

TE OGH 2014/1/21 5Ob209/13s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.01.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin P***** GmbH & Co KG *****, vertreten durch Dr. Martin Stossier Rechtsanwalt KG in Wels, wider die Antragsgegner 1. Prof. Mag. F***** A*****, 2. H***** G*****, beide vertreten durch Kerschbaum Partner Rechtsanwälte GmbH in Linz, 3. H***** E*****, und 4. E***** D*****, wegen §§ 8 Abs 2 und 3, 18c Abs 2 iVm § 37 Abs 1 Z 5 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 26. Juni 2013, GZ 22 R 157/13i-35, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin P***** GmbH & Co KG *****, vertreten durch Dr. Martin Stossier Rechtsanwalt KG in Wels, wider die Antragsgegner 1. Prof. Mag. F***** A*****, 2. H***** G*****, beide vertreten durch Kerschbaum Partner Rechtsanwälte GmbH in Linz, 3. H***** E*****, und 4. E***** D*****, wegen Paragraphen 8, Absatz 2 und 3, 18 c Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 26. Juni 2013, GZ 22 R 157/13i-35, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1 . Das Rekursgericht ist davon ausgegangen, dass nach Einzelrechtsnachfolge betreffend eines Teils der Bestandobjekte der Antragsgegner auf Vermieterseite eine gleich einem Miteigentumsverhältnis zu qualifizierende Rechtsgemeinschaft entstanden sei, welche die alleinige Antragslegitimation der Antragstellerin ausschließe. Das grundsätzlich mögliche Entstehen einer solchen Rechtsgemeinschaft wird im Fall einer - vom Rekursgericht infolge einheitlichen Bestandzinses und gemeinsamen Verwendungszwecks angenommenen - einheitlichen Bestand-sache von vorliegender Rechtsprechung bejaht (vgl zur Rechtsgemeinschaft etwa 2 Ob 209/55 SZ 28/141 = JBl 1955/22, 575; 3 Ob 224/60 MietSlg 7.940; 5 Ob 102/01p wobl 2002/39 = immolex 2001/162; vgl zur Frage einer einheitlichen

Bestandsache etwa 7 Ob 513/86 MietSlg 38.460/10; 7 Ob 511/91 WoBl 1992/22 = RdW 1991, 323; 1 Ob 505/93 WoBl 1993/127 = MietSlg 45.438; 10 Ob 2073/96t MietSlg 48.374; 5 Ob 211/01t MietSlg 53.319 = wobl 2003/16).1. Das Rekursgericht ist davon ausgegangen, dass nach Einzelrechtsnachfolge betreffend eines Teils der Bestandobjekte der Antragsgegner auf Vermieterseite eine gleich einem Miteigentumsverhältnis zu qualifizierende Rechtsgemeinschaft entstanden sei, welche die alleinige Antragslegitimation der Antragstellerin ausschließe. Das grundsätzlich mögliche Entstehen einer solchen Rechtsgemeinschaft wird im Fall einer - vom Rekursgericht infolge einheitlichen Bestandzinses und gemeinsamen Verwendungszwecks angenommenen - einheitlichen Bestand-sache von vorliegender Rechtsprechung bejaht vergleiche zur Rechtsgemeinschaft etwa 2 Ob 209/55 SZ 28/141 = JBl 1955/22, 575; 3 Ob 224/60 MietSlg 7.940; 5 Ob 102/01p wobl 2002/39 = immolex 2001/162; vergleiche zur Frage einer einheitlichen Bestandsache etwa 7 Ob 513/86 MietSlg 38.460/10; 7 Ob 511/91 WoBl 1992/22 = RdW 1991, 323; 1 Ob 505/93 WoBl 1993/127 = MietSlg 45.438; 10 Ob 2073/96t MietSlg 48.374; 5 Ob 211/01t MietSlg 53.319 = wobl 2003/16).

