jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/7/8 5Ob121/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin S*** W***, vertreten durch Dr. Helmut Payrits, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Edith W***, Mieterin, Wien 13., Veitingergasse 113, vertreten durch Heinz K***, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Wien 14., Goldschlagstraße 144-146/9/2, dieser vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, und die Beteiligte Maria Z***, Mieterin, Wien 13., Veitingergasse 111, vertreten durch Dr. Viktor Chorinsky, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs1 Z 10 MRG infolge der Revisionsrekurse der Antragstellerin und der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 26. September 1985, GZ 41 R 72/85-20, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 23. Juli 1984, GZ 6 Msch 26/83-8, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Es wird den Revisionsrekursen Folge gegeben und der angefochtene Beschluß dahin abgeändert, daß der Rekurs der Maria Z*** gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß zurückgewiesen wird.

Text

Begründung:

Mit Sachbeschluß vom 23.7.1984 hat das Erstgericht

1. ausgesprochen, daß Instandsetzungsarbeiten in Höhe von

S 77.960,-- in dem der Antragstellerin gehörenden Haus Wien 13., Veitingergasse 113 eine Mietzinserhöhung rechtfertigen, 2. der Antragstellerin aufgetragen, die Instandsetzungsarbeiten binnen Jahresfrist vorzunehmen, und 3. für den Zeitraum vom 1.9.1984 bis zum 31.8.1994 die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses von insgesamt S 16,20 je Quadratmeter des Mietobjektes Wien 13., Veitingergasse 113 für zulässig erkannt, wobei sich das Erstgericht in der Begründung seiner Entscheidung auf das Einverständnis zwischen der Antragstellerin und der Antragsgegnerin, welche die alleinige Hauptmieterin des Hauses Wien 13., Veitingergasse 113 sei, berufen hat.

Gegen diesen Sachbeschluß erhob Maria Z*** Rekurs. Ihre Rekurslegitimation leitete sie daraus ab, daß sie als Mieterin des benachbarten Hauses Wien 13., Veitingergasse 111 ein rechtliches Interesse daran habe, daß über allfällige Zinserhöhungen in Ansehung beider Häuser in einer Entscheidung Beschluß gefaßt werde, weil die Häuser Wien 13., Veitingergasse 111 und 113 in einem Grundbuchskörper enthalten seien.

Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat das Rekursgericht den erstgerichtlichen Sachbeschluß als nichtig aufgehoben und

dem Erstgericht unter Rechtskraftvorbehalt die neue Entscheidung nach Durchführung der Verhandlung unter Berücksichtigung der Parteistellung der Mieterin Maria Z*** aufgetragen. Aufgrund eines zur Prüfung der Rekurslegitimation der Maria Z*** durchgeführten Bescheinigungsverfahrens nahm das Rekursgericht folgenden Sachverhalt als bescheinigt an:

Das vom Verfahren betroffene Bestandobjekt ist Teil der sogenannten "Werkbundsiedlung", die im Jahr 1932 unter Mitwirkung von 23 verschiedenen Architekten geschaffen wurde und, auf der Liegenschaft EZ 504 KG Lainz gelegen, über 60 verschiedene Hausnummern der Straßenzüge Veitingergasse, Woinovichgasse, Jagicgasse, Engelbrechtweg und Jagdschloßgasse umfaßt. Die einzelnen Häuser sind entweder als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser konzipiert und tragen in ihrem Stil die Handschrift der jeweiligen Architekten. Die Häuser Veitingergasse 111 und 113 stammen von demselben Architekten, werden im Inneren durch keine Feuermauer voneinander getrennt und sind insoferne spiegelgleich gebaut, als die jeweiligen Wohnräume im Erdgeschoß im Innern des Hauses liegen und die Nebenräume nach außen zu gelegen sind. Es stehen die Häuser Veitingergasse 111 und 113 unter einem gemeinsamen Flachdach im Verbund mit den Doppelhäusern 115 und 117 auf der einen sowie mit den Doppelhäusern 107 und 109 auf der anderen Seite, welche Häuserpaare jeweils von anderen Architekten stammen, wobei die jeweiligen Nachbardoppelhäuser mit den Häusern 111 und 113 kein gemeinsames Dach haben. Der Erhaltungszustand der einzelnen Objekte der Werkbundsiedlung ist unterschiedlich, und zwar vor allem hinsichtlich der Fenster, weil sich die unterschiedlichen Fensterkonstruktionen der einzelnen Architekten als unterschiedlich widerstandsfähig erwiesen haben; auch haben die einzelnen Mieter von sich aus in unterschiedlichem Maße zur Erhaltung ihrer Bestandobjekte beigetragen. Jedes mit einer eigenen Hausnummer bezeichnete Objekt hat einen eigenen Gasanschluß, einen eigenen Wasseranschluß und einen eigenen Stromzähler; hinsichtlich des Stromanschlusses sind verschiedentlich mehrere Häuser zusammengefaßt. Auch die Kanalisation ist unterschiedlich angelegt, wobei die Häuser Veitingergasse 111 und 113 je einen eigenen Kanal haben. Jedes mit einer Hausnummer bezeichnete Objekt hat beim Finanzamt eine eigene Aktenzahl; es gibt für jedes Objekt einen eigenen Einheitswertbescheid und einen eigenen Grundsteuerbescheid. Die Abgabenbescheide für Müllabfuhr und die Rechnungen für Schädlingsbekämpfung, Kanalisationsgebühr, Wassergebühr und Rauchfangkehrung ergehen gleichfalls einzeln. Die Betriebskostenverrechnung erfolgte dessen ungeachtet bis Ende 1983 für die ganze Werkbundsiedlung pauschaliert, während seit dem 1.1.1984 die Betriebskosten einzeln verrechnet und eingehoben werden. Nach Grundanteilen auf die Mieter der Werkbundsiedlung aufgeteilt wird der Kostenanteil für den - lediglich Inkassofunktion ausübenden - Hausbesorger und die Prämien für die Haftpflicht- und Feuerversicherung, bezüglich deren aber die Umstellung auf den Einzelvorschreibungsmodus in Planung ist. Alle mit einer eigenen Hausnummer bezeichneten Objekte der Werkbundsiedlung, somit auch die Häuser Veitingergasse 111 und 113, haben einen eigenen Eingang. Gemeinschaftsanlagen gibt es nicht.

