

TE OGH 1989/7/14 5Ob63/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.07.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Graf als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr.Josef S***, Angestellter, Stumpergasse 49/1/14, 1060 Wien, wider die Antragsgegner 1. Maria (Marie) N***,

2. Manfred N***, beide Hausmiteigentümer, Stumpergasse 49, 1060 Wien, vertreten durch Dipl.Kfm.Pia M***, Gebäudeverwalterin, Einsiedeleigasse 25, 1130 Wien, diese vertreten durch Dr.Friedrich Doschek, Rechtsanwalt in Wien, und 3. Hedwig S***, Einsiedeleigasse 25, 1130 Wien, wegen Anerkennung als Hauptmieter und Mietzinsüberprüfung, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgericht vom 9.März 1989, GZ 41 R 479/88-14, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 12.Jänner 1988, GZ 42 Msch 85-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller stellte gegen die beiden Hälfteeigentümer der Liegenschaft mit dem Haus Stumpergasse 49 in 1060 Wien und gegen Hedwig S*** am 20.März 1987 bei der Gemeinde den Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter (§ 2 Abs 3 MRG), Prüfung der Zulässigkeit des begehrten Hauptmietzinses (§ 16 Abs 2 MRG) und auf Feststellung des angemessenen Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (§ 25 MRG). Er trug vor, er sei mit Zustimmung der Hausverwalterin in den Bestandvertrag des Dr.Wilfried D*** "eingetreten", den dieser mit einer als Hauptmieterin bezeichneten Hedwig S*** geschlossen hatte; das als "Untermiete" bezeichnete Mietverhältnis sei mit den Eigentümern der Liegenschaft geschlossen, weil der angeblich mit Hedwig S*** geschlossene Hauptmietvertrag ein Schein- oder Umgehungsgeschäft sei. Der Mietzins von S 1.800,- (darin die Möbelmiete von S 500,-) im Monat lägen über dem gesetzlich zulässigen Maß. Er sei in den Bestandvertrag auf Grund der Vereinbarung mit dem ursprünglichen Bestandnehmer eingetreten, weil sie die Wohnung gemeinsam benützen wollten. Der Bestandvertrag sei von keiner Seite aufgelöst worden. Die Hausverwalterin habe von ihm den Mietzins unbeanstandet angenommen.

Die Liegenschaftseigentümer traten dem Antrag mit dem Einwand entgegen, der Untermietvertrag sei zwischen Hedwig S*** und Dr.Wilfried D*** zustande gekommen. Auf Grund der am 19. September 1983 erteilten Genehmigung habe der Antragsteller die Wohnung als Subuntermieter bewohnt, doch sei Dr.Wilfried D*** (allein)

Untermieter geblieben. Dieses Untermietverhältnis sei mit 31. Dezember 1986 aufgelöst. Der Antragsteller habe den Vorschlag abgelehnt, mit ihm ein Mietverhältnis zu begründen. Die Gemeinde entschied, daß dem Antragsteller seit dem 1. Oktober 1983 die Rechtsstellung eines Hauptmieters der Wohnung 14 im Haus der Antragsgegner Stumpergasse 49, 1060 Wien, zukomme, weil die im Vertrag angeführte Hedwig S*** nur Strohmännchen gewesen aber nie selbst aufgetreten sei.

Diese Entscheidung trat außer Kraft, als die Hauseigentümer sich damit nicht zufrieden gaben und rechtzeitig die Sache bei Gericht anhängig machten (§ 40 Abs 1 MRG).

Der Antragsteller beharrte auch vor Gericht darauf, er sei in den Mietvertrag mit Oktober 1983 als Mitmieter beigetreten, habe aber allein ein Interesse an der Anerkennung als Hauptmieter. Während sich die Drittantragsgegnerin auch am gerichtlichen Verfahren nicht beteiligte, wiederholten die beiden Hälfteeigentümer der Liegenschaft ihre Behauptung, Untermieter der Hedwig S*** sei nur Dr. Wilfried D*** gewesen und dieses Untermietverhältnis habe mit dem 31. Dezember 1986 geendet (Äußerung vom 16. April 1987). Nach einem erfolglos gebliebenen Versuch, die bis dahin nicht aufgetretene Hedwig S*** zu einer Äußerung zu veranlassen, ob sie sich als Partei beteiligen will (die Zustellungen an diese Partei erfolgten unter der Anschrift der Hausverwalterin), sah das Erstgericht von jeder weiteren Beweisaufnahme ab und wies die Anträge mit Sachbeschluß zurück. Da der Antragsteller auf Befragen angegeben habe, sowohl er als auch Dr. Wilfried D*** seien Mieter der Wohnung, komme die beantragte Feststellung nicht in Betracht, wenn der Antrag nicht von allen Mitmiethern gestellt worden sei. Da die Befassung der Gemeinde Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens vor Gericht bilde (§ 39 Abs 1 MRG), komme eine Beiziehung des Mitmieters und eine Erweiterung des Antrages nicht in Betracht. Damit sei auch der die Anerkennung als Hauptmieter voraussetzende Antrag auf Zinsüberprüfung nicht berechtigt.

