jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/9/1 5Ob63/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.09.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HonProf. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als weitere Richter in der Mietrechtssache der Vermieterin STADT WIEN, vertreten durch Dr. Helmut Payrits, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner

1.

Dr. Anna M***, 2. Werner K***, 3. Rudolf K***,

4.

Hermann K***, 5. Anton B***, 6. Anna P***, 7. Hermine H***, 8. Elfriede L***, 9. Josef G***, 10. Irene

M***, 11. Günther W***, 12. Eveline S***, 13. Christine

D***, 14. Maria H***, 15. Ernst M***, 16. Silvia

R***, 17. Josef W***, 18. Karin T***, 19. Erika

G***, 20. Sonja W***, 21. Herta J***, 22. Ewald W***,

23.

Elisabeth B***, 24. Paula M***, 25. Walter S***,

26.

Isabella W***, 27. Rosemarie K***, 28. Rosemarie S***,

29.

Franz B***, 30. Franz G***, 31. Susanne G***,

32.

Friedrich S***, 33. Margarete H***, 34. Renate K***,

35.

Ilse K***, 36. Dr. Christa T***, 37. Ilse P***, 38. Erna P***, 39. Sylvia A***, 40. Hermine K***, 41. Margarete B***, 42. Josef P***, 43. Josef Z***, 44. Franziska M***,

45. Ignaz R***, 46. August P***, 47. Franz C***, 48. Erich M***, 49. Eveline L***, 50. Leopoldine K***, 51. Maria P***, 52. Herbert M***, 53. Maria P***-K***,

54.

Margarete R***, 55. Rudolf L***, 56. Helmut K***,

57.

Erdmute R***, 58. Walter C***, 59. Theodora K***, 60. Amalia Z***, 61. Anton B***, 62. Wilhelmine S***, 63. Walter T***, 64. Karl F***, 65. Kurt Z***, 66. Kurt L***,

67.

Gerhard H***, 68. Anna F***, 69. Emilie Z***,

70.

Gotthard K***, 71. Helga F***, 72. Dr. Theresia A***, 73. Rudolf S***, 74. Johann P***, 75. Rudolf

N***, 76. Walter H***, 77. Gertrude N***, 78. Rudolf K***, 79. Erika R***, 80. Edith B***, 81. Theresia

K***, 82. Oskar S***, 83. Friedrich B***, 84. Gottfried L***, 85. Elfriede E***, 86. Gerda P***, 87. Karl N***,

88.

Erich D***, 89. Christine E***, 90. Margarete W***,

91.

Anna N***, 92. Maria D***, 93. Ernst B***, 94. Elisabeth S***, 95. Hedwig S***, 96. Friedrich B***, 97. Christl P***, 98. Eduard B***, 99. Hans M***, 100. Helmut B***,

101.

Brigitte K***, 102. Rudolf H***, 103. Wilhelm M***,

104.

Ursula B***, 105. Irmgard R***, 106. Anna S***,

107.

Egon B***, 108. Ingrid B***, 109. Friedrich F***,

110.

Josef S***, 111. Helene B***, 112. Ingeborg P***,

113.

Anna O***, 114. Anna G***, 115. Erich S***,

116.

Katharina M***, 117. Konrad U***, 118. Johanna B***,

119.

Franz S***, 120. Alexander S***, 121. Georg H***,

122.

Josef M***, 123. Erich R***, 124. Elisabeth S***,

125.

Josef P***, 126. Reginald V***, 127. Silvia S***,

128.

Irene H***, 129. Elfriede K***-I***, 130. Margarete B***,

131.

Bernadette G***, 132. Eberhard W***, 133. Johann R***,

134.

Rosa S***, 135. Helmut S***, 136. Helmut S***,

137.

Josefine K***, 138. Ernestine H***, 139. Martina B***,

140.

Walter W***, 141. Hans EHN, 142. Alfred B***,

143.

Johanna F***, 144. Karoline A***, 145. Johanna G***,

146.

Vera B***, 147. Johanna R***, 148. Stanislaus D***,

149.

Josef D***, 150. Margarethe P***, 151. Johann K***,

152.

Christine K***, 153. Günther O***, 154. Erich D***,

155.

