

TE OGH 2016/11/22 5Ob92/16i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.11.2016

Kopf

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 G***** B*****, vertreten durch Mag. Alexander Lubich, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin P***** Vereinigung *****, vertreten durch Dr. Gustav Etlz, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm § 3 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Dezember 2015, GZ 38 R 193/15m-13, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 23. April 2015, GZ 47 Msch 1/15w-9, bestätigt wurde, denDer 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 G***** B*****, vertreten durch Mag. Alexander Lubich, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin P***** Vereinigung *****, vertreten durch Dr. Gustav Etlz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 3, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Dezember 2015, GZ 38 R 193/15m-13, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 23. April 2015, GZ 47 Msch 1/15w-9, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen die mit 418,78 EUR (darin 69,80 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten seiner Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Hauptmieter der Wohnung Top 9–10. Die Antragsgegnerin ist Alleineigentümerin des Hauses.

Der inhaltlich unstrittige Mietvertrag vom 10. 10. 2001 lautet auszugsweise:

„§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung ...

...

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner) Paragraph 4, (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen... zu warten und soweit instand zu halten und zu erneuern (...), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt ...“

Im Haus befindet sich eine im Sinn des § 34 Abs 8 Postmarktgesetz (PMG) ausgetauschte Hausbrieffachanlage. Die Tür des Brieffachs, das der vom Antragsteller gemieteten Wohnung Top 9 zugeordnet ist, ist verbogen. Zwischen der unten versperrten Brieffachtür und der Oberkante des Fachs besteht ein Spalt von etwa 2 cm. Im Haus befindet sich eine im Sinn des Paragraph 34, Absatz 8, Postmarktgesetz (PMG) ausgetauschte Hausbrieffachanlage. Die Tür des Brieffachs, das der vom Antragsteller gemieteten Wohnung Top 9 zugeordnet ist, ist verbogen. Zwischen der unten versperrten Brieffachtür und der Oberkante des Fachs besteht ein Spalt von etwa 2 cm.

Der Antragsteller begehrte, der Antragsgegnerin aufzutragen, bei dem der Top 9 zugeordneten Brieffach der Hausbrieffachanlage eine neue Tür mit integriertem Briefschlitz anzubringen. Die Hausbrieffachanlage sei ein allgemeiner Teil des Hauses und nicht mitvermietet. Die Antragsgegnerin sei nach § 3 MRG zur Erhaltung der Anlage verpflichtet. Der Antragsteller begehrte, der Antragsgegnerin aufzutragen, bei dem der Top 9 zugeordneten Brieffach der Hausbrieffachanlage eine neue Tür mit integriertem Briefschlitz anzubringen. Die Hausbrieffachanlage sei ein allgemeiner Teil des Hauses und nicht mitvermietet. Die Antragsgegnerin sei nach Paragraph 3, MRG zur Erhaltung der Anlage verpflichtet.

