

# RS OGH 2008/1/22 5Ob239/07v, 5Ob248/09w

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.01.2008

## Norm

EO §109

EO §112 Abs1

MRG §6 Abs2

MRG §18

MRG §19 Abs2

## Rechtssatz

a) Ein Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an den Vermieter in einem Verfahren nach §§ 18 ff MRG bildet einen nach § 6 Abs 2 MRG vollstreckbaren Exekutionstitel. An ihn sind bei nachträglicher Begründung von Wohnungseigentum sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft gebunden. Sie sind Verpflichtete im Exekutionsverfahren.

b) Die Vollstreckung eines Auftrags nach§ 6 Abs 2 MRG erfolgt ausschließlich durch die Bestellung eines Zwangsverwalters, die sich von der Zwangsverwaltung nach den §§ 97 bis 132 EO nicht nur durch ein anderes Verfahren, sondern auch durch ein anderes Ziel, nämlich die Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, unterscheidet. Dem Zwangsverwalter obliegt mit dieser Zweckbestimmung grundsätzlich die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft; zu Rechtshandlungen darüber hinaus bedarf er iSd § 112 Abs 1 EO der Zustimmung des Gerichtes.

c) Der nach§ 6 Abs 2 MRG bestellte Zwangsverwalter ist ab Übergabe der Liegenschaft befugt, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich sind. Dazu zählen auch notwendige Klagsführungen. Er hat alle Nutzungen und Einkünfte aus der verwalteten Liegenschaft anstelle des Verpflichteten einzuziehen, wozu nicht nur die Hauptmietzinse zählen, sondern auch sämtliche Einkünfte aus allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie Abstellflächen, Werbeflächen etc. Der Verpflichtete - und damit auch der von ihm bestellte Verwalter - hat sich insoweit nicht nur jeder Verfügung über die Erträge zu enthalten, sondern darf sich auch gegen den Willen des Zwangsverwalters nicht an dessen Geschäftsführung beteiligen.

d) Im Rahmen der ihm nach§ 6 Abs 2 MRG obliegenden ordentlichen Verwaltung eines im Wohnungseigentum stehenden Hauses hat der Zwangsverwalter auch die Rücklage heranzuziehen. Er kann nicht nur auf die bestehende Rücklage greifen, sondern, sollte diese nicht ausreichen, auch Rücklagenbeiträge in angemessener Höhe festsetzen, vorschreiben und notfalls im Klagsweg eintreiben.

e) Nimmt der Zwangsverwalter in einem Verfahren nach § 6 Abs 2 iVm§ 19 Abs 2 MRG zur Finanzierung der durchzusetzenden Erhaltungsarbeiten ein Hypothekardarlehen auf, kann er damit die ganze Liegenschaft belasten, also auch alle Miteigentumsanteile von Mit- und Wohnungseigentümern.

f) Die Regelung des § 6 Abs 2 vierter Satz MRG, wonach der Zwangsverwalter verlangen kann, ihm die Verwaltung der Mietzinsreserven der zehn vorausgegangenen Kalenderjahre zu übertragen, dient nur dazu, Aufträge zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 6 Abs 1 MRG durch die Heranziehung der bezeichneten Mietzinsreserven so wie in einem Verfahren nach §§ 18 ff MRG zu finanzieren; diese Möglichkeit ist obsolet, wenn ein im Mietzinserhöhungsverfahren nach §§ 18, 19 Abs 2 MRG erteilter Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten zu vollstrecken ist.

#### **Entscheidungstexte**

- 5 Ob 239/07v

Entscheidungstext OGH 22.01.2008 5 Ob 239/07v

- 5 Ob 248/09w

Entscheidungstext OGH 15.12.2009 5 Ob 248/09w

Vgl; Beisatz: Nach Übergabe der Liegenschaft an den Zwangsverwalter haben sich die Verpflichteten und damit auch der von ihnen bestellte Verwalter nicht nur jeder Verfügung über die Erträge zu enthalten, sondern sie dürfen sich auch gegen den Willen des Zwangsverwalters nicht an dessen Geschäftsführung beteiligen. Soweit die Befugnisse des Zwangsverwalters reichen, sind andere Personen von Verwaltungshandlungen ausgeschlossen.

(T1)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:RS0123165

#### **Zuletzt aktualisiert am**

19.03.2010

**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](http://www.jusline.at)