jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/5/13 5Ob137/97a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.05.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Spenling und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dipl.Ing.Jerzy B*****, Angestellter, ***** vertreten durch Dr.Peter Rudeck und Dr.Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1) I***** Handelsgesellschaft mbH, ***** 2) S***** Immobilienhandelsgesellschaft mbH, ***** wegen § 37 Abs 1 Z 8, 11 und 12 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 19.November 1996, GZ 40 R 581/96d-16, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 28.Juni 1996, GZ 10 Msch 44/95z-12, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Spenling und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dipl.Ing.Jerzy B*****, Angestellter, ***** vertreten durch Dr.Peter Rudeck und Dr.Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1) I***** Handelsgesellschaft mbH, ***** 2) S***** Immobilienhandelsgesellschaft mbH, ***** wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8,, 11 und 12 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 19.November 1996, GZ 40 R 581/96d-16, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 28.Juni 1996, GZ 10 Msch 44/95z-12, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Vorweg ist darauf hinzuweisen, daß Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens nur noch die vom Antragsteller begehrte Feststellung ist, die Erstantragsgegnerin habe zum Zinstermin Juli 1994 - unbekämpft gebliebene Auslegung des Begehrens durch die Vorinstanzen und dem folgend der Antrag im Revisionsrekurs - das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses auf Basis der Ausstattungskategorie C statt richtig D überschritten.

Die Vorinstanzen wiesen diesen Antrag des Antragstellers ab. Das Rekursgericht begründete dies damit, daß sich zwar im Wohnungverband der vom Antragsteller gemieteten Wohnung kein WC befindet, sondern daß der Antragsteller lediglich das Mitbenützungsrecht an einem Gang-WC habe, doch würde dieses fehlende Kategorienmerkmal durch die vorhandene Gasetagenheizung und Warmwasseraufbereitungsanlage aufgewogen.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil die Frage, ob ein Mangel, wie die Benützung eines WC's mit anderen Hausbewohnern teilen zu müssen, durch das Vorhandensein einer Etagenheizung und eines zusätzlichen Ausstattungsmerkmales (Warmwasseraufbereitungsanlage) aufgewogen werde, über die Bedeutung des Einzelfalles hinausgehe.

Überdies ist das Rekursgericht in seiner Entscheidung nicht der in MietSlg 46.273 (=WoBl 1995, 92/40) vertretenen Meinung gefolgt, wonach die Tatsache, daß der Mieter die Benützung eines WC's mit anderen Hausbewohnern teilen müsse, ein so schwerwiegender Mangel sei, daß er durch den völlig inadäquaten Komfort einer Etagenheizung in der Wohnung nicht aufgewogen werden könne. Ein solches Aufwiegen sei denkbar, wenn das Gang-WC dem betreffenden Mieter zur Alleinbenützung zur Verfügung stehe.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den allein noch strittigen Punkt 1.) des erstgerichtlichen Sachbeschlusses in antragsstattgebenden Sinn abzuändern.

Eine Revisionsrekursbeanwortung wurde nicht erstattet.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

Die vom Rekursgericht zur Grundlage seines Zulässigkeitsausspruches gemachte Rechtsfrage ist zwar grundsätzlich von erheblicher Bedeutung im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO, doch ist sie im gegenständlichen Verfahren aus folgenden Gründen nicht entscheidungswesentlich:Die vom Rekursgericht zur Grundlage seines Zulässigkeitsausspruches gemachte Rechtsfrage ist zwar grundsätzlich von erheblicher Bedeutung im Sinne des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO, doch ist sie im gegenständlichen Verfahren aus folgenden Gründen nicht entscheidungswesentlich:

Wie sich aus dem öffentlichen Grundbuch ergibt, wurde der Mietvertrag des Antragstellers seinerzeit mit den Rechtsvorgängern der Erstantragsgegnerin abgeschlossen. Zu dem einzigen entscheidungswesentlichen Mietzinstermin 1.7.1994 war jedoch die Erstantragsgegnerin nicht mehr Alleineigentümerin dieser Liegenschaft, die vom Erstgericht als Zweitantragsgegnerin beigezogene Handelsgesellschaft noch nicht Miteigentümerin. Die tatsächlich vorhandene weitere Miteigentümerin, eine Gesellschaft mbH, war als Antragsgegner vom Antragsteller nicht in Anspruch genommen worden.

In einem dem Zivilprozeß nachgebildeten Zweiparteienverfahren, in dem - wie zB im Verfahren nach§ 37 Abs 1 Z 8 MRG - der Mieter einer bestimmten Wohnung als Antragsteller und der Vermieter (im betreffenden Zeitraum) als Antragsgegner bzw im Falle mehrerer Miteigentümer als Mitvermieter eine eindeutig festgelegte Gruppe von Personen bilden, die im Streitverfahren notwendige Streitgenossen wären, als Antragsgegner gegenüberstehen, 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 also der Mieter - wie hier - nicht alle Vermieter bei der Schlichtungsstelle in Anspruch genommen, so kann dies im gerichtlichen Verfahren nicht mehr korrigiert werden, weil damit eine Änderung des vor der Schlichtungsstelle geltend gemachten Anspruches verbunden wäre (WoBl 1996, 154/55 unter Auseinandersetzung mit MietSlg 38.538 und MietSlg 37.511).In einem dem Zivilprozeß nachgebildeten Zweiparteienverfahren, in dem - wie zB im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG - der Mieter einer bestimmten Wohnung als Antragsteller und der Vermieter (im betreffenden Zeitraum) als Antragsgegner bzw im Falle mehrerer Miteigentümer als Mitvermieter eine eindeutig festgelegte Gruppe von Personen bilden, die im Streitverfahren notwendige Streitgenossen wären, als Antragsgegner gegenüberstehen, 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 also der Mieter - wie hier - nicht alle Vermieter bei der Schlichtungsstelle in Anspruch genommen, so kann dies im gerichtlichen Verfahren nicht mehr korrigiert werden, weil damit eine Änderung des vor der Schlichtungsstelle geltend gemachten Anspruches verbunden wäre (WoBl 1996, 154/55 unter Auseinandersetzung mit MietSlg 38.538 und MietSlg 37.511).

Der Antrag des Antragstellers wurde daher schon mangels Passivlegitimation des allein in Anspruch genommenen Erstantragsgegners zutreffend abgewiesen, ohne daß die vom Rekursgericht als erheblich erkannte Rechtsfrage noch gelöst werden müßte.

Da der Oberste Gerichtshof an dem Zulässigkeitausspruch des Gerichtes zweiter Instanz nicht gebunden ist (§ 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 ZPO), war der Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen.Da der Oberste

Gerichtshof an dem Zulässigkeitausspruch des Gerichtes zweiter Instanz nicht gebunden ist (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, ZPO), war der Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen.

Anmerkung

E46108 05A01377

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00137.97A.0513.000

Dokumentnummer

JJT_19970513_OGH0002_0050OB00137_97A0000_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