

TE OGH 1986/10/15 30b562/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.10.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Kinzel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Mag. Engelmaier als Richter in der Rechtssache des Antragstellers Dr. Gerwald M***, Facharzt i.R., 5020 Salzburg, Buckelreuthstraße Nr.8, vertreten durch Dr. Hans Esterbauer, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegnerin Herta N***, Buchhalterin, 5020 Salzburg, Residenzplatz 4, vertreten durch Dr. Günther Stanonik, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Entscheidung über eine Verwaltungsmaßnahme infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgerichtes vom 16.Jänner 1986, GZ 33 R 650/85-12, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 4.Juni 1985, GZ 18 Nc 15/84-7, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Streitteile sind je Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ 99 KG Stadt Salzburg Abteilung Riedenburg mit dem Haus Salzburg, Buckelreuthstraße 8.

Mit Mietvertrag vom 28.4.1982 vermieteten die Streitteile eine Wohnung dieses Hauses an Erika S***, welchen Vertrag beide Streitteile als Vermieter unterfertigten.

Mit einer Zusatzvereinbarung zu diesem Mietvertrag wurde der Mieterin gestattet, solange keinen Hauptmietzins entrichten zu müssen, bis die von ihr getätigten Investitionen in der Wohnung abgegolten seien. Von dieser Zusatzvereinbarung ist strittig, ob sie mit Wissen und Willen des Antragstellers zustandekam oder ob die Antragsgegnerin sie eigenmächtig abgeschlossen hat. Über den Inhalt dieser Zusatzvereinbarung liegt ein nur von der Antragsgegnerin unterfertigter Aktenvermerk vor.

Mit Schreiben vom 9.11.1982 an die Antragsgegnerin kündigte der Antragsteller die ihr übertragene Hausverwaltung auf und schlug vor, in Zukunft die Hausverwaltung entweder gemeinsam zu übernehmen, oder einverständlich einen Dritten mit der Hausverwaltung zu beauftragen. Strittig ist, welche Wirkung diesem Schreiben zukommt, aber auch, welche Rechtsstellung der Antragsgegnerin hinsichtlich der Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft zuvor genau zukam bzw ihr jetzt nach Erhalt dieses Schreibens zukommt.

Am 18.2.1983 erhob der Antragsteller gegen die Antragsgegnerin zu 14 Cg 81/83 des Landesgerichtes Salzburg eine Feststellungsklage. Das Begehren, es werde festgestellt, daß das Vollmachts- und Auftragsverhältnis zur Verwaltung

des Hauses der Streitparteien durch die Antragsgegnerin wegen Kündigung desselben per 9.11.1982 nicht mehr bestehe und die Antragsgegnerin zur alleinigen Verwaltung nicht mehr berechtigt sei, wurde vom Erstgericht mit Urteil vom 10.8.1983 abgewiesen. Das Oberlandesgericht Linz gab der Berufung des Antragstellers mit Urteil vom 24.11.1983 nicht Folge. Dieses Urteil erwuchs mangels Erhebung einer Revision in Rechtskraft. In den beiden Instanzen wurde im wesentlichen die Ansicht vertreten, daß ein Hälfteeigentümer nicht einseitig den gemeinsam zum Verwalter bestellten anderen Hälfteeigentümer entheben könne, sodaß der nur auf das Kündigungsschreiben vom 9.11.1982 gestützten Feststellungsklage nicht stattgegeben werden könne. Am 23.2.1984 brachte der Antragsteller beim Bezirksgericht Salzburg zu 2 Nc 17/84 einen Antrag im Außerstreitverfahren auf Enthebung der Antragsgegnerin als Alleinverwalterin und Bestellung beider Miteigentümer als gemeinsame Verwalter ein. Dieser Antrag wurde mit Beschluß vom 28.2.1984 wegen Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges zurückgewiesen und in der Folge in den Rechtsstreit 18 C 1387/84 des Bezirksgerichtes Salzburg bzw 14 Cg 455/84 des Landesgerichtes Salzburg übergeleitet. Der Antragsteller begehrte in diesem jetzt streitigen Verfahren dann das Urteil, es werde festgestellt, daß die Antragsgegnerin nicht alleinige Verwalterin sei und eine gemeinsame Selbstverwaltung bestehe, in eventu, daß sie wegen triftiger Enthebungsgründe nicht mehr alleinige Verwalterin sei sondern wieder gemeinsame Verwaltung bestehe oder die Antragsgegnerin wegen dieser Gründe als alleinige Verwalterin enthoben sei und eine gemeinsame Verwaltung durch beide Streitparteien eingesetzt werde. Über diesen Rechtsstreit ist noch nicht entschieden.

