

# TE OGH 2007/7/3 5Ob74/07d

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.07.2007

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Erich K\*\*\*\*\* vertreten durch Mag. Helmut Hawranek, Rechtsanwalt in Graz, gegen den Antragsgegner Franz R\*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Hans Lehofer, Mag. Bernhard Lehofer, Rechtsanwälte in Graz, wegen § 6 Abs 2 MRG - Bestellung eines Zwangsverwalters, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 11. Jänner 2007, GZ 3 R 179/06z-13, den Beschluss Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Erich K\*\*\*\*\* vertreten durch Mag. Helmut Hawranek, Rechtsanwalt in Graz, gegen den Antragsgegner Franz R\*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Hans Lehofer, Mag. Bernhard Lehofer, Rechtsanwälte in Graz, wegen Paragraph 6, Absatz 2, MRG - Bestellung eines Zwangsverwalters, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 11. Jänner 2007, GZ 3 R 179/06z-13, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird gemäß 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. Entgegen den Ausführungen des Rechtsmittelwerbers wurde die Zwangsverwaltung nicht nur hinsichtlich der Wohnung top Nr 20 beantragt; der Antrag ging vielmehr dahin, zur Durchführung der dem Antragsgegner mit Sachbeschluss vom 15. 9. 2005 aufgetragenen, im Einzelnen dargelegten Arbeiten, sowie zur Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals bzw ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung bis zu dessen Tilgung „einen Verwalter zu bestellen“. Die Bestellung eines Zwangsverwalters hinsichtlich sämtlicher im Miteigentum des Antragsgegners stehender Anteile und Wohnungseigentumsobjekte überschreitet daher - wie an sich schon das Rekursgericht unbekämpfbar ausführte (vgl RIS-Justiz RS0041089, RS0041240, insbesondere 16 Ok 51/05 iVm RIS-Justiz RS0050037 und RS0043027) - keineswegs den Sachantrag. 1. Entgegen den Ausführungen des Rechtsmittelwerbers wurde die Zwangsverwaltung nicht nur hinsichtlich der Wohnung top Nr 20 beantragt; der Antrag ging vielmehr dahin, zur Durchführung der dem Antragsgegner mit Sachbeschluss vom 15. 9. 2005 aufgetragenen, im Einzelnen dargelegten

Arbeiten, sowie zur Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals bzw ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung bis zu dessen Tilgung „einen Verwalter zu bestellen“. Die Bestellung eines Zwangsverwalters hinsichtlich sämtlicher im Miteigentum des Antragsgegners stehender Anteile und Wohnungseigentumsobjekte überschreitet daher - wie an sich schon das Rekursgericht unbekämpfbar ausführte vergleiche RIS-Justiz RS0041089, RS0041240, insbesondere 16 Ok 51/05 in Verbindung mit RIS-Justiz RS0050037 und RS0043027) - keineswegs den Sachantrag.

2. Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes (vgl insbesondere 5 Ob 30/86) ist der Entscheidung über den Antrag nach § 6 Abs 2 MRG die Sachlage im Zeitpunkt der erstgerichtlichen Entscheidung zugrunde zu legen. Dass eine im Zeitpunkt des „vorliegenden Antrages“ bereits anhängige Aufkündigung „nunmehr“ angeblich auch in zweiter Instanz bestätigt wurde, ist insoferne nicht entscheidungsrelevant, als nicht einmal der Rechtsmittelwerber behauptet, dass im maßgeblichen Zeitpunkt eine rechtskräftige Aufkündigungsentscheidung vorlag, geschweige denn die Räumungsfrist bereits abgelaufen gewesen wäre. Der Beurteilung der Frage, ob sich die Sachlage seit dem Zeitpunkt der erstgerichtlichen Entscheidung derart geändert hat, dass mit einer Einstellung der Zwangsverwaltung iSd § 6 Abs 3 MRG vorzugehen ist, wird hiemit nicht vorgegriffen (5 Ob 30/86). 2. Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes vergleiche insbesondere 5 Ob 30/86) ist der Entscheidung über den Antrag nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG die Sachlage im Zeitpunkt der erstgerichtlichen Entscheidung zugrunde zu legen. Dass eine im Zeitpunkt des „vorliegenden Antrages“ bereits anhängige Aufkündigung „nunmehr“ angeblich auch in zweiter Instanz bestätigt wurde, ist insoferne nicht entscheidungsrelevant, als nicht einmal der Rechtsmittelwerber behauptet, dass im maßgeblichen Zeitpunkt eine rechtskräftige Aufkündigungsentscheidung vorlag, geschweige denn die Räumungsfrist bereits abgelaufen gewesen wäre. Der Beurteilung der Frage, ob sich die Sachlage seit dem Zeitpunkt der erstgerichtlichen Entscheidung derart geändert hat, dass mit einer Einstellung der Zwangsverwaltung iSd Paragraph 6, Absatz 3, MRG vorzugehen ist, wird hiemit nicht vorgegriffen (5 Ob 30/86).

3. Es entspricht auch der Judikatur des Obersten Gerichtshofes, dass im Geltungsbereich des MRG über Zwangsmaßnahmen zur Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters in einem fortgesetzten Titelverfahren zu entscheiden ist, die Entscheidung mit Sachbeschluss, somit nach Prüfung der für und wider vorgebrachten Sachargumente zu treffen ist, dass sich das Gericht sachlich mit der Notwendigkeit der Verwalterbestellung etwa im Hinblick auf bereits begonnene Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auseinander zu setzen hat, sowie dass Grundlage der Entscheidung der in diesem kontradiktoriischen Erkenntnisverfahren ermittelte Sachverhalt zu sein hat (5 Ob 120/98b). Auf die mangelnde Finanzierbarkeit hat sich der Rechtsmittelwerber im erstinstanzlichen Verfahren nicht berufen, weshalb idZ schon aus diesem Grund - ohne dass auf § 6 Abs 4 MRG einzugehen wäre - keine erhebliche Rechtsfrage zur Darstellung gebracht wird. 3. Es entspricht auch der Judikatur des Obersten Gerichtshofes, dass im Geltungsbereich des MRG über Zwangsmaßnahmen zur Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters in einem fortgesetzten Titelverfahren zu entscheiden ist, die Entscheidung mit Sachbeschluss, somit nach Prüfung der für und wider vorgebrachten Sachargumente zu treffen ist, dass sich das Gericht sachlich mit der Notwendigkeit der Verwalterbestellung etwa im Hinblick auf bereits begonnene Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auseinander zu setzen hat, sowie dass Grundlage der Entscheidung der in diesem kontradiktoriischen Erkenntnisverfahren ermittelte Sachverhalt zu sein hat (5 Ob 120/98b). Auf die mangelnde Finanzierbarkeit hat sich der Rechtsmittelwerber im erstinstanzlichen Verfahren nicht berufen, weshalb idZ schon aus diesem Grund - ohne dass auf Paragraph 6, Absatz 4, MRG einzugehen wäre - keine erhebliche Rechtsfrage zur Darstellung gebracht wird.

#### **Anmerkung**

E846705Ob74.07d

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.236XPUBLEND

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00074.07D.0703.000

#### **Zuletzt aktualisiert am**

07.09.2009

**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](http://www.jusline.at)