

TE OGH 2026/3/12 5Ob146/25v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2026

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin S*, vertreten durch die Reiffenstuhl & Reiffenstuhl Rechtsanwaltspartnerschaft OG in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dipl.-Ing. A*, 2.* 3. C*, sämtliche vertreten durch Mag. Matthäus Stimpfl-Abele, MSc, Rechtsanwalt in Wien, sowie die übrigen Hauptmieter des Hauses EZ * KG *, wegen § 37 Abs 1 Z 2 iVm § 6 Abs 2 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 12. Juni 2025, GZ 19 R 26/25x-245, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Baden vom 28. Februar 2025, GZ 7 MSch 2/24a-230, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin S*, vertreten durch die Reiffenstuhl & Reiffenstuhl Rechtsanwaltspartnerschaft OG in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dipl.-Ing. A*, 2.* 3. C*, sämtliche vertreten durch Mag. Matthäus Stimpfl-Abele, MSc, Rechtsanwalt in Wien, sowie die übrigen Hauptmieter des Hauses EZ * KG *, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 2, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 12. Juni 2025, GZ 19 R 26/25x-245, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Baden vom 28. Februar 2025, GZ 7 MSch 2/24a-230, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Revisionsrekurswerber sind zur ungeteilten Hand schuldig, der Antragstellerin die mit 577,64 EUR (darin 96,27 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin schloss am 20. 12. 2007 mit dem Erstantragsgegner als damaligem Liegenschaftseigentümer der EZ * KG * einen Hauptmietvertrag über eine Wohnung. Mit Übergabsvertrag vom 30. 12. 2015 übertrug der Erstantragsgegner das Eigentum an dieser Liegenschaft an seine beiden Kinder, den Zweitantragsgegner und die Drittantragsgegnerin, und behielt sich das dingliche Fruchtgenussrecht vor.

[2] Dem Erstantragsgegner wurde mit einstweiliger Verfügung vom 20. 6. 2023 gemäß § 6 Abs 1 MRG die Durchführung unterschiedlicher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Haus aufgetragen. Dem Erstantragsgegner

wurde mit einstweiliger Verfügung vom 20. 6. 2023 gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG die Durchführung unterschiedlicher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Haus aufgetragen.

[3] Zur Durchführung dieser Arbeiten begehrt die Antragstellerin die Zwangsverwaltung der Liegenschaft und die Bestellung eines Zwangsverwalters nach § 6 Abs 2 MRG. Zur Durchführung dieser Arbeiten begehrt die Antragstellerin die Zwangsverwaltung der Liegenschaft und die Bestellung eines Zwangsverwalters nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG.

[4] Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Die aufgetragenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten seien nicht vollständig ausgeführt worden. Es könne auch nicht davon ausgegangen werden, dass mit einer baldigen Umsetzung der Arbeiten durch den Erstantragsgegner zu rechnen sei.

[5] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung und ließ den Revisionsrekurs zu, weil Rechtsprechung zur Frage der Durchsetzung eines Exekutionstitels nach § 6 Abs 1 MRG gegen einen fruchtgenussberechtigten Vermieter fehle. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung und ließ den Revisionsrekurs zu, weil Rechtsprechung zur Frage der Durchsetzung eines Exekutionstitels nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG gegen einen fruchtgenussberechtigten Vermieter fehle.

Rechtliche Beurteilung

[6] Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner, mit dem sie die Abänderung der Entscheidung dahin anstreben, dass die Zwangsverwaltung (nur) hinsichtlich des Fruchtgenussrechts des Antragsgegners bewilligt werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[7] 1. Nach ständiger Rechtsprechung liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor, wenn ein Fall trotz neuer Sachverhaltselemente mit Hilfe vorhandener Leitlinien höchstgerichtlicher Rechtsprechung und/oder dem klaren Wortlaut des Gesetzes gelöst werden kann (RS0042656 [T48]). Dies trifft hier zu, weswegen der Revisionsrekurs – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulassungsausspruch des Rekursgerichts – nicht zulässig ist.

[8] 2. Unterlässt der Vermieter durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihm das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen (§ 6 Abs 1 MRG). Derartige Ansprüche können auch mit einer einstweiligen Verfügung gesichert werden (vgl Dobler/Prader in GeKo Wohnrecht I2 § 6 MRG Rz 4 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]). 2. Unterlässt der Vermieter durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihm das Gericht (die Gemeinde, Paragraph 39,) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen (Paragraph 6, Absatz eins, MRG). Derartige Ansprüche können auch mit einer einstweiligen Verfügung gesichert werden vergleiche Dobler/Prader in GeKo Wohnrecht I2 Paragraph 6, MRG Rz 4 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]).