Rudolf G***, 156. Margarete Z***, 157. Brigitte S***, 158. Margarete B***, 159. Margarete T***,

160.

Josef S***, 161. Gerhard K***, 162. Karl K***,

163.

Gerhard E***, 164. Gustav B***, 165. Franz Z***,

166.

Johann T***, 167, Kurt Z***, 168. Georg P***,

169.

Hannes H***, 170. Karl V***, 171. Mag. Zlata

S***, 172. Herbert M***, 173. Josef P***, 174. Johann F***, 175. Margaretha W***, 176. Otto H***,

177.

Adalbert H***, 178. Richard B***, 179. Heinrich K***,

180.

Johann S***, 181. Martin S***, 182. Anton K***, 183. Brigitte M***, 184. Friedrich K***, 185. Dipl. Ing. Hugo D***,

186.

Margarete H***, 187. Karl B***, 188. Christian P***,

189.

Renate O***, 190. Karl F***, 191. Luise W***, 192. Margit N***, 193. Heinz S***, 194. Leopold M***, 195. Margarete R***, 196. Ottilie B***, 197. Käthe H***, 198. Johann D***, 199. Walter G***, 200. Maria R***, 201. Josef P***,

202.

Rene W***, 203. Helmut Z***, 204, Dr. Dietrich B***,

205.

Anna R***, 206. Edith K***, 207. Christine M***,

208.

Christine M***, 209. Peter G***, 210. Helga UXA, 211. Franz H***, 212. Julia K***, 213. Friedrich G***, 214. Barbara B***, 215. Paul M***, 216. Kurt W***, 217. Johann

H***, 218. Richard Z***, 219. Emilie P***,

220.

Anton K***, 221. Horst J***, 222. Friedrich H***,

223.

Josef R***, 224. Martha T***, 225. Maria P***,

226.

Andrea H***, 227. Franziska L***, 228. Hermine P***, 229. Julia J***, 230. Helga L***, 231. Ernst B***,

232.

Anton H***, 233. Inge V***, 234. Johann M***,

235.

Franz R***, 236. Rudolf T***, 237. Friedrich P***,

238.

Josefine D***, 239. Gerhard T***, 240. Franz L***,

241.

Heinrich R***, 242. Helga P***, 243. Otto A***,

244.

Heinrich W***, 245. Walter B***, 246. Ingrid K***,

247.

Inge M***, 248. Ludwig S***, 249. Leopold W***,

250.

Eugen P***, 251. Herbert H***, 252. Dr. Rudolf B***,

253.

Walter S***, 254. Friedrich O***, 255. Kurt D***,

256.

Brigitte F***, 257. Johannes B***, 258. Karl L***,

259.

Margareta H***, 260. Johanna K***, 261. Henriette D***,

262.

Heinrich B***, 263. Georg G***, 264. Martha K***,

265.

Verena W***, 266. Franz N***, 267. Walter D***,

268.

Ernst P***, 269. Johann S***, 270. Wolfdieter

A***, 271. Josef S***, 272. Heinrich G***, 273. Friedrich A***, 274. Walter S***, 275. Edgar W***, 276. Josefine B***, 277. Josef R***, 278. Margaretha B***,

279.

Maximilian G***, 280. Lorenz M***,

281.

Dipl. Ing. Stanislaw W***, 282. Herbert R***,

283.

Eduard V***, 284. Monika K***, 285. Elisabeth H***,

286.

Josef K***, 287. Martina S***, 288. Otto M***, 289. Gerta K***, 290. Erna D***, 291. Kurt S***, 292. Aurelia

V***, 293. Marianne S***, 294. Johann G***, 295. Rupert S***, 296. Johann S***, 297. Herbert S***,

298.

Friedrich P***, 299. Franz V***, 300. Waltraud R***,

301.

Hilda S***, 302. Friedrike W***, 303. Karl S***,

304.

Walter S***, 305. Gabriele S***, 306. Hugo N***,

307.

Stefanie G***, 308. Karl S***, 309. Emma K***,

310.

Ernst W***, 311. Emma R***, 312. Gero S***,

313.

Ferdinand J***, 314. Ferdinand B***, 315. Friedrich P***,

316.

Klara M***, 317. Maria M***, 318. Peter M***,

319.

