jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/1/29 5Ob108/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.01.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Angela Sch*****, vertreten durch Karl Capek, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs,

Arthaberplatz 12-15/2/2b, 1100 Wien, dieser vertreten durch Dr.Johann Werth, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner

1) H***** Z*****, und 2) J***** Sch*****, beide vertreten durch Dr.Heinrich Nesvadba, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 16 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgericht vom 5.Juli 1990, GZ 41 R 279/90-28, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 10.Dezember 1987, GZ 7 Msch 41/87-11, und das vorangegangene Verfahren als nichtig aufgehoben wurden und der Zwischenantrag der Antragstellerin auf Feststellung, daß ihre Wohnung in die Kategorie D einzuordnen sei, zurückgewiesen wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der Sachbeschluß des Erstgerichtes und der Beschluß des Rekursgerichtes werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird an das Erstgericht zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Mit dem am 2.März 1987 bei der Schlichtungsstelle ***** erhobenen Antrag begehrte Angela Sch***** die Überprüfung der Zulässigkeit des ihr für ihre Wohnung vorgeschriebenen Hauptmietzinses, wobei sie davon ausging, daß die Wohnung in die Ausstattungskategorie D einzuordnen und der Zinsberechnung eine geringere Nutzfläche zugrundezulegen sei. Die Schlichtungsstelle wies diesen Antrag ab, weil mit Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 12.6.1986, MA 50-Schli 1/86, sowohl die Nutzfläche des gegenständlichen Hauses als auch die Wohnungskategorie rechtskräftig festgestellt worden sei.

Die Antragstellerin gab sich mit dieser Entscheidung nicht zufrieden und rief rechtzeitig das Gericht an. Im Zuge des Verfahrens stellte sie den Zwischenantrag auf Feststellung, daß ihre Wohnung in die Kategorie D (§ 16 Abs 2 Z 4 MRG) einzuordnen sei.

Das Erstgericht wies diesen Zwischenfeststellungsantrag ab. Die dieser Entscheidung zugrundegelegten Feststellungen lassen sich - soweit diese für das Rekursverfahren von Bedeutung sind - im wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Die Antragstellerin mietete im Jahr 1972 die damals im Haus ***** bestehende Wohnung top.Nr.21. Im Herbst 1982 trat die Antragstellerin an die im Haus wohnende Erstantragsgegnerin, die Hälfteeigentümerin der Liegenschaft ist, mit dem Antrag heran, die 1979 oder 1980 frei gewordene Nachbarwohnung top.Nr.21 a nunmehr doch dazuzumieten - das ihr nach Freiwerden dieser Wohnung diesbezüglich gemachte Anbot hatte sie aus finanziellen Gründen damals abgelehnt -, um die beiden Wohnungen zusammenlegen und durch Abmauern eines Gangteiles das WC in den Wohnungsverband einbeziehen zu können. Am 21.September 1982 wurde in der Verwaltungskanzlei Z***** ein neuer, beide Wohnungen umfassender Mietvertrag abgeschlossen, nach dem die Wohnung eine Nutzfläche von 45 m2 hat und der Ausstattungskategorie C angehört. Die Wohnungszusammenlegung und Einbeziehung des Gang-WC in den Wohnungsverband wurde in der Folge von der Antragstellerin mit einem Kostenaufwand von 130.000 S durchgeführt. Mit Entscheidung der MA 50 - Zentrale Schlichtungsstelle - vom 12.6.1986, Schli 1/86, wurde hinsichtlich des gegenständlichen Hauses festgestellt, daß für die Zeit vom 1.7.1986 bis 31.3.1995 die Einhebung eines monatlich erhöhten Hauptmietzinses zulässig ist. In dieser Entscheidung ist die Wohnung der nunmehrigen Antragstellerin mit einer Wohnnutzfläche von 45 m2 und als der Ausstattungskategorie C angehörig angeführt. Die Antragstellerin hat sich an diesem Verfahren nicht beteiligt.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß das mündliche Anbot der Antragstellerin, die Wohnung zum Zwecke der Zusammenlegung mit ihrer Wohnung dazuzumieten, iS des § 5 Abs 2 MRG ausreiche, um die Wirkung auszulösen, daß nunmehr ein einheitliches Bestandobjekt der Kategorie C vorliege. Daß die Kosten der Zusammenlegung der Wohnungen und der Einbeziehung des Gang-WC in den Wohnungsverband von der Antragstellerin allein getragen worden seien, sei für die Lösung der gegenständlichen Rechtsfrage ohne Bedeutung.

