

TE OGH 1984/10/16 50b57/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.10.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. Alfred H*****, 2. Johann W*****, 3. Paul H*****, 4. Theresa G*****, 5. Maria K*****, 6. Verlassenschaft nach der am ***** 1983 verstorbenen Anna M*****, 7. Friedrich K*****, 8. Siegfried G*****, 9. Helmut B*****, 10. Margarete B*****, 11. Christine W*****, 12. Ingeborg P*****, 13. Helene Z*****, 14. Franziska P*****, 15. N. B*****, 16. Albin P*****, 17. Hermine M*****, 18. Hedwig G*****, 19. Rudolf S*****, 1. bis 5., 7., 8. + 10. bis 19. Antragsteller wohnhaft L*****, sämtliche Antragsteller vertreten durch Karl C*****, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, A*****, wider den Antragsgegner Dr. Gerhard M*****, als den zu S 9/82 des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien bestellten Masseverwalter im Konkurs der Verlassenschaft nach dem am ***** 1977 verstorbenen Heinrich R*****, vertreten durch Dr. Heinrich Roth, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. April 1984, GZ 41 R 320/84-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 28. November 1983, GZ 5 Msch 28/83 (nunmehr 27/84)-6 unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. Alfred H*****, 2. Johann W*****, 3. Paul H*****, 4. Theresa G*****, 5. Maria K*****, 6. Verlassenschaft nach der am ***** 1983 verstorbenen Anna M*****, 7. Friedrich K*****, 8. Siegfried G*****, 9. Helmut B*****, 10. Margarete B*****, 11. Christine W*****, 12. Ingeborg P*****, 13. Helene Z*****, 14. Franziska P*****, 15. N. B*****, 16. Albin P*****, 17. Hermine M*****, 18. Hedwig G*****, 19. Rudolf S*****, 1. bis 5., 7., 8. + 10. bis 19. Antragsteller wohnhaft L*****, sämtliche Antragsteller vertreten durch Karl C*****, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, A*****, wider den Antragsgegner Dr. Gerhard M*****, als den zu S 9/82 des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien bestellten Masseverwalter im Konkurs der Verlassenschaft nach dem am ***** 1977 verstorbenen Heinrich R*****, vertreten durch Dr. Heinrich Roth, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. April 1984, GZ 41 R 320/84-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 28. November 1983, GZ 5 Msch 28/83 (nunmehr 27/84)-6 unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte fest, dass der Antragsgegner den Antragstellern gegenüber zu den Zinsterminen 1. 1. 1981 bis 31. 12. 1981 durch die Vorschreibung im einzelnen angeführte Beträge als Betriebskosten des gesetzlich zulässige Zinsausmaß um im einzelnen ausgeworfene Beträge überschritten habe.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners Folge, hob den Sachbeschluss des Erstgerichts auf, trug dem Erstgericht die neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, welche Erklärung als Rechtskraftvorbehalt im Sinn des § 37 Abs 3 Z 18 MRG in Verbindung mit § 527 Abs 2 ZPO aufzufassen ist. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners Folge, hob den Sachbeschluss des Erstgerichts auf, trug dem Erstgericht die neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, welche Erklärung als Rechtskraftvorbehalt im Sinn des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 527, Absatz 2, ZPO aufzufassen ist.

Gegen den Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass 1.) das Verfahren hinsichtlich der verstorbenen Antragsteller Anna M***** und Margarete B***** vorbehaltlich einer Fortsetzung durch deren Erben unterbrochen werde, sowie 2.) der Antrag des Antragstellers Friedrich K***** zur Gänze und 3.) die Anträge der übrigen Antragsteller insoweit abgewiesen würden, als auch die Feststellung begehrt werde, durch die in den Monaten Juni, Juli, September und Oktober 1981 unter Betriebskosten erfolgte Vorschreibung der Beträge von 483,80 S für Glaserarbeiten, von 2.938,20 S für Kellerfensterreparaturen von 3.776 S für Baumeisterarbeiten und 7.279 S für Kellerfenstereinbauten sei das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden.