Ingrid L***, 320. Franz C***, 321. Prof. Friedrich T***, 322. Peter R***, 323. Henriette T***,

324. Wolfgang K***, 325. Sonja F***, 326. Robert

R***, 327. Monika S***, 328. Helmut K***, 329. Herta V***, 330. Matthias M***, 331. Ing. Heinz P***, 332. Wolfgang F***, 333. Maria-Luise K***, 334. Martin P***,

335.

Dr. Herbert P***, 336. Paul P***, 337. Hermann K***,

338.

Ingrid N***, 339. Dr. Peter W***, 340. Brigitte H***, 341. Leonhard R***, 342. Edmund R***, 343. Hermann R***, 344. Ing. Norbert P***, 345. Eugen G***, 346. Ludwig W***, 347. Gustav G***, 348. Ingeborg W***, 349. Karl D***, 350. Walter L***, 351. Edeltraud U***, 352. Hildegund P***, 353. Rudolf S***, 354. Hermann S***, 355. Wilhelm K***, 356. Manfred R***, 357. Gertrud E***,

358.

Josef B***, 359. Hans G***, 360. Josef S***,

361.

Leopoldine W***, 362. Ursula P***, 363. Katharina U***,

364.

Walter S***, 365. Otto S***, 366. Karl K***, 367. Anna H***, 368. Adolf W***, 369. Dipl. Ing. Friedrich W***,

370.

Rudolf K***, 371. Edith E***, 372. Elisabeth A***,

373.

Manfred J***, 374. Karl K***, 375. Johann B***,

376.

Viktor T***, 377. Franz K***, 378. Gertrud R***,

379.

Manfred P***, 380. Christine H***, 381. Josef B***,

382.

Karl P***, 383. Edith P***, 384. Wilhelm W***,

385.

Friedrich T***, 386. Ing. Karl K***, 387. Annemarie F***, 388. Maria F***, 398. Max U***, 390. Gerda L***,

391.

Adele S***, 392. Leopoldine R***, 393. Erwin B***,

394.

Gottfried M***, 395. Dorothea H***, 396. Therese W***,

397.

Elfriede K***, 398. Gertrude L***, 399. Ing. Karl S***, 400. Karl R***, 401. Johann H***, 402. Rosa M***,

403. Edeltrude G***, 404. Martha B***, 405. Otto

K***, 406. Maria Z***, 407. Josef EHN, 408. Christa W***, 409. Emil H***, 410. Brigitte Z***, 411. Edeltraud Z***, 412. Ingeborg B***, 413. Erich D***, 414. Karl W***, 415. Maria Auguste P***, 416. Elisabeth H***,

417.

Gerda L***, 418. Gerald W***, 419. Gertrude M***,

420.

Elisabeth S***, 421. Leopold S***, 422. Johann S***, 423. Herbert S***, 424. Michael R***, 425. Felix P***, 426. Alois L***, 427. Helene K***,

428.

Maximiliane H***, 429. Rosa S***, 430. Herbert E***,

431.

Felix L***, 432. Hans R***, 433. G*** J***,

434.

Renate W***, 435. Ing. Franz S***, 436. Johann F***, 437. Heinrich S***, 438. Valerie S***,

439.

Karl T***, 440. Augustine P***, 441. Eleonore H***,

442.

Walter K***, 443. Willibald S***, 444. Annemarie H***, 445. Herta G***, 446. Kurt B***,

447.

Margarete S***, 448. Karl K***, 449. Johann W***,

450.

Franz B***, 451. Ing. Ernst M***, 452. Johann

M***, 453. Alfred S***, 454. Josef A***, 455. Helene H***, 456. Eva L***, 457. Horst C***, 458. Rudolf S***,

459.

Erika CEE, 460. Aloisia K***, 461. Gabriele K***,

462.

Ingeborg H***, 463. Helga S***, 464. Fritz K***,

465.

Karina K***, 466. Richard B***, 467. Gertrude H***,

468.

Josef H***, 469. Sonja T***, 470. Olga S***, 471. Alfred S***, 472. Theodor Z***, 473. Josef W***, 474. Karl K***, 475. Wilhelm S***, 476. Erika T***, 477. Otto K***,

478.

Johann S***, 479. Paul E***, 480. Theresia E***,

481.

