

TE OGH 1984/10/2 5Ob46/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.10.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schubert, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Josefine S*****, vertreten durch Dr. Eduard Klingsbigl, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Alfred G*****, vertreten durch Dr. Wilfried Mayer, Rechtsanwalt in Gmunden, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Februar 1984, GZ 41 R 49/84-9, womit aus Anlass des Rekurses der Antragsgegners der Beschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 14. November 1983, GZ 42 Msch 48/82-5, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schubert, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Josefine S*****, vertreten durch Dr. Eduard Klingsbigl, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Alfred G*****, vertreten durch Dr. Wilfried Mayer, Rechtsanwalt in Gmunden, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Februar 1984, GZ 41 R 49/84-9, womit aus Anlass des Rekurses der Antragsgegners der Beschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 14. November 1983, GZ 42 Msch 48/82-5, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

In dem am 15. September 1982 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag begehrte die Antragstellerin, dem Antragsgegner gemäß § 3 Abs 1 und 2 Z 3 MRG aufzutragen, die vorhandene Zentralheizungsanlage für die (von ihr gemietete) Wohnung top Nr 6 in seinem Haus ***** instand zu setzen, für den Fall aber, dass dies wirtschaftlich nicht vertretbar sei, eine vergleichbare neue Anlage zu errichten.In dem am 15. September 1982 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag begehrte die Antragstellerin, dem Antragsgegner gemäß Paragraph 3, Absatz eins und 2 Ziffer 3, MRG aufzutragen, die vorhandene Zentralheizungsanlage für die (von ihr gemietete) Wohnung top Nr 6 in seinem Haus ***** instand zu setzen, für den Fall aber, dass dies wirtschaftlich nicht vertretbar sei, eine vergleichbare neue Anlage zu errichten.

Das gemäß § 40 Abs 2 MRG angerufene Erstgericht gab dem Antrag statt.Das gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG

angerufene Erstgericht gab dem Antrag statt.

Das Rekursgericht hob den erstgerichtlichen Sachbeschluss aus Anlass des Rekurses des Antragsgegners als nichtig auf und trug dem Erstgericht unter Rechtskraftvorbehalt die Durchführung der Verhandlung unter Berücksichtigung der Parteistellung der anderen Hauptmieter sowie die neue Entscheidung auf. Es führte im Wesentlichen aus:

Gemäß § 37 Abs 3 Z 2 MRG habe das Gericht in Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet würden, auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrags unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen und ihnen Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben, wofür es genüge, wenn sie vor Schluss der Verhandlung erster Instanz Gelegenheit zu einem Sachvorbringen hätten. Die Notwendigkeit dieser Verfahrensbeteiligung hänge davon ab, ob durch die Entscheidung über den Antrag die Interessen der anderen Hauptmieter nicht bloß in wirtschaftlicher Hinsicht abstrakt beeinträchtigt werden könnten. Der Begriff einer bloßen Möglichkeit, dass Interessen berührt werden könnten, bedeute einen weiten Beteiligtenkreis, der allein dadurch eingeschränkt werde, dass nur die „unmittelbare“ Berührung der Interessen die Verständigung gebiete (EvBl 1984/23). Gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2, MRG habe das Gericht in Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet würden, auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrags unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen und ihnen Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben, wofür es genüge, wenn sie vor Schluss der Verhandlung erster Instanz Gelegenheit zu einem Sachvorbringen hätten. Die Notwendigkeit dieser Verfahrensbeteiligung hänge davon ab, ob durch die Entscheidung über den Antrag die Interessen der anderen Hauptmieter nicht bloß in wirtschaftlicher Hinsicht abstrakt beeinträchtigt werden könnten. Der Begriff einer bloßen Möglichkeit, dass Interessen berührt werden könnten, bedeute einen weiten Beteiligtenkreis, der allein dadurch eingeschränkt werde, dass nur die „unmittelbare“ Berührung der Interessen die Verständigung gebiete (EvBl 1984/23).

