jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/6/16 5Ob1027/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.06.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Regina T*****, ***** Wien, P*****gasse 16/1/1, vertreten durch Franz Strümpf, Funktionär des Vereines Mieter informieren Mieter, MIM, 1150 Wien, Löhrgasse 13/20, wider die Antragsgegner 1. Hans K*****, Kaufmann, ***** Wien, S*****straße 70, vertreten durch Dr.Dieter Böhmdorfer und andere Rechtsanwälte in Wien, 2. Gerda B***** Wien, H*****straße 88/13, vertreten durch Dr.Gottfried Korn, Rechtsanwalt in Wien, 3. Rudolf P***** Wien, S*****gasse 62, und 4. Dr.Wolfgang M***** Wien, R*****zeile 35, wegen § 37 Abs 1 Z 8, 9 und 11 MRG iVm §§ 16, 17, 20 Abs 3 und 4 sowie §§ 21 ff MRG, infolge außerordentlichen Rekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 14.Jänner 1992, GZ 41 R 509/91-50, den Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Rekurs der Antragstellerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).

Rechtliche Beurteilung

Begründung:

Vorauszuschicken ist, daß es im gegenständlichen Verfahren nur mehr darum gehen kann, den an die Antragsgegner Hans K*****, Gerda B***** und Rudolf P***** entrichteten Hauptmietzins auf seine gesetzliche Zulässigkeit zu prüfen. Mit Abschluß des Räumungsvergleiches vom 10.Jänner 1990 (ON 15, AS 30) fehlt nämlich dem (Zwischen-)Antrag der Antragstellerin, die Ausstattungskategorie der verfahrensgegenständlichen Wohnung festzustellen, die über den konkreten Rechtsstreit hinausgehende Wirkung (WoBl 1992, 68/53 ua). Das hätte an sich zur Zurückweisung des betreffenden Begehrens führen müssen (vgl E 31 zu § 236 ZPO, MGA14), doch ist das Vergreifen in der Entscheidungsform (zumindest im gegenständlichen Fall) nicht von erheblicher Bedeutung.

Ähnliches gilt für das Begehren der Antragstellerin, die Höhe des zukünftig zu zahlenden Mietzinses festzusellen. Da das Mietverhältnis nicht mehr aufrecht ist, fehlt der Antragstellerin das für alle Feststellungsbegehren erforderliche besondere Rechtsschutzinteresse. Die Abweisung des betreffenden Begehrens (siehe dazu E 31 zu § 228 ZPO, MGA14) war daher schon aus diesem Grund richtig.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, daß der mit dem Viertantragsgegner abgeschlossene Räumungsvergleich vom 10.Jänner 1990 eine Generalklausel enthält (Punkt 3). Demnach sind (durch die Zahlung von S 30.000 an die Antragstellerin) alle Ansprüche zwischen der Antragstellerin und dem Viertantragsgegner aus dem verfahrensgegenständlichen Mietverhältnis abgegolten. In Ansehung des Viertantragsgegners sind daher alle vom

Rekursgericht noch zu behandelnden Sachanträge zu Recht abgewiesen worden (vgl E 26 zu § 240 ZPO, MGA14), soweit ihnen nicht ohnehin ein Verfahrenshindernis entgegenstand.

Die noch zu erörternde Überprüfung des Hauptmietzinses - sie könnte sich nach den Feststellungen über die Eigentumsverhältnisse höchstens auf den Zeitraum vom 1.April 1986 bis 1.September 1989 erstrecken, da im September 1989 der Viertantragsgegner Alleineigentümer der Liegenschaft wurde - hängt nach der gar nicht in Zweifel gezogenen Rechtsansicht des Rekursgerichtes davon ab, ob die Antragstellerin Hauptmieterin der verfahrensgegenständlichen Wohnung war. Da der Bestandvertrag vom 1.April 1986 mit einer Minderheitseigentümerin abgeschlossen wurde, hätte ein solches Hauptmietverhältnis nur zustandekommen können, wenn die Zweitantragsgegnerin ein Fruchtgenußrecht an der gesamten Liegenschaft hatte oder über eine Verwaltungsvollmacht der Eigentümermehrheit verfügte (SZ 23/393; RZ 1989, 252/97 ua). Letzteres wäre etwa dann anzunehmen, hätte die Zweitantragsgegnerin auf Grund einer Benützungsregelung über die verfahrensgegenständliche Wohnung disponieren können (WoBl 1992, 9/1 ua; zuletzt 5 Ob 37/92).

Die Verfahrensergebnisse haben nichts derartiges erbracht. Es liegt sogar ein Mietvertrag über die verfahrensgegenständliche Wohnung vom 15.April 1980 vor, der gegen eine Benützungsregelung und schlechthin gegen die Übetragung von Verwaltungsbefugnissen an einen Minderheitseigentümer spricht, weil er zwischen den damaligen Miteigentümern der Liegenschaft (oder jedenfalls der Mehrheit der Miteigentümer) als Vermieter einerseits und Peter Christian B***** als Hauptmieter andererseits abgeschlossen wurde und das Recht zur Weitergabe der Mietrechte sowie zur Untervermietung enthält. Auch die Antragstellerin hat nichts vorgebracht, was auf ein Fruchtgenußrecht der Zweitantragsgegnerin an der gesamten Liegenschaft oder auf das Vorliegen einer Verwaltungsvollmacht (Benützungsregelung) schließen ließe. Es bestand daher kein Anlaß für das Erstgericht, Nachforschungen darüber anzustellen, ob die Zweitantragsgegnerin als Minderheitseigentümerin der Liegenschaft nicht doch für die Miteigentümermehrheit über die verfahrensgegenständliche Wohnung verfügen durfte. Der Untersuchungsgrundsatz im besonderen Verfahren nach § 37 MRG gilt nämlich keineswegs unbeschränkt (vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 27 ff zu § 37 MRG). Es reicht so weit, wie die Parteien des Verfahrens in erster Instanz den Sachverhalt genügend konkretisiert dargelegt haben (WoBl 1992, 35/30). In der Unterlassung amtswegiger Nachforschungen zur Frage, ob die Zweitantragsgegnerin den verfahrensgegenständlichen "Untermietvertrag" nicht doch als Fruchtnießerin der gesamten Liegenschaft oder namens der Eigentümermehrheit abgeschlossen hat, ist daher keinesfalls ein so schwerwiegender Verfahrensfehler zu erblicken, daß gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 528 Abs 1 ZPO die Anrufung des Obersten Gerichtshofes gerechtfertigt wäre.

Anmerkung

E29315

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB01027.92.0616.000

Dokumentnummer

JJT_19920616_OGH0002_0050OB01027_9200000_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