Ing. Walter F***, 482. Ing. Manfred K***, 483. Johanna P***, 484. Friedrich G***, 485. Franz F***, 486. Wilhelmine P***, 487. Georg F***, 488. Rudolf N***, 489. Margarete W***, 490. Ing. Johann F***, 491. Leopoldine J***,

492.

Ingeborg H***, 493. Monika K***, 494. Franz G***,

495.

Ing. Adolf L***, 496. Walter P***, 497. Katharina J***, 498. Henriette B***, 499. Heinz K***, 500. Gitta L***, 501. Ernst M***, 502. Margit S***,

503.

Elisabeth R***, 504. Eva W***, 505. Annelore H***,

506.

Gertrude S***, 507. Heinz K***, 508. Helene U***,

509.

Felicitas A***, 510. Johann C***, 511. Helga B***,

512.

Madeleine K***-S***, 513. Johann S***, 514. Martha W***, 515. Elfriede R***, 516. Johann G***, 517. Julius F***, 518. Anton Karl A***, 519. Gertraude S***, sämtliche Mieter des Hauses Viktor-Kaplan-Straße 13/Tietzestraße 2, 1220 Wien, die 2.-, 6.-, 7.-, 10.-, 11.-, 24.-, 26.-, 27.-, 28.-, 30.-, 31.-, 37.-, 51.-, 60.-, 68.-, 69.-, 70.-, 77.-, 79.-, 81.-, 83.-, 90.-, 92.-, 98.-, 99.-, 101.-, 102.-, 105.-, 108.-, 109.-, 110.-, 113.-, 114.-, 115.-, 116.-, 117.-, 119.-, 124.-, 125.-, 127.-, 136.-, 137.-, 144.-, 145.-, 148.-, 151.-, 163.-, 166.-, 167.-, 168.-, 170.-, 171.-, 172.-, 174.-, 175.-, 177.-, 178.-, 179.-, 181.-, 182.-, 186.-, 193.-, 201.-, 203.-, 205.-, 207.-, 213.-, 214.-, 215.-, 216.-, 223.-, 228.-, 236.-, 237.-, 239.-, 245.-, 246.-, 259.-, 260.-, 261.-, 265.-, 270.-, 271.-, 272.-, 276.-, 278.-, 279.-, 280.-, 286.-, 291.-, 292.-, 293.-, 295.-, 296.-, 297.-, 302.-, 303.-, 305.-, 313.-, 317.-, 318.-, 324.-, 327.-, 331.-, 333.-, 335.-, 345.-, 358.-Antragsgegner vertreten durch Friedrich K***, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Tietzestraße 2/7/25, 1220 Wien, dieser vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien die 29.-, 31.-, 33.-, 43.-, 44.- und 45.-Antragsgegner vertreten durch Josef Z***,

Tietzestraße 2/2/17, 1220 Wien, die 244.-, 246.-, 274.-, 276.-, 282.-, 313.-, 318.-, 319.-, 321.-, 333.-, 338.-, 356.-, 370.-, 372.-, 373.-, 378.-, 379.-, 380.-, 382.-, 383.-, 387.-, 388.-, 394.-, 396.-, 400.-, 412.-, 414.-, 419.-, 434.-, 449.-, 450.-, 454.-, 458.-, 459.-, 460.-, 462.-, 463.-, 464.-, 467.-, 468.-, 470.-, 471.-, 478.-, 490.-, 491.-, 492.-, 494.-, 495.-, 497.-, 550.-, 508.-, 512.-, 517.-, 519.-Antragsgegner vertreten durch Dr. Josef Olischar, Rechtsanwalt in Wien, der 376.-Antragsgegner vertreten durch Dr. Otto P***, Dr. Gottfried Zandl, Rechtsanwälte in Wien, und die 444.-Antragsgegnerin vertreten durch Dr. Ulrich Brandstetter, Dr. Ernst Politzer, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 10 MRG, infolge Rekurses der Mieter Annemarie H***, Ingrid K***, Heinrich W***, Hedwig A***,

Walter S***, Ferdinand J***, Ingrid L***, Peter M***, Manfred R***, Rudolf K***, Elisabeth A***, Manfred

