

TE OGH 2023/1/31 50b225/22g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.01.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin p*, vertreten durch Waitz Rechtsanwälte GmbH in Linz, gegen die Antragsgegnerin S* GmbH, *, vertreten durch Dr. Martin Lechner, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 9 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 6 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 28. September 2022, GZ 14 R 101/22d-29, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 10. August 2022, GZ 16 Msch 9/21d-25, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin p*, vertreten durch Waitz Rechtsanwälte GmbH in Linz, gegen die Antragsgegnerin S* GmbH, *, vertreten durch Dr. Martin Lechner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 9, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 28. September 2022, GZ 14 R 101/22d-29, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 10. August 2022, GZ 16 Msch 9/21d-25, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin ist Mieterin eines Objekts im Haus der Antragsgegnerin und will eine Veränderung des Mietgegenstands durchsetzen.

[2] Das Rekursgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts auf Unterbrechung des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens bis zur rechtskräftigen Erledigung eines näher bezeichneten, von der Antragsgegnerin im Jahr 2020 eingeleiteten Streitverfahrens, in dem die Frage geklärt werde, ob die Antragstellerin noch Mieterin sei.

[3] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht nachträglich zu, weil seit der Entscheidung 1 Ob 208/08g divergierende Entscheidungen von Gerichten zweiter Instanz zur Frage des „Schwebezustands“ beim Auflösungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs ergangen seien.

[4] Dagegen richtet sich der – von der Antragsgegnerin beantwortete – Revisionsrekurs der Antragstellerin, in

dem sie die Abänderung im Sinn der Abweisung des Unterbrechungsantrags anstrebt.

Rechtliche Beurteilung

[5] Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig, er zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG). [5] Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig, er zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[6] 1. Der Entscheidung 5 Ob 43/93 lag ein Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG bei einem parallel anhängigen Räumungsverfahren nach § 1118 zweiter Fall ABGB zugrunde. Der Oberste Gerichtshof sprach aus, dass der Antragstellerin in einem solchen wohnrechtlichen Außerstreitverfahren die Legitimation zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten solange nicht streitig gemacht werden kann, als ihr die Möglichkeit einer Entkräftung der Auflösungserklärung des Antragsgegners offen steht (RIS-Justiz RS0020239). Der Außerstreitrichter kann die Vorfrage über den aufrechten Bestand eines Mietverhältnisses nicht klären, weil er dazu auf eine vorherige Beschlussfassung iSd § 33 Abs 2 MRG angewiesen wäre, diesen Beschluss aber nicht selbst fassen kann (RS0070424). Eine anhängige Räumungsklage kann daher in einem solchen Fall weder die Abweisung eines auf §§ 3, 6 MRG gestützten Sachantrags noch die Unterbrechung eines Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG rechtfertigen.

[6] 1. Der Entscheidung 5 Ob 43/93 lag ein Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG bei einem parallel anhängigen Räumungsverfahren nach Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB zugrunde. Der Oberste Gerichtshof sprach aus, dass der Antragstellerin in einem solchen wohnrechtlichen Außerstreitverfahren die Legitimation zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten solange nicht streitig gemacht werden kann, als ihr die Möglichkeit einer Entkräftung der Auflösungserklärung des Antragsgegners offen steht (RIS-Justiz RS0020239). Der Außerstreitrichter kann die Vorfrage über den aufrechten Bestand eines Mietverhältnisses nicht klären, weil er dazu auf eine vorherige Beschlussfassung iSd Paragraph 33, Absatz 2, MRG angewiesen wäre, diesen Beschluss aber nicht selbst fassen kann (RS0070424). Eine anhängige Räumungsklage kann daher in einem solchen Fall weder die Abweisung eines auf Paragraphen 3, 6, MRG gestützten Sachantrags noch die Unterbrechung eines Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG rechtfertigen.

[7] 2. Die vom Rekursgericht zitierte Entscheidung 1 Ob 208/08g – betreffend eine gerichtliche Aufkündigung eines Hauptmietverhältnisses – sprach aus, dass der für § 30 Abs 2 Z 1 MRG bzw § 1118 zweiter Fall ABGB anerkannte „Schwebezustand“ bei anderen Kündigungsgründen nicht gegeben ist und sich eine analoge Anwendung außerhalb des Geltungsbereichs des § 33 Abs 2 MRG verbietet. [7] 2. Die vom Rekursgericht zitierte Entscheidung 1 Ob 208/08g – betreffend eine gerichtliche Aufkündigung eines Hauptmietverhältnisses – sprach aus, dass der für Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG bzw Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB anerkannte „Schwebezustand“ bei anderen Kündigungsgründen nicht gegeben ist und sich eine analoge Anwendung außerhalb des Geltungsbereichs des Paragraph 33, Absatz 2, MRG verbietet.