Die Antragsgegnerin beantragte Antragsabweisung und wandte ein, dass die einzelnen Brieffächer jeweils den Abgabestellen im Haus zugeordnet seien. Das Brieffach sei demnach kein allgemeiner Teil des Hauses, sondern eine Einrichtung, die ausschließlich für den betreffenden Mietgegenstand bestimmt sei. Die Erhaltungspflicht des Vermieters bestehe daher nur im Rahmen des § 3 Abs 2 Z 2 MRG. Das beschädigte Brieffach führe aber weder zu einem ernsten Schaden des Hauses noch zu einer Gesundheitsgefährdung. Die Antragsgegnerin beantragte Antragsabweisung und wandte ein, dass die einzelnen Brieffächer jeweils den Abgabestellen im Haus zugeordnet seien. Das Brieffach sei demnach kein allgemeiner Teil des Hauses, sondern eine Einrichtung, die ausschließlich für den betreffenden Mietgegenstand bestimmt sei. Die Erhaltungspflicht des Vermieters bestehe daher nur im Rahmen des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG. Das beschädigte Brieffach führe aber weder zu einem ernsten Schaden des Hauses noch zu einer Gesundheitsgefährdung.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Es führte rechtlich aus, die Hausbrieffachanlage samt den einzelnen Fächern sei ein allgemeiner Teil des Hauses und falle gemäß § 3 Abs 2 Z 1 MRG in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Daran ändere sich auch nichts durch den Umstand, dass das einzelne Fach lediglich dem Antragsteller diene. Wenn sich die Antragsgegnerin darauf berufe, dass außerhalb des Mietgegenstands gelegene Anlagen dann nicht zu den allgemeinen Teilen des Hauses zählten, wenn sie nur einem oder einer begrenzten Zahl von Mietgegenständen zugeordnet seien, übersehe sie, dass sich die betreffende Rechtsprechung auf Anlagen nach § 3 Abs 2 Z 3 MRG bzw § 24 Abs 1 MRG beziehe. Für eine analoge Anwendung auf eine Hausbrieffachanlage gebe es keine Grundlage. Die Sondernutzung des Antragstellers beziehe sich auch nicht auf die gesamte Anlage, sondern lediglich auf das einzelne Brieffach, was mit einer Liftanlage oder einer Waschküche nicht gleichgesetzt werden könne. Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Es führte rechtlich aus, die Hausbrieffachanlage samt den einzelnen Fächern sei ein allgemeiner Teil des Hauses und falle gemäß Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Daran ändere sich auch nichts durch den Umstand, dass das einzelne Fach lediglich dem Antragsteller diene. Wenn sich die Antragsgegnerin darauf berufe, dass außerhalb des Mietgegenstands gelegene Anlagen dann nicht zu den allgemeinen Teilen des Hauses zählten, wenn sie nur einem oder einer begrenzten Zahl von Mietgegenständen zugeordnet seien, übersehe sie, dass sich die betreffende Rechtsprechung auf Anlagen nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG bzw Paragraph 24, Absatz eins, MRG beziehe. Für eine analoge Anwendung auf eine Hausbrieffachanlage gebe es keine Grundlage. Die Sondernutzung des Antragstellers beziehe sich auch nicht auf die gesamte Anlage, sondern lediglich auf das einzelne Brieffach, was mit einer Liftanlage oder einer Waschküche nicht gleichgesetzt werden könne.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge. Die Hausbrieffachanlage bilde die zu reparierende Anlage. Dem Antragsteller stünden lediglich an einem einzelnen Fach, also an einem einzelnen unselbständigen Bestandteil, Nutzungsrechte zu. Das Erstgericht sei daher zutreffend davon ausgegangen, dass die zweifelsfrei im Eigentum der Antragsgegnerin stehende Hausbrieffachanlage der Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 Abs 2 MRG

unterliege. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge. Die Hausbrieffachanlage bilde die zu reparierende Anlage. Dem Antragsteller stünden lediglich an einem einzelnen Fach, also an einem einzelnen unselbständigen Bestandteil, Nutzungsrechte zu. Das Erstgericht sei daher zutreffend davon ausgegangen, dass die zweifelsfrei im Eigentum der Antragsgegnerin stehende Hausbrieffachanlage der Erhaltungspflicht des Vermieters nach Paragraph 3, Absatz 2, MRG unterliege.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Der Frage, ob das einzelne Brieffach einer Hausbrieffachanlage, die gemäß § 34 Abs 8 PMG als solche im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehe, rechtlich selbständig beurteilt und unabhängig von der gesamten Hausbrieffachanlage, für sich betrachtet als eine Art mitgemietetes Zubehör des Bestandobjekts gesehen werden könne, komme über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Der Frage, ob das einzelne Brieffach einer Hausbrieffachanlage, die gemäß Paragraph 34, Absatz 8, PMG als solche im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehe, rechtlich selbständig beurteilt und unabhängig von der gesamten Hausbrieffachanlage, für sich betrachtet als eine Art mitgemietetes Zubehör des Bestandobjekts gesehen werden könne, komme über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Abweisung des Sachantrags. Hilfsweise stellt die Antragsgegnerin auch einen Aufhebungsantrag.

