jusline®
»» Recht. Schnell

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

# RS OGH 1996/1/29 5Ob49/95, 5Ob2164/96p, 5Ob17/96, 5Ob137/97a, 5Ob321/99p, 5Ob296/99m, 5Ob102/01p, 5O

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.01.1996

**Norm**

MRG §37
MRG §37 Abs1 Z8
MRG §39

**Rechtssatz**

Der Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG kann nur gegen alle Miteigentümer des Hauses als Vermieter gestellt werden, weil der Antragsinhalt gegen alle diese Personen notwendigerweise ein- und derselbe sein muss. Dies muss auch für Anträge nicht rechtskundig vertretener Parteien gelten. Wurde der Antrag an die Schlichtungsstelle bloß gegen einen Teil der Miteigentümer gerichtet, so kann ein solcher Antrag nicht erst im Verfahren vor Gericht auf die anderen Miteigentümer ausgedehnt werden, weil dies eine wesentliche Änderung des Inhaltes des Antrages bedeutete, einer solchen Änderung aber die Unzulässigkeit des Rechtsweges nach § 39 Abs 1 MRG entgegensteht.

**Entscheidungstexte**

- 5 Ob 49/95
  Entscheidungstext OGH 29.01.1996 5 Ob 49/95
- 5 Ob 2164/96p
  Entscheidungstext OGH 08.10.1996 5 Ob 2164/96p
  Vgl auch; Beisatz: Dem Minderheitseigentümer oder bloßen Hälfteeigentümer in einem Verfahren, in dem es um Interessen der Gemeinschaft geht, keine Antragsbefugnis und Rechtsmittelbefugnis zu (hier: Überprüfung der Betriebskosten (§ 37 Abs 1 Z 12 MRG)). (T1)
- 5 Ob 17/96
  Entscheidungstext OGH 29.10.1996 5 Ob 17/96
  Vgl auch; Beis wie T1 nur: Dem Minderheitseigentümer oder bloßen Hälfteeigentümer in einem Verfahren, in dem es um Interessen der Gemeinschaft geht, keine Antragsbefugnis und Rechtsmittelbefugnis zu. (T2)
  Beisatz: Hier: Überprüfung der Mietzinshöhe. (T3)
- 5 Ob 137/97a
  Entscheidungstext OGH 13.05.1997 5 Ob 137/97a
- 5 Ob 321/99p

Entscheidungstext OGH 07.12.1999 5 Ob 321/99p
Auch; nur: Der Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG kann nur gegen alle Miteigentümer des Hauses als Vermieter gestellt werden, weil der Antragsinhalt gegen alle diese Personen notwendigerweise ein- und derselbe sein muss. (T4)
Beisatz: Die Anrufung des Gerichtes durch einen Minderheitseigentümer reicht trotz der Bestimmung des § 14 Satz 2 ZPO nicht aus, weil vorrangig die materielle Wirksamkeit einer solchen Prozesshandlung zu prüfen ist und eine solche Verwaltungshandlung für die Eigentümergemeinschaft gemäß § 833 ABGB nur von der Mehrheit der Teilhaber gesetzt werden kann. (T5)