Rechtlich hat das Rekursgericht auf der Grundlage des von ihm als bescheinigt angenommenen Sachverhaltes erwogen:

Voraussetzung der Rechtsmittellegitimation der Maria Z*** sei ihre Parteistellung im gegenständlichen Verfahren. Gemäß § 37 Abs3 Z 3 MRG komme in Verfahren, die vom Vermieter gegen Hauptmieter einer Liegenschaft eingeleitet würden, Parteistellung den Hauptmietern der Liegenschaft zu, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten. Die Beurteilung der Parteistellung der Maria Z*** erfordere somit zum einen die Prüfung der Frage, ob sie als Hauptmieterin der vom Verfahren betroffenen Liegenschaft angesehen werden könne, und zum anderen die Prüfung der Voraussetzung, ob sie bejahendenfalls durch die Stattgebung des Antrages in ihrem Interesse unmittelbar berührt werden könnte. Beide Fragen seien nach Auffassung des Rekursgerichtes zu bejahen.

Die Rechtsprechung zu § 4 Abs1 und § 7 MG habe den Standpunkt vertreten, daß grundsätzlich alle Bauwerke eines Grundbuchskörpers eine rechtliche und in der Regel auch wirtschaftliche Einheit bildeten, gleichzeitig aber auch anerkannt, daß in Ausnahmsfällen tatsächliche und wirtschaftliche Umstände eine Gleichstellung sämtlicher Teile eines Grundbuchskörpers unbillig erscheinen lassen und demnach eine Sonderbehandlung einzelner Bestandteile des Grundbuchskörpers rechtfertigen könnten, wenn etwa eine völlige bauliche Trennung, eine getrennte Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, eine bisher getrennte Behandlung bei der Verwaltung, ein wesentlich verschiedenes Alter und ein wesentlich verschiedener Erhaltungszustand der Gebäudeteile vorlägen, für welche Umstände die Behauptungs- und Beweislast denjenigen treffe, der sich darauf berufe (MietSlg.31.301, 34.384).

Der vom Rekursgericht als bescheinigt angenommene Sachverhalt rechtfertige nach den dargestellten Grundsätzen

