jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2002/2/26 5Ob48/02y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.02.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtsangelegenheit der Antragsteller 1. Sibylle P*****, 2. Erich P*****, beide vertreten durch Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1. P***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Andreas Doschek, Rechtsanwalt in Wien, 2. Eva-Maria P*****, 3. Gertraude P*****, diese vertreten durch Gustav Petri & Co Immobilientreuhandgesellschaft mbH, Heglgasse 13/21, 1010 Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm § 6 Abs 2 MRG, über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. September 2001, GZ 39 R 235/01z-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 23. April 2001, GZ 17 Msch 33/00p-9, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtsangelegenheit der Antragsteller 1. Sibylle P*****, 2. Erich P*****, beide vertreten durch Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1. P***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Andreas Doschek, Rechtsanwalt in Wien, 2. Eva-Maria P*****, 3. Gertraude P*****, diese vertreten durch Gustav Petri & Co Immobilientreuhandgesellschaft mbH, Heglgasse 13/21, 1010 Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 2, MRG, über den Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. September 2001, GZ 39 R 235/01z-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 23. April 2001, GZ 17 Msch 33/00p-9, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Mit Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle vom 14. 9. 1999 wurde den Antragsgegnern als Eigentümern des Hauses ***** in***** die Durchführung diverser Arbeiten nach § 6 Abs 1 MRG aufgetragen. Weil am 23. 4. 2001, somit 1 ¾ Jahre später, die Arbeiten nur teilweise begonnen worden waren, bestellte das Erstgericht über Begehren der antragstellenden Mieter gemäß § 6 Abs 2 MRG einen Zwangsverwalter. Das Rekursgericht bestätigte diese

Entscheidung. Es erachtete das Vorbringen der Antragsgegner, Vorarbeiten zur Sanierung des Objektes seien bereits durchgeführt worden und zwar sei an der Fassade Putz abgeschlagen worden, es habe jedoch Probleme mit den Minderheitseigentümern gegeben, nunmehr sei jedoch beabsichtigt, aufgrund neuer Förderungsbestimmungen die Arbeiten zügig in Angriff zu nehmen und ein § 18-Verfahren bei der Schlichtungsstelle einzuleiten, ein zusätzliches Problem sei, dass das Haus unter Denkmalschutz stehe und daher sämtliche Arbeiten mit der Behörde abgesprochen werden müssten, als nicht ausreichend, um eine Exekutionsführung nach § 6 Abs 2 MRG abzuwenden. Sei erwiesen, dass die Arbeiten im Entscheidungszeitpunkt nicht durchgeführt seien, sei es Sache des Vermieters, alle zu einer Antragssabweisung führenden Umstände zu behaupten und zu beweisen. Das setze den Nachweis der Sicherstellung der ehebaldigsten Fertigstellung der Arbeiten voraus. Um den naheliegenden Verdacht seiner Verzögerungsabsicht zu entkräften, habe der Antragsgegner nachzuweisen, dass bereits konkrete Schritte zur Fertigstellung erfolgt seien, wie etwa die Aufnahme von Kapital oder die Erteilung von Aufträgen. Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage bestehe, unter welchen Voraussetzungen der säumige Vermieter die Bestellung eines Zwangsverwalters nach § 6 Abs 2 MRG abwenden könne.Mit Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle vom 14. 9. 1999 wurde den Antragsgegnern als Eigentümern des Hauses ***** in***** die Durchführung diverser Arbeiten nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG aufgetragen. Weil am 23. 4. 2001, somit 1 ¾ Jahre später, die Arbeiten nur teilweise begonnen worden waren, bestellte das Erstgericht über Begehren der antragstellenden Mieter gemäß Paragraph 6, Absatz 2, MRG einen Zwangsverwalter. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es erachtete das Vorbringen der Antragsgegner, Vorarbeiten zur Sanierung des Objektes seien bereits durchgeführt worden und zwar sei an der Fassade Putz abgeschlagen worden, es habe jedoch Probleme mit den Minderheitseigentümern gegeben, nunmehr sei jedoch beabsichtigt, aufgrund neuer Förderungsbestimmungen die Arbeiten zügig in Angriff zu nehmen und ein Paragraph 18 -, fünf e, r, f, a, h, r, e, n, bei der Schlichtungsstelle einzuleiten, ein zusätzliches Problem sei, dass das Haus unter Denkmalschutz stehe und daher sämtliche Arbeiten mit der Behörde abgesprochen werden müssten, als nicht ausreichend, um eine Exekutionsführung nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG abzuwenden. Sei erwiesen, dass die Arbeiten im Entscheidungszeitpunkt nicht durchgeführt seien, sei es Sache des Vermieters, alle zu einer Antragssabweisung führenden Umstände zu behaupten und zu beweisen. Das setze den Nachweis der Sicherstellung der ehebaldigsten Fertigstellung der Arbeiten voraus. Um den naheliegenden Verdacht seiner Verzögerungsabsicht zu entkräften, habe der Antragsgegner nachzuweisen, dass bereits konkrete Schritte zur Fertigstellung erfolgt seien, wie etwa die Aufnahme von Kapital oder die Erteilung von Aufträgen. Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage bestehe, unter welchen Voraussetzungen der säumige Vermieter die Bestellung eines Zwangsverwalters nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG abwenden könne.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes liegt im vorliegenden Fall eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des§ 528 Abs 1 ZPO, die eine Befassung des Obersten Gerichtshofes zulässig machen würde, nicht vorEntgegen der Ansicht des Rekursgerichtes liegt im vorliegenden Fall eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO, die eine Befassung des Obersten Gerichtshofes zulässig machen würde, nicht vor.