Die Antragsteller haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig; er ist aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zwar gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Den unter 1.) genannten Rechtsmittelantrag begründet der Antragsgegner damit, dass die von den inzwischen verstorbenen Antragstellern Anna M***** und Margarete B***** dem Sekretär der Mietervereinigung Österreichs Karl C***** erteilte Vollmacht nicht als Prozessvollmacht im Sinn des § 35 ZPO anzusehen sei, weshalb diese Vollmacht nach § 1022 ABGB mit dem Tod der Machtgeber erloschen sei. Lediglich die erbserklärten Erben der verstorbenen Antragsteller wären berechtigt, Karl C***** neuerlich Vollmacht zu erteilen und den Genannten mit der Fortsetzung des Verfahrens zu beauftragen. Den unter 1.) genannten Rechtsmittelantrag begründet der Antragsgegner damit, dass die von den inzwischen verstorbenen Antragstellern Anna M***** und Margarete B***** dem Sekretär der Mietervereinigung Österreichs Karl C***** erteilte Vollmacht nicht als Prozessvollmacht im Sinn des Paragraph 35, ZPO anzusehen sei, weshalb diese Vollmacht nach Paragraph 1022, ABGB mit dem Tod der Machtgeber erloschen sei. Lediglich die erbserklärten Erben der verstorbenen Antragsteller wären berechtigt, Karl C***** neuerlich Vollmacht zu erteilen und den Genannten mit der Fortsetzung des Verfahrens zu beauftragen.

Demgegenüber hat bereits das Rekursgericht richtig darauf hingewiesen, dass Karl C***** von den verstorbenen Antragstellern eine Vollmacht erteilt worden ist, die ihn nicht nur zu einzelnen bestimmten Prozesshandlungen, sondern ohne jegliche Beschränkung zur Vertretung in Verfahren nach § 37 MRG berechtigt, soweit diese Verfahren die Betriebskosten des Hauses Wien ***** betreffen, sodass die Vollmacht - in außerstreitigen Verfahren sind infolge Fehlens genauerer Bestimmungen über die Vollmacht im Außerstreitgesetz sinngemäß die diesbezüglichen Bestimmungen der ZPO, soweit sie für diese Verfahren in Betracht kommen, heranzuziehen (EvBl 1975/110) - als Prozessvollmacht im Sinn des § 33 Abs 1 ZPO zu beurteilen ist, die gemäß § 35 Abs 1 ZPO durch den Tod des Vollmachtgebers nicht aufgehoben wird. Das Verfahren ist daher in Ansehung der in Rede stehenden Antragsteller - deren Bezeichnung vom Rekursgericht zu Recht nach dem Ergebnis der durchgeführten Verlassenschaftsverfahren geändert wurde - nicht unterbrochen, sondern fortzusetzen. Demgegenüber hat bereits das Rekursgericht richtig darauf hingewiesen, dass Karl C***** von den verstorbenen Antragstellern eine Vollmacht erteilt worden ist, die ihn nicht nur zu einzelnen bestimmten Prozesshandlungen, sondern ohne jegliche Beschränkung zur Vertretung in Verfahren nach Paragraph 37, MRG berechtigt, soweit diese Verfahren die Betriebskosten des Hauses Wien ***** betreffen, sodass die Vollmacht - in außerstreitigen Verfahren sind infolge Fehlens genauerer Bestimmungen über die Vollmacht im Außerstreitgesetz sinngemäß die diesbezüglichen Bestimmungen der ZPO,

soweit sie für diese Verfahren in Betracht kommen, heranzuziehen (EvBl 1975/110) - als Prozessvollmacht im Sinn des Paragraph 33, Absatz eins, ZPO zu beurteilen ist, die gemäß Paragraph 35, Absatz eins, ZPO durch den Tod des Vollmachtgebers nicht aufgehoben wird. Das Verfahren ist daher in Ansehung der in Rede stehenden Antragsteller - deren Bezeichnung vom Rekursgericht zu Recht nach dem Ergebnis der durchgeführten Verlassenschaftsverfahren geändert wurde - nicht unterbrochen, sondern fortzusetzen.

