht Vermieter ist, so kann er diese nicht erst im gerichtlichen Verfahren durch den tatsächlichen Vermieter ersetzen, weil damit eine Änderung des vor der Schlichtungsstelle geltend gemachten Anspruchs verbunden wäre.In einem dem Zivilprozeß nachgebildeten Zweiparteien-Verfahren, in dem wie etwa hier im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG der Mieter eines bestimmten Geschäftslokals als Antragsteller den Vermieter als Antragsgegner in Anspruch nimmt, hat dies zur Folge, daß im gerichtlichen Verfahren ein solcher Antrag nicht gegen andere Personen gerichtet werden darf, als es bereits im Verfahren vor der Schlichtungsstelle der Fall war. Hat daher ein Mieter bei der Schlichtungsstelle eine Person in Anspruch genommen, die nicht Vermieter ist, so kann er diese nicht erst im gerichtlichen Verfahren durch den tatsächlichen Vermieter ersetzen, weil damit eine Änderung des vor der Schlichtungsstelle geltend gemachten Anspruchs verbunden wäre.

Dem steht nicht die von der Rekurswerberin zitierte Rechtsprechung, im konkreten die Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs MietSlg 37.511 und 38.538 entgegen, weil es dort um die Nichtbeiziehung eines Minderheitseigentümers vor der Schlichtungsstelle ging (MietSlg 38.538) bzw um eine im Mehrparteien-Verfahren noch vor Gericht beizuziehende Person (MietSlg 37.511). Im erstgenannten Fall war zum Unterschied von hier immerhin der Antrag vor der Schlichtungsstelle gegen den richtigen Mehrheitseigentümer gerichtet worden.

In der hier zu beurteilenden außerstreitigen Rechtssache begehrte die Antragstellerin die Überprüfung des Hauptmietzinses gegen die natürlichen Personen Bilha M***** und Shulamit V*****, während in dem in Frage stehenden Zeitpunkt bereits die Bilha M***** und Shulamit V***** OEG grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft war. Durch das BG über Eingetragene Erwerbsgesellschaften (EGG) BGBl 1990/257 wurde eine neue Gesellschaftsform mit Rechtspersönlichkeit geschaffen, die entweder als offene Erwerbsgesellschaft (OEG) oder Kommanditerwerbsgesellschaft (KEG) zu bezeichnen und im Handelsregister anzumelden ist. Wie die OHG und die KG führen die OEG und die KEG eine Firma und können unter dieser Rechte erwerben und Verbindlichkeiten begründen. Sie sind grundbuchfähig und prozeßfähig. Wie die OHG und die KG können die Gesellschaften als solche nach § 124 HGB unter ihrer Firma Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen und als Parteien vor Gericht auftreten. Diese Gesellschaften sind im Außenverhältnis ein selbständiges Rechtssubjekt, das von ihren Gesellschaftern, auch von deren Gesamtheit, zu unterscheiden ist (vgl Graff in RdW 1990, 133 ff; Koziol/Welser I10 62 f).In der hier zu beurteilenden außerstreitigen Rechtssache begehrte die Antragstellerin die Überprüfung des Hauptmietzinses gegen die natürlichen Personen Bilha M***** und Shulamit V*****, während in dem in Frage stehenden Zeitpunkt bereits die Bilha M***** und Shulamit V***** OEG grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft war. Durch das BG über Eingetragene Erwerbsgesellschaften (EGG) BGBl 1990/257 wurde eine neue Gesellschaftsform mit Rechtspersönlichkeit geschaffen, die entweder als offene Erwerbsgesellschaft (OEG) oder Kommanditerwerbsgesellschaft (KEG) zu bezeichnen und im Handelsregister anzumelden ist. Wie die OHG und die KG führen die OEG und die KEG eine Firma und können unter dieser Rechte erwerben und Verbindlichkeiten begründen. Sie sind grundbuchfähig und prozeßfähig. Wie die OHG und die KG können die Gesellschaften als solche nach Paragraph 124, HGB unter ihrer Firma Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen und als Parteien vor Gericht auftreten. Diese Gesellschaften sind im Außenverhältnis ein selbständiges Rechtssubjekt, das von ihren Gesellschaftern, auch von deren Gesamtheit, zu unterscheiden ist vergleiche Graff in RdW 1990, 133 ff; Koziol/Welser I10 62 f).

Die Inanspruchnahme der Gesellschafter anstelle der OEG in dem dem gerichtlichen Verfahren notwendigerweise vorgeschalteten Schlichtungsstellenverfahren entsprach damit nicht der vertragsrechtlichen Vermieterposition und damit nicht der materiellen Rechtslage. In einem solchen Fall kann der tatsächliche Vermieter nicht erst im Verfahren vor Gericht in Anspruch genommen werden, weil damit eine Änderung des vor der Schlichtungsstelle geltend gemachten Anspruchs verbunden wäre (vgl WoBl 1996/55).Die Inanspruchnahme der Gesellschafter anstelle der OEG in dem dem gerichtlichen Verfahren notwendigerweise vorgeschalteten Schlichtungsstellenverfahren entsprach damit nicht der vertragsrechtlichen Vermieterposition und damit nicht der materiellen Rechtslage. In einem solchen Fall kann der tatsächliche Vermieter nicht erst im Verfahren vor Gericht in Anspruch genommen werden, weil damit eine Änderung des vor der Schlichtungsstelle geltend gemachten Anspruchs verbunden wäre vergleiche WoBl 1996/55).

Dem Rekurs kommt daher keine Berechtigung zu.

Anmerkung

E54457 05A01789

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00178.99H.0629.000

Dokumentnummer

JJT_19990629_OGH0002_0050OB00178_99H0000_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