jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1996/10/8 5Ob2164/96p, 5Ob17/96, 5Ob40/00v, 5Ob230/00k, 5Ob179/01m, 5Ob68/01p, 5Ob266/03h, 5O

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.10.1996

Norm

ABGB §833 B3
ABGB §833 C1
ABGB §834
ABGB §835
MRG §37 Abs1 Z12
MRG §40
ZPO §14

Rechtssatz

Ist ein gemeinsamer Verwalter nicht bestellt, können Verwaltungshandlungen nur von der Mehrheit gesetzt werden. Von den bloßen Besitzhandlungen oder Gebrauchshandlungen der Teilhaber unterscheiden sich Verwaltungshandlungen dadurch, dass sie Maßregeln einer Geschäftsführung im Interesse aller Gemeinschafter sind oder wenigstens sein sollen. Die Anrufung des Gerichts durch die Miteigentümer eines vermieteten Objekts in einem Verfahren zur Überprüfung der Betriebskosten (§ 37 Abs 1 Z 12 MRG) stellt eine solche Verwaltungshandlung dar; es stehen daher dem Minderheitseigentümer oder bloßen Hälfteeigentümer in einem Verfahren, in dem es um Interessen der Gemeinschaft geht, keine Antragsbefugnis und Rechtsmittelbefugnis zu; auch der Hinweis auf das Vorliegen einer einheitlichen Streitpartei führt nicht zur Legitimation.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 2164/96p
  Entscheidungstext OGH 08.10.1996 5 Ob 2164/96p
- 5 Ob 17/96
  Entscheidungstext OGH 29.10.1996 5 Ob 17/96
  Beisatz: Hier: Überprüfung der Mietzinshöhe. (T1)
- 5 Ob 40/00v
  Entscheidungstext OGH 29.02.2000 5 Ob 40/00v
  Vgl; Beisatz: Die Anrufung des Gerichtes nach § 40 MRG hat als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung in der Regel durch die Mehrheit der Miteigentümer des Mietobjektes zu erfolgen, wenn die Eigentümergemeinschaft -

wie im Fall eines Mietvertragsabschlusses vor Begründung von Wohnungseigentum - Vertragspartner des Mieters ist (MietSlg 48.433; MietSlg 48.434; vgl auch 5 Ob 446/97t = EWr I/40/16). (T2)

- 5 Ob 230/00k
  Entscheidungstext OGH 26.09.2000 5 Ob 230/00k
  Vgl auch; nur: Ist ein gemeinsamer Verwalter nicht bestellt, können Verwaltungshandlungen nur von der Mehrheit gesetzt werden. (T3) Beisatz: Ein Minderheitseigentümer ist (trotz einheitlicher Streitpartei) zur Anrufung des Gerichts gemäß § 40 MRG nicht legitimiert. (T4) Beisatz: Hat 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 (5 Ob 446/97t = immolex 1999/7; 5 Ob 321/99p). (T5)
- 5 Ob 179/01m
  Entscheidungstext OGH 21.08.2001 5 Ob 179/01m
  Vgl aber; nur: Ist ein gemeinsamer Verwalter nicht bestellt, können Verwaltungshandlungen nur von der Mehrheit gesetzt werden. Die Anrufung des Gerichts durch die Miteigentümer eines vermieteten Objekts in einem Verfahren zur Überprüfung der Betriebskosten (§ 37 Abs 1 Z 12 MRG) stellt eine solche Verwaltungshandlung dar; es stehen daher dem Minderheitseigentümer oder bloßen Hälfteeigentümer in einem Verfahren, in dem es um Interessen der Gemeinschaft geht, keine Antragsbefugnis und Rechtsmittelbefugnis zu. (T6) Beisatz: Diese Rechtsprechung wird im Hinblick auf die (vgl WoBl 2000/152) Sonderstellung des Wohnungseigentümers (auch Wohnungseigentumsbewerbers) nicht aufrecht erhalten. (T7)
- 5 Ob 68/01p
  Entscheidungstext OGH 09.10.2001 5 Ob 68/01p
  Vgl aber; Beis wie T5; Beisatz: Wo eine Feststellung des zu leistenden Hauptmietzinses immer nur allen Vermietern gegenüber einheitlich erfolgen kann, sind alle Miteigentümer nicht nur einheitliche Streitpartei, sondern auch vom Günstigkeitsprinzip umfasst. Die Rekurserhebung durch den einzelnen Miteigentümer erfolgt für alle Vermieter, somit für alle Miteigentümer der Liegenschaft. (T8)
- 5 Ob 266/03h
  Entscheidungstext OGH 24.02.2004 5 Ob 266/03h
  Auch; nur T6; Beis wie T4 nur: Ein Minderheitseigentümer ist zur Anrufung des Gerichts gemäß § 40 MRG nicht legitimiert. (T9)
- 5 Ob 184/07f
  Entscheidungstext OGH 20.11.2007 5 Ob 184/07f
  Vgl aber; Beisatz: Hier: Zur Führung eines Verfahrens nach den §§ 18 ff MRG ist bei einer Personenmehrheit auf Vermieterseite nur die verwaltungsberechtigte Mehrheit legitimiert, weil es sich dabei um eine Angelegenheit der Verwaltung handelt. (T10); Beisatz: Auch muss ein Minderheitseigentümer die Ergebnisse des von der Mehrheit geführten Verfahrens nach den §§18 f MRG gegen sich gelten lassen, weil es sich diesfalls um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt. (T11); Beisatz: Anderes gilt jedoch im Fall der Rekurserhebung durch einen von mehreren Miteigentümern in einem Verfahren, wo alle Miteigentümer wie eine einheitliche Streitpartei zu behandeln sind, wenn die Erhebung des Rechtsmittels dem Günstigkeitsprinzip entspricht, das alle Mitglieder der einheitlichen Streitpartei umfasst. In jenen Fällen wird jeweils die Rekurslegitimation einzelner Miteigentümer auf Vermieterseite mit dem Hinweis auf das Günstigkeitsprinzip bejaht. (T12)
- 5 Ob 29/21g
  Entscheidungstext OGH 20.10.2021 5 Ob 29/21g
  Vgl aber; Beis nur wie T8
- 5 Ob 19/22p
  Entscheidungstext OGH 06.04.2022 5 Ob 19/22p
  nur T3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0105778

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

01.06.2022

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