Durch den Antrag eines Mieters gemäß § 37 Abs 1 Z 2 MRG, mit dem die Durchführung von Erhaltungsarbeiten iSd § 6 MRG durch den Vermieter durchgesetzt werden solle, würden die rechtlich geschützten Interessen der anderen Hauptmieter unmittelbar berührt. Dies ergebe sich aus § 6 Abs 4 MRG, welche der Mehrheit der Hauptmieter die Möglichkeit einräume, zusammen mit dem Vermieter der Vornahme der beantragten Arbeiten zu widersprechen, wenn die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses erforderlich sei, was zur Abweisung des Antrags führe, sowie daraus, dass im Falle des Unterbleibens des Widerspruchs auf Antrag mit der Entscheidung nach § 6 Abs 1 MRG auch die Entscheidung über die Berechtigung zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19 MRG) zu verbinden sei. Selbst wenn es sich bei der durchzuführenden Arbeit nach dem Vorbringen im Antrag - wie hier - um eine vorweg durchzuführende Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 3 Z 2 lit a bis c MRG handle, bei der ein Widerspruch der übrigen Hauptmieter nicht in Betracht komme, bedürfe es der Beteiligung der übrigen Hauptmieter, weil diese nur dann die Möglichkeit hätten, etwa einzuwenden, dass es sich bei der Arbeit um keine vorweg aufzutragende Erhaltungsarbeit handle. Dass die übrigen Mieter dem Verfahren als Beteiligte beizuziehen seien, entspreche übrigens der ständigen Rechtsprechung zu der § 6 MRG vergleichbaren Bestimmung des § 8 MG (vgl MietSlg 30.302, 31.303, 32.288, 33.273). Durch den Antrag eines Mieters gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG, mit dem die Durchführung von Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 6, MRG durch den Vermieter durchgesetzt werden solle, würden die rechtlich geschützten Interessen der anderen Hauptmieter unmittelbar berührt. Dies ergebe sich aus Paragraph 6, Absatz 4, MRG, welche der Mehrheit der Hauptmieter die Möglichkeit einräume, zusammen mit dem Vermieter der Vornahme der beantragten Arbeiten zu widersprechen, wenn die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses erforderlich sei, was zur Abweisung des Antrags führe, sowie daraus, dass im Falle des Unterbleibens des Widerspruchs auf Antrag mit der Entscheidung nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG auch die Entscheidung über die Berechtigung zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (Paragraphen 18, 19, MRG) zu verbinden sei. Selbst wenn es sich bei der durchzuführenden Arbeit nach dem Vorbringen im Antrag - wie hier - um eine vorweg durchzuführende Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, Litera a bis c MRG handle, bei der ein Widerspruch der übrigen Hauptmieter nicht in Betracht komme, bedürfe es der Beteiligung der übrigen Hauptmieter, weil diese nur dann die Möglichkeit hätten, etwa einzuwenden, dass es sich bei der Arbeit um keine vorweg aufzutragende Erhaltungsarbeit handle. Dass die übrigen Mieter dem Verfahren als Beteiligte beizuziehen seien, entspreche übrigens der ständigen Rechtsprechung zu der Paragraph 6, MRG vergleichbaren Bestimmung des Paragraph 8, MG vergleiche MietSlg 30.302, 31.303, 32.288, 33.273).

Im konkreten Fall gehe aus dem beiderseitigen Vorbringen hervor, dass die Antragstellerin nicht die einzige Mieterin im Hause sei. Dennoch sei den übrigen Hauptmietern weder im Verfahren vor der Schlichtungsstelle noch im gerichtlichen Verfahren Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren gegeben worden, weshalb der erstgerichtliche Sachbeschluss als nichtig aufzuheben gewesen sei, ohne dass zunächst zu dessen Richtigkeit Stellung zu nehmen gewesen wäre. Da im gegenständlichen Verfahren das Verbot des Vorbringens von Neuerungen bestehe, könne den anderen Hauptmietern nur dadurch Gelegenheit zum Sachvorbringen geboten werden, dass das Erstgericht sein Verfahren aufnehme und die erforderlichen Zustellungen vornehme, um sodann, wenn alle Parteien beteiligt seien, neu zu entscheiden.

Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses.

Der Antragsgegner beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

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.