Den unter 2.) erwähnten Rechtsmittelantrag stützt der Antragsgegner darauf, dass Friedrich K***** neben Maria und Eduard D***** nur Mitmieter der Wohnung top Nr 20/21 im Hause Wien ***** sei, sodass ihm ungeachtet dessen, dass Maria D***** gleichfalls Karl C***** (im Zuge des erstgerichtlichen Verfahrens) am 17. 10. 1983 Vollmacht erteilt habe, die Antragslegitimation fehle.

Auch dazu hat bereits das Rekursgericht Stellung genommen, und zwar im Wesentlichen wie folgt:

Der Auffassung des Antragsgegners, dass die mangelnde Antragstellung durch sämtliche Mitmieter der sachlichen Erledigung des Antrags eines Mitmieters entgegenstehe, könne nicht gefolgt werden. Entgegen der missverständlichen Formulierung des Spruchs durch das Erstgericht bekämpften die Antragsteller nämlich nicht die ihnen im Wege der Einzelschreibung in der Zeit vom 1. 1. 1981 bis zum 31. 12. 1981 vorgeschriebenen Betriebskosten, sie begehrten vielmehr die Feststellung, dass einzelne Positionen der Abrechnung der 1981 pauschal vorgeschriebenen Betriebskosten nicht als Betriebskosten verrechnet werden dürften. Die Lösung dieser Frage könne nur gegenüber sämtlichen Mietern des Hauses einheitlich erfolgen. Die Entscheidung über einen derartigen Antrag berühre auch die Interessen der übrigen Mieter unmittelbar, weshalb sie vom Verfahren zu verständigen seien und ihnen Gelegenheit zum Sachvorbringen zu geben sei. Dem habe das Erstgericht auch Rechnung getragen. Die Folge der hier gebotenen Beiziehung der übrigen Mieter sei, dass der ergehenden Entscheidung erweiterte Rechtskraftwirkung auch in Bezug auf die anderen Mieter und damit auch auf die nicht antragstellenden Mitmieter zukomme. Schon deshalb kämen hier die Erwägungen, die der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 28/83 hinsichtlich der Notwendigkeit gemeinsamer Antragstellung durch mehrere Mitmieter in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG angestellt habe, nicht zum Tragen. Der Oberste Gerichtshof habe in dieser Entscheidung nämlich die Auffassung vertreten, dass ein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG bei Vorhandensein von Mitmiethern deshalb von sämtlichen Mitmiethern getragen sein müsse, weil die in diesem Verfahren zu treffende Entscheidung ihre Wirkungen zwingend auf alle an dem Vertragsverhältnis beteiligten Vertragspartner erstrecke und daher die Rechtssphäre der Mitmieter unmittelbar berühre. Die in diesem Zusammenhang hervorgehobene Gefahr von Verwicklungen bei Nichtbeteiligung eines Mitmieters sei aber jedenfalls dann nicht gegeben, wenn dieser Mitmieter - wie hier - ohnedies am Verfahren zu beteiligen gewesen und auch tatsächlich beteiligt worden sei. Dies beantworte aber noch nicht die Frage, ob ein Mitmieter mit Zustimmung der anderen Mitmieter generell zur Antragstellung in Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG berechtigt sei. Nach herrschender Auffassung (vgl 5 Ob 28/83 und die dort zitierte Lehre und weitere Rechtsprechung) stünden Mitmieter einer Bestandsache in Ansehung der Mietrechte in einer Gemeinschaft nach § 825 ABGB. Im vorliegenden Falle habe der Antragstellervertreter das Vorbringen des Antragsgegners, Mieter der Wohnung top Nr 20/21 seien Friedrich K***** sowie Maria und Eduard D*****, nicht bestritten, sondern vorgebracht, er werde die Vollmachten dieser weiteren Mitmieter vorlegen. Dies sei hinsichtlich Maria D***** auch geschehen. Es sei nun grundsätzlich davon auszugehen, dass im Außerstreitverfahren gemäß § 37 MRG der nachträgliche Nachweis der Zustimmung der nicht antragstellenden Mitmieter zu dem von einem Mitmieter gestellten Antrag auch in jenen Fällen ausreichen müsse, in denen es sich um außerordentliche Maßnahmen handle, die der Zustimmung aller Mitmieter bedürften. Hier stelle sich die Frage, ob der vorliegende Antrag bloß eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung sei, für welche die vorliegende Zustimmung der Mitmietermehrheit ausreiche, oder eine wichtige Veränderung, die der Zustimmung sämtlicher Mitmieter bedürfe. Zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gehörten nach herrschender Auffassung Maßnahmen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienten, sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erwiesen und im Interesse aller Mitglieder der Gemeinschaft lägen. Die Bekämpfung einer Betriebskostenabrechnung gehe über den so abgegrenzten Bereich der ordentlichen Verwaltung nicht hinaus, weshalb die Antragstellung durch die Mehrheit jedenfalls ausreiche. Diesen Ausführungen ist im Ergebnis beizupflichten. Die zu 5 Ob 28/83 zum Ausdruck gebrachte Rechtsauffassung, ein Antrag auf Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG (iVm § 43 Abs 2 MRG und § 16 Abs 3 MRG idF der MGN 1974) müsse bei Vorhandensein zweier Mitmieter von beiden Mitmiethern getragen sein, ging von der Erwägung aus, dass sich die Wirksamkeit der über den genannten Antrag zu treffenden Entscheidung zwingend auf sämtliche Mitmieter

