jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/12/4 5Ob91/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.12.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als weitere Richter in der Mietrechtssache des Mieters Bernhard O***, Radio- und Fernsehtechniker, Schiffgasse 6, 8600 Bruck an der Mur, vertreten durch Mag. Max K***, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Steiermark, Südtirolerplatz 13, 8010 Graz, wider die Vermieter Franz und Aloisia E***, Hauseigentümer, Magnesitstraße 3, 8614 St. Jakob-Breitenau, beide vertreten durch Dr. Karl Heinz Fibrich, Rechtsanwalt in Bruck an der Mur, wegen der Zulässigkeit des begehrten Hauptmietzinses nach § 37 Abs. 1 Z 8 und § 44 Abs. 2 und Abs. 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Vermieter gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Leoben als Rekursgerichtes vom 11. Juni 1987, GZ R 139/87-12, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Bruck an der Mur vom 5. November 1986, GZ Msch 21/85-9, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Sache an das Gericht erster Instanz zur Erneuerung des Verfahrens und neuen Entscheidung zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Der Mieter der Wohnung im ersten Stock des Hauses Schiffgasse 6 in Bruck an der Mur begehrte von den Vermietern, als diese nach Erwerb des Eigentums im Jahr 1984 eine Mietzinserhöhung forderten, die Ermäßigung des vereinbarten Hauptmietzinses auf das Eineinhalbfache des Betrages, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe (68 m2) und der Ausstattungskategorie D als Hauptmietzins errechnet (§ 44 Abs. 2 MRG).

Da ihm die Vermieter entgegenhielten, er habe nach dem Bezug der Wohnung einen Baderaum und ein Klosett in der Wohnung geschaffen und 1980 einen neuen Mietvertrag geschlossen und damit eine Wohnung der Ausstattungskategorie B gemietet, wandte sich der Mieter am 26. November 1985 an das Gericht. Er beantragte die Entscheidung, daß die Wohnung der Kategorie D entspricht und dafür nur ein Hauptmietzins von S 622,20 (statt S 1.100,--) im Monat zu bezahlen ist.

Die Vermieter beantragten, "die Wohnung der Kategorie B zuzuweisen", weil der Antragsteller die Wohnung im Jahr 1977 nur auf die Dauer von drei Jahren und sodann am 14. September 1980 gemietet habe, nachdem er auf seine Kosten Bad und Klosett eingebaut hatte. Das Erstgericht stellte mit Sachbeschluß fest, daß die Wohnung des Antragstellers der Ausstattungskategorie D entspricht und der gesetzliche Hauptmietzins für diese Wohnung ab

Oktober 1985 S 622,20 beträgt. Es ging im wesentlichen davon aus, daß der Antragsteller im September 1977 diese Wohnung bezog, als nur Vorzimmer und drei Zimmer vorhanden waren und sich das Klosett im Halbstock und nicht im Inneren der Wohnung befand. Der Hauseigentümer legte ihm einen Mietvertrag vor, wonach die Wohnung auf die Dauer von drei Jahren gegen Entrichtung des wertgesicherten Mietzinses von S 1.000,-- gemietet werde, und erklärte dem Mieter, er könne in der Wohnung bleiben, solange er wolle. Der Mieter baute in einen Raum der Wohnung auf seine Kosten Bad und Klosett ein. Im September 1980 wurde ein weiterer schriftlicher Mietvertrag auf die Dauer von drei Jahren errichtet, in welchem die damals schon vorhandene Ausstattung mit Bad und WC und der Hauptmietzins mit S 1.100,-- (was in etwa der Anwendung der im Mietvertrag vom 13. September 1977 enthaltenen Wertsicherungsvereinbarung entsprach, wonach der Monatsmietzins nach dem Verbraucherpreisindex 1966 wertbezogen wurde und jeweils anzuheben war, wenn eine Schwankung der Indexzahl 5 % übersteigt = Basis 9/77 = 186,4 sodann + 5,63 % in 3/79 = 196,9 und + 5,18 % in 2/80 = 207,1) angeführt ist. Am 12. Jänner 1984 starb der Hauseigentümer. Die Antragsgegner erwarben Miteigentum an der Liegenschaft und lehnten nach Zugang des Begehrens im September 1985 die Ermäßigung des Hauptmietzinses mit dem Hinweis ab, die Ausstattungskategorie richte sich nach dem Ausstattungszustand mit Klosett im Inneren im Zeitpunkt des Abschlusses des zweiten Mietvertrages am 14. September 1980. Das Erstgericht kam zu dem Ergebnis, daß es sich um ein einheitliches Mietverhältnis seit 1977 handle und damals der Ausstattungszustand der Kategorie D entsprochen habe, so daß ab 1. Oktober 1985 von den Vermietern um monatlich S 477,80 zuviel eingehoben wurde, weil das Eineinhalbfache des zulässigen Hauptmietzinses S 622,20 betrage (68 m2 x S 6,10 = 1,5). Ein Rückforderungstitel nach § 37 Abs. 4 MRG wurde nicht geschaffen.