[9] 2.1. Der Fruchtgenussberechtigte tritt mit der Begründung des Fruchtgenusses im Sinn des § 1120 ABGB (iVm § 509 ABGB) in bestehende Bestandverträge ein (RS0011849 [T2]; RS0069898 [insb T1]; vgl auch RS0011877). Dabei handelt es sich um eine vom Willen der Beteiligten unabhängige, kraft Gesetzes wirksam werdende Übernahme des Bestandvertrags mit der der Fruchtnießer zum Bestandgeber wird samt allen daraus resultierenden Rechten und Pflichten (5 Ob 90/01y; 5 Ob 88/08i je mwN). 2.1. Der Fruchtgenussberechtigte tritt mit der Begründung des Fruchtgenusses im Sinn des Paragraph 1120, ABGB in Verbindung mit Paragraph 509, ABGB) in bestehende Bestandverträge ein (RS0011849 [T2]; RS0069898 [insb T1]; vergleiche auch RS0011877). Dabei handelt es sich um eine vom Willen der Beteiligten unabhängige, kraft Gesetzes wirksam werdende Übernahme des Bestandvertrags mit der der Fruchtnießer zum Bestandgeber wird samt allen daraus resultierenden Rechten und Pflichten (5 Ob 90/01y; 5 Ob 88/08i je mwN).

[1 0] 2.2. Passivlegitimiert für einen Auftrag nach § 6 Abs 1 MRG ist daher der Fruchtgenussberechtigte als Vermieter und nicht der Liegenschaftseigentümer (5 Ob 88/08i mwN; zustimmend Prader, Zur Rechtsstellung des Fruchtnießers als Vermieter, Entscheidungsanmerkung zu 5 Ob 88/08i, immolex 2008/113). 2.2. Passivlegitimiert für einen Auftrag nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG ist daher der Fruchtgenussberechtigte als Vermieter und nicht der Liegenschaftseigentümer (5 Ob 88/08i mwN; zustimmend Prader, Zur Rechtsstellung des Fruchtnießers als Vermieter, Entscheidungsanmerkung zu 5 Ob 88/08i, immolex 2008/113).

[1 1] 3. Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag ist ein Exekutionstitel, der nach fruchtlosem Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter des Hauses und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als

betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zweck der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung des Hauses bis zur Tilgung des Kapitals für das Haus einen Verwalter zu bestellen (§ 6 Abs 2 erster Satz MRG). Die Vollstreckung einer einstweiligen Verfügung zur Sicherung eines Anspruchs nach § 6 Abs 1 MRG erfolgt ebenfalls nach dieser Bestimmung (5 Ob 70/89). 3. Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag ist ein Exekutionstitel, der nach fruchtlosem Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter des Hauses und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zweck der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung des Hauses bis zur Tilgung des Kapitals für das Haus einen Verwalter zu bestellen (Paragraph 6, Absatz 2, erster Satz MRG). Die Vollstreckung einer einstweiligen Verfügung zur Sicherung eines Anspruchs nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG erfolgt ebenfalls nach dieser Bestimmung (5 Ob 70/89).

[1 2] 3.1. Die Vollstreckung eines Auftrags an den Vermieter zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach § 6 MRG erfolgt ausschließlich durch die Bestellung eines Verwalters. Die Verwaltung (Zwangsverwaltung) nach § 6 Abs 2 MRG unterscheidet sich von der nach §§ 97 bis 132 EO nicht nur durch ein anderes Verfahren, sondern auch ein anderes Ziel, nämlich die Durchführung der Arbeiten (3 Ob 249/04w; 5 Ob 239/07v; 6 Ob 68/11k). 3.1. Die Vollstreckung eines Auftrags an den Vermieter zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach Paragraph 6, MRG erfolgt ausschließlich durch die Bestellung eines Verwalters. Die Verwaltung (Zwangsverwaltung) nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG unterscheidet sich von der nach Paragraphen 97 bis 132 EO nicht nur durch ein anderes Verfahren, sondern auch ein anderes Ziel, nämlich die Durchführung der Arbeiten (3 Ob 249/04w; 5 Ob 239/07v; 6 Ob 68/11k).

