

# TE OGH 2006/3/21 5Ob301/05h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.03.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Ernest R\*\*\*\*\* und 2. Elisabeth R\*\*\*\*\*; beide: \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wolfgang Heufler, Rechtsanwalt in Wien, 3. Nino B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Lothar Schottenhammel, Rechtsanwalt in Wien, und 4. Dr. Leonore Barbara A\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hans Abele, 1070 Wien, Spittelberggasse 15, gegen die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\* Gemeinnützige Siedlungs- und Bau AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Marina Breitenacker und andere Rechtsanwälte in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 10 WGG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Drittantragstellers und Anna B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Lothar Schottenhammel, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 25. Oktober 2005, GZ 40 R 169/05g-29, womit der Zwischen- und Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 7. März 2005, GZ 24 Msch 5/04b-18, teilweise aufgehoben, abgeändert und bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Ernest R\*\*\*\*\* und 2. Elisabeth R\*\*\*\*\*; beide: \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wolfgang Heufler, Rechtsanwalt in Wien, 3. Nino B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Lothar Schottenhammel, Rechtsanwalt in Wien, und 4. Dr. Leonore Barbara A\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hans Abele, 1070 Wien, Spittelberggasse 15, gegen die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\* Gemeinnützige Siedlungs- und Bau AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Marina Breitenacker und andere Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 10, WGG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Drittantragstellers und Anna B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Lothar Schottenhammel, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 25. Oktober 2005, GZ 40 R 169/05g-29, womit der Zwischen- und Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 7. März 2005, GZ 24 Msch 5/04b-18, teilweise aufgehoben, abgeändert und bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs von Anna B\*\*\*\*\* wird zurückgewiesen. Der Revisionsrekurs des Drittantragstellers wird mangels der Voraussetzungen des § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der Revisionsrekurs von Anna B\*\*\*\*\* wird zurückgewiesen. Der Revisionsrekurs des Drittantragstellers wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Ist ein Objekt an mehrere Personen als Mitmieter in Bestand gegeben, so ist ein solches Mitmietverhältnis oder Gesamtmietverhältnis ein einheitliches, also ungeteiltes Mietverhältnis. Die Mitmieter stehen untereinander in Rechtsgemeinschaft und bilden in einem Verfahren auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes eine einheitliche Streitgenossenschaft in analoger Anwendung des § 14 ZPO (5 Ob 223/04m mwN, 5 Ob 223/99a). Ob der zunächst nur von einem Mieter bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag auch vom zweiten getragen wird, kann - nach Außerkrafttreten der Entscheidung der Schlichtungsstelle - auch noch im gerichtlichen Verfahren geprüft werden. Trägt der zweite Mieter den Antrag mit, so besteht kein Hindernis, dass dies in der ausdrücklichen Form des Beitrittes als weitere Antragstellerin geschieht (5 Ob 10/95). Anna B\*\*\*\*\* ist bisher im erstinstanzlichen Verfahren aber noch nicht wirksam beigetreten, sodass sie nicht rechtsmittellegitimiert ist. Ihr Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

Ist ein Objekt an mehrere Personen als Mitmieter in Bestand gegeben, so ist ein solches Mitmietverhältnis oder Gesamtmietverhältnis ein einheitliches, also ungeteiltes Mietverhältnis. Die Mitmieter stehen untereinander in Rechtsgemeinschaft und bilden in einem Verfahren auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes eine einheitliche Streitgenossenschaft in analoger Anwendung des Paragraph 14, ZPO (5 Ob 223/04m mwN, 5 Ob 223/99a). Ob der zunächst nur von einem Mieter bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag auch vom zweiten getragen wird, kann - nach Außerkrafttreten der Entscheidung der Schlichtungsstelle - auch noch im gerichtlichen Verfahren geprüft werden. Trägt der zweite Mieter den Antrag mit, so besteht kein Hindernis, dass dies in der ausdrücklichen Form des Beitrittes als weitere Antragstellerin geschieht (5 Ob 10/95). Anna B\*\*\*\*\* ist bisher im erstinstanzlichen Verfahren aber noch nicht wirksam beigetreten, sodass sie nicht rechtsmittellegitimiert ist. Ihr Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