Am 16.11.1984 stellte der Antragsteller beim Außerstreitgericht den Antrag, ihn zur Einbringung einer Klage gegen die Mieterin Erika S*** zu ermächtigen, und zwar 1. auf Feststellung der Ungültigkeit der Zusatzvereinbarung laut dem eingangs erwähnten Aktenvermerk und 2. auf Zahlung der seit 1.5.1982 rückständigen Mietzinse samt anteiliger Betriebskosten laut Punkt II des eingangs erwähnten Mietvertrages vom 28.4.1982.

Die Antragsgegnerin sprach sich gegen diesen Antrag aus. Das Erstgericht wies den Antrag zu 1. mit der Begründung ab, dem Antragsgegner stehe das Recht auf Einbringung einer Feststellungsklage gegen die Mieterin auch ohne Ermächtigung des Außerstreitrichters zu. In diesem Umfang erwuchs der Beschluß des Erstgerichtes in Rechtskraft.

Zu 2. erteilte das Erstgericht dem Antragsteller die Genehmigung, gegen die Mieterin Erika S*** die laut Mietvertrag vom 28.4.1982 vereinbarten monatlichen Mietzinse von 313,50 S netto seit 1.5.1982, soweit sie nicht verjährt sind, gerichtlich geltend zu machen.

Das Erstgericht nahm als erwiesen an, daß die strittige Zusatzvereinbarung mit dem Antragsteller nicht abgesprochen war und daher ohne seine Zustimmung abgeschlossen wurde. Die von der Mieterin übernommenen Investitionen seien für den weiteren Bestand des Hauses notwendig gewesen (Befestigung des Untergrundes). In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, daß die Zusatzvereinbarung eine wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB darstelle, weil es sich um den Abschluß eines Mietvertrages zu ungewöhnlichen Bedingungen handle. Die Zusatzvereinbarung sei daher unwirksam. Da die Antragsgegnerin die Zustimmung zur Einklagung des vereinbarten Mietzinses verweigere, müsse ihre Zustimmung durch die Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzt werden. Der vom Antragsteller gewünschte Mietzinsprozeß sei nicht von vorneherein aussichtslos und widerspreche auch nicht den Interessen der Miteigentümergemeinschaft.

Das Gericht zweiter Instanz änderte diesen Beschluß des Erstgerichtes dahin ab, daß der Antrag des Antragstellers auch hinsichtlich der Mietzinsklage abgewiesen wurde.

Das Gericht zweiter Instanz leitete aus dem schon erwähnten Akt 14 Cg 81/83 ab, daß der Antragsgegnerin immer noch die Stellung einer Verwalterin zukomme, wie sie dies nicht nur im vorliegenden Verfahren sondern auch im erwähnten Rechtsstreit behauptete und ausgesagt habe und wie dies auch dem Vorbringen des Antragstellers in diesem Rechtsstreit zu entnehmen sei. Wenn aber ein Verwalter der gemeinsamen Liegenschaft bestellt sei, sei der einzelne Miteigentümer nicht befugt, Mietzinse hinsichtlich eines Teiles der verwalteten Liegenschaft selbst einzuklagen, da die Einklagung von Mietzinsen zu den gewöhnlichen Maßnahmen zähle, die der bestellte Hausverwalter durchzuführen habe.

Gegen den Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz wendet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens, Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, ihn aufzuheben oder im Sinne einer Wiederherstellung des Beschlusses des Erstgerichtes abzuändern.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht begründet.

