

TE OGH 2014/6/30 5Ob211/13k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.06.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. C***** L*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Doppelhofer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner und verpflichteten Parteien 1. M ***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Gregor Michalek, Rechtsanwalt in Wien, und 2. C***** B*****, vertreten durch Dr. Reinhard Rosskopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm § 6 Abs 2 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. August 2013, GZ 39 R 201/13t-99, mit dem infolge Rekurses des Antragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 7. Mai 2013, GZ 5 Msch 2/09g-93, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. C***** L*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Doppelhofer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner und verpflichteten Parteien 1. M ***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Gregor Michalek, Rechtsanwalt in Wien, und 2. C***** B*****, vertreten durch Dr. Reinhard Rosskopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 2, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. August 2013, GZ 39 R 201/13t-99, mit dem infolge Rekurses des Antragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 7. Mai 2013, GZ 5 Msch 2/09g-93, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller ist schuldig, der Erstantragsgegnerin 371,52 EUR (darin 61,92 EUR an Umsatzsteuer) und dem Zweitantragsgegner 373,68 EUR (darin 62,28 EUR an Umsatzsteuer) an Revisionsrekursbeantwortungskosten jeweils binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht trug den (verpflichteten) Antragsgegnern auf, das gesamte straßenseitige Satteldach binnen vier Monaten zu erneuern (rechtskräftiger Teilsachbeschluss vom 27. 10. 2010; ON 32), die Sanierung der Außenfassade sowie der Mauerpfeiler und der Leibungen im Erdgeschoss binnen vier Monaten durchzuführen (rechtskräftiger Teilsachbeschluss vom 19. 5. 2011; ON 41) und die sechs Stiegenhausfenster binnen acht Wochen zu

sanieren (rechtskräftiger Endsachbeschluss vom 24. 11. 2011; ON 67).

Das Erstgericht bestellte mit rechtskräftigem Sachbeschluss vom 24. 4. 2012 (ON 73) eine Zwangsverwalterin gemäß § 6 Abs 2 MRG und zwar zur Durchführung folgender ArbeitenDas Erstgericht bestellte mit rechtskräftigem Sachbeschluss vom 24. 4. 2012 (ON 73) eine Zwangsverwalterin gemäß Paragraph 6, Absatz 2, MRG und zwar zur Durchführung folgender Arbeiten:

„a) Das gesamte straßenseitige Satteldach des Hauses ... ist neu einzudecken, sämtliche Verblechungselemente und Spenglerarbeiten im Bereich des Satteldaches sind zu erneuern.

b) Eine umfassende und durchgreifende Sanierung der Außenfassade des Hauses an allen drei geputzten Flächen ist durchzuführen, insbesondere sind die Verblechungen der Kordongesimse zu tauschen und die Eternitplatten im Bereich der Feuermauer zu übersteigen und ggfs nachzunageln. Die Ergänzung des Putzes im Sockelbereich des (von innen gesehen) rechten Mauerpfeilers des zweiflügeligen Gartentores sowie die Oberflächenbeschichtung beider Mauerpfeiler des zweiflügeligen Gartentores ist durchzuführen.“

Der Auftrag an die Zwangsverwalterin umfasste neben der (Veranlassung der) Durchführung dieser Arbeiten die Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und die ordnungsgemäße Erhaltung und Verwaltung des Hauses bis zur Tilgung des Kapitals.

Der Antragsteller (Mieter) beantragte - soweit für das Revisionsrekursverfahren noch wesentlich - der Zwangsverwalterin aufzutragen, den gesamten Putz an der Fassade des Hauses abzuschlagen und die Aufnahme eines Hypothekendarlehens zur Durchführung der von der Zwangsverwaltung getroffenen Erhaltungsmaßnahmen.

Das Erstgericht wies (ua) diese beiden Anträge ab (Punkt 1. und 2.) und sprach aus, dass alle Parteien die Kosten ihrer Anträge selbst zu tragen haben (Punkt 5.).

Das Rekursgericht gab dem (ua) gegen diese Teile des erstgerichtlichen Beschlusses erhobenen Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob dem Zwangsverwalter durch das Gericht zu technischen Fragen der Durchführung von Sanierungsarbeiten Aufträge zu erteilen seien. Die zweite vom Rekursgericht für erheblich erachtete Rechtsfrage betrifft einen nicht mehr bekämpften Teil des zweitinstanzlichen Beschlusses.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers, der die Entscheidung des Rekursgerichts über die Punkte 1., 2. und 5. des erstgerichtlichen Beschlusses betrifft, ist - absolut - unzulässig.

1.1. Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach § 6 Abs 1 MRG ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist gemäß § 6 Abs 2 MRG jeden Mieter des Hauses als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zweck der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten einen Verwalter zu bestellen, wie dies hier geschehen ist.1.1. Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist gemäß Paragraph 6, Absatz 2, MRG jeden Mieter des Hauses als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zweck der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten einen Verwalter zu bestellen, wie dies hier geschehen ist.

