

# TE OGH 1999/4/26 40R56/99b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.04.1999

## Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht faßt durch Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Dr. Wolf und Dr. Jahn in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Norbert K\*\*\*\*\*, 2. Lieselotte B\*\*\*\*\*, 3. Ronald L\*\*\*\*\*, 4. Verlassenschaft nach Helly M\*\*\*\*\*, alle \*\*\*\*\*Wien, 1. und 2. Antragsteller vertreten durch Heinz Keltner, Mietervereinigung Österreichs, 1140 Wien, Goldschlagstraße 144-146/9/2, 3. und 4. Antragsteller vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Dr. Robert Steiner, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. I\*\*\*\*\*GmbH & Co KG, \*\*\*\*\*Wien, 2. Susanna H\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*Wien, beide vertreten durch Brestan, Karner & Partner, Immobilienverwaltung GmbH, Siebensterngasse 31, 1070 Wien, diese vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 iVm § 6 Abs 2 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 13.11.1988, 26 Msch 28/98v-9, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 11.3.1999, 26 Msch 28/98v-15, denDas Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht faßt durch Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Dr. Wolf und Dr. Jahn in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Norbert K\*\*\*\*\*, 2. Lieselotte B\*\*\*\*\*, 3. Ronald L\*\*\*\*\*, 4. Verlassenschaft nach Helly M\*\*\*\*\*, alle \*\*\*\*\*Wien, 1. und 2. Antragsteller vertreten durch Heinz Keltner, Mietervereinigung Österreichs, 1140 Wien, Goldschlagstraße 144-146/9/2, 3. und 4. Antragsteller vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Dr. Robert Steiner, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. I\*\*\*\*\*GmbH & Co KG, \*\*\*\*\*Wien, 2. Susanna H\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*Wien, beide vertreten durch Brestan, Karner & Partner, Immobilienverwaltung GmbH, Siebensterngasse 31, 1070 Wien, diese vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 2, MRG, infolge Rekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 13.11.1988, 26 Msch 28/98v-9, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 11.3.1999, 26 Msch 28/98v-15, den

## Spruch

S a c h b e s c h l u ß :

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben und der angefochtene Sachbeschluß mit der Maßgabe bestätigt, daß der erste Absatz seines Spruches zu lauten hat:

"Zum Zwecke der Durchführung folgender, mit rechtskräftigem Sachbeschluß des BG Hietzing vom 3.1.1996, 9 Msch 55/94f, auftragener Instandsetzungsarbeiten, soweit diese noch nicht durchgeführt wurden ....".

Der ordentliche Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

## Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Sachbeschluß bestellte das Erstgericht zum Zweck der Durchführung der mit rechtskräftigem Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 3.1.1996, 9 Msch 55/94f-48, in einer Entscheidung nach § 18a Abs 2

MRG aufgetragenen Instandsetzungsarbeiten einen Zwangsverwalter gemäß § 6 Abs 2 MRG. Mit dem angefochtenen Sachbeschuß bestellte das Erstgericht zum Zweck der Durchführung der mit rechtskräftigem Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 3.1.1996, 9 Msch 55/94f-48, in einer Entscheidung nach Paragraph 18 a, Absatz 2, MRG aufgetragenen Instandsetzungsarbeiten einen Zwangsverwalter gemäß Paragraph 6, Absatz 2, MRG.

Das Erstgericht verwies darauf, daß die Antragsgegner zu den Angaben der Zweit- und Drittantragsteller, die Arbeiten seien noch nicht durchgeführt, kein konkretes Bestreitungsverbringen erstatteten. In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, daß ein rechtskräftiger Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vorliege, der einen nach § 6 Abs 2 MRG vollstreckbaren Exekutionstitel darstelle. Da dem Auftrag nach Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist nicht entsprochen wurde, sei auf Antrag der Mieter ein Zwangsverwalter zu bestellen. Das Erstgericht verwies darauf, daß die Antragsgegner zu den Angaben der Zweit- und Drittantragsteller, die Arbeiten seien noch nicht durchgeführt, kein konkretes Bestreitungsverbringen erstatteten. In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, daß ein rechtskräftiger Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vorliege, der einen nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG vollstreckbaren Exekutionstitel darstelle. Da dem Auftrag nach Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist nicht entsprochen wurde, sei auf Antrag der Mieter ein Zwangsverwalter zu bestellen.

