

TE OGH 2001/10/9 5Ob68/01p

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.10.2001

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 Außerstreitsache des Antragstellers Mohsen Hammad K*****, vertreten durch Dr. Wenzel Drögsler, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Wolfgang H*****, vertreten durch Dr. Edgar Kollmann, Rechtsanwalt in Wien, 2. Erika H*****, vertreten durch Dr. Heide Strauss, Rechtsanwältin in Gänserndorf, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und 8a MRG, infolge Revisionsrekurses des Erstantragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. März 2000, GZ 40 R 470/99k-27, womit der Rekurs des Erstantragsgegners gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 17. August 1999, GZ 6 Msch 50/98k-17, zurückgewiesen 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 Außerstreitsache des Antragstellers Mohsen Hammad K*****, vertreten durch Dr. Wenzel Drögsler, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Wolfgang H*****, vertreten durch Dr. Edgar Kollmann, Rechtsanwalt in Wien, 2. Erika H*****, vertreten durch Dr. Heide Strauss, Rechtsanwältin in Gänserndorf, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 und 8a MRG, infolge Revisionsrekurses des Erstantragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. März 2000, GZ 40 R 470/99k-27, womit der Rekurs des Erstantragsgegners gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 17. August 1999, GZ 6 Msch 50/98k-17, zurückgewiesen wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben, der angefochtene Beschluss aufgehoben und dem Gericht zweiter Instanz aufgetragen, unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund über den Rekurs des Erstantragsgegners zu entscheiden.

Die Revisionsrekursbeantwortung wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Am 17. 8. 1999 fasste das Erstgericht zu 6 Msch 50/98k-17 einen Sachbeschluss, in dem für den Zeitraum 1. 9. 1994 bis 30. 6. 1997 Mietzinsüberschreitungen festgestellt und die Antragsgegner verpflichtet wurden, dem Antragsteller S 23.391,46 zu bezahlen und die Kosten von S 2.113 (Barauslagen) zu ersetzen.

Gegen diesen Sachbeschluss erhob neben dem Antragsteller auch der Erstantragsgegner Rekurs an das Gericht zweiter Instanz.

Der Antragsteller ist Mieter der Wohnung top Nr 21 im Haus***** in*****, die Antragsgegner sind je zur Hälfte Eigentümer dieses Hauses und Vermieter der Wohnung des Antragstellers.

Das Gericht zweiter Instanz wies mit dem angefochtenen Beschluss den Rekurs des Erstantragsgegners zurück.

Die Zweittragsgegnerin hatte sich am Rekursverfahren nicht beteiligt.

Das Gericht zweiter Instanz verneinte die Rekurslegitimation des Erstantragsgegners, weil er als lediglich Hälfteigentümer der Liegenschaft in einem Verfahren, in dem es um die Interessen der Gemeinschaft gehe, keine Rechtsmittelbefugnis habe.

Rechtliche Beurteilung

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs des Erstantragsgegners, der zufolge analoger Anwendbarkeit des§ 519 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG zulässig ist. Der Revisionsrekurs ist auch berechtigt.Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs des Erstantragsgegners, der zufolge analoger Anwendbarkeit des Paragraph 519, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG zulässig ist. Der Revisionsrekurs ist auch berechtigt.

Nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung können dann, wenn kein gemeinsamer Verwalter bestellt ist, Verwaltungshandlungen nur von der Mehrheit der Eigentümer gesetzt werden. Von bloßen Besitz- oder Gebrauchshandlungen der Teilhaber unterscheiden sich Verwaltungshandlungen dadurch, dass sie Maßregeln einer Geschäftsführung im Interesse aller Gemeinschafter sind oder sein sollen. Die Anrufung des Gerichts durch Miteigentümer eines vermieteten Objekts in einem Verfahren zur Überprüfung der Betriebskosten, auch zur Überprüfung der Mietzinshöhe sind Verwaltungshandlungen, die dem Minderheitseigentümer oder bloßen Hälfteigentümer nicht zustehen (5 Ob 2164/96; 5 Ob 17/96; 5 Ob 40/00v; zuletzt 5 Ob 230/00k; alle RIS-Justiz RS0105778).

