

TE OGH 2018/11/27 40b200/18t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.11.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Vogel als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Schwarzenbacher, Hon.-Prof. Dr. Brenn, Dr. Rassi und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H***** S*****, vertreten durch MMag. Katrin Maringer, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte Partei Dkfm. K***** GmbH & Co ***** KEG, ***** , vertreten durch Dr. Margit Berger-Schoeller, Rechtsanwältin in Wien, wegen Feststellung des Fortbestands eines Bestandverhältnisses (Streitwert 1.000 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 8. August 2018, GZ 39 R 46/18f-32, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Klägerin ist Mieterin der vom Klagebegehren erfassten Wohnung in Wien 2. Ab Dezember 2000 war die Beklagte Wohnungseigentümerin und Vermieterin dieser Wohnung. Nach einer Veräußerung der Mit- und Wohnungseigentumsanteile durch die Beklagte und einer – zufolge amtswegiger Löschung des Eigentumsrechts der Erwerber – Wiederherstellung des ursprünglichen Grundbuchsstands wurde am 16. Juni 2015 die E***** Immobilien GmbH als Eigentümerin der Wohnung im Grundbuch einverleibt; diese Eintragung ist nach wie vor aufrecht.

Am 10. März 2016 brachte die E***** Immobilien GmbH beim Erstgericht zu AZ ***** eine Mietzins- und Räumungsklage gegen die Klägerin (des vorliegenden Verfahrens) wegen offener Mietzinse für den Zeitraum Dezember 2015 bis Februar 2016 ein.

Im vorliegenden Verfahren beehrte die Klägerin die Feststellung, dass das Mietverhältnis zwischen ihr und der Beklagten unverändert aufrecht bestehe.

Die Beklagte bestritt die Mietrechte der Klägerin ausdrücklich nicht, wandte aber ein, dass sie nicht Vermieterin der Wohnung sei und gegenüber der Klägerin etwa auch keine Mietzinse beanspruche.

Das Berufungsgericht wies die Feststellungsklage mangels rechtlichen Interesses ab. Die von der Klägerin zitierten Entscheidungen betrafen Klagen gegen den Vermieter, der die Mietrechte der anderen Partei bestreite. Die Klägerin könne sich die Vermieterin aber nicht aussuchen. Die Parteien des Anlassverfahrens und des (parallelen) Mietzins- und Räumungsverfahrens seien nicht ident, weshalb sich die Frage der Bindungswirkung nicht stelle. Durch die nach wie

vor aufrechte Eintragung der E***** Immobilien GmbH im Grundbuch sei diese ex lege zur Vermieterin der in Rede stehenden Wohnung geworden.

Die Klägerin zeigt in der außerordentlichen Revision keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Rechtliche Beurteilung

1. Das Hauptmietverhältnis der Klägerin an der Wohnung steht außer Streit. Die Klage betrifft die Frage, ob der Beklagten nach wie vor die Stellung als Vermieterin zukommt. Im Grundbuch ist als (Wohnungs-)Eigentümerin der Wohnung nach wie vor die E***** Immobilien GmbH eingetragen.

2.1 Nach § 228 ZPO bedarf die Feststellungsklage eines konkreten aktuellen Anlasses, der zur Vermeidung einer tatsächlichen und ernstlichen Gefährdung der Rechtslage des Klägers durch den Beklagten eine ehebaldige gerichtliche Entscheidung notwendig macht (RIS-Justiz RS0039215&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False">RS0039215). Das rechtliche Interesse fehlt etwa dann, wenn die Rechtskraftwirkung des Feststellungsurteils die Beseitigung der Unsicherheit über das Rechtsverhältnis nicht garantieren kann (RIS-Justiz RS0039071 [T7]; auch RS0039232). Das Urteil über eine Feststellungsklage entfaltet grundsätzlich nur zwischen den Parteien des Rechtsstreits Bindungswirkung, sodass die Frage des Bestands oder Nichtbestands eines Rechts oder Rechtsverhältnisses nur in einem Rechtsstreit zwischen denselben Parteien nicht neuerlich aufgerollt werden kann (1 Ob 36/16z). Demgegenüber äußert das Feststellungsurteil einem am Verfahren nicht beteiligten Dritten gegenüber keine Rechtskraftwirkung (7 Ob 176/13b; 6 Ob 167/17b).

2.2 Die Rechtskraft der Entscheidung im vorliegenden Verfahren könnte sich auf die E***** Immobilien GmbH nicht erstrecken. Aus diesem Grund kann die Klägerin mit der vorliegenden Feststellungsklage auch nicht etwa die von der Wohnungseigentümerin eingebrachte Mietzins- und Räumungsklage abwenden. Es begründet daher keine aufzugreifende Fehlbeurteilung im Einzelfall und damit auch keine erhebliche Rechtsfrage, wenn das Berufungsgericht das rechtliche Interesse an der Feststellungsklage aus diesen Gründen verneinte.

3. Die Klägerin bestätigt auch in der außerordentlichen Revision, dass Anlass für die vorliegende Feststellungsklage die „aktuelle Inanspruchnahme durch Dritte, die E***** Immobilien GmbH“, ist. Ob diese Inanspruchnahme berechtigt ist, muss im anhängigen Mietzins- und Räumungsverfahren zwischen der Klägerin (des hier vorliegenden Verfahrens) und der E***** Immobilien GmbH geklärt werden. Die Klägerin legt aber nicht dar, dass und inwieweit das hier angestrebte Verfahren gegen die Beklagte eine darüber hinausgehende Klarheit in Bezug auf das Mietverhältnis schaffen kann.

4. Der weiteren Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die E***** Immobilien GmbH als neue Wohnungseigentümerin mit der nach wie vor aufrechten Eintragung in das Grundbuch nach § 2 Abs 1 Satz 4 MRG ex lege in den Mietvertrag eingetreten sei und auch aus diesem Grund kein Mietrecht gegenüber der hier Beklagten gerichtlich festgestellt werden könne, tritt die Klägerin nicht entgegen.

5. Die von der Klägerin in der außerordentlichen Revision zitierten Entscheidungen betreffen Fälle, in denen der Vermieter als Kläger oder als Beklagter das Bestehen von Mietrechten der Gegenpartei bestritt. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

6. Die Frage, ob ein rechtliches Interesse an einer gerichtlichen Feststellung besteht, ist eine Rechtsfrage und keine Tatfrage. Es liegt daher auch kein sekundärer Feststellungsmangel vor.

7. Mangels erheblicher Rechtsfrage war die außerordentliche Revision zurückzuweisen.

Textnummer

E123786

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0040OB00200.18T.1127.000

Im RIS seit

22.01.2019

Zuletzt aktualisiert am

22.01.2019

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at