wohl eine Sonderbehandlung der einzelnen Objekte der Werkbundsiedlung, soweit sie von jeweils verschiedenen Architekten als originale Baukörper mit unterschiedlicher architektonischer Beschaffenheit und selbständiger baulicher Substanz errichtet worden seien. Nicht jedoch treffe dies nach Auffassung des Rekursgerichtes für die "Häuser" Veitingergasse 111 und 113 zu, weil diese beiden Objekte vom selben Architekten errichtet worden seien, sich unter einem einheitlichen Flachdach befänden, voneinander nicht durch eine Feuermauer getrennt, sondern nur in ihrer Gesamtheit von beiden Nachbardoppelhäusern durch eine Feuermauer abgesondert seien und, mit einer teilweise spiegelgleichen Raumausstattung versehen, das Bild einer baulichen Gemeinsamkeit in einer Weise erweckten, die es rechtfertige, nicht von zwei Häusern, sondern von einem Haus mit zwei durch separate Eingänge betretbaren Wohnungen zu sprechen. Hienach lägen aber allein von der baulichen Beschaffenheit der Objekte Veitingergasse 111 und 113 her Umstände, die eine Gleichstellung dieser beiden Objekte unbillig erscheinen lassen würden, nicht vor. Auch eine Betrachtung des bescheinigten Sachverhaltes über die bisherige Behandlung der Objekte in der Verwaltung zeige neben trennenden Elementen, zumal angesichts der bis Ende 1983 gepflogenen Pauschalverrechnung der Betriebskosten, nicht unerhebliche Elemente gemeinsamer Verwaltung, die im Zusammenhalt mit der baulichen Einheitlichkeit der Objekte das Trennende der Energieversorgung beträchtlich überwögen. Auch aus den Umständen verschiedenen Alters und unterschiedlichen Erhaltungszustandes der Objekte sei jedenfalls in Ansehung der Wohneinheiten Veitingergasse 111 und 113 nichts für eine Sonderbehandlung Sprechendes zu gewinnen. Das Rekursgericht vermeine daher, daß der bescheinigte Sachverhalt in Ansehung der für eine Sonderbehandlung von Teilen eines Grundbuchskörpers maßgebenden Kriterien keine ausreichenden Grundlagen ergeben habe, die es rechtfertigen würden, auch die beiden Objekte Veitingergasse 111 und 113 einer voneinander getrennten Behandlung zu unterziehen. Damit müsse aber Maria Z*** als Mieterin des Objekts Veitingergasse 111 als Hauptmieterin der vom Verfahren betroffenen Liegenschaft im Sinne des § 37 Abs3 Z 3 MRG angesehen werden. Verneine man eine Rechtfertigung der Separatbehandlung der Objekte Veitingergasse 111 und 113 im Verfahren nach § 37 Abs1 Z 10 MRG, dann folge daraus unmittelbar die Parteistellung der Mieter beider Objekte allein deswegen, weil die über den Antrag ergehende Entscheidung damit notwendig einheitlich über die Erhöhung der Hauptmietzinse beider Objekte absprechen müsse.

Der Rekurs der Maria Z*** erweise sich damit als zulässig. Der Rekurs müsse der Aktenlage nach auch als rechtzeitig angesehen werden, da ein Zustellnachweis bezüglich des angefochtenen Sachbeschlusses an Maria Z*** mangels ordnungsgemäßer Zustellung nicht vorliege, so daß das Vorbringen der Rechtsmittelwerberin, der angefochtene Sachbeschluß sei ihrem Rechtsvertreter am 27.11.1984 zugestellt worden, nicht widerlegt werden könne.

Bejahe man die Zulässigkeit des Rekurses, dann erweise er sich mit seinem inhaltlich den Nichtigkeitsgrund des § 477 Abs1 Z 4 ZPO geltend machenden Vorbringen, die Parteistellung genießende Mieterin des Objektes Veitingergasse 111 sei dem Verfahren nicht beigezogen worden, auch als berechtigt, weshalb der erstgerichtliche Sachbeschluß als nichtig aufzuheben und dem Erstgericht die Durchführung des Verfahrens unter Beiziehung der Rekurswerberin als Partei aufzutragen gewesen sei.

Im fortgesetzten Verfahren werde es sich angesichts der Erforderlichkeit einer einheitlichen Entscheidung über die zu 6 Msch 26/83 und 6 Msch 31/83 des Erstgerichtes in bezug auf die Mietobjekte Veitingergasse 111 und 113 gestellten Anträge der Vermieterin nach § 37 Abs1 Z 10 MRG als unausweichlich erweisen, die beiden Verfahren miteinander zu verbinden, weil die beiden Mieter nur gemeinsam für die von der Vermieterin zufolge deren vom Rekursgericht nicht geteilter Rechtsauffassung in verschiedenen Verfahren gestellten Anträge passiv sachlegitimiert seien. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zu eröffnen gewesen, weil die Frage der Voraussetzungen einer Sonderbehandlung einzelner Bestandteile eines Grundbuchskörpers im Verfahren nach § 37 Abs1 Z 10 MRG von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsrekurse der Antragstellerin und der Antragsgegnerin. Maria Z*** beantragt, diesen Rechtsmitteln nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die mit Rücksicht auf den gemäß § 37 Abs3 Z 18 MRG ausgesprochenen Rechtskraftvorbehalt zulässigen Revisionsrekurse sind auch berechtigt.