P***, Gertrud R***, Christine H***, Manfred S***, Gottfried M***, Annemarie F***, Hildegard U***, Maria F***, Manfred J***, Therese W***, Ingeborg P***, Karl W***, Herta L***, Renate W***, Rudolf S***, Luise K***, Ingeborg H***, Helga S***, Erika ZEE, Fritz K***, Josef H***, Gertrude H***, Alfred S***, Olga S***, Johann S***, Franz

G***, Gerhard K***, Adolf L***, Ingeborg H***,

Gertrude N***, Leopoldine J***, Gitta L***,

Katharina J***, Helene U***, Susanne G***, Julius F***,

Madleine K***-S*** und Gertrude S***, gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 14. April 1987, GZ 41 R 702/86-20, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 12. September 1986, GZ 7 Msch 1/86-10, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Den Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Rekurswerber haben die Kosten ihrer Rechtsmittel selbst zu tragen.

Die Vermieterin hat die Kosten ihrer Rekursbeantwortungen selbst zu tragen.

Andere als die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Vermieterin ist Eigentümerin von Grundflächen in 1220 Wien, auf welchen die Gemeindewohnhausanlage Viktor-Kaplan-Straße 13 = Tietzegasse 2 mit mehreren Bauwerken besteht, auf deren 45 Stiegen sich 517 Wohnungen der Ausstattungskategorie A, eine Ordination, drei städtische Dienststellen und drei Geschäftsräumlichkeiten befinden. Am 31. Mai 1985 wurde durch einen Antrag der Vermieterin bei der Zentralen Schlichtungsstelle ein Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 und 19 MRG anhängig gemacht. Die Vermieterin behauptete, in "dem städtischen Wohnhaus" stünden Erhaltungsarbeiten heran, deren Kosten keine Deckung in der Reserve an Mietzinsen und Erhaltungsbeiträgen fänden. Es sei daher eine Erhöhung der Hauptmietzinse geboten.

Mit der Entscheidung der Gemeinde vom 23. Dezember 1985 wurde ausgesprochen, daß die bestimmt bezeichneten Arbeiten mit Kosten von S 43,609.206,56 für die Zeit vom 1. Jänner 1986 bis zum 31. Dezember 1995 die Einhebung eines monatlichen Hauptmietzinses in der Höhe von 61,37 % des für Wohnungen der Ausstattungskategorie A zulässigen Hauptmietzinses (= S 24,40 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat) von somit (wegen der bedeutsamen Förderung durch öffentliche Mittel nicht einmal die Höhe des zulässigerweise nach § 45 MRG bei Einhebung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages die zwei Drittel dieses Kategoriemietzinses = S 16,27 erreichenden Betrages von) S 14,97 monatlich je Quadratmeter der Nutzfläche der einzelnen Bestandobjekte rechtfertigen.

Diese Entscheidung trat außer Kraft, weil einzelne Mieter sich damit nicht zufrieden gaben und das Gericht anriefen. Das Erstgericht wies, nachdem es eine mündliche Verhandlung abgeführt und der Erstrichter außerhalb dieser ohne Beteiligung der Parteien die Wohnhausanlage besichtigt hatte, den Antrag der Vermieterin mit der Begründung ab, es handle sich nicht um ein "Haus" sondern um mehrere "Häuser", bei denen schon wegen der unterschiedlichen Zahl der Stockwerke besonders bei der vorgesehenen Außenisolierung verschieden hohe Kosten zu erwarten seien. Es gehe nicht an, daß Mieter einzelner Häuser einer Anlage durch einen erhöhten Hauptmietzins zur Abdeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit an einem anderen Haus beitragen und nicht nur die Kosten der Erhaltungsarbeit an dem Haus aufbringen müßten, in welchem sich ihr Bestandobjekt befinde.