- 5 Ob 296/99m
  Entscheidungstext OGH 30.05.2000 5 Ob 296/99m
  nur T4; Beisatz: Auch ohne ausdrückliche Vorschrift des § 37 MRG sind als weitere Parteien jene Personen beizuziehen, die durch die Entscheidung unmittelbar berührt werden, denen gegenüber also eine Bindungswirkung eintritt. Dazu gehört unter anderem die Beiziehung sämtlicher Miteigentümer (MietSlg 46.452). (T6)
  Beisatz: Nur dann, wenn eine Person, die nicht Vermieter ist, bei der Schlichtungsstelle wegen§ 37 Abs 1 Z 8 MRG in Anspruch genommen worden ist, kann nicht erst im Verfahren vor Gericht der Antragsgegner durch den tatsächlichen Vermieter ersetzt werden, weil damit eine Änderung des vor der Schlichtungsstelle geltend gemachten Anspruchs verbunden wäre (5 Ob 178/99h; 5 Ob 137/97a; 5 Ob 49/95). (T7)
- 5 Ob 102/01p
  Entscheidungstext OGH 15.05.2001 5 Ob 102/01p
  Vgl auch; nur T4
- 5 Ob 23/01w
  Entscheidungstext OGH 12.06.2001 5 Ob 23/01w
  Vgl auch; nur T4; Beisatz: Hier: § 37 Abs 1 Z 9 MRG (§ 17 MRG). (T8)
  Beisatz: Die Bestimmung des § 234 ZPO, wonach die Veräußerung einer streitverfangenen Sache auf den Prozess keinen Einfluss hat, ist im außerstreitigen Verfahren nicht anzuwenden. (T9)
- 5 Ob 147/01f
  Entscheidungstext OGH 26.06.2001 5 Ob 147/01f
  Vgl auch; nur T4; Beis wie T3; Beisatz: Ein sogenannter "Altvertrag" ist ein Mietvertrag der vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen wurde. Dem Mieter stehen diesfalls alle Miteigentümer und Wohnungseigentümer als Träger der ihm gegenüber zu erfüllenden Pflichten, auch einer Mietzinsrückzahlung gegenüber, er muss sich auch an alle Miteigentümer und Wohnungseigentümer halten. (T10)
- 5 Ob 179/01m
  Entscheidungstext OGH 21.08.2001 5 Ob 179/01m
  Vgl auch; Beis abweichend von T1, T2 und T5: Diese Rechtsprechung wird im Hinblick auf die (vgl WoBl 2000/152) Sonderstellung des Wohnungseigentümers (auch Wohnungseigentumsbewerbers) nicht aufrecht erhalten. (T11)
  Beisatz: Die bereits mit der Zusage von Wohnungseigentum verbundene Übertragung der ausschließlichen Nutzungsbefugnisse an einem bestimmten Objekt lässt auch die korrespondierenden gemeinschaftlichen Verwaltungsbefugnisse auf den Wohnungseigentumsbewerber übergehen. (T12)
- 5 Ob 68/01p
  Entscheidungstext OGH 09.10.2001 5 Ob 68/01p
  Vgl auch; nur T4; Beis wie T3; Beis teilweise abweichend von T1 und T2: Wo eine Feststellung des zu leistenden Hauptmietzinses immer nur allen Vermietern gegenüber einheitlich erfolgen kann, sind alle Miteigentümer nicht nur einheitliche Streitpartei, sondern auch vom Günstigkeitsprinzip umfasst. Die Rekurserhebung durch den einzelnen Miteigentümer erfolgt für alle Vermieter, somit für alle Miteigentümer der Liegenschaft. (T13)
- 5 Ob 196/02p
  Entscheidungstext OGH 01.10.2002 5 Ob 196/02p
  Vgl; nur: Wurde der Antrag an die Schlichtungsstelle bloß gegen einen Teil der Miteigentümer gerichtet, so kann ein solcher Antrag nicht erst im Verfahren vor Gericht auf die anderen Miteigentümer ausgedehnt werden, weil dies eine wesentliche Änderung des Inhaltes des Antrages bedeutete, einer solchen Änderung aber die Unzulässigkeit des Rechtsweges nach § 39 Abs 1 MRG entgegensteht. (T14)

Beisatz: Hier: § 37 Abs 1 Z 1 MRG. (T15)
Beisatz: An der Zulässigkeit der nachträglichen Beiziehung des formellen Hauptmieters (Untervermieters) ist auch dann festzuhalten, wenn man die Parteien des formellen Hauptmietverhältnisses ? Hauseigentümer und Untervermieter ? wie notwendige Streitgenossen behandelt. (T16)