Auf den Streit, ob die Antragsgegnerin noch Verwalterin ist oder nicht, muß aus folgenden Gründen nicht näher eingegangen werden:

Gemäß § 837 ABGB hat der Verwalter eines gemeinschaftlichen Gutes die Stellung eines Machthabers. Ohne ausdrückliche Einräumung zusätzlicher Rechte kommen ihm nur die Rechte und Pflichten der Teilhaber zu, die sich aus der ordentlichen Verwaltung ergeben (Klang in Klang 2 III 1119; E wie MietSlg. 28.071). Zu dieser ordentlichen Verwaltung gehört an und für sich im Normalfall durchaus die allenfalls auch gerichtliche Eintreibung des Mietzinses von einem säumigen Mieter. Wenn es aber wie im vorliegenden Fall darum geht, ob ein Mieter überhaupt zur Mietzinszahlung herangezogen werden soll oder nicht, oder ob es für die Gemeinschaft besser ist, auf der Wirksamkeit einer bestimmten Aufrechnungsvereinbarung zu bestehen, geht dies über den Bereich der ordentlichen Verwaltung hinaus. Im vorliegenden Fall macht die fragliche Mieterin immerhin geltend, sie habe bereits Investitionen in Höhe von etwa 1 Mill S getätigt. Die beiden Hälfteeigentümer stehen daher vor der sehr schwerwiegenden Entscheidung, ob sie monatlich den eher geringen Betrag von 313,50 S vereinnahmen sollen (nämlich den im jedenfalls wirksam zustande gekommenen Mietvertrag offenbar vereinbarten Kategoriemietzins von 57 m² x 5,50 S gemäß § 16 Abs.2 Z 4 MRG), dafür aber sofort für die Investitionen der Mieterin aufkommen müßten, oder ob sie derzeit selbst für den Fall der Unwirksamkeit der oben erwähnten Zusatzvereinbarung (die immerhin einen wichtigen Bereich betrifft und daher wohl der Zustimmung beider Hälfteeigentümer bedurft hätte, vgl E wie SZ 45/49) lieber auf die laufenden (geringen) Mietzinseinnahmen verzichten, dafür aber keine größeren sofort zu lösenden finanziellen Probleme im Zusammenhang mit den erwähnten Investitionen auftauchen. Damit kann aber die Frage der Einleitung eines geplanten Rechtsstreites keinesfalls der Antragsgegnerin in ihrer allfälligen Rechtsstellung als Verwalterin überlassen werden. Stellt man das Risiko der vom Antragsteller beabsichtigten Klageführung dem Risiko der von der Antragsgegnerin vertretenen geplanten Unterlassung einer solchen Klage gegenüber, so zeigt sich ein deutliches Überwiegen zugunsten der letzteren, weshalb es seitens des Außerstreitrichters nicht zu verantworten wäre, daß sich die beiden Teilhaber in den äußerst gefährlichen Prozeß einlassen müssen. Daß der Mietzinsprozeß für sich allein betrachtet nicht aussichtslos wäre, wurde zwar vom Erstgericht durchaus zutreffend erkannt. Ein Sieg im Mietzinsprozeß könnte aber in wirtschaftlicher Hinsicht bei den gegebenen Umständen in Wahrheit einen schweren wirtschaftlichen Schaden heraufbeschwören. Nur wegen der im strittigen Zusatzvertrag enthaltenen Vereinbarung besteht nämlich bei Anerkennung derselben derzeit kein Anspruch der Mieterin auf Ersatz ihrer für das Haus notwendigen Investitionen (Untergrundsanierung). Die beantragte Genehmigung war damit zwar nicht aus den vom Gericht zweiter Instanz angeführten Gründen, wohl aber wegen dieser dargelegten wirtschaftlichen Gefahren zu versagen. Ein Kostenersatz findet im Außerstreitverfahren - von hier nicht gegebenen Ausnahmefällen abgesehen - nicht statt, sodaß eine Kostenentscheidung entfällt.

Anmerkung

E09158

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0030OB00562.86.1015.000

Dokumentnummer

JJT_19861015_OGH0002_0030OB00562_8600000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at