jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/10/31 5Ob98/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.10.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Kurt W***, Kaufmann, Villach, Brucknerweg 3, vertreten durch Dr. Gerhard Waisocher, Rechtsanwalt in Graz, wider den Antragsgegner Hannes H***, Angestellter, Villach, Brucknerweg 3, wegen Gewährung des Zutritts zu einem Mietobjekt (§ 37 Abs. 1 Z 5 MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 6. Juni 1989, GZ 2 R 226/89-8, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Villach vom 3. März 1989, GZ Msch 1/89-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Haus Villach, Brucknerweg 3 auf der Liegenschaft EZ 150 KG St. Martin steht zur ideellen Hälfte im Eigentum des Antragstellers. Weitere ideelle Liegenschaftsanteile von je 1/4 stehen den Miteigentümern Ottilie W*** und Christian W*** zu. Ottilie W*** hat dem Antragsgegner die Wohnung im Erdgeschoß des genannten Hauses, vom Eingang links gelegen, vermietet. Mit Antrag vom 13.Jänner 1989 begehrte der Antragsteller beim Erstgericht, dem Antragsgegner durch Beschluß aufzutragen, dem Antragsteller den Zutritt zur erwähnten Erdgeschoßwohnung des Hauses Brucknerweg 3 zum Zwecke der Besichtigung in Begleitung eines Bausachverständigen zu gestatten. Dazu brachte der Antragsteller vor, daß er im Zusammenhang mit Umbauarbeiten, die der Antragsgegner in seiner Wohnung im Jahr 1988 durchgeführt habe, bei denen er ein Entlüftungsfenster entfernt habe, in der Wohnung Nachschau halten müsse, zumal in der darüberliegenden Wohnung im ersten Obergeschoß durch die nunmehr fehlende Entlüftung des Duschraumes im Parterre bereits Feuchtigkeitsschäden aufgetreten seien. Der Antragsgegner verweigere dem Antragsteller diesen Zutritt zur Wohnung. Der Antragsgegner wendete ein, daß er die Adaptierungen im Badezimmer der von ihm seit 1. März 1988 benützten Wohnung durchwegs mit dem Einverständnis der "Wohnungseigentümerin" Ottilie W*** vorgenommen habe und daß die Entlüftung des Badezimmers durch die Installierung eines Lüftungsschachts sogar besser geworden sei. Die Feuchtigkeitsschäden im ersten Stock seien Auswirkungen eines Wasserrohrbruchs vom November 1987. Den Zutritt zur Wohnung habe der Antragsgegner dem Antragsteller deshalb verwehrt, weil dieser an der Wohnung kein Eigentumsrecht habe, weil er überdies die Besichtigung in Gegenwart eines Sachverständigen durchführen wolle, welcher der Bruder seiner Ehefrau sei, und weil der Antragsgegner mit der

Ausgestaltung des Badezimmers keinerlei Ursachen für eine Feuchtigkeitseinwirkung auf die Obergeschoßwohnung gesetzt habe. Der Antragsteller wolle sich den Zutritt zur Wohnung nur verschaffen, um durch diesen Störungsakt die Wohnungsqualität für den Antragsgegner zu beeinträchtigen. Das Ganze sei Ausfluß der jahrelangen Feindschaft, die zwischen dem Antragsteller und der Eigentümerin Ottilie W*** bestehe.

Das Erstgericht wies den Antrag des Antragstellers mit Sachbeschluß ab, weil eine gemäß§ 37 MRG im Außerstreitverfahren durchzusetzende Duldungspflicht des Antragsgegners nach § 8 Abs. 2 MRG im vorliegenden Fall - ganz abgesehen von der Frage, ob eine solche Duldungspflicht nur für die im § 8 Abs. 1 MRG genannten Arbeiten im außerstreitigen Verfahren durchsetzbar sei - schon deshalb nicht in Betracht kommen könne, weil zwischen dem Antragsteller und dem Antragsgegner nicht das Rechtsverhältnis eines Vermieters und eines Mieters bestehe, zumal die Wohnungsvermietung an den Antragsgegner ausschließlich die Miteigentümerin Ottilie W*** vorgenommen habe.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es führte aus:

