jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/10/25 5Ob84/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.10.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger Dr. Schwarz als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Andrea M***, Angestellte, Wien 17., Leitermayergasse 3/13, vertreten durch Dr. Helmut Winkler und Dr. Otto Reich-Rohrwig, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Ignaz S***, Hauseigentümer, Maria Enzersdorf, Dobrastraße 128, 2.) Ilse P***, Hauseigentümerin, Wien 2., Böcklinstraße 108/5, beide vertreten durch Willibald P***, Immobilientreuhänder, Wien 2., Böcklinstraße 106/6, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und 11 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 24. August 1988, GZ 41 R 178/88-30, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 14. Jänner 1988, GZ 5 Msch 37/85-24, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin der Wohnung top. Nr. 13 in dem den Antragsgegnern gehörenden Haus Wien 17., Leitermayergasse 3. Das von der Antragstellerin gemäß § 40 Abs 2 MRG angerufene Erstgericht faßte nachstehenden Sachbeschluß:

1. Es wird festgestellt, daß die Antragsgegner das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für die Wohnung top. Nr. 13 im Haus Wien 17., Leitermayergasse 3, im Jahr 1984 um S 1.309,40 überschritten haben. Die Antragsgegner sind schuldig, der Antragstellerin den Betrag von S 1.309,40 je zur Hälfte binnen 14 Tagen zu bezahlen.

2. Den Antragsgegnern wird aufgetragen, der Antragstellerin die Hauptmietzinsabrechnung samt Belegen für das Jahr 1984 für die Wohnung top. Nr. 13 im Haus Wien 17., Leitermayergasse 3, binnen 14 Tagen vorzulegen.

Das von den Antragsgegnern angerufene Rekursgericht hob den Punkt 1. des erstgerichtlichen Sachbeschlusses als nichtig auf, trug dem Erstgericht (im Umfang der Aufhebung) die Durchführung der Verhandlung unter Beiziehung aller Personen, die im Zeitraum der geltend gemachten Zinsperioden Hauseigentümer waren, sowie die neue Entscheidung auf (Punkt I), bestätigte den Punkt 2. des erstgerichtlichen Sachbeschlusses mit der Maßgabe, daß er zu lauten hat: "Den Antragsgegnern (Ignaz S*** und Ilse P***) wird aufgetragen, die Hauptmietzinsabrechnung hinsichtlich des

Hauses Wien 17., Leitermayergasse 3, für das Jahr 1984 im Sinne des § 20 Abs 3 MRG binnen 14 Tagen zu legen" und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof hinsichtlich des bestätigenden Teils seiner Entscheidung für zulässig (Punkt II). Es führte aus:

Am 21. Februar 1985 brachte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle gegen den Antragsgegner "Ignaz S*** u.a., vertreten durch die Immobilienkanzlei Willibald P***" einen Antrag auf Entscheidung ein, daß die Antragsgegner durch Vorschreibung eines Monatsmietzinses von S 826,-- beginnend mit Jänner 1984 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hätten. Weiters stellte die Antragstellerin vor der Schlichtungsstelle den Antrag, die Antragsgegner schuldig zu erklären, der Antragstellerin die Betriebskostenabrechnung sowie die Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 1984 samt Belegen vorzulegen. Ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 und 11 MRG müsse gegen alle Eigentümer einer Liegenschaft gerichtet sein. Diesem Erfordernis genüge es, wenn der gegen einen namentlich bezeichneten Miteigentümer gerichtete Antrag, in dem auf die übrigen Miteigentümer mit dem Zusatz "u.a., vertreten durch die Immobilienkanzlei Willibald P***" hingewiesen wird, bzw. die Anträge gegen die "Antragsgegner" (also Hauseigentümer) gerichtet werden (vgl. MietSlg 37.517). Es liege insofern ein tauglicher Antrag vor, wobei die weiteren Miteigentümer zu den Verhandlungen zu laden und im Wege der Berichtigung der Parteienbezeichnung auch in die Entscheidung des Gerichtes aufzunehmen seien. Da aber für die Beurteilung mehrerer Hauseigentümer an einem vom Mieter eingeleiteten Verfahren eine dem § 37 Abs 3 Z 2 letzter Satz MRG entsprechende Bestimmung fehle, genüge es nicht, daß ihnen nur Gelegenheit zu einem Sachvorbringen geboten wird. Sie seien vielmehr von Anfang an und auch während des ganzen weiteren Verfahrens als Parteien am Verfahren zu beteiligen.

Im vorliegenden Verfahren sei noch zu beachten, daß während des (gerichtlichen) Verfahrens hinsichtlich des Hälfteanteiles von Josefine H***-K*** aufgrund des Schenkungsvertrages vom 2. März 1987 bzw. des Kaufvertrages vom 22. April 1987 ein Eigentumswechsel dergestalt stattgefunden hat, daß Ilse P*** anstelle von Josefine H***-K*** Hälfteeigentümerin des Hauses Leitermayergasse 3 geworden ist.