Der Antragsteller erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise diesem keine Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil der Frage der Erhaltungspflicht für eine Hausbrieffachanlage im Sinn des § 34 Abs 8 PMG über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt; er ist aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil der Frage der Erhaltungspflicht für eine Hausbrieffachanlage im Sinn des Paragraph 34, Absatz 8, PMG über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt; er ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Das Postgesetz 1997, BGBl 1998/18, idF BGBl I 2003/72, ordnete in seinem § 14 an, dass der Gebäudeeigentümer eine neue Hausbrieffachanlage mit einer näher beschriebenen Beschaffenheit zu errichten hatte. Der VfGH kam mit Erkenntnis vom 25. 4. 2006, G 100/05 (VfSlg 17.819/2006 = ZfVB 2007/2430 = MietSlg 58.022/1), zum Ergebnis, dass die in der genannten Bestimmung normierte Verpflichtung des Gebäudeeigentümers, auf seine Kosten eine näher bestimmte Brieffachanlage zu errichten bzw eine bestehende Hausbrieffachanlage, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt, gegen eine entsprechende auszutauschen, den Gebäudeeigentümer in seinem Eigentumsrecht verletze. Die genannte Verpflichtung liege nicht im öffentlichen Interesse, sondern im Interesse der Anbieter von Postdienstleistungen. Der VfGH hob deshalb § 14 Abs 1 erster Satz und Abs 5 PostG 1997, BGBl 1998/18 idF BGBl I 2003/72, mit sofortiger Wirkung als verfassungswidrig auf. 1. Das Postgesetz 1997, BGBl 1998/18, in der Fassung BGBl I 2003/72, ordnete in seinem Paragraph 14, an, dass der Gebäudeeigentümer eine neue Hausbrieffachanlage mit einer näher beschriebenen Beschaffenheit zu errichten hatte. Der VfGH kam mit Erkenntnis vom 25. 4. 2006, G 100/05 (VfSlg 17.819 aus 2006, = ZfVB 2007/2430 = MietSlg 58.022/1), zum Ergebnis, dass die in der genannten Bestimmung normierte Verpflichtung des Gebäudeeigentümers, auf seine Kosten eine näher bestimmte Brieffachanlage zu errichten bzw eine bestehende Hausbrieffachanlage, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt, gegen eine entsprechende auszutauschen, den Gebäudeeigentümer in seinem Eigentumsrecht verletze. Die genannte Verpflichtung liege nicht im öffentlichen Interesse, sondern im Interesse der Anbieter von Postdienstleistungen. Der VfGH hob deshalb Paragraph 14, Absatz eins, erster Satz und Absatz 5, PostG 1997, BGBl 1998/18 in der Fassung BGBl I 2003/72, mit sofortiger Wirkung als verfassungswidrig auf.

2. Nunmehr enthält § 34 PMG (Hausbriefkästen, Hausbrieffachanlagen) folgende Regelung: 2. Nunmehr enthält Paragraph 34, PMG (Hausbriefkästen, Hausbrieffachanlagen) folgende Regelung:

§ 34. (1) Die Zustellung von Briefsendungen hat durch Einwurf in eine dafür vorgesehene Einrichtung oder durch persönliche Übergabe an die Empfängerin oder den Empfänger oder die Ersatzempfängerin oder den Ersatzempfänger zu erfolgen. Die Empfängerin oder der Empfänger hat sicherzustellen, dass eine geeignete und zugängliche Vorrichtung zur Zustellung von Briefsendungen (Hausbriefkasten) vorhanden ist. Paragraph 34, (1) Die Zustellung von Briefsendungen hat durch Einwurf in eine dafür vorgesehene Einrichtung oder durch persönliche Übergabe an die

Empfängerin oder den Empfänger oder die Ersatzempfängerin oder den Ersatzempfänger zu erfolgen. Die Empfängerin oder der Empfänger hat sicherzustellen, dass eine geeignete und zugängliche Vorrichtung zur Zustellung von Briefsendungen (Hausbriefkasten) vorhanden ist.

(2) Der Hausbriefkasten muss so beschaffen sein, dass

1. jedenfalls die Abgabe von Postsendungen (§ 3 Z 10), ausgenommen Paketsendungen, durch Zustellerinnen oder Zusteller von Postdiensten ohne Schwierigkeiten möglich ist¹. jedenfalls die Abgabe von Postsendungen (Paragraph 3, Ziffer 10,), ausgenommen Paketsendungen, durch Zustellerinnen oder Zusteller von Postdiensten ohne Schwierigkeiten möglich ist

2. und die Postsendungen durch einen geeigneten Eingriffsschutz vor dem Zugriff Dritter geschützt sind.