[13] 3.2. Für den Umfang des Gegenstands eines Exekutionstitels ist der Spruch maßgebend; die Exekution hat sich streng an den Wortlaut des Exekutionstitels zu halten (vgl RS0000207; RS0000205). Diese für das Exekutionsverfahren nach der EO entwickelte Rechtsprechung ist grundsätzlich auch im Vollstreckungsverfahren gemäß § 6 Abs 2 MRG anzuwenden, wie der Fachsenat bereits ausgesprochen hat (5 Ob 11/09t; 5 Ob 228/20w; 5 Ob 151/21y). 3.2. Für den Umfang des Gegenstands eines Exekutionstitels ist der Spruch maßgebend; die Exekution hat sich streng an den Wortlaut des Exekutionstitels zu halten vergleiche RS0000207; RS0000205). Diese für das Exekutionsverfahren nach der EO entwickelte Rechtsprechung ist grundsätzlich auch im Vollstreckungsverfahren gemäß Paragraph 6, Absatz 2, MRG anzuwenden, wie der Fachsenat bereits ausgesprochen hat (5 Ob 11/09t; 5 Ob 228/20w; 5 Ob 151/21y).

[1 4] 4. Die Revisionsrekurswerber bestreiten diese Grundsätze nicht, vertreten aber die Rechtsansicht, die Zwangsverwaltung hätte nicht hinsichtlich der gesamten Liegenschaft, sondern – als Minus – nur hinsichtlich des Fruchtgenussrechts bewilligt werden dürfen. Ob der Zwangsverwalter aufgrund des Fruchtgenussrechts einen Anspruch gegen die Liegenschaftseigentümer auf Belastung der Liegenschaft habe, wäre in einem zweiten Schritt zu klären.

[15] 4.1. Auf eine Exekution auf ein Vermögensrecht durch Zwangsverwaltung nach § 332 EO, die der Tilgung von vollstreckbaren Forderungen des betreibenden Gläubigers durch Zugriff auf die Nutzungen und Einkünfte des Vermögensrechts (dazu Neumayr/Sommer in Garber/Simotta, EO [2023] § 332 EO Rz 1) dient, stellen die Revisionsrekurswerber mit diesem Einwand erkennbar nicht ab. Vielmehr zielen sie auf eine Einschränkung der dem Verwalter nach § 6 Abs 2 MRG zukommenden Befugnisse ab. 4.1. Auf eine Exekution auf ein Vermögensrecht durch Zwangsverwaltung nach Paragraph 332, EO, die der Tilgung von vollstreckbaren Forderungen des betreibenden Gläubigers durch Zugriff auf die Nutzungen und Einkünfte des Vermögensrechts (dazu Neumayr/Sommer in Garber/Simotta, EO [2023] Paragraph 332, EO Rz 1) dient, stellen die Revisionsrekurswerber mit diesem Einwand erkennbar nicht ab. Vielmehr zielen sie auf eine Einschränkung der dem Verwalter nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG zukommenden Befugnisse ab.

[16] 4.2. Eine Entscheidung nach § 6 Abs 1 MRG stellt auf den Vermieter und auf den Mieter einer bestimmten Liegenschaft ab (5 Ob 83/93; 5 Ob 88/08i). Sie greift rechtsgestaltend in bestehende Mietverträge ein und gilt auch gegenüber künftigen Mietern und Vermietern (RS0021160; 5 Ob 83/93; 5 Ob 239/07v). 4.2. Eine Entscheidung nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG stellt auf den Vermieter und auf den Mieter einer bestimmten Liegenschaft ab (5 Ob 83/93; 5 Ob 88/08i). Sie greift rechtsgestaltend in bestehende Mietverträge ein und gilt auch gegenüber künftigen Mietern und Vermietern (RS0021160; 5 Ob 83/93; 5 Ob 239/07v).

[1 7] 4.3. Die Zwangsverwaltung nach § 6 Abs 2 MRG ist die einzige Möglichkeit, den hier vorliegenden Exekutionstitel gemäß § 6 Abs 1 MRG zu vollstrecken (5 Ob 239/07v). Diese dient daher der Durchsetzung des Auftrags nach § 6 Abs 1 MRG und erfasst schon nach dem Gesetzeswortlaut das gesamte Haus, sodass dem bestellten Verwalter die Verwaltungsbefugnisse zur Gänze zukommen. Darüber hinaus ermächtigt das Gesetz den Verwalter ausdrücklich, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Hauptmietzinse aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft, anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen (Legahermächtigung: Würth in Rummel, ABGB³ § 6 MRG Rz 6 [Stand 1. 1. 2003, rdb.at]). Damit steht dem Verwalter als Sicherheit zur Durchführung der vom Exekutionstitel erfassten Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten die gesamte Liegenschaft zur Verfügung (vgl 5 Ob 239/97v). 4.3. Die Zwangsverwaltung nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG ist die einzige Möglichkeit, den hier vorliegenden Exekutionstitel gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG zu vollstrecken (5 Ob 239/07v). Diese dient daher der Durchsetzung des Auftrags nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG und erfasst schon nach dem Gesetzeswortlaut das gesamte Haus, sodass dem bestellten Verwalter die Verwaltungsbefugnisse zur Gänze zukommen. Darüber hinaus ermächtigt das Gesetz den Verwalter ausdrücklich, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Hauptmietzinse aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft, anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen (Legahermächtigung: Würth in Rummel, ABGB³ Paragraph 6, MRG Rz 6 [Stand 1. 1. 2003, rdb.at]). Damit steht dem Verwalter als Sicherheit zur Durchführung der vom Exekutionstitel erfassten Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten die gesamte Liegenschaft zur Verfügung vergleiche 5 Ob 239/97v).

