jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/3/31 5Ob30/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Edeltraud H***, Hausfrau, Braunauerstraße 11, 4910 Ried im Innkreis, vertreten durch Wolfgang W***, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Museumstraße 5, 4020 Linz, wider den Antragsgegner Johann P***, Hauseigentümer, Braunauerstraße 11, 4910 Ried im Innkreis, wegen Angemessenheit des Hauptmietzinses, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Ried im Innkreis als Rekursgerichtes vom 4. November 1986, GZ R 342/86-14, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Ried im Innkreis vom 23. Juni 1986, GZ Msch 1/86-11, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Aus Anlaß des Revisionsrekurses werden der Sachbeschluß des Erstgerichtes, soweit er nicht durch Unterlassung der Anfechtung in Teilrechtskraft erwachsen ist (Feststellung, daß ein S 452,38 monatlich übersteigender Hauptmietzins unzulässig ist, Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptzinsausmaßes für die Zeit vom 6. August 1985 bis 23. Juni 1986 in Höhe von S 4.523,82 und Verpflichtung des Vermieters zur Zurückzahlung dieses Betrages samt Zinsen), das abgeführte Rechtsmittelverfahren und der Sachbeschluß des Rekursgerichtes als nichtig aufgehoben. Die Rechtssache wird an das Gericht erster Instanz zur Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht hat mit seinem Sachbeschluß festgestellt, daß es sich bei der im Hause Braunauerstraße 11 in Ried im Innkreis im Erdgeschoß befindlichen, aus einem Zimmer, einer Küche, einer Badegelegenheit und einem WC bestehenden und von der Antragstellerin gemieteten Wohnung um eine solche der Ausstattungskategorie C handle, für die der monatlich zulässige Hauptmietzins höchstens S 452,38 betrage (Punkt 1), und auf Grund der überhöhten Hauptmietzinsforderungen des Vermieters das höchstzulässige Zinsausmaß seit Beginn des Mietverhältnisses am 6. August 1985 "bis jetzt" (Tag der Entscheidung war der 23. Juni 1986) um insgesamt S 4.523,82 überschritten worden sei (Punkt 2); es erkannte deshalb (Punkt 3) den Antragsgegner als Vermieter schuldig, den festgestellten Überschreitungsbetrag samt stufenweise berechneter Zinsen der antragstellenden Mieterin zurückzuzahlen. Diesen Sachbeschluß ließ der Vermieter unbekämpft.

In Stattgebung des Rekurses der Mieterin änderte das Gericht zweiter Instanz die Entscheidung derart ab, daß es feststellte, für die oben bezeichnete Wohnung betrage der monatlich höchstzulässige Hauptmietzins S 226,19, weil die Wohnung der Ausstattungskategorie D zuzurechnen sei (Punkt 1), und das höchstzulässige Zinsausmaß sei seit Beginn

des Mietverhältnisses am 6. August 1985 bis zum 15. Jänner 1986 (Tag der Antragstellung) auf Grund überhöhter Hauptmietzinsforderungen des Antragsgegners um insgesamt S 6.469,05 überschritten worden (Punkt 2), so daß (Punkt 3) der Antragsgegner als Vermieter schuldig sei, der antragstellenden Mieterin den festgestellten Überschreitungsbetrag samt Zinsen zurückzuzahlen und (Punkt 4) S 1.719,-- an Barauslagen zu ersetzen.

Der Antragsgegner bekämpft nun den Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz mit Revisionsrekurs.

Rechtliche Beurteilung

Dieses Rechtsmittel ist zulässig, soweit er sich gegen den abändernden Teil des Ausspruches richtet; im Umfang der vom Antragsgegner nicht bekämpften Aussprüche ist der Sachbeschluß des Erstgerichtes in Teilrechtskraft getreten.

Aus Anlaß dieses Rechtsmittels muß der Oberste Gerichtshof eine den Vorinstanzen unterlaufene Nichtigkeit von Amts wegen wahrnehmen:

Das Erstgericht hat, wie seiner Entscheidungsbegründung entnommen werden kann, richtig erkannt, daß in diesem durch die antragstellende Mieterin eingeleiteten Verfahren auch die anderen Hauptmieter in dem Haus Braunauerstraße 11 in Ried im Innkreis Gelegenheit zur Teilnahme bekommen müssen, weil ihre Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden können. Hat der Hauptmieter nur die Entscheidung über die Zulässigkeit des vereinbarten und/oder begehrten Hauptmietzinses beantragt (§ 37 Abs. 1 Z 8 MRG), so ist die Einreihung des Mietgegenstandes nach § 16 Abs. 2 MRG nur als eine nicht der Rechtskraft fähige Vorfragenlösung vorzunehmen (MietSlg. 36.503). Wird aber wie hier die spruchgemäße Feststellung der Ausstattungskategorie beantragt, so müssen die übrigen Hauptmieter desselben Hauses nach § 37 Abs. 3 Z 2 MRG am Verfahren Teilnahmegelegenheit bekommen (Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG, 519; MietSlg. 35.430/33 und 36.504/43), anderfalls ist das Verfahren von Nichtigkeit betroffen. Die Beteiligungsmöglichkeit für die anderen Hauptmieter ist nicht dadurch gewahrt worden, daß sie von dem anhängigen Verfahren privat Kenntnis erlangt haben. Vielmehr muß die amtswegige Verständigung durch das Gericht gemäß § 37 Abs. 3 Z 2 MRG sicherstellen, daß den betroffenen übrigen Hauptmietern in gesetzmäßiger Art die Beteiligung am Verfahren als Partei ermöglicht wird. Deshalb kann dem Erstgericht nicht in der Ansicht beigestimmt werden (S 21 des Sachbeschlusses), daß eine amtswegige Verständigung der weiteren Hauptmieter Ingeborg P*** und Waltraud und Johann W*** unterbleiben konnte, weil die Erstgenannte selbst ein Verfahren wegen Unangemessenheit des Zinsausmaßes (AZ Msch 1/86 des Erstgerichtes) eingeleitet habe, und die Zweitgenannten der Mietzinsklage des Antragsgegners (AZ C 27/86 des Erstgerichtes) die (zwingende) Geltung des Kategoriemietzinses entgegengehalten hätten. Aus den dargelegten Gründen muß die eingetretene Nichtigkeit des Verfahrens in beiden Instanzen amtswegig wahrgenommen werden. Dies führt auch zur Behebung der Sachbeschlüsse erster und zweiter Instanz; unberührt bleiben freilich die in Teilrechtskraft erwachsenen Aussprüche der ersten Instanz. Im fortgesetzten Verfahren erster Instanz wird den angeführten Hauptmietern in gesetzmäßiger Weise Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren über den vorliegenden Sachantrag der Hauptmieterin Edeltraud H*** zu geben sein.

Anmerkung

E10551

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00030.87.0331.000

Dokumentnummer

JJT_19870331_OGH0002_0050OB00030_8700000_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