erstrecke und damit unmittelbar in die Rechtssphäre aller Mitmieter eingegriffen werde, weshalb das in Rede stehende Erfordernis aufzustellen sei, um unlösbare Verwicklungen bei Ergehen einer Entscheidung auszuschließen, vor deren Fällung nicht allen Mitmietern das rechtliche Gehör gewährt worden sei. Dieser Erwägung wurde im vorliegenden Verfahren - das sich von dem der Entscheidung 5 Ob 28/83 zugrundeliegenden Fall insofern unterscheidet, als es im Sinn des § 37 Abs 3 Z 2 MRG auch die Interessen der übrigen Hauptmieter des Hauses unmittelbar berühren könnte - bereits dadurch Rechnung getragen, dass vom Erstgericht allen Mietern des Hauses - somit auch den Mitmietern Maria und Eduard D***** - das rechtliche Gehör iSd § 37 Abs 3 Z 2 MRG gewährt worden ist. Die Antragslegitimation des Friedrich Kölbl kann daher hier ungeachtet des Vorhandenseins zweier weiterer Mitmieter, von denen dem Vorgehen des genannten Antragstellers der eine (Maria D*****) sogar (durch Erteilung der Vollmacht an den Antragstellervertreter) zugestimmt, der andere aber (Eduard Deimel) immerhin nicht widersprochen hat, schon unter dem Gesichtspunkt bejaht werden, dass jeder Gemeinschaftler, selbst der Minderheitsgemeinschaftler, wenn er sich dadurch nicht in Widerspruch zu seinen Mitgemeinschaften setzt, befugt ist, rechtswidrige Eingriffe Dritter in das gemeinschaftliche Recht (hier: unberechtigte Forderungen aus dem gemeinschaftlichen Schuldverhältnis) abzuwehren und sich zu diesem Zweck der zur Wahrung des Gesamtrechts erforderlichen Rechtsbehelfe zu bedienen (Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 6 zu § 828; Petrasch in Rummel, ABGB Rdz 4 zu § 523; siehe ferner die in der MGA des ABGB 1 unter Nr 17 zu § 523 abgedruckten Entscheidungen; vgl auch MietSlg 33.049, 33.053; 5 Ob 23/83 ua). Der unter 2.) erwähnte Rechtsmittelantrag des Antragsgegners erweist sich demnach als nicht berechtigt. Der Auffassung des Antragsgegners, dass die mangelnde Antragstellung durch sämtliche Mitmieter der sachlichen Erledigung des Antrags eines Mitmieters entgegenstehe, könne nicht gefolgt werden. Entgegen der missverständlichen Formulierung des Spruchs durch das Erstgericht bekämpften die Antragsteller nämlich nicht die ihnen im Wege der Einzelschreibung in der Zeit vom 1. 1. 1981 bis zum 31. 12. 1981 vorgeschriebenen Betriebskosten, sie begehrten vielmehr die Feststellung, dass einzelne Positionen der Abrechnung der 1981 pauschal vorgeschriebenen Betriebskosten nicht als Betriebskosten verrechnet werden dürften. Die Lösung dieser Frage könne nur gegenüber sämtlichen Mietern des Hauses einheitlich erfolgen. Die Entscheidung über einen derartigen Antrag berühre auch die Interessen der übrigen Mieter unmittelbar, weshalb sie vom Verfahren zu verständigen seien und ihnen Gelegenheit zum Sachvorbringen zu geben sei. Dem habe das Erstgericht auch