Der Bestimmung des § 6 Abs 2 MRG ist mit Klarheit zu entnehmen, dass die Bestellung eines Verwalters zur Vollstreckung eines Titels nach § 6 Abs 1 MRG nur voraussetzt, dass trotz Verstreichens der gesetzten Frist die Durchführung der Arbeiten unterblieben ist und der Antrag im Exekutionstitel Deckung findet. Während bei Bewilligung einer Exekution nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung vom Exekutionsrichter nicht zu prüfen ist, ob die begehrte Leistung bereits erbracht wurde oder nicht, trägt § 6 Abs 2 MRG eine solche Prüfung auf.Der Bestimmung des Paragraph 6, Absatz 2, MRG ist mit Klarheit zu entnehmen, dass die Bestellung eines Verwalters zur Vollstreckung eines Titels nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG nur voraussetzt, dass trotz Verstreichens der gesetzten Frist die Durchführung der Arbeiten unterblieben ist und der Antrag im Exekutionstitel Deckung findet. Während bei Bewilligung einer Exekution nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung vom Exekutionsrichter nicht zu prüfen ist, ob die begehrte Leistung bereits erbracht wurde oder nicht, trägt Paragraph 6, Absatz 2, MRG eine solche Prüfung auf.

Im Anlassfall steht aber unstrittig fest, dass nur Vorarbeiten für die aufgetragenen Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Folgend Würth in Rummel II Rz 5 zu § 6 MRG und Krejci in HdB 226 hat der erkenende Senat bereits

ausgesprochen, dass dann, wenn mit der alsbaldigen Schaffung einer Sachlage zu rechnen ist, bei der die bewilligte Zwangsverwaltung ohnedies nach § 6 Abs 3 Z 3 MRG bald einzustellen sein würde, der Exekutionsantrag ungeachtet der abgelaufenen Frist abgewiesen werden kann (vgl MietSlg 40.259). Dass davon im vorliegenden Fall bei einer derart langen Säumnis mit der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten und fehlender Sicherstellung der Finanzierung der Arbeiten keine Rede sein kann, versteht sich von selbst.Im Anlassfall steht aber unstrittig fest, dass nur Vorarbeiten für die aufgetragenen Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Folgend Würth in Rummel römisch II Rz 5 zu Paragraph 6, MRG und Krejci in HdB 226 hat der erkenende Senat bereits ausgesprochen, dass dann, wenn mit der alsbaldigen Schaffung einer Sachlage zu rechnen ist, bei der die bewilligte Zwangsverwaltung ohnedies nach Paragraph 6, Absatz 3, Ziffer 3, MRG bald einzustellen sein würde, der Exekutionsantrag ungeachtet der abgelaufenen Frist abgewiesen werden kann vergleiche MietSlg 40.259). Dass davon im vorliegenden Fall bei einer derart langen Säumnis mit der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten und fehlender Sicherstellung der Finanzierung der Arbeiten keine Rede sein kann, versteht sich von selbst.

Die vorliegende Entscheidung ist also entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes keineswegs von der Beantwortung erheblicher Rechtsfragen im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO abhängig.Die vorliegende Entscheidung ist also entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes keineswegs von der Beantwortung erheblicher Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO abhängig.

Damit erweist sich das Rechtsmittel der Erstantragsgegnerin als unzulässig.

Anmerkung

E64810 5Ob48.02y

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00048.02Y.0226.000

Dokumentnummer

JJT_20020226_OGH0002_0050OB00048_02Y0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at