Das Gericht zweiter Instanz hob aus Anlaß des Rekurses der Antragstellerin den Sachbeschluß des Erstgerichtes und das vorangegangene darauf bezogene Verfahren als nichtig auf und wies den Zwischenantrag der Antragstellerin auf Feststellung, daß deren Wohnung in die Kategorie D einzuordnen sei, zurück. Die Kategoriefeststellung (ua der gegenständlichen Wohnung) sei auch Gegenstand des Verfahrens gemäß § 18 MRG, Schli 1/86 der Zentralen Schlichtungsstelle *****. Die Entscheidung vom 12.6.1986 sei allerdings - entgegen der Ansicht des Erstgerichtes - noch nicht in Rechtskraft erwachsen, sondern jedenfalls gegenüber der Antragstellerin noch nicht als rechtswirksam zugestellt anzusehen, weil in diesem Verfahren weder eine gesetzmäßige Bestellung eines Zustellbevollmächtigten für die Antragstellerin iS der §§ 37 Abs 3 Z 6 MRG, 97 ZPO (vgl Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG, 529; MietSlg 36.507), noch eine Zustellung durch Anschlag im Hause gemäß § 37 Abs 3 Z 5 MRG, noch eine individuelle Zustellung der genannten Entscheidung an die Antragstellerin erfolgt seien. Da das Verfahren nach § 18 MRG jedoch - ua auch - die bindende Feststellung der Ausstattungskategorie hinsichtlich der gegenständlichen Wohnung zum Gegenstand habe (vgl Würth-Zingher, MRG, Sonderausgabe 1984, Anm 22 zu § 18 MRG), liege bezüglich des gegenständlichen Zwischenfeststellungsantrages Streitanhängigkeit vor, somit ein Prozeßhindernis, das einen in § 477 ZPO nicht aufgezählten Nichtigkeitsgrund darstelle, der aus Anlaß des Rekurses habe wahrgenommen werden müssen. Einen Ausspruch über den Wert des Entscheidungsgegenstandes und die Zulässigkeit des weiteren Rechtszuges erachtete das Rekursgericht "auf Grund der gebotenen Analogie zu § 519 Abs 1 ZPO" als nicht erforderlich.

Gegen diesen rekursgerichtlichen Beschluß richtet sich der Rekurs der Antragsgegner, mit dem die Wiederhertellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses beantragt und hilfsweise ein Aufhebungsantrag gestellt wird.

Die Antragstellerin hat sich am Rekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Bei Beurteilung der Zulässigkeit dieses Rekurses ist davon auszugehen, daß mit § 37 Abs 3 Z 17 MRG eine Angleichung der Rechtsmittelbestimmungen für dieses besondere außerstreitige Verfahren an den Zivilprozeß erfolgte, der "Rekurs gegen einen Sachbeschluß" somit der Berufung entspricht. Für die Zulässigkeit des Rekurses gegen die hier bekämpfte (verfahrensrechtliche) Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz aus Anlaß des Rekurses der Antragstellerin gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluß ist daher § 519 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG maßgeblich. Da der vom Kläger (Antragsteller) gestellte Zwischenantrag auf Feststellung verfahrensrechtlich betrachtet einer Klage bzw Klageerweiterung (einem Antrag bzw einer Antragserweiterung) entspricht, ist der Rekurs gegen die Zurückweisung des von der Antragstellerin erhobenen Zwischenfeststellungsantrages aus formellen Gründen durch das Gericht