1.2. Der bestellte Verwalter ist nach § 6 Abs 2 MRG (ua) befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Hauptmietzinse aufzunehmen. Soweit § 6 Abs 2 MRG keine Sonderregelungen vorsieht, sind im Übrigen die §§ 98, 99, 103, 108 - 121, 130 und 132 EO sinngemäß anzuwenden.1.2. Der bestellte Verwalter ist nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG (ua) befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Hauptmietzinse aufzunehmen. Soweit Paragraph 6, Absatz 2, MRG keine Sonderregelungen vorsieht, sind im Übrigen die Paragraphen 98, 99, 103, 108, - 121, 130 und 132 EO sinngemäß anzuwenden.

1.3. Der Antragsteller betont in seinem Revisionsrekurs selbst, dass er mit seinen Anträgen zu Punkt 1. und 2. an die Zwangsverwalterin gerichtete Weisungen anstrebt, um die Durchführung der aufgetragenen Arbeiten zu

gewährleisten. Der Antragsteller begehrt demnach gerichtliche Anordnungen, die sich inhaltlich als Maßnahmen der Überwachung des Verwalters zum Zweck der Erfüllung seiner Pflichten darstellen. Betreffend die Überwachung des Verwalters enthält § 6 Abs 2 MRG keine inhaltlichen Regelungen. Es gelten demnach die einschlägigen Bestimmungen des § 114 EO sinngemäß.1.3. Der Antragsteller betont in seinem Revisionsrekurs selbst, dass er mit seinen Anträgen zu Punkt 1. und 2. an die Zwangsverwalterin gerichtete Weisungen anstrebt, um die Durchführung der aufgetragenen Arbeiten zu gewährleisten. Der Antragsteller begehrt demnach gerichtliche Anordnungen, die sich inhaltlich als Maßnahmen der Überwachung des Verwalters zum Zweck der Erfüllung seiner Pflichten darstellen. Betreffend die Überwachung des Verwalters enthält Paragraph 6, Absatz 2, MRG keine inhaltlichen Regelungen. Es gelten demnach die einschlägigen Bestimmungen des Paragraph 114, EO sinngemäß.

1.4. Aus § 6 Abs 2 Satz 5 MRG folgt allerdings auch der Verweis auf § 132 EO (vgl 5 Ob 3/11v wobl 2012/36 = MietSlg 63.273), nach dessen Z 4 gegen Beschlüsse, die nach § 114 EO im Rahmen der Überwachung der Geschäftsführung des Verwalters ergehen, mit Ausnahme des Beschlusses über die Verhängung einer Geldstrafe, ein Rekurs nicht stattfindet. Folglich war damit ein Rekurs gegen die Punkte 1. und 2. des erstgerichtlichen Beschlusses absolut unzulässig. Durch die inhaltlich verneinende Rekursentscheidung ist der Antragsteller gegenüber einer Rekurszurückweisung nicht beschwert. Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist, soweit er sich gegen die die Punkte 1. und 2. des erstgerichtlichen Beschlusses betreffende Entscheidung des Rekursgerichts richtet, zufolge § 132 Z 4 EO ebenfalls unzulässig und aus schon diesem Grund zurückzuweisen.1.4. Aus Paragraph 6, Absatz 2, Satz 5 MRG folgt allerdings auch der Verweis auf Paragraph 132, EO vergleiche 5 Ob 3/11v wobl 2012/36 = MietSlg 63.273), nach dessen Ziffer 4, gegen Beschlüsse, die nach Paragraph 114, EO im Rahmen der Überwachung der Geschäftsführung des Verwalters ergehen, mit Ausnahme des Beschlusses über die Verhängung einer Geldstrafe, ein Rekurs nicht stattfindet. Folglich war damit ein Rekurs gegen die Punkte 1. und 2. des erstgerichtlichen Beschlusses absolut unzulässig. Durch die inhaltlich verneinende Rekursentscheidung ist der Antragsteller gegenüber einer Rekurszurückweisung nicht beschwert. Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist, soweit er sich gegen die die Punkte 1. und 2. des erstgerichtlichen Beschlusses betreffende Entscheidung des Rekursgerichts richtet, zufolge Paragraph 132, Ziffer 4, EO ebenfalls unzulässig und aus schon diesem Grund zurückzuweisen.

2. Im Übrigen richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers gegen die Kostenentscheidung des Rekursgerichts und ist zufolge § 62 Abs 2 Z 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG unzulässig.2. Im Übrigen richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers gegen die Kostenentscheidung des Rekursgerichts und ist zufolge Paragraph 62, Absatz 2, Ziffer eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG unzulässig.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragsgegner haben auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Die Kostenbemessungsgrundlage beträgt 2.500 EUR (§ 10 Z 3 lit b sublit bb 1. Fall RATG).3. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Antragsgegner haben auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Die Kostenbemessungsgrundlage beträgt 2.500 EUR (Paragraph 10, Ziffer 3, Litera b, Sub-Litera, b, b, 1. Fall RATG).

Textnummer

E108353

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00211.13K.0630.000

Im RIS seit

12.09.2014

Zuletzt aktualisiert am

15.02.2019

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