2. Der rechtlichen Bewertung des Rekursgerichts, wonach jeweils einheitliche Bestandsachen (der mehreren Antragsgegner) vorlägen, tritt die Antragstellerin im Revisionsrekurs nicht erkennbar entgegen. Auch das Vorliegen einer Rechtsgemeinschaft auf Vermieterseite bestreitet die Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs nicht, sondern geht in ihrer Rechtsrüge selbst davon aus, meint aber, dass der „Mitvermieter“ allein jene Rechte geltend machen könne, welche „mit dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht am jeweiligen Objekt korrespondieren“. Diese Rechtsansicht stützt die Antragstellerin auf die aus den Entscheidungen 5 Ob 492/97g (wobl 1998/122 = immolex 1998/121) und 5 Ob 454/97v (wobl 1998/121 = immolex 1998/155) abgeleitete Möglichkeit einer (vertraglichen) Disposition (Abtretung) einzelner Nutzungs- und Verfügungsrechte. Dem ist zu entgegnen, dass die genannten Entscheidungen einerseits hier nicht vorliegende Fälle nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung am Bestandobjekt und andererseits eine nicht mehr geltende Rechtslage betrafen (vgl dazu nunmehr § 4 WEG 2002; weiters Vonkilch in T. Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 4 WEG Rz 2 ff). Schließlich ist die erst im Revisionsrekurs aufgestellte Behauptung einer vertraglichen Disposition über Nutzungs- und Verfügungsrechte betreffend Teile der Bestandsache eine im außerstreitigen wohnrechtlichen Rechtsmittelverfahren unzulässige und daher unbeachtliche Neuerung (§ 37 Abs 3 Z 14 MRG), für die im Übrigen auch in tatsächlicher Hinsicht keine Anhaltspunkte zu erkennen sind, sollten doch laut dem im Zusammenhang mit der Liegenschaftsteilung abgeschlossenen Kaufvertrag gerade nicht der Antragstellerin (Verkäuferin), sondern der Käuferin „alle Forderungen gegen die Mieter“ zustehen.2. Der rechtlichen Bewertung des Rekursgerichts, wonach jeweils einheitliche Bestandsachen (der mehreren Antragsgegner) vorlägen, tritt die Antragstellerin im Revisionsrekurs nicht erkennbar entgegen. Auch das Vorliegen einer Rechtsgemeinschaft auf Vermieterseite bestreitet die Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs nicht, sondern geht in ihrer Rechtsrüge selbst davon aus, meint aber, dass der „Mitvermieter“ allein jene Rechte geltend machen könne, welche „mit dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht am jeweiligen Objekt korrespondieren“. Diese Rechtsansicht stützt die Antragstellerin auf die aus den Entscheidungen 5 Ob 492/97g (wobl 1998/122 = immolex 1998/121) und 5 Ob 454/97v (wobl 1998/121 = immolex 1998/155) abgeleitete Möglichkeit einer (vertraglichen) Disposition (Abtretung) einzelner Nutzungs- und Verfügungsrechte. Dem ist zu entgegnen, dass die genannten Entscheidungen einerseits hier nicht vorliegende Fälle nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung am Bestandobjekt und andererseits eine nicht mehr geltende Rechtslage betrafen vergleiche dazu nunmehr Paragraph 4, WEG 2002; weiters Vonkilch in T. Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 4, WEG Rz 2 ff). Schließlich ist die erst im Revisionsrekurs aufgestellte Behauptung einer vertraglichen Disposition über Nutzungs- und Verfügungsrechte betreffend Teile der Bestandsache eine im außerstreitigen wohnrechtlichen Rechtsmittelverfahren unzulässige und daher unbeachtliche Neuerung (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 14, MRG), für die im Übrigen auch in tatsächlicher Hinsicht keine Anhaltspunkte zu erkennen sind, sollten doch laut dem im Zusammenhang mit der Liegenschaftsteilung abgeschlossenen Kaufvertrag gerade nicht der Antragstellerin (Verkäuferin), sondern der Käuferin „alle Forderungen gegen die Mieter“ zustehen.

3. Mit der Frage einer - im Rekurs ohnehin nicht nachvollziehbar relevierten - Verletzung der richterlichen Anleitungs- und Erörterungspflicht durch das Erstgericht hat sich das Rekursgericht bereits befasst und insoweit einen erstinstanzlichen Verfahrensmangel verneint; eine solche Mangelhaftigkeit kann nicht erfolgreich neuerlich oder erstmals im Revisionsrekurs mit Erfolg geltend gemacht werden (RIS-Justiz RS0050037). Soweit die Antragstellerin einen Mangel des Rekursverfahrens behauptet, wird ein solcher nicht in einer der Judikatur des Obersten Gerichtshofs entsprechenden Qualität ausgeführt. Zur Darlegung einer Verletzung der richterlichen Anleitungs- und Erörterungspflicht hätte die Antragstellerin im vorliegenden Zusammenhang ausführen müssen, aufgrund welcher

Aspekte des erstinstanzlichen Parteivorbringens das Rekursgericht einen (ergänzenden) Erörterungsbedarf hätte erkennen sollen, und welches Vorbringen die Antragstellerin - von unzulässigen Neuerungen abgesehen - im Fall einer (neuerlichen) Erörterung der ohnehin bereits im Verfahren vor dem Erstgericht angesprochenen Aktivlegitimation erstattet hätte (6 Ob 78/13h; RIS-Justiz RS0120056). Solche Ausführungen sind dem Revisionsrekurs nicht erkennbar zu entnehmen.

Eine erhebliche Rechtsfrage stellt sich somit nicht; der Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E106779

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00209.13S.0121.000

Im RIS seit

26.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2016

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