Die Antragstellerin räumt ein, dass sie nicht die einzige Mieterin im Hause ***** sei, meint jedoch, dass die Interessen der übrigen Mieter durch die Stattgebung ihres Antrags nicht unmittelbar berührt würden. Eine Beeinträchtigung anderer Mieter in technischer Hinsicht sei nicht denkbar, weil die einzelnen Wohnungen nunmehr gesondert beheizt würden, eine Beeinträchtigung in finanzieller Hinsicht scheide aus, weil ein Nichtzureichen der Hauptmietzinsreserve vom Antragsgegner nicht einmal behauptet worden sei und auch nicht vorliege. Da der Antrag eindeutig auf die Aufrechterhaltung des Betriebs einer bestehenden Heizungsanlage abziele, komme ihm Priorität iSd § 3 Abs 3 Z 2 lit c MRG zu, sodass auch ein Widerspruch anderer Mieter iSd § 6 Abs 4 MRG ausgeschlossen sei. Die rechtliche Ansicht des Rekursgerichts, die dazu führen würde, dass in jedem Fall eines Antrags nach § 6 MRG sämtliche Hauptmieter zu verständigen wären, widerspreche dem Willen des Gesetzgebers und der Natur der Sache; über die in § 3 Abs 3 Z 2 lit a bis c MRG angeführten, durchwegs dringenden Erhaltungsarbeiten sei in einem kurzen Verfahren möglichst rasch zu entscheiden und nicht in einem Verfahren, in dem über die theoretische Möglichkeit der Beeinträchtigung von Mieterinteressen Beweise aufgenommen würden. Die Antragstellerin räumt ein, dass sie nicht die einzige Mieterin im Hause ***** sei, meint jedoch, dass die Interessen der übrigen Mieter durch die Stattgebung ihres Antrags nicht unmittelbar berührt würden. Eine Beeinträchtigung anderer Mieter in technischer Hinsicht sei nicht denkbar, weil die einzelnen Wohnungen nunmehr gesondert beheizt würden, eine Beeinträchtigung in finanzieller Hinsicht scheide aus, weil ein Nichtzureichen der Hauptmietzinsreserve vom Antragsgegner nicht einmal behauptet worden sei und auch nicht vorliege. Da der Antrag eindeutig auf die Aufrechterhaltung des Betriebs einer bestehenden Heizungsanlage abziele, komme ihm Priorität iSd Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, Litera c, MRG zu, sodass auch ein Widerspruch anderer Mieter iSd Paragraph 6, Absatz 4, MRG ausgeschlossen sei. Die rechtliche Ansicht des Rekursgerichts, die dazu führen würde, dass in jedem Fall eines Antrags nach Paragraph 6, MRG sämtliche Hauptmieter zu verständigen wären, widerspreche dem Willen des Gesetzgebers und der Natur der Sache; über die in Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, Litera a bis c MRG angeführten, durchwegs dringenden Erhaltungsarbeiten sei in einem kurzen Verfahren möglichst rasch zu entscheiden und nicht in einem Verfahren, in dem über die theoretische Möglichkeit der Beeinträchtigung von Mieterinteressen Beweise aufgenommen würden.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Das Rekursgericht hat seiner Entscheidung in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (EvBl 1984/23; 5 Ob 49/83, 5 Ob 50/83; ImmZ 1984, 132 ua) zutreffend die Auffassung zugrundegelegt, dass die Notwendigkeit der Verfahrensbeteiligung der anderen Hauptmieter iSd § 37 Abs 3 Z 2 MRG davon abhängt, ob deren Interessen durch die Entscheidung über den Antrag nicht bloß in wirtschaftlicher Hinsicht abstrakt unmittelbar beeinträchtigt werden könnten (so schon Würth-Zingher, MRG 127 f Anm 15 zu § 37; vgl nunmehr auch Würth-Zingher, MRG2, 174 f Anm 30 zu § 37). Geht man aber von dieser Auffassung aus, dann trifft auch die Ansicht des Rekursgerichts zu, dass eine solche unmittelbare Interessenbeeinträchtigung der übrigen Hauptmieter in Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 (§§ 3, 4 und 6) MRG selbst dann besteht, wenn deren Widerspruchsrecht iSd § 6 Abs 4 MRG nach dem Antragsvorbringen nicht in Betracht käme, weil ihnen die Möglichkeit gegeben werden muss einzuwenden, dass es sich in Wahrheit nicht um vorweg aufzutragende Erhaltungsarbeiten handle (vgl Würth-Zingher, MRG2, 175, Anm 30 aE zu § 37). Dazu kommt, dass die Interessen der übrigen Hauptmieter