Rechnung getragen. Die Folge der hier gebotenen Beiziehung der übrigen Mieter sei, dass der ergehenden Entscheidung erweiterte Rechtskraftwirkung auch in Bezug auf die anderen Mieter und damit auch auf die nicht antragstellenden Mitmieter zukomme. Schon deshalb kämen hier die Erwägungen, die der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 28/83 hinsichtlich der Notwendigkeit gemeinsamer Antragstellung durch mehrere Mitmieter in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG angestellt habe, nicht zum Tragen. Der Oberste Gerichtshof habe in dieser Entscheidung nämlich die Auffassung vertreten, dass ein Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG bei Vorhandensein von Mitmietern deshalb von sämtlichen Mitmietern getragen sein müsse, weil die in diesem Verfahren zu treffende Entscheidung ihre Wirkungen zwingend auf alle an dem Vertragsverhältnis beteiligten Vertragspartner erstrecke und daher die Rechtssphäre der Mitmieter unmittelbar berühre. Die in diesem Zusammenhang hervorgehobene Gefahr von Verwicklungen bei Nichtbeteiligung eines Mitmieters sei aber jedenfalls dann nicht gegeben, wenn dieser Mitmieter - wie hier - ohnedies am Verfahren zu beteiligen gewesen und auch tatsächlich beteiligt worden sei. Dies beantworte aber noch nicht die Frage, ob ein Mitmieter mit Zustimmung der anderen Mitmieter generell zur Antragstellung in Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG berechtigt sei. Nach herrschender Auffassung vergleiche 5 Ob 28/83 und die dort zitierte Lehre und weitere Rechtsprechung) stünden Mitmieter einer Bestandsache in Ansehung der Mietrechte in einer Gemeinschaft nach Paragraph 825, ABGB. Im vorliegenden Falle habe der Antragstellervertreter das Vorbringen des Antragsgegners, Mieter der Wohnung top Nr 20/21 seien Friedrich K***** sowie Maria und Eduard D*****, nicht bestritten, sondern vorgebracht, er werde die Vollmachten dieser weiteren Mitmieter vorlegen. Dies sei hinsichtlich Maria D***** auch geschehen. Es sei nun grundsätzlich davon auszugehen, dass im Außerstreitverfahren gemäß Paragraph 37, MRG der nachträgliche Nachweis der Zustimmung der nicht antragstellenden Mitmieter zu dem von einem Mitmieter gestellten Antrag auch in jenen Fällen ausreichen müsse, in denen es sich um außerordentliche Maßnahmen handle, die der Zustimmung aller Mitmieter bedürften. Hier stelle sich die Frage, ob der vorliegende Antrag bloß eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung sei, für welche die vorliegende Zustimmung der Mitmietermehrheit ausreiche, oder eine wichtige Veränderung, die der Zustimmung sämtlicher Mitmieter bedürfe. Zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gehörten nach herrschender Auffassung Maßnahmen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienten, sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erwiesen und im