Dies bedeute für das Begehren auf Feststellung einer Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes im Sinne des§ 37 Abs 1 Z 8 MRG für das Jahr 1984, daß für ein derartiges Verfahren - wie auch für die Auferlegung zur Rückzahlung - derjenige passiv legitimiert sei, der zum Zeitpunkt der geltend gemachten Zinsperioden Vermieter war und die Vorschreibungen vorgenommen hat. Da sich schon nach dem vorliegenden Grundbuchsauszug ausschließen lasse, daß ein Fall von Gesamtrechtsnachfolge hinsichtlich des Hälfteanteiles der Josefine H***-K*** bzw. Ilse P*** vorliege, wären für das gegenständliche Begehren auf Feststellung einer Überschreitung des zulässigen Mietzinses im Jahre 1984 sämtliche Personen, die im Jahr 1984 Eigentümer bzw. Vermieter waren, passiv legitimiert. Entgegen diesen Ausführungen habe das Erstgericht auch hinsichtlich des Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG nicht alle Miteigentümer, die zum Zeitpunkt der geltend gemachten Zinsperioden Vermieter waren, während des ganzen Verfahrens als Partei beteiligt bzw. einbezogen, sondern nach Bekanntgabe des Miteigentümerwechsels und des "Erlöschens" der Vollmacht seitens des Voreigentümers an den Antragsgegnervertreter nur die Eigentümer, die im Jahre 1987 Vermieter waren. Schon aus diesem Grunde sei hinsichtlich des Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG der Sachbeschluß aus Anlaß des Rekurses für nichtig zu erklären und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung unter Beteiligung der Miteigentümer aus dem Jahre 1984 aufzutragen gewesen. Anders hingegen verhalte es sich hinsichtlich des Antrages der Antragstellerin im Sinne des § 37 Abs 1 Z 11 MRG. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, daß der Antrag auf Vorlage der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1984 nicht mehr streitgegenständlich sei, weil das Erstgericht offensichtlich wegen während des Verfahrens erfolgter Vorlage der Betriebskostenabrechnung unbekämpft nicht mehr über einen Antrag auf Vorlage der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1984 abgesprochen habe.

Passiv legitimiert für ein Verfahren auf Legung der Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 Abs 3,§ 37 Abs 1 Z 11 MRG sei der jeweilige Vertragspartner des antragstellenden Mieters. Bedenke man, daß im vorliegenden Fall während des (gerichtlichen) Verfahrens ein Miteigentümerwechsel stattgefunden hat, so stehe der Umstand, daß der ursprüngliche Antrag nur gegen den Rechtsvorgänger des nunmehr neuen Hälfteeigentümers gerichtet war, einer Einbeziehung des nunmehrigen Miteigentümers ungeachtet des Erfordernisses der Vorschaltung der Schlichtungsstelle im Sinne des § 39 MRG nicht entgegen. Dies ergebe sich schon daraus, daß der Antragsteller schon in seinem Antrag an die Schlichtungsstelle zum Ausdruck gebracht habe, als Antragsgegner die Hauseigentümer in Anspruch zu nehmen. Der Umstand, daß "innerhalb der Hauseigentümer" ein teilweiser Wechsel erfolgt ist, vermöge die Erfüllung der obligatorischen Voraussetzung der Anrufung der Schlichtungsstelle nicht zu beseitigen. Das Erfordernis der Anrufung

der Schlichtungsstelle stehe nämlich der Beiziehung weiterer, erst im gerichtlichen Verfahren vorhandener, durch das Verfahren unmittelbar berührter Personen nicht entgegen (vgl. ähnlich MietSlg 37.511). Da aber § 234 ZPO im Außerstreitverfahren unanwendbar sei, habe das Gericht von Amts wegen jederzeit aller Personen, deren Rechte durch die Entscheidung betroffen werden, auch noch im Verlaufe des Verfahrens in dieses einzubeziehen. Das Erstgericht habe daher zu Recht bezüglich des auf Legung der Hauptmietzinsabrechnung gerichteten Verfahrens die neue Hälfteeigentümerin miteinbezogen (vgl. MietSlg 38.557) und deren Passivlegitimation in diesem Umfang bejaht.

Der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof sei bezüglich des Verfahrens gemäß § 20 Abs 3, § 37 Abs 1 Z 11 MRG zu eröffnen gewesen, weil zur Frage, wer bei einem Eigentümerwechsel für die Legung einer Hauptmietzinsabrechnung über einen Zeitraum vor dem Eigentümerwechsel passiv legitimiert ist bzw. ob der neue Eigentümer bei während des gerichtlichen Verfahrens erfolgtem Eigentümerwechsel noch ohne Verletzung des Gebotes der vorangehenden Anrufung der Schlichtungsstelle miteinbezogen werden kann, - soweit überblickbar - noch keine Judikatur des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Gegen den bestätigenden Teil der rekursgerichtlichen Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner. Die Antragstellerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Zunächst pflichtet der Oberste Gerichtshof der Ansicht des Rekursgerichtes bei, daß im Verfahren betreffend die Legung der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 Abs 3 und 4, § 37 Abs 1 Z 11 MRG) die jeweiligen Vertragspartner der antragstellenden Mieter passiv legitimiert sind (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 1 bis 3 zu § 1120; MietSlg 32.213 ua). Es ist davon auszugehen, daß die zur Vornahme der Hauptmietzinsabrechnung erforderlichen Unterlagen den jeweiligen Hauseigentümern bzw. deren Verwalter zur Verfügung stehen (vgl. auch MietSlg 31.635, 32.629).

Es ist dem Rekursgericht auch darin zu folgen, daß die Stellung des Antrages nach § 20 Abs 3, § 37 Abs 1 Z 11 MRG gegen den Erstantragsgegner u.a., vertreten durch die Immobilienkanzlei Willibald P***, genügte, um die Pflicht des Gerichtes auszulösen, von Amts wegen die jeweiligen Vermieter dem Verfahren beizuziehen (vgl. Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 518; MietSlg 37.527; ebenso 1 Ob 526/88 zur Einbeziehung der jeweils in ihrer Rechtssphäre betroffenen Personen in ein Verfahren nach dem Landpachtgesetz), wobei es im Falle eines Miteigentümerwechsels während des gerichtlichen Verfahrens nicht schadet, daß der neue Miteigentümer noch nicht Partei des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle war (vgl. MietSlg 37.511, 38.538). Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E15766

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00084.88.1025.000

Dokumentnummer

JJT_19881025_OGH0002_0050OB00084_8800000_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