- 5 Ob 143/02v
  Entscheidungstext OGH 27.08.2002 5 Ob 143/02v
  Vgl aber; nur: Der Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG kann nur gegen alle Miteigentümer des Hauses als Vermieter gestellt werden. Wurde der Antrag an die Schlichtungsstelle bloß gegen einen Teil der Miteigentümer gerichtet, so kann ein solcher Antrag nicht erst im Verfahren vor Gericht auf die anderen Miteigentümer ausgedehnt werden, weil dies eine wesentliche Änderung des Inhaltes des Antrages bedeutete, einer solchen Änderung aber die Unzulässigkeit des Rechtsweges nach § 39 Abs 1 MRG entgegensteht. (T17)
  Beisatz: Dass die Ausdehnung des Antrages auf weitere Miteigentümer im gerichtlichen Verfahren unzulässig ist, gilt jedenfalls dann nicht, wenn der Antrag vor der Schlichtungsstelle gegen die Person gerichtet ist, die im Mietvertrag als Hauseigentümer und Vermieter aufscheint (beziehungsweise gegen deren Rechtsnachfolger). Der Antrag ist dann dahin zu verstehen, dass er nur namentlich gegen den Mehrheitseigentümer (beziehungsweise dessen Rechtsnachfolger), inhaltlich aber gegen die "Vermieterseite" ("Hausinhabung", die tatsächlichen Vermieter) gerichtet ist, was die amtswegige Beiziehung der Minderheitseigentümer auch erst im gerichtlichen Verfahren ermöglicht und erfordert. (T18)
- 5 Ob 60/03i
  Entscheidungstext OGH 02.06.2003 5 Ob 60/03i
  Vgl aber; nur T17; Beis ähnlich T18
- 5 Ob 43/04s
  Entscheidungstext OGH 03.08.2004 5 Ob 43/04s
  Auch; nur T4; Beis teilweise abweichend von T10; Beisatz: Die Rechtsposition des den unzulässig zuviel bezahlten Mietzins zurückfordernden Mieters darf durch den bestehenden Wohnungseigentumsbewerberstatus nicht geschmälert werden. Dem Mieter haften daher alle Vermieter für die Rückforderung. Der Mieter muss aber seine Rückforderungsansprüche nicht gegen alle Vermieter erheben. Nimmt er nur den einen Miteigentümer in Anspruch, dem die ausschließlichen Nutzungsrechte an der Wohnung durch die übrigen Miteigentümer abgetreten wurden, so ist dieser auch allein dafür passivlegitimiert. (T19)
- 5 Ob 155/05p
  Entscheidungstext OGH 04.11.2005 5 Ob 155/05p
  nur T4
- 5 Ob 121/08t
  Entscheidungstext OGH 09.09.2008 5 Ob 121/08t
  Vgl aber; Beis ähnlich wie T6; Beisatz: Die Interessen des Hauseigentümers werden durch die Entscheidung über die Zulässigkeit des Untermietzinses nach § 26 MRG nicht unmittelbar berührt, sodass ihm keine Parteistellung und Rechtsmittellegitimation zukommt. (T20)
- 5 Ob 9/09y
  Entscheidungstext OGH 03.03.2009 5 Ob 9/09y
  Auch; nur T4
- 5 Ob 99/11m
  Entscheidungstext OGH 07.06.2011 5 Ob 99/11m
  Auch; nur T14; nur T17; Beis wie T18
- 5 Ob 198/11w
  Entscheidungstext OGH 09.11.2011 5 Ob 198/11w
  Auch; Beisatz: Ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG muss gegen alle Miteigentümer des Hauses gerichtet werden, die im Überprüfungszeitraum Vermieter waren und die beanstandeten Mietzinsvorschreibungen getätigt haben. (T21)
- 5 Ob 209/13s
  Entscheidungstext OGH 21.01.2014 5 Ob 209/13s
  Auch

- 5 Ob 14/21a
  Entscheidungstext OGH 11.10.2021 5 Ob 14/21a
  nur T4
- 5 Ob 29/21g
  Entscheidungstext OGH 20.10.2021 5 Ob 29/21g
  nur T4; Beis wie T13

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0083777

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

21.02.2022

**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