Zunächst sei festzuhalten, daß der vom Antragsteller in diesem Verfahren verfolgte Anspruch, ihm mit einem Sachverständigen den Zutritt zur Mietwohnung des Antragsgegners durch entsprechende Auftragserteilung an diesen zu ermöglichen, als ein Anspruch im (weiteren) Sinne des § 8 Abs. 2 MRG an sich durchaus zu Recht an den Richter im Außerstreitverfahren zur Entscheidung herangetragen worden sei, auch wenn diesbezüglich vom Gesetzgeber im § 37 Abs. 1 Z 5 MRG eine nicht ganz deutliche verfahrensmäßige Zuordnung getroffen worden sei (vgl. MietSlg. 35.299/42).

Jener Grund, den das Erstgericht für die Abweisung des gestellten Antrages herangezogen habe, sei aber nach der für die Entscheidung maßgebend gewesenen Aktenlage berechtigt. Um den im Außerstreitverfahren zu verfolgenden Duldungsanspruch nach § 8 Abs. 2 MRG gegen den Mieter erheben und durchsetzen zu können, müsse der Eigentümer oder Miteigentümer des Gebäudes gegenüber dem betreffenden Mieter die Stellung eines Vermieters innehaben, sei es, daß er selbst Vertragsbeteiligter sei, sei es, daß andere Miteigentümer mit Wirkung auch für ihn den Mietvertrag mit dem Mieter abgeschlossen hätten. Wenn nun der Antragsteller durch seinen Vertreter in der vor dem Erstgericht abgehaltenen Tagsatzung vom 1. März 1989 ausdrücklich zugestanden habe, daß nicht er, sondern nur Ottilie W***, die 1/4-Miteigentümerin, den Mietvertrag mit dem Antragsgegner geschlossen habe, so habe das Erstgericht bei seiner Entscheidung davon ausgehen können und müssen (vgl. § 37 Abs. 3 Z 12 letzter Halbsatz MRG), daß der bloß mit der 1/4-Miteigentümerin errichtete Mietvertrag im Verhältnis zum Antragsteller nicht wirksam zustande gekommen sei. Ob der gegenständliche Mietvertrag hiebei dem Bereich der ordentlichen Verwaltung oder jenem der außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen zuzuordnen gewesen sei, müsse in dem Zusammenhang unerheblich sein, weil auch für das wirksame Zustandekommen eines Aktes der ordentlichen Verwaltung zumindest die Beteiligung der nach Anteilen zu berechnenden Eigentümermehrheit erforderlich gewesen wäre, welche die Miteigentümerin Ottilie W*** allein, aber auch allenfalls in Verbindung mit dem dritten Miteigentümer Christian W***, nicht verkörpert habe. Das Bestehen einer Benützungsregelung, die Ottilie W*** zur Vermietung berechtigt hätte, sei im Verfahren nicht behauptet worden. Soweit der Antragsteller im Rekurs ein Neuvorbringen in der Richtung erstattet habe, daß der Mietvertrag durch die - wenn auch nur konkludente - Zustimmung der übrigen Miteigentümer, insbesondere jener des Antragstellers, doch Rechtsgültigkeit erlangt habe, so könne auf diese Behauptungen vom Rekursgericht nicht Bedacht genommen werden, weil sie gegen das im Rekursverfahren geltende Neuerungsverbot verstießen (§ 37 Abs. 3 Z 16 MRG).