Interesse aller Mitglieder der Gemeinschaft lägen. Die Bekämpfung einer Betriebskostenabrechnung gehe über den so abgegrenzten Bereich der ordentlichen Verwaltung nicht hinaus, weshalb die Antragstellung durch die Mehrheit jedenfalls ausreiche. Diesen Ausführungen ist im Ergebnis beizupflichten. Die zu 5 Ob 28/83 zum Ausdruck gebrachte Rechtsauffassung, ein Antrag auf Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 43, Absatz 2, MRG und Paragraph 16, Absatz 3, MRG in der Fassung der MGN 1974) müsse bei Vorhandensein zweier Mitmieter von beiden Mitmietern getragen sein, ging von der Erwägung aus, dass sich die Wirksamkeit der über den genannten Antrag zu treffenden Entscheidung zwingend auf sämtliche Mitmieter erstrecke und damit unmittelbar in die Rechtssphäre aller Mitmieter eingegriffen werde, weshalb das in Rede stehende Erfordernis aufzustellen sei, um unlösbare Verwicklungen bei Ergehen einer Entscheidung auszuschließen, vor deren Fällung nicht allen Mitmietern das rechtliche Gehör gewährt worden sei. Dieser Erwägung wurde im vorliegenden Verfahren - das sich von dem der Entscheidung 5 Ob 28/83 zugrundeliegenden Fall insofern unterscheidet, als es im Sinn des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2, MRG auch die Interessen der übrigen Hauptmieter des Hauses unmittelbar berühren könnte - bereits dadurch Rechnung getragen, dass vom Erstgericht allen Mietern des Hauses - somit auch den Mitmietern Maria und Eduard D***** - das rechtliche Gehör iSd Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2, MRG gewährt worden ist. Die Antragslegitimation des Friedrich Kölbl kann daher hier ungeachtet des Vorhandenseins zweier weiterer Mitmieter, von denen dem Vorgehen des genannten Antragstellers der eine (Maria D*****) sogar (durch Erteilung der Vollmacht an den Antragstellervertreter) zugestimmt, der andere aber (Eduard Deimel) immerhin nicht widersprochen hat, schon unter dem Gesichtspunkt bejaht werden, dass jeder Gemeinschaftler, selbst der Minderheitsgemeinschaftler, wenn er sich dadurch nicht in Widerspruch zu seinen Mitgemeinschaften setzt, befugt ist, rechtswidrige Eingriffe Dritter in das gemeinschaftliche Recht (hier: unberechtigte Forderungen aus dem gemeinschaftlichen Schuldverhältnis) abzuwehren und sich zu diesem Zweck der zur Wahrung des Gesamtrechts erforderlichen Rechtsbehelfe zu bedienen (Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 6 zu Paragraph 828,; Petrasch in Rummel, ABGB Rdz 4 zu Paragraph 523,; siehe ferner die in der MGA des ABGB31 unter Nr 17 zu Paragraph 523, abgedruckten Entscheidungen; vergleiche auch MietSlg 33.049, 33.053; 5 Ob 23/83 ua). Der unter 2.) erwähnte Rechtsmittelantrag des Antragsgegners erweist sich demnach als nicht berechtigt.