zweiter Instanz in sinngemäßer Anwendung des § 519 Abs 1 Z 1 ZPO unabhängig vom Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage iS des § 502 Abs 1 ZPO zulässig. Er ist aber auch unabhängig vom Vorliegen eines Ausspruches des Gerichtes zweiter Instanz, das hier iS der erwähnten Abgleichung an den Zivilprozeß funktionell als Berufungsgericht tätig wird, über den Wert des Streitgegenstandes zulässig. Dies ergibt sich klar aus der vom Gesetzgeber der WGN 1989 vorgenommenen Neuregelung des § 519 Abs 1 Z 1 ZPO (vgl Petrasch, Der Weg zum Obersten Gerichtshof nach der Erweiterten Wertgrenzen-Novelle 1989, ÖJZ 1989, 750 und 751 unter Hinweis auf den AB zur RV 68; MGA ZPO14 Anm 4 zu § 519 ZPO). Dem von Fasching (Lehrbuch, Rz 1979, 1981) für das zivilgerichtliche Verfahren an sich vertretenen Standpunkt, wonach auch die Anfechtungsbeschränkungen des § 528 Abs 2 ZPO berücksichtigt werden müßten, der Rekurs also bei einem 50.000 S nicht übersteigenden Anfechtungsgegenstand ausgeschlossen wäre, vermag sich der erkennende Senat nicht anzuschließen, weil er offenbar - wie sich aus dem Hinweis auf die Ausführungen von Petrasch in ÖJZ 1985, 301 ergibt - auf der Rechtslage vor der WGN 1989 beruht. Der Rekurs ist somit zulässig; er ist aber auch im Sinne des subsidiär gestellten Aufhebungsantrages berechtigt.

Unter den Anfechtungsgründen der Aktenwidrigkeit, der Mangelhaftigkeit des Verfahrens sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung wenden sich die Rekurswerber gegen die Ansicht des Rekursgerichtes, es liege in Ansehung des Zwischenfeststellungsantrages Streitanhängigkeit vor. Das Rekursgericht sei nämlich zu Unrecht zu der Annahme gelangt, die wiederholt genannte Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle sei der Antragstellerin gegenüber nicht wirksam zugestellt worden.

