jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/3/3 5Ob9/09y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.03.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers V***** K*****, vertreten durch AVIA Law-Group Wolczik Knotek Winalek Wutte-Lang, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin C***** & S***** OEG, *****, vertreten durch Charim Steiner & Hofstetter Rechtsanwälte GbR in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Oktober 2008, GZ 41 R 142/08y-32, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Wer die Parteien des verfahrensgegenständlichen Mietvertrags sind, ist keine Beweisfrage, sondern rechtliche Schlussfolgerung aus § 2 Abs 1 MRG, wonach Hauptmietrechte nur bei einer für alle Miteigentümer der Liegenschaft geltenden Vertretungsmacht des kontrahierenden schlichten Miteigentümers entstehen können (vgl RIS-Justiz RS0020276), sodass von der behaupteten Verletzung des „rechtlichen Gehörs" des Antragstellers (gemeint ist die Außerachtlassung angeblich übereinstimmenden Vorbringens zur alleinigen Vermieterstellung der Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin) keine Rede sein kann. Eine rechtliche Stellungnahme zur Frage der Passivlegitimation der Antragsgegnerin wurde aber dem Antragsteller bereits in erster Instanz eingeräumt. Im Revisionsverfahren eröffnet er zu diesem Thema keine neuen, über sein bisheriges Vorbringen hinausgehende Perspektiven.

2. Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG nur gegen alle Miteigentümer eines Hauses als Vermieter gerichtet werden kann, weil das Begehren gegen alle diese Personen notwendigerweise ein und dasselbe sein muss (RIS-Justiz RS0083777, RS0113769 ua). Allfällige abweichende Vorstellungen der den Mietvertrag abschließenden Personen sind - wie sich schon aus Punkt 1 ergibt - in diesem Zusammenhang unbeachtlich.

Die Überlegungen des Revisionsrekurswerbers zu den Auswirkungen des 3. WÄG auf das Verständnis des § 2 Abs 1 MRG stehen im Widerspruch zur ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (RIS-Justiz RS0069539 ua), wonach der mit dem Fruchtnießer einer Wohnung abgeschlossene Mietvertrag keine Hauptmiete begründet. Dass dieses Verständnis durchaus der Intention des Gesetzgebers entsprach, wurde mit der Änderung des Wortlauts des § 2

Abs 1 MRG durch das Wohnungseigentumsbegleitgesetz BGBl I 71/2002 klargestellt. Hauptmiete liegt nunmehr ausdrücklich vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder mit dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft (...) abgeschlossen wurde (Würth/Zingher/Kovanyi Miet-und Wohnrecht23 § 2 MRG Rz 3; Fenyves in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 10 ff zu§ 2 MRG). Selbstverständlich wird damit aber nicht ausgeschlossen, dass ein Fruchtnießer einer Wohnung, der gleichzeitig Miteigentümer des Hauses ist, aufgrund der ihm eingeräumten Rechte als Stellvertreter für die Gesamtheit der Miteigentümer einen Hauptmietvertrag abschließen kann.

3. Grundsätzlich sind an die Bestimmtheit eines Begehrens in einem außerstreitigen Verfahren nach§ 37 Abs 1 Z 8 MRG keine allzu strengen Anforderungen zu stellen. Auch die Möglichkeiten einer Berichtigung der Parteienbezeichnung sind großzügig zu handhaben (RIS-Justiz RS0070562 [insb T13]).

Nach diesem Grundsatz gelangte der erkennende Senat bei einer der vorliegenden ähnlichen Fallkonstellation zu dem Ergebnis, ein Antrag bei der Schlichtungsstelle gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG sei im Zweifel schon dann inhaltlich als gegen „die Vermieterseite" („Hausinhabung") eingebracht anzusehen, wenn er nur gegen die namentlich genannte Person (oder deren Rechtsnachfolger) gerichtet wurde, die im Mietvertrag als Hauseigentümer und Vermieter aufscheint (5 Ob 143/02v). Dies ermögliche und erfordere - und zwar auch erstmals im gerichtlichen Verfahren - die amtswegige Beiziehung der übrigen Miteigentümer und stehe einer Abweisung des Sachantrags mangels Passivlegitimation entgegen.

Die Möglichkeit einer derartigen Umdeutung des Antrags ist aber eine Frage des Einzelfalls, die nur bei einer groben Fehlbeurteilung eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG aufwirft. Im vorliegenden Fall steht das ausdrücklich gegenteilige Vorbringen des Antragstellers in seiner Äußerung vom 16. Mai 2008 der Möglichkeit entgegen, seinen Antrag im Zweifel als gegen alle Miteigentümer eingebracht anzusehen. So, wie von der Möglichkeit der Berichtigung einer irrtümlichen Parteibezeichnung kein Gebrauch gemacht werden kann, wenn der Kläger nach Erörterung des Problems auf der von ihm gewählten Bezeichnung ausdrücklich beharrt (RIS-Justiz RS0107428), kann auch die zu 5 Ob 143/02v eingeräumte Zweifelsregel nicht gegen den erklärten Willen des Antragstellers angewendet werden.

Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 2 AußStrG war daher der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen.

Textnummer

E90172

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00009.09Y.0303.000

Im RIS seit

02.04.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at