Ein zusätzlicher Grund, weshalb es bei der Abweisung des gestellten Antrages zu verbleiben habe, liege darin, daß der Antragsteller, selbst wenn der Mietvertrag auch ihm gegenüber wirksam geworden wäre, als Hälfteeigentümer der Liegenschaft allein nicht legitimiert erscheine, den Duldungsanspruch des § 8 Abs. 2 MRG im Verfahren nach § 37 MRG gegen den Antragsgegner durchzusetzen. Die Geltendmachung und Realisierung eines derartigen Anspruches, den Zutritt zu einer Mietwohnung zu erlangen, sei zweifellos eine Maßnahme der ordentlichen Liegenschaftsverwaltung (vgl. MietSlg. 8524/23, 17.035, 37.355, 38.575). Wie dem bloßen Minderheitseigentümer komme in solchen Angelegenheiten, die nach dem Majorisierungsprinzip von der Eigentümermehrheit oder von einem bestellten Verwalter zu erledigen seien, auch dem Hälfteeigentümer allein kein Antragsrecht zu. Auch bei einer solchen Antragstellung müsse zumindest die Eigentümermehrheit einschreiten. Die Anrufung des Gerichtes durch einen Minderheitseigentümer oder den Hälfteeigentümer allein ohne die Mitwirkung weiterer Eigentümer, die zusammen die Mehrheit hätten, erscheine unzulässig. Diesbezügliche Sanierungsversuche in der Richtung, bisher am Verfahren nicht beteiligte Miteigentümer in die Antragstellung einzubeziehen, seien vom Gericht nicht zu unternehmen

(Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 5 bis 7 zu § 833; MietSlg. 30.084, 32.086, 33.087, 38.575). Weil die Frage der Zulässigkeit des Außerstreitverfahrens für den vorliegenden Anspruch auch anders beurteilt werden könnte und weil es hier in Anbetracht der Fassung des § 37 Abs. 1 Z 5 MRG verschiedene Lehrmeinungen gebe, aber auch, weil zur Frage, ob der geltend gemachte Gestattungsanspruch nach § 8 Abs. 2 MRG wenigstens von der Eigentümermehrheit verfolgt werden müsse, nach dem vom Rekursgericht gewonnenen Überblick unmittelbar noch keine oberstgerichtliche Entscheidung ergangen sei, erscheine die Sache von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des § 37 Abs. 3 Z 18 MRG, sodaß der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zuzulassen gewesen sei.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne einer Antragsstattgebung abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsgegner hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar zulässig (§ 37 Abs. 3 Z 18 MRG), aber nicht berechtigt.

Daß über den gegenständlichen Antrag im Außerstreitverfahren nach § 37 MRG zu entscheiden ist, ist im Revisionsrekursverfahren nicht mehr strittig (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 341 f Rz 16 zu § 37 MRG; MietSlg. 37.498/11).

Daß nach der für die Entscheidung maßgebenden Aktenlage davon auszugehen war, daß zwischen dem Antragsteller und dem Antragsgegner kein Mietverhältnis besteht (vgl. MietSlg. 24.048/8 u.a., zuletzt etwa MietSlg. 39.031) und daher dem Antragsteller die für eine Antragstellung nach § 8 Abs. 2, § 37 Abs. 1 Z 5 MRG erforderliche Vermietereigenschaft fehlt, haben die Vorinstanzen zutreffend dargelegt.

Das Rekursgericht hat aber auch richtig erkannt, daß der Antragsteller selbst dann, wenn das Mietverhältnis auch zwischen diesem und dem Antragsgegner bestünde, als bloßer Hälfteeigentümer die ordentliche Verwaltungsmaßnahme einer Antragstellung nach § 8 Abs. 2, § 37 Abs. 1 Z 5 MRG nicht setzen könnte. Die bei Nichterzielbarkeit einer Stimmenmehrheit auch in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung herbeizuführende Entscheidung des Außerstreitrichters (vgl. Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 11 zu § 833; MietSlg. 37.048/29 und 39.058 je mwN) kann aber nicht in dem nach § 37 MRG gegen den Mieter geführten Verfahren erwirkt werden; dazu bedarf es eines zwischen den Miteigentümern nach dem Außerstreitgesetz abzuwickelnden Außerstreitverfahrens. Allfällige Ansprüche auf Zutrittsgewährung, die einem Minderheits- oder Hälfteeigentümer als solchem unter dem Gesichtspunkt der Abwehr rechtswidriger Eingriffe Dritter in das gemeinschaftliche Recht zustehen (vgl. Gamerith aaO Rz 6 zu § 828 und Rz 4 zu § 829), müßten im streitigen Rechtsweg geltend gemacht werden.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E19080

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00098.89.1031.000

Dokumentnummer

JJT_19891031_OGH0002_0050OB00098_8900000_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