Im Hinblick auf die den Obersten Gerichtshof wegen der gesetzmäßig ausgeführten Rechtsrüge treffenden Verpflichtung zur allseitigen Überprüfung der rechtlichen Beurteilung der Rechtssache durch die Vorinstanzen ist vorerst darauf hinzuweisen, daß eine Entscheidung über die Erhöhung des Hauptmietzinses nach den §§ 18, 19 MRG Rechtskraftwirkung nur in Ansehung der darin ausgesprochenen Zulässigkeit der Einhebung eines bestimmten höheren Mietzinses für den festgesetzten bestimmten Zeitraum entfaltet und der Umstand, daß im Spruch der Entscheidung der (fiktive) Kategoriemietzins, der nach der Nutzfläche aufgeteilte anteilige Restbetrag und die Summe aus beiden als erhöhter Mietzins auszuweisen ist (vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Rz 8 zu § 18 MRG), nur eine Bindung der Parteien für das betreffende Mietzinserhöhungsverfahren selbst insofern bewirkt, als etwa im Falle der Notwendigkeit einer Änderung des Ausspruches über die Mietzinserhöhung infolge eines Vorbehaltes der Überprüfung der Einwendungen gegen die Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 18 Abs 4 MRG oder wegen einer Änderung der veranschlagten Kosten und damit des Deckungserfordernisses (§ 19 Abs 3 MRG) von den im Spruch ausgeweisenen (fiktiven) Kategoriemietzinsen auszugehe ist (vgl Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG 372, FN 135). Den in der Entscheidung über die Mietzinserhöhung nach §§ 18, 19 MRG gelösten Vorfragen (Ausstattungskategorie und Nutzfläche der Bestandgegenstände) kommt keine Vermieter und Mieter über das Verfahren hinaus bindende Wirkung zu, etwa dahin, daß bei Beurteilung aller im Verlaufe des Bestandes des Mietverhältnisses auftretenden Rechtsfragen, für die Ausstattungskategorie und Nutzfläche maßgebend sind, von jenen Werten auszugehen wäre, die der Entscheidung nach den §§ 18, 19 MRG zugrunde gelegt worden sind, weil es sich dabei nur um die Lösung von Teilfragen handelt, die zwar für die Entscheidung über das erhobene Begehren von Bedeutung sind, selbst aber nicht Gegenstand des Rechtsschutzbegehrens sind. Soll eine gesonderte, der Rechtskraft fähige über das Verfahren nach den §§ 18, 19 MRG hinausreichende Entscheidung über solche Teilfragen bewirkt werden, so haben die Parteien die Möglichkeit, dies durch Stellung eines Zwischenantrages auf Feststellung zu erreichen (§ 37 Abs 3 Z 13 MRG). Da im Schlichtungsstellenverfahren ein Zwischenfeststellungsantrag nicht gestellt worden ist, kommt der wiederholt genannten Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 12.6.1986 in Ansehung der darin getroffenen Feststellungen über die Einordnung der Wohnung der nunmehrigen Antragstellerin in eine bestimmte Ausstattungskategorie keine über das Verfahren hinaus wirkende Bindung zu. Ist der im Verfahren nach den §§ 18, 19 MRG geltend gemachte Anspruch des Vermieters auf Mietzinserhöhung an sich aber nicht auf Erwirkung einer der Rechtskraft fähigen Entscheidung über die Einordnung einer Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie gerichtet und in dem betreffenden Mietzinserhöhungsverfahren auch kein die Feststellung der Einordnung der Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie betreffender Zwischenantrag zum Verfahrensgegenstand erhoben worden, so begründet das Mietzinserhöhungsverfahren vor der Zentralen Schlichtungsstelle (Schli 1/86) - den Mangel dessen rechtskräftiger Beendigung vorausgesetzt - in Ansehung der Frage der zum Gegenstand des vorliegenden Verfahrens gemachten Einordnung der Wohnung der Antragstellerin in die Ausstattungskategorie D nicht Streitanhängigkeit, weil dies die mehrfache Verfahrensführung über einen identen Anspruch zur Voraussetzung hätte.

Da das Rekursgericht somit zu Unrecht zu der Annahme eines Nichtigkeitsgrundes gelangt ist und dem entsprechend die Voraussetzungen für die Zulässigkeit sowie allenfalls auch Berechtigung des erhobenen Zwischenfestsellungsantrages keiner Prüfung unterzogen hat, kommt dem Rekurs Berechtigung zu.

Bei Beurteilung der im Rekursverfahren relevierten Frage der Wirksamkeit der Zustellung der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 12.6.1986, Schli 1/86, ist von Bedeutung, daß dieser Entscheidung ein von den nunmehrigen Antragsgegnern eingeleitetes Verfahren nach den §§ 18, 19 MRG zugrunde liegt. Nach der auch im Verfahren vor der Schlichtungsstelle sinngemäß anzuwendenden Bestimmung des § 37 Abs 3 Z 5 MRG (§ 39 Abs 3 letzter Satz MRG) kann in einem solchen Verfahren für den Fall, als mehr als sechs Hauptmietern Parteistellung zukommt, die Zustellung an diese Hauptmieter durch einen Anschlag im Haus bzw Stiegenhaus iS des § 37 Abs 3 Z 4 MRG verbunden mit einer individuellen Zustellung an einen dieser Hauptmieter, der von der Schlichtungsstelle zu bestimmen ist, vorgenommen werden. Darüber hinaus kann von der Schlichtungsstelle - in allen Verfahren - für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen ein gemeinsamer Zustellbevollmächtigter bestellt werden, wofür § 97 ZPO sinngemäß gilt (§ 37 Abs 3 Z 6 Satz 2 MRG). Voraussetzung für die Wirksamkeit der Bestellung eines solchen Zustellbevollmächtigten ist somit der Umstand, daß diese Parteien namentlich zur Bestellung eines Zustellbevollmächtigten vergeblich aufgefordert worden waren (vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 58 zu § 37 MRG; Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG, 529).

