

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dkfm. K\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Philipp Ortbauer, Mietervereinigung Österreich, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1. E\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, 2. Dr. T\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Ebert Huber Swoboda Oswald & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen §§ 6 Abs 2, 37 Abs 1 Z 2 MRG, infolge „außerordentlichen“ Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. November 2014, GZ 40 R 142/14z-106, mit dem der Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Bezirksgerichts Hietzing vom 9. April 2014, GZ 9 Msch 19/05f-98, abgeändert wurde, den

### **B e s c h l u s s**

gefasst:

Die Akten werden dem Rekursgericht übermittelt.

### **B e g r ü n d u n g :**

Der **Antragsteller** beehrte, das Erstgericht möge „dem (hier bestellten) Zwangsverwalter den Auftrag bzw die Weisung erteilen, auch die in der Entscheidung 9 Msch 4/11h (des Erstgerichts) (40 R 211/12v [des Rekursgerichts]) (den Antragsgegnern) aufgetragenen Erhaltungsarbeiten durchzuführen.

Das **Erstgericht** wies diesen Antrag mit der Begründung ab, dass der Antragsteller diesen Antrag im Verfahren 9 Msch 4/11h (des Erstgerichts) stellen müsse.

Das **Rekursgericht** gab dem dagegen erhobenen Rekurs des Antragstellers Folge und änderte die Entscheidung des Erstgerichts dahin ab, dass es die Zwangsverwaltung der Liegenschaft (auch) zur Durchführung der im Sachbeschluss des Erstgerichts vom 6. 4. 2012, GZ 9 Msch 4/11h-17, iVm dem Sachbeschluss des Rekursgerichts vom 30. 4. 2013, AZ 40 R 211/12v, rechtskräftig aufgetragenen Arbeiten bewilligte. Weiters trug es dem bereits im vorliegenden Verfahren bestellten Verwalter auf, die Verwaltung auch hinsichtlich dieser Arbeiten zu führen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs „jedenfalls unzulässig (§ 132 EO)“ sei.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts erhob der Antragsteller ein als „außerordentlicher Revisionsrekurs“ bezeichnetes Rechtsmittel.

Die Entscheidung des Rekursgerichts ist zur Frage der Zulässigkeit des Revisionsrekurses korrekturbedürftig.

1. Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach § 6 Abs 1 MRG ist ein Exekutionstitel, der gemäß § 6

Abs 2 MRG 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.

2. Die Bewilligung der Zwangsverwaltung aufgrund eines Auftrags nach § 6 Abs 1 MRG ist in § 6 Abs 2 MRG geregelt. Es sind daher insofern die Vorschriften des AußStrG, nicht aber jene der EO anzuwenden. Nur soweit § 6 Abs 2 MRG keine Sonderregelungen vorsieht, sind im Übrigen die §§ 98, 99, 103, 108 - 121, 130 und 132 EO sinngemäß anzuwenden (vgl 5 Ob 3/11v wobl 2012/36).

3. Das Rekursgericht hat die vermeintliche (absolute) Unzulässigkeit des Revisionsrekurses aus § 132 EO abgeleitet. Tatsächlich liegt hier aber keiner der in dieser Bestimmung genannten Beschlüsse vor. Soweit das Rekursgericht im Hinblick auf seine Ausführungen zum Beitritt zu einem bereits anhängigen Zwangsverwaltungsverfahren § 100 EO iVm § 132 1. HS EO im Auge gehabt haben könnte, ist § 100 EO gerade nicht von der Verweisung des § 6 Abs 2 MRG mitumfasst. Es liegt aber auch kein anderer der in § 132 Z 1 bis 4 EO genannten Beschlüsse vor, insbesondere keiner, der im Rahmen der Überwachung der Geschäftsführung des Verwalters ergangen wäre (vgl dazu jüngst 5 Ob 211/13k). In der Sache haben die Vorinstanzen vielmehr über einen, wenngleich nicht unbedingt klar formulierten Antrag auf Bewilligung der Zwangsverwaltung entschieden, der nicht der Rechtsmittelbeschränkung des § 132 EO unterliegt (vgl dazu

auch *Frauenberger-Pfeiler/Schwab* in *Burgstaller/Deixler-Hübner*, § 132 EO Rz 10).

4. Das vorliegende Verfahren ist ein solches nach §§ 6 Abs 2, 37 Abs 1 Z 2 MRG. Nach § 37 Abs 3 Z 16 MRG gelten für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in § 37 Abs 1 MRG genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und die gemäß §§ 59 Abs 2, 62 Abs 3 und 63 Abs 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10.000 EUR beträgt. Die Akten sind daher dem Rekursgericht zu übermitteln; dieses wird auszusprechen haben, ob der Wert seines Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig ist. Davon wird die weitere Behandlung des vom Antragsteller erhobenen Rechtsmittels abhängen.

Oberster Gerichtshof,  
Wien, am 27. Jänner 2015  
Dr. H r a d i l  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
die Leiterin der Geschäftsabteilung: