

TE OGH 1961/5/17 5Ob167/61

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.05.1961

Norm

ABGB §§833 ff

Mietengesetz §7

Kopf

SZ 34/79

Spruch

Zur Stellung eines Antrages nach § 7 MietG. ist auch dann die Mehrheit der Hausmit-eigentümer berechtigt, wenn sich unter den Mietherrn Miteigentümer des Hauses befinden.

Entscheidung vom 17. Mai 1961, 5 Ob 167/61.

I. Instanz: Bezirksgericht Innere Stadt Wien; II. Instanz:

Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien.

Text

Das Erstgericht wies das Begehr von den Antragstellerinnen, es werde ausgesprochen, daß unbedingt notwendige Erhaltungsarbeiten mit einem Gesamtaufwand von 829.525 S 01 g samt Geldbeschaffungskosten und angemessener Verzinsung gegenüber den Mietherrn des Hauses Wien 8., L.-Gasse 42, eine entsprechende Hauptmietzinserhöhung rechtfertigten, ab, dies im wesentlichen mit der Begründung, die Antragstellerinnen seien insgesamt zu 3/4-Anteilen Eigentümerinnen des gegenständlichen Hauses, und es seien die Minderheitseigentümer Bernhard und Marie S., zugleich die persönlich haftenden Gesellschafter der als Zweitantragsgegnerin aufscheinenden OHG., mit der Durchführung der beabsichtigten Erhaltungsarbeiten nicht einverstanden. Da die Aufnahme eines Darlehens zur Bestreitung von Erhaltungsauslagen im Betrag von rund 830.000 S eine wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB. darstelle, fehle den Antragstellerinnen die Aktivlegitimation.

Das Rekursgericht hob die erstgerichtliche Entscheidung auf und erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrechts der Zweitantragsgegnerin nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Gemäß § 833 ABGB. entscheidet in Angelegenheiten, welche nur die ordentliche Verwaltung und Benützung des Hauptstammes betreffen, die Mehrheit der Stimmen. Zur ordentlichen Verwaltung gehört auch die Instandhaltung des Hauses (SZ. XXVII 312). Erfordert die Bereitstellung der zur Instandhaltung erforderlichen Mittel eine Erhöhung des Hauptmietzinses, dann fällt daher auch die Stellung eines Antrages auf eine solche Erhöhung im Sinne des § 7 MietG. in

den Rahmen der Mehrheit nach § 833 ABGB. zustehenden Befugnisse. Die Entscheidung darüber, ob eine Erhaltungsarbeit vorzunehmen ist, könnte nur ausnahmsweise aus dem Rahmen der ordentlichen Verwaltung herausfallen, wenn die vorzunehmende Erhaltungsarbeit die Substanz des Hauses erfaßt und grundlegend verändert (6 Ob 419/60). Um solche außergewöhnliche, in die Substanz des Hauses eingreifende Änderungen handelt es sich aber nach dem Inhalt des vorliegenden Antrages hier nicht. Der größte der im Antrag angeführten Beträge betrifft die Herstellung der Fundamentunterfangung, welche, wenn sie notwendig ist, was die Antragstellerinnen übrigens durch die Vorlage eines Bescheides der Magistratsabteilung 36 belegt haben, die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses betrifft; bei den übrigen Arbeiten handelt es sich um Instandsetzungsarbeiten von Professionisten, bei denen erst zu prüfen sein wird, ob sie, unbedingt notwendige Erhaltungsarbeiten sind. Sind sie es nicht, dann wird der Antrag auf Erhöhung des Hauptmietzinses wegen dieser Arbeiten schon deshalb abzuweisen sein, weil die Voraussetzungen des § 7 MietG. für die Zinserhöhung nicht gegeben sind. Sind sie aber unbedingt notwendige Erhaltungsarbeiten, dann fällt die Veranlassung und Finanzierung dieser Arbeiten in den Rahmen der ordentlichen Verwaltung des Hauses, und die Legitimation der Antragstellerinnen zu einer Antragstellung nach § 7 MietG. hinsichtlich dieser Arbeiten ist gegeben. Auch der Umstand, daß die Minderheitseigentümer gleichzeitig Gesellschafter der Zweitvertragsgegnerin, also eines Mieters, sind, ändert daran nichts. Wohl hat der Oberste Gerichtshof in wiederholten Entscheidungen (MietSlg. 4904, 6202 u. a.) ausgesprochen, daß die Kündigung des Bestandverhältnisses eines Mieters, der gleichzeitig Miteigentümer ist, eine wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB. darstelle, dies deshalb, weil die Kündigung eine Änderung der Benützungsregelung beinhaltet. Davon kann aber bei der Stellung des Antrages nach § 7 MietG. keine Rede sein, dessen Bewilligung nur zur Folge hat, daß der Miteigentümer gleich allen anderen Mietern zur Erhaltung des Hauses einen etwas höheren Zins zu zahlen hat. Die weitere Frage, ob die Antragstellerinnen als Mehrheitseigentümer auch zur Aufnahme des für die Finanzierung der Erhaltungsarbeiten notwendigen Darlehens befugt sein werden, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Es sei hier nur bemerkt, daß, abgesehen von der einen Revisionsrekurs nach § 16 AußStrG. betreffenden Entscheidung MietSlg. 5512, der Oberste Gerichtshof wiederholt entschieden hat, daß auch die Aufnahme eines Darlehens für notwendige Ausbesserungsarbeiten, das aus den Erträgnissen des Hauses abgezahlt werden kann, zur ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 833 ABGB. gehört (2 Ob 489/59, 5 Ob 105/61).

Anmerkung

Z34079

Schlagworte

Antragslegitimation nach § 7 MietG., Miteigentum, Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 7 MietG., Antragslegitimation, Miteigentum, Legitimation nach § 7 MietG., Miteigentum, Mietzinserhöhung nach § 7 MietG., Antragslegitimation, Miteigentum, Miteigentum, Antragslegitimation nach § 7 MietG., Zinserhöhung, Antragslegitimation nach § 7 MietG., Miteigentum

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1961:0050OB00167.61.0517.000

Dokumentnummer

JJT_19610517_OGH0002_0050OB00167_6100000_000

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