[1 8] 4.4. Diese Befugnisse müssen dem Verwalter ungeachtet der Einräumung eines Fruchtgenussrechts – wie hier an der gesamten Liegenschaft – und der damit verbundenen Stellung des Fruchtgenussberechtigten als Vermieter ungeschmälert zukommen, weil sonst der Vollzug eines Auftrags gemäß § 6 Abs 1 MRG nicht gewährleistet wäre. Damit folgt schon aus dem insoweit eindeutigen Gesetzeswortlaut und dem Zweck der damit angeordneten Zwangsverwaltung, dass die exekutive Durchführung von nach § 6 Abs 1 MRG angeordneten Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen inhaltlich durch die Einräumung eines Fruchtgenussrechts auf der Liegenschaft, an der die Arbeiten vorgenommen werden sollen, keine Änderung erfährt. Dem Verwalter nach § 6 Abs 2 MRG müssen die gesetzlich vorgegebenen Befugnisse auch bei Einräumung eines Fruchtgenussrechts ungeschmälert zustehen, um den Vollzug eines Auftrags nach Abs 1 leg cit gewährleisten zu können. Weder der Gesetzeswortlaut noch der damit verfolgte Zweck lassen die von den Revisionswerbern angestrebte Bewilligung der Zwangsvollstreckung „lediglich hinsichtlich des Fruchtgenussrechts“ zu. Das damit letztlich angesprochene Rechtsverhältnis des Fruchtgenussberechtigten zu den Liegenschaftseigentümern ist hier nicht zu beurteilen. Das rechtliche Gehör der Liegenschaftseigentümer haben die Vorinstanzen durch deren Beiziehung als Parteien im Verfahren nach § 6 Abs 2 MRG ohnedies gewahrt. 4.4. Diese Befugnisse müssen dem Verwalter ungeachtet der Einräumung eines Fruchtgenussrechts – wie hier an der gesamten Liegenschaft – und der damit verbundenen Stellung des Fruchtgenussberechtigten als Vermieter ungeschmälert zukommen, weil sonst der Vollzug eines Auftrags gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG nicht gewährleistet wäre. Damit folgt schon aus dem insoweit eindeutigen Gesetzeswortlaut und dem Zweck der damit angeordneten Zwangsverwaltung, dass die exekutive Durchführung von nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG angeordneten Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen inhaltlich durch die Einräumung eines Fruchtgenussrechts auf der Liegenschaft, an der die Arbeiten vorgenommen werden sollen, keine Änderung erfährt. Dem Verwalter nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG müssen die gesetzlich vorgegebenen Befugnisse auch bei Einräumung eines Fruchtgenussrechts ungeschmälert zustehen, um den Vollzug eines Auftrags nach Absatz eins, leg cit gewährleisten zu können. Weder der Gesetzeswortlaut noch der damit verfolgte Zweck lassen die von den Revisionswerbern angestrebte Bewilligung der Zwangsvollstreckung „lediglich hinsichtlich des Fruchtgenussrechts“ zu. Das damit letztlich angesprochene Rechtsverhältnis des Fruchtgenussberechtigten zu den Liegenschaftseigentümern ist hier nicht zu beurteilen. Das rechtliche Gehör der Liegenschaftseigentümer haben die Vorinstanzen durch deren Beiziehung als Parteien im Verfahren nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG ohnedies gewahrt.

[1 9] 5. Die Entscheidung des Rekursgerichts entspricht den in der Rechtsprechung vertretenen Grundsätzen sowie dem aus dem Wortlaut ableitbaren Gesetzeszweck. Der Revisionsrekurs ist daher zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedarf (§ 71 Abs 3 AußStrG). 5. Die Entscheidung des Rekursgerichts entspricht den in der

Rechtsprechung vertretenen Grundsätzen sowie dem aus dem Wortlaut ableitbaren Gesetzeszweck. Der Revisionsrekurs ist daher zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedarf (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[20] 6. Die Antragstellerin hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen, sodass es der Billigkeit entspricht, ihr die tarifgemäß verzeichneten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG). 6. Die Antragstellerin hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen, sodass es der Billigkeit entspricht, ihr die tarifgemäß verzeichneten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG).

Textnummer

E146971

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0050OB00146.25V.0312.000

Im RIS seit

24.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

16.07.2026

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