[8] 3. Dass nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut bei einem Räumungs- oder Kündigungsbegehren wegen qualifizierten Mietzinsrückstands nach § 1118 zweiter Fall ABGB oder § 30 Abs 2 Z 1 MRG im Anwendungsbereich des § 33 MRG ein Schwebezustand besteht, in dem sich kein Vertragsteil – insbesondere nicht der Vermieter – unter Berufung auf die erklärte Vertragsaufhebung der Leistung seiner Vertragspflichten entziehen darf, entspricht der ständigen Rechtsprechung (RS0020939). Dass ein derartiger „Schwebezustand“ auch im Fall einer auf erheblich nachteiligen Gebrauch nach § 1118 erster Fall ABGB oder § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG gestützten Auflösungserklärung oder Kündigung bestünde, lässt sich der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (vgl 1 Ob 208/08g) nicht entnehmen und wird auch in der Lehre nicht vertreten. Der Umstand allein, dass das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien (40 R 45/11f) – im Widerspruch dazu – die Sachlegitimation des Mieters zur Antragstellung solange als gegeben ansah als er nicht rechtskräftig im Räumungsverfahren unterliege, begründet noch keine Uneinheitlichkeit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung iSd § 62 Abs 1 AußStrG, zumal dafür nicht einmal eine vereinzelt gebliebene Entscheidung des Obersten Gerichtshofs selbst ausreichen würde (vgl RS0042668 [T5]). [8] 3. Dass nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut bei einem Räumungs- oder Kündigungsbegehren wegen qualifizierten Mietzinsrückstands nach Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB oder Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG im Anwendungsbereich des Paragraph 33, MRG ein Schwebezustand besteht, in dem sich kein Vertragsteil – insbesondere

nicht der Vermieter – unter Berufung auf die erklärte Vertragsaufhebung der Leistung seiner Vertragspflichten entziehen darf, entspricht der ständigen Rechtsprechung (RS0020939). Dass ein derartiger „Schwebezustand“ auch im Fall einer auf erheblich nachteiligen Gebrauch nach Paragraph 1118, erster Fall ABGB oder Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall MRG gestützten Auflösungs- oder Kündigungserklärung oder Kündigung bestünde, lässt sich der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (vergleiche 1 Ob 208/08g) nicht entnehmen und wird auch in der Lehre nicht vertreten. Der Umstand allein, dass das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien (40 R 45/11f) – im Widerspruch dazu – die Sachlegitimation des Mieters zur Antragstellung solange als gegeben ansah als er nicht rechtskräftig im Räumungsverfahren unterliege, begründet noch keine Uneinheitlichkeit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG, zumal dafür nicht einmal eine vereinzelt gebliebene Entscheidung des Obersten Gerichtshofs selbst ausreichen würde (vergleiche RS0042668 [T5]).

[9] 4. Die Zulässigkeit des Revisionsrekurses an den Obersten Gerichtshof setzt aber voraus, dass die Entscheidung von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage tatsächlich abhängt (RS0088931). Dies ist hier nicht der Fall, weil keine Divergenz in den Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs vorliegt. Dass die Unterbrechung hier wegen Vorliegens eines „Schwebezustands“ unzulässig gewesen wäre – und nur darauf zielt die Argumentation im Revisionsrekurs ab –, lässt sich aus der zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht ableiten.

[10] 5. Andere Argumente, die gegen die Zulässigkeit und/oder Zweckmäßigkeit der gemäß dem auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren anzuwendenden § 25 Abs 2 Z 1 AußStrG angeordneten Unterbrechung sprechen würden (vgl zu den Voraussetzungen RS0132126), spricht der Revisionsrekurswerber nicht an. Im Zusammenhang damit – allenfalls – erhebliche Rechtsfragen thematisiert er nicht iSd § 65 Abs 3 Z 6 AußStrG, sie sind daher nicht zu untersuchen (vgl RS0107501 [T1]). [10] 5. Andere Argumente, die gegen die Zulässigkeit und/oder Zweckmäßigkeit der gemäß dem auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren anzuwendenden Paragraph 25, Absatz 2, Ziffer eins, AußStrG angeordneten Unterbrechung sprechen würden (vergleiche zu den Voraussetzungen RS0132126), spricht der Revisionsrekurswerber nicht an. Im Zusammenhang damit – allenfalls – erhebliche Rechtsfragen thematisiert er nicht iSd Paragraph 65, Absatz 3, Ziffer 6, AußStrG, sie sind daher nicht zu untersuchen (vergleiche RS0107501 [T1]).

[11] 6. Da sich die Entscheidung des Rekursgerichts somit im Rahmen bereits vorliegender höchstgerichtlicher Rechtsprechung bewegt, war der Revisionsrekurs zurückzuweisen.

[12] 7. Da es sich bei der Entscheidung über die Unterbrechung eines außerstreitigen Verfahrens nicht um eine Entscheidung über die Sache iSd § 48 Abs 1 AußStrG, sondern um einen verfahrensleitenden Beschluss handelt, ist das Rechtsmittelverfahren einseitig (6 Ob 72/18h). Die der Antragstellerin vom Rekursgericht freigestellte Revisionsrekursbeantwortung, in der sie im Übrigen nicht auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen hat, war daher nicht zu honorieren. [12] 7. Da es sich bei der Entscheidung über die Unterbrechung eines außerstreitigen Verfahrens nicht um eine Entscheidung über die Sache iSd Paragraph 48, Absatz eins, AußStrG, sondern um einen verfahrensleitenden Beschluss handelt, ist das Rechtsmittelverfahren einseitig (6 Ob 72/18h). Die der Antragstellerin vom Rekursgericht freigestellte Revisionsrekursbeantwortung, in der sie im Übrigen nicht auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen hat, war daher nicht zu honorieren.

Textnummer

E137432

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:00500B00225.22G.0131.000

Im RIS seit

01.03.2023

Zuletzt aktualisiert am

01.03.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at