Hat also innerhalb der Frist des§ 40 MRG lediglich eine Minderheit der vermietenden Miteigentümer den Antrag auf Entscheidung durch das Gericht eingebracht, ist grundsätzlich ein Verbesserungsverfahren einzuleiten (immolex 1999/7; 5 Ob 321/99p; zuletzt 5 Ob 230/00k). Hat also innerhalb der Frist des Paragraph 40, MRG lediglich eine Minderheit der vermietenden Miteigentümer den Antrag auf Entscheidung durch das Gericht eingebracht, ist grundsätzlich ein Verbesserungsverfahren einzuleiten (immolex 1999/7; 5 Ob 321/99p; zuletzt 5 Ob 230/00k).

Anderes gilt jedoch im Fall der Rekurerhebung durch einen von mehreren Miteigentümern. Wo, wie hier, eine Feststellung des zu leistenden Hauptmietzinses immer nur allen Vermieter gegenüber einheitlich erfolgen kann (WoBI 1996/55 ua), sind alle Miteigentümer nicht nur einheitliche Streitpartei, sondern auch vom Günstigkeitsprinzip umfasst (vgl Fasching LB**2 Rz 381; Rechberger/Simotta, Grundriss des österreichischen Zivilprozessrechtes4 Rz 205). Die Rekurerhebung durch den einzelnen Miteigentümer erfolgt daher für alle Vermieter, somit für alle Miteigentümer der Liegenschaft (vgl H. Böhm/W. Faber in: Vermietung im Miteigentums- bzw Mischhaus, WoBI 2001, 189 [203]). Das hat der erkennende Senat erst kürzlich ausgesprochen (5 Ob 179/01m).Anderes gilt jedoch im Fall der Rekurerhebung durch einen von mehreren Miteigentümern. Wo, wie hier, eine Feststellung des zu leistenden Hauptmietzinses immer nur allen Vermieter gegenüber einheitlich erfolgen kann (WoBI 1996/55 ua), sind alle Miteigentümer nicht nur einheitliche Streitpartei, sondern auch vom Günstigkeitsprinzip umfasst vergleiche Fasching LB**2 Rz 381; Rechberger/Simotta, Grundriss des österreichischen Zivilprozessrechtes4 Rz 205). Die Rekurerhebung durch den einzelnen Miteigentümer erfolgt daher für alle Vermieter, somit für alle Miteigentümer der Liegenschaft vergleiche H. Böhm/W. Faber in: Vermietung im Miteigentums- bzw Mischhaus, WoBI 2001, 189 [203]). Das hat der erkennende Senat erst kürzlich ausgesprochen (5 Ob 179/01m).

Die Zurückweisung des Rechtsmittels des Erstantragsgegners mangels Aktivlegitimation erweist sich daher als verfehlt. Sein dagegen erhobener Revisionsrekurs ist berechtigt.

Die Revisionsrekursbeantwortung der Antragstellerin ist unzulässig, weil der Rekurs gegen die Zurückweisung eines Rechtsmittels einseitig ist (§ 521 Abs 1 ZPO; Kodek in Rechberger Rz 3 zu§ 519 ZPO).Die Revisionsrekursbeantwortung der Antragstellerin ist unzulässig, weil der Rekurs gegen die Zurückweisung eines Rechtsmittels einseitig ist (Paragraph 521, Absatz eins, ZPO; Kodek in Rechberger Rz 3 zu Paragraph 519, ZPO).

Anmerkung

E63596 05A00681

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00068.01P.1009.000

Dokumentnummer

JJT_20011009_OGH0002_0050OB00068_01P0000_000

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