Das Rekursgericht hob über den Rekurs der Vermieterin den erstgerichtlichen Sachbeschluß auf und trug unter Setzung des Rechtskraftvorbehaltes dem Erstgericht die Ergänzung des Verfahrens und die neue Entscheidung auf. Es meinte, die Vermieterin habe die Behauptung einer Gruppe von Mietern über das Fehlen einer Einheit der Bauten

nicht zugestanden und die bauliche Gestaltung der Anlage sei auch nicht offenkundig. Das Erstgericht habe ohne ein der Vorschrift des § 37 Abs 3 Z 12 MRG entsprechendes Beweisverfahren in mündlicher Verhandlung die Feststellung, die Wohnhausanlage bestehe aus zehn selbständigen Häusern mit unterschiedlicher Stockwerkszahl und Dachkonstruktion, weil ein Haus acht, die anderen vier Geschoße aufweisen, nicht treffen dürfen. Es werde der Erörterung der Tatsachen bedürfen, die eine Beurteilung der Unbilligkeit der Behandlung der Wohnhausanlage als Einheit zulassen. Als "Haus" im Sinne des § 3 und der §§ 17 ff MRG werde wie nach § 4 Abs 1 und § 7 MG in der Regel die Gesamtheit aller vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers zu verstehen sein. Auch § 37 Abs 3 Z 3 MRG spreche von einer "Liegenschaft". Seien aber auf einer Liegenschaft mehrere abgesonderte Gebäude vorhanden, die nicht im Verhältnis von Hauptsache und Nebensache stehen und von denen jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Sache bilde, werde nach den tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchskörper errichteten Bauten unbillig erscheinen. Bei der Verbauung großer Flächen werde der wirtschaftlichen Einheit mehr Bedeutung beizumessen sein als der Grundbuchseinlage. Für eine getrennte Behandlung der einzelnen Bauwerke spreche vor allem ein unterschiedlicher Erhaltungszustand, der in einer verschiedenen Höhe des Gesamterfordernisses an Kosten der Erhaltung des einzelnen Gebäudes zum Ausdruck komme. Sollte es zutreffen, daß die Anlage mehrere baulich voneinander getrennte Häuser unterschiedlicher Beschaffenheit und unterschiedlichen Erhaltungszustandes umfasse, werde schon deshalb eine gemeinsame Behandlung der Anlage unbillig sein. Die behauptete Unterschiedlichkeit des Erhaltungszustandes werde, wenn kein ausdrückliches Zugeständnis erfolge, nur durch einen Sachverständigenbeweis ermittelt werden können. Eine Abweisung des Antrages nach den §§ 18 und 19 MRG sei aber selbst dann nicht berechtigt, wenn die von der Vermieterin angestrebte einheitliche Behandlung aller Bauwerke der Wohnhausanlage nicht zulässig sei. Die Verbindung von Anträgen im Verfahren außer Streitsachen, die einer getrennten Behandlung zuzuführen seien, bilde keinen Abweisungsgrund. Die Vermieterin werde nur eine Aufgliederung ihrer Erhöhungsanträge nach den gesondert zu beurteilenden Einheiten vorzunehmen haben und danach nach den einzelnen Einheiten eine getrennte Verhandlung stattfinden müssen.

Die Rekurswerber bekämpfen den Aufhebungsbeschluß mit dem Ziel, daß der abweisende Beschluß des Erstgerichtes wieder hergestellt werde.

Die Vermieterin beantragt, dem Rekurs der Mieter nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Voranzuschicken ist, daß die Vermieterin irrt, wenn sie von einer Teilrechtskraft spricht, weil nur 49 der 519 beteiligten Mieter den Rekurs an den Obersten Gerichtshof erhoben haben. Der zulässig auch nur von einem Hauptmieter, dem Parteistellung zukommt, ergriffene Rekurs gegen den nach § 527 Abs 2 ZPO und § 37 Abs 3 Z 18 MRG anfechtbaren Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz, mit denen der erstgerichtliche Sachbeschluß aufgehoben worden ist, müßte bei einem Erfolg wegen der zwingend gebotenen Einheitlichkeit der Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses auch für alle Parteien wirksam werden, die sich am Verfahren nicht beteiligt oder den Aufhebungsbeschluß nicht bekämpft haben.