Das Rekursgericht bestätigte mit der Maßgabe, daß der Antrag nicht zurückgewiesen sondern abgewiesen werde, und erklärte den weiteren Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Das Rekursgericht billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß der Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter nur von allen Mitmiethern eines Mietgegenstandes gestellt werden könne. Das mehreren Personen gemeinsame Rechtsverhältnis könne nur in einer einheitlichen Entscheidung festgestellt werden, die eine notwendige Streitgenossenschaft aller Mitmieter oder aller Vermieter erfordere. Wenn nicht alle Teilnehmer des Rechtsverhältnisses erfaßt seien und so die Gefahr unlösbarer Verwicklungen bestehe, müsse der nur von einem Mitmieter gestellte Antrag scheitern. Maßgebend sei der Antrag an die Gemeinde, weil die Einbeziehung von Personen, die nicht schon vor der Schlichtungsstelle als Partei auftraten, nicht statthaft sei. Der Antragsteller sei nicht dadurch beschwert, daß das Erstgericht seiner Entscheidung den Sachverhalt zugrunde legte, den er selbst zur Stützung seines Antrags behauptet hatte. Mit der bloßen Abwehr eines rechtswidrigen Eingriffs in das gemeinschaftliche Recht könne der Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter nicht verglichen werden.

Rechtliche Beurteilung

Der gegen diese Sachentscheidung der zweiten Instanz gerichtete Revisionsrekurs des Antragstellers ist nicht berechtigt. Zunächst ist festzuhalten, daß nach ständiger Rechtsprechung die Mitmieter eines Mietgegenstandes bei Bestandnehmermehrheit eine einheitliche Streitgenossenschaft bilden und nur alle zusammen zum Einschreiten legitimiert sind (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 17 zu § 33 MRG), weil es sich um ein Vertragsverhältnis handelt, das den Mitmiethern gemeinsam ist und das daher notwendig das Einschreiten aller Teilhaber erfordert. Fehlt die Übereinstimmung der Mitmieter so ist nach den Regeln über die Gemeinschaft nach § 825 ABGB vorzugehen (SZ 56/132). Es ist zwar richtig, daß es sich bei dem Recht nach § 2 Abs 3 MRG um einen bloßen Feststellungsanspruch des Scheinuntermieters dahin handelt, daß ihm in Wahrheit Hauptmietrechte zustehen (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 7 zu § 2 MRG), der grundsätzlich außer bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses die Beiziehung des "Untervermieters" gebietet (SZ 56/109; JBl 1987, 321 = MietSlg 38.271/37) und zu einer Entscheidung mit erweiterter Rechtskraftwirkung führt (Würth-Zingher, aaO). Wenn auch jeder Gemeinschaftler befugt ist, rechtswidrige Angriffe Dritter in das gemeinschaftliche Recht abzuwehren und sich zu diesem Zweck der zur Wahrung der Gesamtrechte erforderlichen Rechtsbehelfe zu bedienen, soweit er sich dadurch nicht in Widerspruch zu seinen Teilhabern setzt (Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 829; SZ 48/62 uva), so kann doch nicht der Mitmieter, der nicht einmal über die Mehrheit verfügt, für sich allein die Feststellung betreiben, daß die Mitmieter nicht Untermieter sondern Hauptmieter sind. Denn es ist undenkbar, ohne Beteiligung des oder der anderen Teilhaber am gemeinschaftlichen Mietverhältnis dessen Einordnung feststellen zu lassen. Insoweit ist den Vorinstanzen zu folgen und nicht der Meinung des

Antragstellers.

Da in diesem Verfahren Neuerungsverbot herrscht, muß sein Widerruf des eigenen Vorbringens, er sei mit dem ursprünglichen Bestandnehmer Mitmieter durch Beitritt in das von diesem begründete Mietverhältnis geworden (wenn nicht in einem solchen Falle überhaupt erst nur ein neues Vertragsverhältnis entsteht - vgl MietSlg 36.336), und das erst nach Entscheidung des Erstgerichtes erstattete Vorbringen, er sei - seit dem 1.Jänner 1987 - ohnehin einziger Mieter der Wohnung, unbeachtet bleiben.

Nach dem "Wohnungsuntermietvertrag", auf den sich der Antragsteller berief, hatte Hedwig S*** dem Dr.Wilfried D*** die Wohnung Stumpergasse 49, 1.Stock, Tür 14, zum wertgesicherten Pauschalmietzins von S 1.800,-- einschließlich Betriebskosten, Umsatzsteuer und Entgelt für die Überlassung der Einrichtungsgegenstände ab dem 12.Mai 1982 auf fünf Jahre untervermietet, wobei für die Hauptmieterin die für die Liegenschaftseigentümer das Haus verwaltende und diese vertretende Gebäudeverwalterin einschritt.

Die Behauptung des Antragstellers, er sei in diesen Mietvertrag mit Zustimmung der Gebäudeverwalterin "eingetreten", weil der ursprüngliche Mieter und er die Wohnung gemeinsam benützen wollten, deutete schon dahin, daß er damit nicht die Auswechslung des Vertragspartners auf Bestandnehmerseite sondern den Beitritt als Mitmieter geltend machte. Dies stellte der Antragsteller vor Gericht am 3.November 1987 ausdrücklich klar. Da er aber die Anträge ohne Mitwirkung des Mitmieters stellte, wurde ohne Rechtsirrtum in die weitere Prüfung der Antragsberechtigung nicht eingegangen. Als bloßer Mitmieter war der Antragsteller in Ermangelung einer Willensbildung der Mitmietergemeinschaft oder der allenfalls erforderlichen Entscheidung des (allgemeinen) Außerstreitrichters zur Antragstellung nicht legitimiert. Es kommt auch die Beiziehung des Mitmieters im gerichtlichen Verfahren nicht in Betracht, weil diesem das Verfahren vor der Gemeinde vorgelagert ist. Die daraus folgende Abweisung des Antrags hindert eine erneute Antragstellung bei geändertem Sachverhalt nicht, etwa die Antragstellung durch beide Mitmieter oder im Falle, daß der Antragsteller allein Mieter sein sollte, die Wiederholung des Antrags mit dieser Klarstellung.

Anmerkung

E18294

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00063.89.0714.000

Dokumentnummer

JJT_19890714_OGH0002_0050OB00063_8900000_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