in solchen Verfahren schon deshalb nicht bloß in wirtschaftlicher Hinsicht abstrakt unmittelbar berührt werden könnten, weil der Vermieter gemäß § 20 Abs 1 Z 2 lit a MRG jene Beträge, die er zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder nützlichen Verbesserung des Hauses aufgewendet hat, in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben und daher die Hauptmietzinsreserve mindernd ausweisen darf und sich zur Rechtfertigung dieses Vorgehens auch den übrigen Hauptmietern gegenüber, für welche die Höhe der Hauptmietzinsreserve gleichfalls von Bedeutung sein kann, auf die ihm etwa in Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 (§§ 3, 4 und 6) MRG erteilten Aufträge berufen könnte (vgl EvBl 1984/23 hinsichtlich der Berechnung der Erhaltungsbeiträge). Der allfälligen besonderen Dringlichkeit von Erhaltungsarbeiten kann durch eine entsprechende Beschleunigung der Durchführung des Verfahrens auch dann Rechnung getragen werden, wenn den übrigen Hauptmietern Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren gegeben wird (vgl § 37 Abs 3 Z 4 MRG); eine Unterlassung der gesetzlich vorgesehenen Verfahrensbeteiligung der übrigen Hauptmieter wegen der Dringlichkeit der Erhaltungsarbeiten ist nicht gerechtfertigt. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Das Rekursgericht hat seiner Entscheidung in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (EvBl 1984/23; 5 Ob 49/83, 5 Ob 50/83; ImmZ 1984, 132 ua) zutreffend die Auffassung zugrundegelegt, dass die Notwendigkeit der Verfahrensbeteiligung der anderen Hauptmieter iSd Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2, MRG davon abhängt, ob deren Interessen durch die Entscheidung über den Antrag nicht bloß in wirtschaftlicher Hinsicht abstrakt unmittelbar beeinträchtigt werden könnten (so schon Würth-Zingher, MRG 127 f Anmerkung 15, zu Paragraph 37,; vergleiche nunmehr auch Würth-Zingher, MRG2, 174 f Anmerkung 30, zu Paragraph 37,). Geht man aber von dieser Auffassung aus, dann trifft auch die Ansicht des Rekursgerichts zu, dass eine solche unmittelbare Interessenbeeinträchtigung der übrigen Hauptmieter in Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, (Paragraphen 3, 4, und 6) MRG selbst dann besteht, wenn deren Widerspruchsrecht iSd Paragraph 6, Absatz 4, MRG nach dem Antragsvorbringen nicht in Betracht käme, weil ihnen die Möglichkeit gegeben werden muss einzuwenden, dass es sich in Wahrheit nicht um vorweg aufzutragende Erhaltungsarbeiten handle vergleiche Würth-Zingher, MRG2, 175, Anmerkung 30, aE zu Paragraph 37,). Dazu kommt, dass die Interessen der übrigen Hauptmieter in solchen Verfahren schon deshalb nicht bloß in wirtschaftlicher Hinsicht abstrakt unmittelbar berührt werden könnten, weil der Vermieter gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, MRG jene Beträge, die er zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder nützlichen Verbesserung des Hauses aufgewendet hat, in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben und daher die Hauptmietzinsreserve mindernd ausweisen darf und sich zur Rechtfertigung dieses Vorgehens auch den übrigen Hauptmietern gegenüber, für welche die Höhe der Hauptmietzinsreserve gleichfalls von Bedeutung sein kann, auf die ihm etwa in Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, (Paragraphen 3, 4 und 6) MRG erteilten Aufträge berufen könnte vergleiche EvBl 1984/23 hinsichtlich der Berechnung der Erhaltungsbeiträge). Der allfälligen besonderen Dringlichkeit von Erhaltungsarbeiten kann durch eine entsprechende Beschleunigung der Durchführung des Verfahrens auch dann Rechnung getragen werden, wenn den übrigen Hauptmietern Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren gegeben wird vergleiche Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 4, MRG); eine Unterlassung der gesetzlich vorgesehenen Verfahrensbeteiligung der übrigen Hauptmieter wegen der Dringlichkeit der Erhaltungsarbeiten ist nicht gerechtfertigt.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Textnummer

E104991

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00046.84.1002.000

Im RIS seit

29.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

29.08.2013

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