Dagegen richtet sich der Rekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschuß im Sinne einer Abweisung des Begehrens auf Bestellung eines Zwangsverwalters abzuändern, hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Dritt- und Viertantragsteller beantragen, dem Rekurs keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Der Rekurs will einen Feststellungsmangel darin erblicken, daß nicht festgestellt wurde, ob und welche Arbeiten von den Antragsgegnern bereits durchgeführt wurden. Das Erstgericht wertete - zu Recht - als unstrittig, daß die einst im Sachbeschuß aufgetragenen Arbeiten noch nicht (gänzlich) durchgeführt sind. Weiterer Feststellungen bedarf es nicht.

Dazu ist auszuführen, daß die Bestellung eines Zwangsverwalters dann zu erfolgen hat, wenn die aufgetragenen Arbeiten innerhalb der gesetzten Frist nicht durchgeführt wurden. Darunter ist bereits der Abschluß der Arbeiten zu verstehen. Es reicht demnach nicht, daß der Vermieter die Arbeiten innerhalb der gesetzten Frist in Angriff nimmt, er muß sie vielmehr fristgerecht abschließen. Ein Exekutionsantrag ist ungeachtet der abgelaufenen Frist nur dann abzuweisen, wenn die Arbeiten aus nicht vom Vermieter zu vertretenden Gründen in der aufgetragenen Frist noch nicht abgeschlossen sind und mit der unverzüglichen Fortführung und dem ehesten Abschluß zu rechnen ist. Das Vorliegen dieser Umstände hat der Vermieter darzutun, widrigenfalls die Exekution nach § 6 Abs 2 MRG bewilligt wird (OGH 6.9.1988, 5 Ob 70/98 = MietSlg 40.259). Die Antragsgegner bestritten im Verfahren lediglich, daß die Arbeiten noch nicht durchgeführt wurden, ohne jedoch Konkretes dazu vorzubringen, ob und inwieweit dem Auftrag entsprochen wurde. Im Rekurs berufen sich die Antragsgegner auf ein Gutachten der MA 25 vom 20.8.1997, das nicht aktenkundig ist, weshalb auch dieses Vorbringen nicht geeignet ist, aufzuzeigen, ob die erforderlichen Sicherheiten, daß die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auftragsgemäß durchgeführt werden, gegeben sind. Dem Vorbringen der Antragsgegner war lediglich insoweit Rechnung zu tragen, daß der Zwangsverwalter zur Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, soweit sie noch nicht durchgeführt wurden, bestellt wird. Dazu ist auszuführen, daß die Bestellung eines Zwangsverwalters dann zu erfolgen hat, wenn die aufgetragenen Arbeiten innerhalb der gesetzten Frist nicht durchgeführt wurden. Darunter ist bereits der Abschluß der Arbeiten zu verstehen. Es reicht demnach nicht, daß der Vermieter die Arbeiten innerhalb der gesetzten Frist in Angriff nimmt, er muß sie vielmehr fristgerecht abschließen. Ein Exekutionsantrag ist ungeachtet der abgelaufenen Frist nur dann abzuweisen, wenn die Arbeiten aus nicht vom Vermieter zu vertretenden Gründen in der aufgetragenen Frist noch nicht abgeschlossen sind und mit der unverzüglichen Fortführung und dem ehesten Abschluß zu rechnen ist. Das Vorliegen dieser Umstände hat der Vermieter darzutun, widrigenfalls die Exekution nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG bewilligt wird (OGH 6.9.1988, 5 Ob 70/98 = MietSlg 40.259). Die Antragsgegner bestritten im Verfahren lediglich, daß die Arbeiten noch nicht durchgeführt wurden, ohne jedoch Konkretes dazu vorzubringen, ob und inwieweit dem Auftrag entsprochen wurde. Im Rekurs berufen sich die Antragsgegner auf ein Gutachten der MA 25 vom 20.8.1997, das nicht aktenkundig ist, weshalb auch dieses Vorbringen nicht geeignet ist, aufzuzeigen, ob die erforderlichen Sicherheiten, daß die Erhaltungs- und

Verbesserungsarbeiten auftragsgemäß durchgeführt werden, gegeben sind. Dem Vorbringen der Antragsgegner war lediglich insoweit Rechnung zu tragen, daß der Zwangsverwalter zur Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, soweit sie noch nicht durchgeführt wurden, bestellt wird.