Die Beisetzung des Rechtskraftvorbehaltes eröffnet die Anfechtbarkeit des rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses, ohne diese auf einzelne bestimmte Rechtsfragen einzuengen. Dem Rekursgericht ist aber beizupflichten, daß keine geeigneten Grundlagen für eine abschließende Entscheidung vorliegen, ob der wirtschaftliche Zusammenhang und einheitliche Zustand der getrennten Bauten der Wohnhausanlage eine Gesamtsicht zuläßt, wie dies die Vermieterin meint, oder eine gesonderte Abwicklung nach den einzelnen Bauwerken ("Häusern") geboten ist. Dies hängt nicht allein vom optischen Aspekt der Wohnhausanlage ab und ist daher auch nicht offenkundig oder gerichtsbekannt. Abgesehen davon, daß der Oberste Gerichtshof einem Ergänzungsauftrag des Rekursgerichtes im Verfahren nach § 37 MRG nicht entgegentreten könnte, wenn dieses als zweite Tatsacheninstanz zusätzliche Beweisaufnahmen für geboten hält, ist nicht allein entscheidend, ob die einzelnen Gebäude der Anlage baulich zusammenhängen oder getrennt stehen und ob sich unter diesen Bauwerken auch ein mehr Geschosse als die anderen aufweisender Gebäudeblock befindet. Der Oberste Gerichtshof hat sich bei Prüfung der Parteistellung des Hauptmieters eines Hauses, das sich mit dem anderen Haus unter einem einheitlichen Flachdach befand und nicht durch eine Feuermauer getrennt war, mit der Auslegung der Begriffe "Haus" (§ 3 und §§ 17 ff MRG) und "Liegenschaft" (§ 37 Abs 3 Z 3 MRG) befaßt und ausgesprochen, daß die frühere Rechtsprechung zu § 4 Abs 1 und § 7 MG

heranzuziehen ist und daher getrennte selbständige Hauptmietzinserhöhungsverfahren durchzuführen sind, wenn es sich um tatsächlich und wirtschaftlich getrennte Häuser handelt, deren Verwaltung getrennt geführt werden könnte und vor allem ein unterschiedlich gegebener Erhaltungszustand, der einen erheblich verschiedenen Erhaltungsaufwand bedingt, vorliegt, der eine gemeinsame Behandlung mehrerer Objekte auf dem selben Grundbuchskörper als ein Haus unbillig erscheinen läßt (OGH 8. Juli 1986 5 Ob 121/86 = Werkbundsiedlung). Das Rekursgericht hat auf die in dieser Entscheidung entwickelten Grundsätze, von denen abzugehen kein Anlaß besteht, Bedacht genommen und somit keine rechtsirrige Beurteilung der entscheidenden Tatfragen vorgenommen. Bevor aber die für oder gegen die einheitliche Behandlung des Antrages auf Erhöhung der Hauptmietzinse aller zu der Wohnhausanlage gehörenden Bestandobjekte sprechenden Tatumstände nicht mit den Parteien erörtert und durch ein mängelfreies Beweisverfahren festgestellt sind, kann zu Einzelfragen, welche Mieter in ihrem Rekurs aufwerfen, nicht Stellung genommen werden.

Wenn sich im fortgesetzten Verfahren ergeben sollte, daß eine Aufgliederung des einheitlich gestellten Antrages auf die einzeln zu behandelnden Objekte wegen der Unbilligkeit der gemeinsamen Behandlung geboten ist und die Vermieterin der ihr obliegenden Verpflichtung zur Trennung der Anträge nachkommt, wird dann eine Sachentscheidung über die einzelnen Anträge erfolgen können, wenn sich nach der Aufsplitterung ergibt, daß dem Gebot des § 39 Abs 1 MRG noch entsprochen ist, wenn es sich also um die Verbindung der Einzelanträge handelte und damit der Rechtsweg bei Gericht eröffnet ist.

Es hat daher bei dem Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes zu bleiben.

Die Parteien haben in den Rechtsmittelschriften Kosten verzeichnet. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat nach § 37 Abs 3 Z 19 Halbsatz 1 MRG grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen. Die Verursachung von Kosten durch mutwillige Stellung nicht gerechtfertigter Anträge liegt nicht vor. Die von der Vermieterin verzeichneten Kosten an Vollzugsgebühren für die Zustellung des rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses durch Anschlag (§ 37 Abs 3 Z 5 MRG) und der Ausfertigung der Rekurse (§ 37 Abs 3 Z 17 lit c MRG) sind weitere Kosten des Verfahrens, über die erst mit der abschließenden Sachentscheidung entschieden werden kann (§ 37 Abs 3 Z 19 Satz 2 und Satz 3 MRG).

Anmerkung

E11812

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00063.87.0901.000

Dokumentnummer

JJT_19870901_OGH0002_0050OB00063_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