

TE OGH 2011/5/10 40R45/11f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.05.2011

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes HR Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Dr. Fink und Mag. Kainc in der Rechtssache der Antragstellerin Dr. Herta P*****, ***** Wien, ***** , wider die Antragsgegnerin G*****, ***** Wien, ***** , vertreten durch Dr. Wolfgang Walter Richter, Rechtsanwalt in Wien, unter Beiziehung der übrigen Mieter des Hauses ***** Wien, ***** , als weitere Parteien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG, infolge Rekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 29.7.2010, 47 Msch 8/10t-8, den

B e s c h l u s s :

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben, der angefochtene Beschluss aufgehoben und dem Erstgericht die Fortsetzung des gesetzmäßigen Verfahrens aufgetragen.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihrer Rekursbeantwortung selbst zu tragen.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt € 10.000,--.

Der ordentliche Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

Text

B e g r ü n d u n g :

Im vorliegenden außerstreitigen Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz begehrt die Antragstellerin als Mieterin der Wohnung Nr. 65 im Haus ***** Wien, ***** , von der Antragsgegnerin als nunmehriger Vermieterin gemäß § 6 Abs 1 MRG die Durchführung bestimmter Arbeiten.

Im Verfahren 89 C 128/07t des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien wird die Antragstellerin (dort Erstbeklagte) aufgrund der Klage vom 24.5.2007 von der Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin als seinerzeitigen Vermieterin gestützt auf eine Auflösungserklärung gemäß § 1118 ABGB auf Räumung des Bestandobjektes in Anspruch genommen.

Mit dem angefochtenen Beschluss unterbrach das Erstgericht das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Verfahren 89 C 128/07t des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien.

Es führte dazu im Wesentlichen aus, ein Begehren auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nach § 6 Abs 1 MRG sei ein in die Zukunft gerichtetes Begehren, für dessen Berechtigung das Bestehen eines aufrechten Hauptmietverhältnisses Voraussetzung sei. Ob das Hauptmietverhältnis zwischen den Parteien hier noch bestehe oder ob es durch die Auflösungserklärung der Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin bereits aufgelöst worden sei, sei Gegenstand des Verfahrens 89 C 128/07t. Sollte die Auflösungserklärung wirksam sein, sei das Mietverhältnis bereits mit dem Zugang dieser Auflösungserklärung an die Antragstellerin (dort Beklagte) beendet worden. In diesem Fall

würde der Antragstellerin die Aktivlegitimation für die Antragstellung nach § 6 Abs 1 Z 2 MRG fehlen, weil Voraussetzung für die Berechtigung eines in die Zukunft gerichteten Begehrens die aufrechte Hauptmieterstellung des Antragstellers zum Zeitpunkt der Entscheidung erster Instanz ist. Die Frage, ob überhaupt noch ein aufrechtes Hauptmietverhältnis zwischen den Parteien bestehe, könne aber nur im Verfahren 89 C 128/07t des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien geklärt werden.

Außerdem sei zur Entscheidung über die hier relevante Frage, ob die begehrten Schallschutzmaßnahmen notwendige Erhaltungsarbeiten sind, die Einholung von Sachverständigengutachten erforderlich, was voraussichtlich mit einem hohen Kostenaufwand verbunden sein wird. Die Unterbrechung dieses Verfahrens sei daher auch schon zur Vermeidung unnötiger Kosten geboten. Eine Gesundheitsgefährdung sei durch die Unterbrechung nicht zu befürchten, auch wenn das Verfahren 89 C 128/07t noch nicht unmittelbar vor dem Abschluss stehen sollte.

Dagegen richtet sich die als Rekurs zu verstehende Stellungnahme der Antragstellerin erkennbar mit einem Abänderungsantrag im Sinne einer Aufhebung des angefochtenen Beschlusses.

Die Antragsgegnerin beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist berechtigt.

Solange die Räumungsverpflichtung und damit die Mietereigenschaft auf Grund der Frage der Wirksamkeit der Auflösungserklärung im anhängigen auf § 1118 1. F ABGB gestützten Räumungsverfahren nicht rechtskräftig geklärt ist, kann sich während dieses Schwebzustandes kein Vertragsteil, insbesondere auch nicht der Vermieter unter Berufung auf die erklärte Vertragsaufhebung der Leistung seiner Vertragspflichten entziehen. Diese Verpflichtung besteht unabhängig davon, ob dem Mieter letztlich die Entkräftung der Auflösungserklärung gelingt oder nicht und wird nicht rückwirkend dadurch beseitigt, dass der Mieter im Prozess unterliegt (siehe § 34 MRG und zu § 1118 2. F ABGB RIS-Justiz RS0020939). Eine anhängige Räumungsklage rechtfertigt daher weder die Abweisung eines auf die §§ 3, 6 MRG gestützten Sachantrages noch die Unterbrechung eines Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG (5 Ob 43/93).

Das bedeutet, dass die Frage der Wirksamkeit der dem Räumungsverfahren zugrunde liegenden Auflösungserklärung nicht präjudiziell für die Entscheidung über den Sachantrag im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG ist, weil die Sachlegitimation des Mieters zur Antragstellung jedenfalls so lange gegeben ist, wie er nicht rechtskräftig im Räumungsverfahren unterliegt.

Dem berechtigten Rekurs war daher Folge zu geben und der angefochtene Beschluss ersatzlos aufzuheben. Die Kostenentscheidung gründete sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, dass der im Rechtsmittelverfahren Unterliegende keinen Kostenersatzanspruch hat.

Der Revisionsrekurs ist gemäß § 62 Abs 3 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG (vorbehaltlich einer Zulassungsvorstellung nach § 63 AußStrG) unzulässig, weil sich eine Rechtsfrage der dort genannten Qualität nicht stellte.

Textnummer

EWZ0000165

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2011:04000R00045.11F.0510.000

Im RIS seit

08.08.2011

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2011

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