Desweiteren richtet sich der Rekurs der Antragsgegner gegen die Exekutionsbewilligung gemäß § 6 Abs 2 MRG, da kein Auftrag, sondern nur eine Grundsatzentscheidung gemäß § 18a MRG vorliege, die nicht unmittelbar nach § 6 Abs 2 MRG vollstreckt werden könne. Vielmehr hätte nach Ansicht des Rekurses zunächst ein Auftrag gemäß § 6 Abs 1 MRG oder eine endgültige Entscheidung im Verfahren gemäß §§ 18ff MRG erwirkt werden müssen. Desweiteren richtet sich der Rekurs der Antragsgegner gegen die Exekutionsbewilligung gemäß Paragraph 6, Absatz 2, MRG, da kein Auftrag, sondern nur eine Grundsatzentscheidung gemäß Paragraph 18 a, MRG vorliege, die nicht unmittelbar nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG vollstreckt werden könne. Vielmehr hätte nach Ansicht des Rekurses zunächst ein Auftrag gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG oder eine endgültige Entscheidung im Verfahren gemäß Paragraphen 18 f, f, MRG erwirkt werden müssen.

Auch in diesem Punkt ist die Rechtsrüge nicht berechtigt. Bei dem vom BG Hietzing am 3.1.1996 zu 9 Msch 55/94f-48 erlassenen Sachbeschluß handelt es sich um eine Grundsatzentscheidung nach § 18a Abs 1 und 2 MRG, die innerhalb eines Verfahrens nach §§ 18, 19 MRG ergangen ist. Ein nach § 19 Abs 2 MRG ergehender Auftrag zur Vornahme der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten binnen einer bestimmten Frist schafft einen unmittelbar nach § 6 Abs 2 MRG vollstreckbaren Exekutionstitel (OGH 29.10.1985, 5 Ob 85/85 = MietSlg 37.355). In einer Grundsatzentscheidung gemäß § 18a MRG ist zwar ein solcher Auftrag nicht vorgesehen. Da er dennoch unbekämpft erteilt wurde, erwuchs er in Rechtskraft und ist unmittelbar nach § 6 Abs 2 MRG vollstreckbar. Auch in diesem Punkt ist die Rechtsrüge nicht berechtigt. Bei dem vom BG Hietzing am 3.1.1996 zu 9 Msch 55/94f-48 erlassenen Sachbeschluß handelt es sich um eine Grundsatzentscheidung nach Paragraph 18 a, Absatz eins und 2 MRG, die innerhalb eines Verfahrens nach Paragraphen 18,, 19 MRG ergangen ist. Ein nach Paragraph 19, Absatz 2, MRG ergehender Auftrag zur Vornahme der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten binnen einer bestimmten Frist schafft einen unmittelbar nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG vollstreckbaren Exekutionstitel (OGH 29.10.1985, 5 Ob 85/85 = MietSlg 37.355). In einer Grundsatzentscheidung gemäß Paragraph 18 a, MRG ist zwar ein solcher Auftrag nicht vorgesehen. Da er dennoch unbekämpft erteilt wurde, erwuchs er in Rechtskraft und ist unmittelbar nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG vollstreckbar.

Damit war dem Rekurs der Erfolg zu versagen.

Da keine Barauslagen verzeichnet wurden, konnte eine Kostenentscheidung entfallen.

Der ordentliche Revisionsrekurs ist gemäß § 528 Abs 1 ZPO iVm 37 Abs 3 Z 18 MRG nicht zulässig, da sich eine Rechtsfrage der dort genannten Qualität nicht stellte. Der ordentliche Revisionsrekurs ist gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit 37 Absatz 3, Ziffer 18, MRG nicht zulässig, da sich eine Rechtsfrage der dort genannten Qualität nicht stellte.

Landesgericht für ZRS Wien

1016 Wien, Schmerlingplatz 11

#### **Anmerkung**

EWZ00058 40R00569

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

ECLI:AT:LG00003:1999:04000R00056.99B.0426.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990426\_LG00003\_04000R00056\_99B0000\_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](http://www.jusline.at)