Aus dem Akt des Magistrates *****, Zentrale Schlichtungsstelle, ***** Schli 1/86, ergibt sich folgender Sachverhalt:

In der die Ladung der Mieter des Hauses der dortigen Antragsteller betreffenden, im Haus auf Stiege 1 angeschlagenen "Mitteilung" wurde ua bekanntgegeben, daß die "Ladung bzw Entscheidung" auch einem von Amts wegen bestimmten Zustellbevollmächtigten zugestellt werden wird, es sei denn, daß alle Parteien einer Gruppe (Antragsteller oder Antragsgegner) einen Zustellungsbevollmächtigten genannt haben. In der "Ladung zur Verhandlung" selbst wurden ua die Mieter aufgefordert, bis spätestens zu Beginn der mündlichen Verhandlung einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten namhaft zu machen, und zum Ausdruck gebracht, daß bei Nichtbefolgung dieses Auftrages von der Behörde auf Antrag des Gegners oder von Amts wegen ein gemeinschaftlicher Zustellungsbevollmächtigter bestellt werde. Diese Verständigungen ergingen an den Vertreter der dortigen Antragsteller, "an sämtliche Mieter d. Hauses z.Hdn (des Mieters) Herrn Karl M*****", "sämtliche Mieter des Hauses durch Anschlag im Haus" und die Mietervereinigung Österreichs - Favoriten z.Hdn Karl Capek (vgl AS 142 und 141 sowie AS 139 f samt Rückscheinen AS 143 bis 145). Die Ladung zur Verhandlung vom 12.6.1986 wurde Rudolf Z***** (Vertreter der Antragsteller), Karl M*****, der Mietervereinigung Österreichs, Favoriten, zu Handen Karl Capeks sowie durch Anschlag im Haus zugestellt (AS 149, 150, 151 samt Rückscheinen AS 152 bis 154). Im Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 12.6.1986 (AS 155) ist festgehalten, daß die Zustellung der Entscheidung ua an den "Zustellungsbevollmächtigten TürNr. 28" (das ist der Mieter Karl M*****) ergehen werde. Schließlich ergibt sich aus der Entscheidung selbst, daß diese ua Rudolf Z***** als Vertreter der Antragsteller, sowie "sämtlichen Mietern z.Hdn des Zustellungsbevollmächtigten gemäß § 9 Abs 2 ZustellG Herrn Karl M***** und der Mietervereinigung Österreichs BO-Favoriten, z.Hdn Herrn Sekr. Karl Capek zugestellt wurde (AS 164 samt Rückscheinen AS 166 bis 168). Eine Zustellung durch Anschlag im Haus erfolgte nicht.