Das Rekursgericht bestätigte, ließ aber den Revisionsrekurs zu (§ 37 Abs. 3 Z 18 MRG). Das Rekursgericht trat der Ansicht des Erstgerichtes bei, daß der für die Beurteilung der Ausstattungskategorie maßgebende Zeitpunkt der des Abschlusses des ersten nach § 23 Abs. 2 MG verlängerten Mietvertrages am 13. September 1977 sei und eine Novation nicht erfolgte.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Sachbeschluß der zweiten Instanz richtet sich der zulässige rechtzeitig erhobene Revisionsrekurs der Vermieter. Bei der Behandlung dieses Rechtsmittels ist eine den Vorinstanzen unterlaufene Nichtigkeit des Verfahrens amtswegig aufzugreifen. Sie haben nämlich nicht beachtet, daß auch die übrigen Hauptmieter der Liegenschaft vom Gericht zu verständigen sind und Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren haben müssen, wenn in einem Verfahren über die Zulässigkeit des vereinbarten und/oder begehrten Hauptmietzinses der Antrag auf spruchmäßige Feststellung der Ausstattungskategorie gerichtet ist, weil dadurch die Interessen der anderen Hauptmieter unmittelbar berührt werden könnten (Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG, 519; MietSlg. 35.430/33; MietSlg. 36.504/43;

zuletzt auch RZ 1987/59). Wegen des im Verfahren nach § 37 MRG geltenden Neuerungsverbotes muß den beizuziehenden Beteiligten noch in der ersten Instanz die Gelegenheit zu einem Sachvorbringen und zu Beweisanträgen eingeräumt werden (Würth-Zingher, MRG2, 175 Anm. 31 zu § 37; MietSlg. 35.429/29).

Das Erstgericht hat zwar festgestellt, daß es sich um ein altes Gebäude handelt, in welchem neben Geschäftsräumlichkeiten auch mehrere Wohnungen, darunter die dem Antragsteller vermietete Wohnung im ersten Stock vorhanden sind. Es hat nicht geprüft, ob auch die anderen Bestandgegenstände im Haus vermietet sind. Nach dem Ergebnis der von Amts wegen veranlaßten Zwischenerhebung waren außer dem Antragsteller noch andere Hauptmieter vorhanden, denen das rechtliche Gehör dadurch entzogen war, daß sie von dem Verfahren nicht verständigt waren, obwohl die Entscheidung über das die Einordnung der Wohnung in eine Ausstattungskategorie verlangende selbständige Feststellungsbegehren wegen der Bindungswirkung ihre Interessen berühren könnte (etwa in einem künftigem Verfahren nach den §§ 18 und 19 MRG).

Die Unterlassung der Beiziehung der anderen Hauptmieter der Liegenschaft begründet eine Nichtigkeit des Sachbeschlusses des Erstgerichtes und des darüber abgeführten Rechtsmittelverfahrens. Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen sind aufzuheben. Das Erstgericht wird, falls der selbständige Feststellungsantrag aufrecht bleibt und sich der Antragsteller nicht nach dessen Zurücknahme damit begnügt, daß die Einordnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie nur als Vorfrage gelöst wird, oder aber klargestellt ist, daß die Vermieter in der Verhandlungstagsatzung am 18. September 1986 nicht bloß die Ausstattungskategorie als Vorfrage gelöst haben sondern einen Zwischenantrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie nach § 16 Abs. 2 Z 2 MRG (B) erheben

wollten, die anderen Hauptmieter der Liegenschaft vom Verfahren zu verständigen und ihnen Gelegenheit zu bieten haben, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen. Sollte sich im fortgesetzten Verfahren ein Anspruch des antragstellenden Mieters auf Rückforderung ergeben, so werden nach § 37 Abs. 4 MRG die Vermieter auch anteilig zur Zahlung des zustehenden Betrages zu verhalten sein.

Anmerkung

E12822

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00091.87.1204.000

Dokumentnummer

JJT_19871204_OGH0002_0050OB00091_8700000_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