Der Drittantragsteller übersieht, dass das Rekursgericht zu der zum Gegenstand des Zwischenfeststellungsantrages gemachten Frage, ob die Häuser gemeinsam abzurechnen sind, ob also eine wirtschaftliche Einheit zwischen den Häusern besteht oder nicht, gar nicht Stellung genommen hat. Mit den tragenden Gründen der Entscheidung des Rekursgerichtes setzt sich der Revisionsrekurswerber gar nicht auseinander.

Im vorliegenden Verfahren ist nur zu prüfen, ob bestimmte Beträge im Sinne des § 14 Abs 1 Z 7 WGG iVm § 21 MRG als Betriebskosten verrechnet werden dürfen (vgl 5 Ob 74/88, 5 Ob 375/97a). Gegenstand des außerstreitigen Verfahrens ist also die Überprüfung einzelner Abrechnungspositionen, nicht hingegen die Feststellung einer konkreten Verrechnungsart im Sinne einer richtigen Abrechnung (vgl auch M. Mohr in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 37 MRG Rz 39). Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass der vorliegende Zwischenfeststellungsantrag nicht zulässig ist, hält sich im Rahmen der dargelegten Judikatur, da das Verfahren nach § 37 MRG (hier § 22 WGG) für die begehrte Feststellung zulässig sein muss. Ein Zwischenfeststellungsantrag über eine Vorfrage, die den Außerstreitrichter nur als solche befassen, nicht aber Gegenstand eines Verfahrens nach § 37 Abs 1 MRG bzw § 22 Abs 1 WGG sein kann, ist nicht zulässig. Gegen die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, der Antrag auf Zwischenfeststellung zielt auf eine nur im streitigen Verfahren durchsetzbare „richtige“ Abrechnung, bringt der Revisionsrekurswerber nichts Sachdienliches vor. Die Frage, wie die Abrechnung der Betriebskosten hinsichtlich der Häuser zu erfolgen hat, ist daher erst als schlichte Vorfrage im Hauptverfahren zu klären.

Im vorliegenden Verfahren ist nur zu prüfen, ob bestimmte Beträge im Sinne des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 7, WGG in Verbindung mit Paragraph 21, MRG als Betriebskosten verrechnet werden dürfen (vergleiche 5 Ob 74/88, 5 Ob 375/97a). Gegenstand des außerstreitigen Verfahrens ist also die Überprüfung einzelner Abrechnungspositionen, nicht hingegen die Feststellung einer konkreten Verrechnungsart im Sinne einer richtigen Abrechnung (vergleiche auch M. Mohr in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 37, MRG Rz 39). Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass der vorliegende Zwischenfeststellungsantrag nicht zulässig ist, hält sich im Rahmen der dargelegten Judikatur, da das Verfahren nach Paragraph 37, MRG (hier Paragraph 22, WGG) für die begehrte Feststellung zulässig sein muss. Ein Zwischenfeststellungsantrag über eine Vorfrage, die den Außerstreitrichter nur als solche befassen, nicht aber Gegenstand eines Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG bzw Paragraph 22, Absatz eins, WGG sein kann, ist nicht zulässig. Gegen die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, der Antrag auf Zwischenfeststellung zielt auf eine nur im streitigen Verfahren durchsetzbare „richtige“ Abrechnung, bringt der Revisionsrekurswerber nichts Sachdienliches vor. Die Frage, wie die Abrechnung der Betriebskosten hinsichtlich der Häuser zu erfolgen hat, ist daher erst als schlichte Vorfrage im Hauptverfahren zu klären.

Es werden keine erheblichen Rechtsfragen geltend gemacht.

#### **Anmerkung**

E80383 5Ob301.05h

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00301.05H.0321.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20060321\_OGH0002\_0050OB00301\_05H0000\_000

**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](http://www.jusline.at)