Den zu 3.) gestellten Rechtsmittelantrag vermeint der Antragsgegner damit rechtfertigen zu können, dass die von den Vorinstanzen nicht als Betriebskosten anerkannten Kosten der Baumeister-, Schlosser und Glaserarbeiten genauso der Abwehr der Rattenplage dienen wie das Auslegen von Ködern oder das zwischenzeitig als wirksamer erachtete Verfahren durch Aufstellung von Ultraschallgeräten. Die genannten Arbeiten hätten nicht nur das Verstopfen der durch die Wühlarbeiten der Ratten entstandenen Löcher, sondern auch das Einsetzen neuer und dichter Fenster, um den Ratten den Zutritt zum Haus zu verwehren, umfasst.

Zur Frage, ob die in Rede stehenden Kosten als Kosten der Rattenbekämpfung und damit als Betriebskosten im Sinn des hier noch anzuwendenden § 2 Abs 2 Z 6 MG zu qualifizieren seien, führte das Rekursgericht aus, dass darunter nach ständiger Rechtsprechung (zuletzt etwa MietSlg 6.365, 17.264) nur die unmittelbar der Rattenvertilgung dienenden Auslagen selbst, wie zB die Aufwendungen für das Auslegen von Ködern durch ein dazu befugtes Unternehmen, nicht jedoch auch die Kosten für die Behebung der durch die Wühlarbeit entstandenen Bauschäden zu verstehen seien; letztere gehörten zur Instandhaltung des Hauses. Zur Frage, ob die in Rede stehenden Kosten als Kosten der Rattenbekämpfung und damit als Betriebskosten im Sinn des hier noch anzuwendenden Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 6, MG zu qualifizieren seien, führte das Rekursgericht aus, dass darunter nach ständiger Rechtsprechung (zuletzt etwa MietSlg 6.365, 17.264) nur die unmittelbar der Rattenvertilgung dienenden Auslagen selbst, wie zB die Aufwendungen für das Auslegen von Ködern durch ein dazu befugtes Unternehmen, nicht jedoch auch die Kosten für die Behebung der durch die Wühlarbeit entstandenen Bauschäden zu verstehen seien; letztere gehörten zur Instandhaltung des Hauses.

Der Oberste Gerichtshof pflichtet dieser Rechtsauffassung, die mit der langjährigen einschlägigen Rechtsprechung des Rekursgerichts übereinstimmt (siehe Palten, Betriebskosten, Entscheidungen Nr 276 und 310 bis 317), aus der Erwägung bei, dass die als Betriebskosten verrechenbaren Auslagen im Gesetz taxativ aufgezählt sind und dies sowie der zwingende Charakter dieser Regelung (vgl Zingher MG18, 28) die vom Rekursgericht vertretene Auslegung gebieten. Die Baumeister-, Schlosser- und Glaserarbeiten, um die es hier geht, mögen durch die Rattenplage notwendig geworden sein und deren künftiger Abwehr dienen, sind aber dennoch aus dem Hauptmietzins zu deckende Instandhaltungsarbeiten. Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen. Der Oberste Gerichtshof

pflichtet dieser Rechtsauffassung, die mit der langjährigen einschlägigen Rechtsprechung des Rekursgerichts übereinstimmt (siehe Palten, Betriebskosten, Entscheidungen Nr 276 und 310 bis 317), aus der Erwägung bei, dass die als Betriebskosten verrechenbaren Auslagen im Gesetz taxativ aufgezählt sind und dies sowie der zwingende Charakter dieser Regelung vergleiche Zingher MG18, 28) die vom Rekursgericht vertretene Auslegung gebieten. Die Baumeister-, Schlosser- und Glaserarbeiten, um die es hier geht, mögen durch die Rattenplage notwendig geworden sein und deren künftiger Abwehr dienen, sind aber dennoch aus dem Hauptmietzins zu deckende Instandhaltungsarbeiten. Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Textnummer

E116095

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00057.840.1016.000

Im RIS seit

10.11.2016

Zuletzt aktualisiert am

10.11.2016

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