Von diesem Verfahrensstand ausgehend zeigt sich, daß eine Aufforderung zur Bestellung eines Zustellungsbevollmächtigten iS des § 37 Abs 3 Z 6 MRG an die nunmehrige Antragstellerin namentlich selbst nicht ergangen ist. Von einer vergeblichen Aufforderung der nunmehrigen Antragstellerin zur Bestellung eines solchen Bevollmächtigten kann daher keine Rede sein. Die Vorlage der Mieterliste - sei es im Antrag an die Schlichtungsstelle selbst oder in der mündlichen Verhandlung vom 12.6.1986 - vermag keinesfalls eine solche namentliche Aufforderung der damaligen Antragsgegnerin zu ersetzen, zumal dem Schlichtungsakt auch nicht zu entnehmen ist, daß im Zuge der Zustellung der (ersten) Ladung der Mieter des Hauses zusammen mit der bereits dargestellten "Mitteilung" auch die Mieterliste im Haus angeschlagen wurde. Unter diesen Umständen kann es dahingestellt bleiben, ob in dem nach dem erklärten "Schluß der Verhandlung" im Protokoll über diese Verhandlung (12.6.1986) festgehaltenen Hinweis, die Entscheidung werde ua dem "Zustellungsbevollmächtigten TürNr. 28" zugestellt werden, überhaupt die Bestellung eines Zustellbevollmächtigten iS dieser Gesetzesstelle erblickt werden kann. Die Zustellung der Entscheidung an den Mieter Karl M***** entfaltete somit mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 6 Satz 2 MRG keine Rechtswirkungen für die nunmehrige Antragstellerin. Da eine Zustellung der Entscheidung durch Anschlag im Haus offensichtlich unterblieb, war die Zustellung der Entscheidung an Karl M***** für die nunmehrige Antragstellerin

Angela Sch***** auch nicht nach § 37 Abs 3 Z 5 MRG wirksam. Aus dem genannten Schlichtungsakt selbst ergibt sich somit nicht, daß die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 12.6.1986 der nunmehrigen Antragstellerin rechtswirksam zugestellt worden wäre. Sie ist somit noch nicht rechtskräftig.

Es verbleibt daher zu prüfen, ob im Sinne der Ausführungen der Rekurswerber eine Heilung des Zustellungsmangels eingetreten ist. Diese soll darin liegen, daß in dem dem vorliegenden Verfahren vorangegangenen Schlichtungsstellenverfahren Schli 1/87 vom 16.6.1987 der nunmehrigen Antragstellerin die Entscheidung vom 12.6.1986 vorgewiesen worden sei, worauf sie weder Rechtsmittel eingelegt noch die allfällige neuerliche Zustellung beantragt habe. Da bei Zustellung an den gemeinschaftlichen Zustellungsbevollmächtigten nur eine Ausfertigung zuzustellen sei und den Parteien nach § 99 ZPO ein Einsichtsrecht und Recht, Abschriften zu verlangen, zustehe, genüge zur Heilung das Vorweisen und die wiederholte Bezugnahme auf diesen Sachbeschluß. Ein "tatsächliches Zukommen des Schriftstückes" gemäß § 7 ZustG sei in derartigen Fällen begrifflich und logisch ausgeschlossen. Dem kann nicht gefolgt werden, weil die Voraussetzungen für die Zustellung an einen "gemeinsamen Zustellbevollmächtigten" ja nicht gegeben sind und die Heilung des hier gegebenen Zustellungsmangels zur Voraussetzung hätte, daß der nunmehrigen Antragstellerin die genannte Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle tatsächlich zugekommen wäre (§ 7 ZustG); die bloße Kenntnisnahme vom Inhalt der Entscheidung genügt nicht (Fasching, Lehrbuch, Rz 521). Das Rekursgericht ist somit ohne Rechtsirrtum zur Ansicht gelangt, daß die wiederholt genannte Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 12.6.1986 noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist. Es steht daher weder das dieser Entscheidung zugrunde liegende Verfahren noch diese Entscheidung selbst dem hier erhobenen Zwischenfeststellungsantrag entgegen.

