

TE OGH 2007/7/3 50b125/07d

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.07.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Sonja K***** vertreten durch Dr. Thomas Krankl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Ernst W*****, 2. Sabine L*****, 3. Gabriele K***** 4. Sabine H***** ebendort, alle vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 (§§ 3 und 6 Abs 1) MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Dezember 2006, GZ 31 R 166/06z-43, den Beschluss Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Sonja K***** vertreten durch Dr. Thomas Krankl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Ernst W*****, 2. Sabine L*****, 3. Gabriele K***** 4. Sabine H***** ebendort, alle vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, (Paragraphen 3 und 6 Absatz eins,) MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Dezember 2006, GZ 31 R 166/06z-43, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner 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).

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Eigentümer der Liegenschaft *****, die Antragstellerin ist Mieterin der Wohnung top Nr 6. Durch die zuständige Baubehörde wurde ein Teilabbruch des hinteren Teiles des Hauses bewilligt. Gleichzeitig wurde den Antragsgegnern eine Reihe von Bauaufträgen zur Instandsetzung jenes Trakts des Hauses erteilt, der nicht von der Abbruchbewilligung erfasst ist. Die Wohnung der Antragstellerin liegt in diesem Haustrakt.

Mit dem erstinstanzlichen Sachbeschluss wurde den Antragsgegnern die Durchführung jener privilegierten Arbeiten im Sinn des § 3 Abs 2 Z 2 lit a bis c MRG aufgetragen, die auch Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Auftrags zur Behebung von Baugebrechen waren und die Sicherheit von Personen und Sachen gefährdeten. Das Rekursgericht hat den Antragsgegnern darüber hinaus die Instandsetzung der Wohnungseingangstür der Antragstellerin zur Herstellung

einer brauchbaren Dichtheit, die Erneuerung der Hofeingangstür und das Ausmalen des Stiegenhauses aufgetragen. Mit dem erstinstanzlichen Sachbeschluss wurde den Antragsgegnern die Durchführung jener privilegierten Arbeiten im Sinn des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, Litera a bis c MRG aufgetragen, die auch Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Auftrags zur Behebung von Baugebrechen waren und die Sicherheit von Personen und Sachen gefährdeten. Das Rekursgericht hat den Antragsgegnern darüber hinaus die Instandsetzung der Wohnungseingangstür der Antragstellerin zur Herstellung einer brauchbaren Dichtheit, die Erneuerung der Hofeingangstür und das Ausmalen des Stiegenhauses aufgetragen.

Rechtliche Beurteilung

Das Hauptargument der Antragsgegner bestand und besteht auch jetzt noch darin, dass die Arbeiten mangels Kostendeckung infolge Unwirtschaftlichkeit nicht aufgetragen werden dürfen. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Einwand der mangelnden Kostendeckung nur im Fall und mit der Maßgabe des § 6 Abs 4 MRG zu prüfen ist (RIS-Justiz RS0114401). Gegen den Auftrag zur Vornahme privilegierter Arbeiten steht dem Vermieter praktisch überhaupt kein Einwand zu (RIS-Justiz RS0069992). Bei nicht privilegierten Arbeiten kann die Mehrheit der Hauptmieter der vermieteten Mietgegenstände des Hauses zusammen mit dem Vermieter Widerspruch erheben, wenn eine Mietzinserhöhung nach den §§ 18, 19 MRG erforderlich ist. Die mangelnde Kostendeckung kann demnach nur im Fall des Widerspruchs der übrigen Mieter zur Abweisung des Antrags führen. Ansonsten hat der Vermieter, will er nicht die Kosten der Erhaltungsarbeiten aus eigenen Mitteln bezahlen oder zumindest vorfinanzieren, einen Antrag auf Mietzinserhöhung nach den §§ 18, 19 MRG zu stellen, der mit dem Auftrag auf Durchführung der Arbeiten zu verbinden ist (RIS-Justiz RS0020813 [T3]). Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten wegen Unvermietbarkeit des ganzen Hauses kann also in einem gegen den Vermieter angestrengten Verfahren zur Durchführung von nicht privilegierten Erhaltungsarbeiten eine Rolle spielen, ist aber nur dann beachtlich, wenn sowohl der Vermieter als auch die Mehrheit der Hauptmieter der Vornahme der beantragten Arbeit widersprechen (5 Ob 55/85 = RIS-Justiz RS0069990; RIS-Justiz RS0020813 [T4]). Das Hauptargument der Antragsgegner bestand und besteht auch jetzt noch darin, dass die Arbeiten mangels Kostendeckung infolge Unwirtschaftlichkeit nicht aufgetragen werden dürfen. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Einwand der mangelnden Kostendeckung nur im Fall und mit der Maßgabe des Paragraph 6, Absatz 4, MRG zu prüfen ist (RIS-Justiz RS0114401). Gegen den Auftrag zur Vornahme privilegierter Arbeiten steht dem Vermieter praktisch überhaupt kein Einwand zu (RIS-Justiz RS0069992). Bei nicht privilegierten Arbeiten kann die Mehrheit der Hauptmieter der vermieteten Mietgegenstände des Hauses zusammen mit dem Vermieter Widerspruch erheben, wenn eine Mietzinserhöhung nach den Paragraphen 18, 19 MRG erforderlich ist. Die mangelnde Kostendeckung kann demnach nur im Fall des Widerspruchs der übrigen Mieter zur Abweisung des Antrags führen. Ansonsten hat der Vermieter, will er nicht die Kosten der Erhaltungsarbeiten aus eigenen Mitteln bezahlen oder zumindest vorfinanzieren, einen Antrag auf Mietzinserhöhung nach den Paragraphen 18, 19 MRG zu stellen, der mit dem Auftrag auf Durchführung der Arbeiten zu verbinden ist (RIS-Justiz RS0020813 [T3]). Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten wegen Unvermietbarkeit des ganzen Hauses kann also in einem gegen den Vermieter angestrengten Verfahren zur Durchführung von nicht privilegierten Erhaltungsarbeiten eine Rolle spielen, ist aber nur dann beachtlich, wenn sowohl der Vermieter als auch die Mehrheit der Hauptmieter der Vornahme der beantragten Arbeit widersprechen (5 Ob 55/85 = RIS-Justiz RS0069990; RIS-Justiz RS0020813 [T4]).

Im vorliegenden Fall ist ein solcher Widerspruch bzw gemeinsamer Antrag nicht erhoben worden, weshalb die Einwände der Antragsgegner rechtlich keine Beachtung finden können. Nach der dargestellten Rechtslage sind die Vermieter zur Durchführung auch der nicht privilegierten Arbeiten verpflichtet.

Was den Einwand des sekundären Feststellungsmangels betrifft, geht dieser schon deshalb ins Leere, weil eben kein Widerspruch der Mehrheit der Mieter und Antrag des Mieters vorliegt. Damit erweist sich das Rechtsmittel der Antragsgegner mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG als unzulässig. Es war daher zurückzuweisen. Was den Einwand des sekundären Feststellungsmangels betrifft, geht dieser schon deshalb ins Leere, weil eben kein Widerspruch der Mehrheit der Mieter und Antrag des Mieters vorliegt. Damit erweist sich das Rechtsmittel der Antragsgegner mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG als unzulässig. Es war daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E848265Ob125.07d

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inImmZ 2007,390 (Kovanyi, überblicksweise Darstellung) = immolex-LS2007/61 = MietSlg 59.237XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00125.07D.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