Es ist davon auszugehen, daß in einem vom Vermieter eingeleiteteten Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§

37 Abs1 Z 10, §§ 18 f MRG) gemäß § 37 Abs3 Z 3 MRG alle Mieter des Hauses (der Liegenschaft) Parteistellung haben (vgl. Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 376). Zur Auslegung des Begriffes Haus (§§ 3, 17 ff MRG) bzw. Liegenschaft (§ 37 Abs3 Z 3 MRG) kann - insoweit ist dem Rekursgericht beizupflichten - die Rechtsprechung zu § 4 Abs1 und § 7 MG herangezogen werden (ebenso im Zusammenhang mit § 17 MRG Würth in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 17 MRG und Palten in Korinek-Krejci aaO 397). Danach waren zwar unter Haus in der Regel alle vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers zu verstehen, doch war eine Ausnahme von dieser Regel in den Fällen zu machen, in denen mehrere abgesonderte Gebäude vorhanden sind, die zueinander nicht im Verhältnis von Haupt- und Nebensache stehen und von denen jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Sache bildet, so daß die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke unbillig erscheinen ließen (MietSlg.7.146, 7.147, 7.148/4, 7.149/9, 7.978, 7.979, 16.214/33, 25.206/23 ua; Würth aaO; Palten aaO). Würth (aaO) weist darauf hin, daß dieser Rechtsprechung die innerstädtische Praxis zugrunde gelegen sei, für jede Baufläche eine selbständige Grundbuchseinlage zu eröffnen, so daß nur die Selbständigkeit von Vorder- und Hintertrakt oder zweier aneinander grenzender Gebäude zu beurteilen gewesen sei (siehe nunmehr überdies den eingeschränkten Begriff des Mietgegenstandes des § 1 Abs1 MRG); bei der heutigen Verbauung sehr großer Flächen, die in einem Grundbuchskörper verblieben, müsse der wirtschaftlichen Einheit mehr Bedeutung zugemessen werden als der Grundbuchseinlage. Legt man diese Erwägungen der Beurteilung des gegenständlichen Falls zugrunde, so sprechen nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes die überwiegenden Argumente dafür, auch die Mietobjekte Veitingergasse 111 und 113 als tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Häuser zu behandeln, für welche voneinander getrennte selbständige Hauptmietzinserhöhungsverfahren durchzuführen sind. Es ist dem Rekursgericht zwar einzuräumen, daß die beiden Objekte vom selben Architekten (etwa gleichzeitig) errichtet worden sind, sich unter einem einheitlichen Flachdach befinden und wohl von den auf beiden Seiten gelegenen Nachbardoppelhäusern, nicht aber voneinander durch eine Feuermauer getrennt sind. Es trifft auch zu, daß die bisherige Behandlung der Objekte in der Verwaltung gewisse Gemeinsamkeiten (bis Ende 1983 gepflogene Pauschalverrechnung der Betriebskosten) aufwies. Andererseits haben die beiden Objekte getrennte Eingänge sowie getrennte Versorgungs- und Entsorgungsanlagen; die Steuer- und Gebührenvorschreibung erfolgt getrennt; die Umstellung auf Einzelvorschreibung hinsichtlich der Hausbesorgerentlohnung sowie der Haftpflicht- und Feuerversicherungsprämien ist geplant (vgl.MietSlg. 7.147, wonach es für die gesonderte Behandlung einzelner Objekte eines Grundbuchskörpers bei der Zinserhöhung darauf ankommt, ob es sich wirtschaftlich gesehen um mehrere Häuser handelt, deren Verwaltung getrennt geführt wird oder doch geführt werden kann). Für eine getrennte Behandlung der beiden Objekte spricht vor allem auch ihr unterschiedlicher Erhaltungszustand, der dadurch zum Ausdruck kommt, daß die Schlichtungsstelle in Ansehung des Objektes Wien 13., Veitingergasse 111 mit einer Nutzfläche von 49 m 2 (Mieterin Maria Z***) von einem Gesamterfordernis von S 263.881,80, in Ansehung des Objektes Wien 13., Veitingergasse 113 mit einer Nutzfläche von 59 m 2 (Mieterin die Antragsgegnerin) aber nur von einem Gesamterfordernis von S 137.107,80 ausging. Die hier gegebenen tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse lassen demnach eine gemeinsame Behandlung der beiden Objekte als ein Haus unbillig erscheinen.

Das hat zur Folge, daß Maria Z*** im gegenständlichen Verfahren die Parteistellung und damit auch die Rekurslegitimation fehlt. Es war daher den Revisionsrekursen Folge zu geben und der angefochtene Beschluß dahin abzuändern, daß der Rekurs der Maria Z*** gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß zurückgewiesen wird.

Anmerkung

E08572

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00121.86.0708.000

Dokumentnummer

JJT_19860708_OGH0002_0050OB00121_8600000_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