Bei der nunmehr erforderlich werdenden Prüfung der Präjudizialität des die Einordnung der Wohnung der Antragstellerin in eine bestimmte Ausstattungskategorie betreffenden Zwischenantrages auf Feststellung für den Hauptanspruch (Mietzinsüberprüfung) als eine der gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Antrages ist - in Ermangelung eines dazu näher erstatteten Vorbringens - davon auszugehen, daß das Überprüfungsbegehren auf die Vorschreibung der Mietzinse für die Zeit ab Abschluß des neuen Mietvertrages, also für die Zeit ab Oktober 1982, gerichtet ist. Präjudizialität des hier erhobenen Zwischenfeststellungsantrages für die Entscheidung über das Hauptbegehren läge nur insoweit vor, als der von den Antragsgegnern der Antragstellerin vorgeschriebene Hauptmietzins nicht ohnehin seine Deckung in einer (anderen) rechtswirksamen Entscheidung über die Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung fände. Denn diesfalls käme es im Hinblick auf die Bindungswirkung einer solchen Entscheidung auf die Frage der Einordnung der Wohnung der Antragstellerin in eine bestimmte Ausstattungskategorie gar nicht mehr an, weil die Parteien ja an die Entscheidung, mit der die Einhebung des zulässig erklärten Betrages bewilligt wurde, gebunden wären, eine neuerliche Überprüfung dieser Frage somit hier nicht mehr möglich wäre.

In dem diesem Rechtsmittelverfahren zugrunde liegenden Schlichtungsstellenverfahren haben die Antragsgegner ausdrücklich auf die Existenz eines "Aktes nach § 7, 28/3 MietG" bei der Schlichtungsstelle hingewiesen (AS 8). Aus der im Akt der Zentralen Schlichtungsstelle Schli 1/86 erliegenden Fotokopie der Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 28.11.1985, Schli 2/85 (AS 157), ergibt sich, daß auf Antrag der nunmehrigen Antragsgegner gemäß § 7, 28 Abs 2 MietG iVm § 48 Abs 1 MRG die weitere Einhebung des mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 26.3.1984, Schli 1/83, zuerkannten vorläufigen Mietzinsvielfachen von 1.775 Groschen pro Friedenskrone für die Zeit vom 1.1.1986 bis zum Wirksamwerden der Entscheidung über die Endabrechnung, längstens bis zum 31.12.1987 für zulässig erklärt wurde. Da die Vorinstanzen sich mit diesen Entscheidungen nicht befaßt und keine Feststellungen darüber getroffen haben, ob und bejahendenfalls für welche Zeiträume bindende Entscheidungen über die Zulässigkeit der Einhebung eines erhöhten Mietzinses bestehen, ist die Frage der Zulässigkeit des von der Antragstellerin erhobenen Zwischenfeststellungsantrages noch nicht abschließend beurteilbar. Die Aufhebung der Beschlüsse der Vorinstanzen ist daher unumgänglich.

Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren die Frage der Bindung der Parteien an Entscheidungen über die Zulässigkeit der Einhebung eines erhöhten Mietzinses zu klären haben; dabei wird die sowohl für das Verfahrensrecht als auch für die materiellrechtliche Vorschriften geltende Übergangsbestimmung des § 48 MRG (vgl Würth-Zingher, aaO, Rz 1 zu § 48 MRG) zu beachten sein. Davon ausgehend wird sodann im aufgezeigten Sinn zu beurteilen sein, ob die Entscheidung über das hier gestellte Mietzinsüberprüfungsbegehren von der neuerlich überprüfbaren Frage der Einordnung der Wohnung der Antragstellerin in eine bestimmte Ausstattungskategorie abhängt. Daß die Feststellung der Kategorie zum Gegenstand eines Zwischenantrages gemacht werden kann und die Rechtskraft einer Entscheidung

darüber an Bedeutung über das vorliegende Mietzinsüberprüfungsverfahren hinausreicht, die übrigen formellen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Zwischenantrages somit gegeben wären, wurde im bisherigen Verfahren mit Recht nicht in Zweifel gezogen (vgl Würth in Korinek-Krejci, aaO, 532).

Es mußte daher die Rechtssache nach Aufhebung der Beschlüsse der Vorinstanzen an das Erstgericht zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung zurückverwiesen werden.

Kosten bzw Barauslagen wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E25221

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00108.9.0129.000

Dokumentnummer

JJT_19910129_OGH0002_0050OB00108_9000000_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