(3) Ist kein oder kein geeigneter Hausbriefkasten vorhanden, so kann die Empfängerin oder der Empfänger von der Zustellung ausgeschlossen werden. In diesem Fall sind die Postsendungen gegen Entgelt zu hinterlegen und zur Abholung innerhalb einer angemessenen Frist bereitzuhalten. Die Empfängerin oder der Empfänger ist über eine solche Maßnahme vorab zu informieren und es ist ihr oder ihm Gelegenheit zu geben, die für die Zustellung fehlenden Voraussetzungen zu erfüllen.

(4) In Gebäuden mit mehr als vier Abgabestellen, die sich in mehr als zwei Geschossen befinden, hat die Gebäudeeigentümerin oder der Gebäudeeigentümer jeder Empfängerin und jedem Empfänger einen Hausbriefkasten zur Verfügung zu stellen. Dies hat in Form einer Hausbrieffachanlage zu erfolgen. Sofern die Hausbrieffachanlage nicht außerhalb des Hauses errichtet wird, ist sie möglichst in der Nähe des Gebäudeeinganges zu errichten. Bei der Standortwahl ist auf die ordnungsgemäße Benutzbarkeit des Gebäudes und auf die ordnungsgemäße Zustellung nicht bescheinigter Postsendungen Bedacht zu nehmen.

(5) Die Hausbrieffachanlage hat zumindest so viele Brieffächer zu enthalten, wie es der Anzahl der Abgabestellen in dem Gebäude entspricht. Die einzelnen Brieffächer sind jeweils einer Abgabestelle im Gebäude zuzuordnen und mit der Türnummer oder sonstigen eindeutigen alphanumerischen Bezeichnung der betreffenden Abgabestelle zu versehen. Die Brieffächer müssen die Möglichkeit zur variablen Beschriftung mit dem Namen des jeweiligen Inhabers der Abgabestelle aufweisen.

(6) Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes sind hinsichtlich Hausbriefkästen die Anforderungen gemäß Abs. 2 und hinsichtlich Hausbrieffachanlagen die Anforderungen gemäß Abs. 2, 4 und 5 einzuhalten.(6) Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes sind hinsichtlich Hausbriefkästen die Anforderungen gemäß Absatz 2 und hinsichtlich Hausbrieffachanlagen die Anforderungen gemäß Absatz 2, 4 und 5 einzuhalten.

(7) Beim Austausch eines Hausbriefkastens sind die Anforderungen gemäß Abs. 2 einzuhalten. Beim Austausch einer Hausbrieffachanlage sind die Anforderungen gemäß Abs. 2, 4 und 5 einzuhalten.(7) Beim Austausch eines Hausbriefkastens sind die Anforderungen gemäß Absatz 2, einzuhalten. Beim Austausch einer Hausbrieffachanlage sind die Anforderungen gemäß Absatz 2, 4 und 5 einzuhalten.

(8) Hausbrieffachanlagen, die nicht den Anforderungen gemäß Abs. 2, 4 und 5 entsprechen, sind durch den Universaldienstbetreiber nach einem von ihm der Regulierungsbehörde vorzulegenden Austauschkonzept bis 31. Dezember 2012 auszutauschen. Die Eigentümer der Gebäude, in denen sich diese Hausbrieffachanlagen befinden, sind verpflichtet, den Austausch unentgeltlich zu ermöglichen. Nach erfolgtem Austausch gehen diese Hausbrieffachanlagen unentgeltlich in das Eigentum der Eigentümer der Gebäude über.(8) Hausbrieffachanlagen, die nicht den Anforderungen gemäß Absatz 2, 4 und 5 entsprechen, sind durch den Universaldienstbetreiber nach einem von ihm der Regulierungsbehörde vorzulegenden Austauschkonzept bis 31. Dezember 2012 auszutauschen. Die Eigentümer der Gebäude, in denen sich diese Hausbrieffachanlagen befinden, sind verpflichtet, den Austausch unentgeltlich zu ermöglichen. Nach erfolgtem Austausch gehen diese Hausbrieffachanlagen unentgeltlich in das Eigentum der Eigentümer der Gebäude über.

3. Der VfGH entschied in seinem Erkenntnis vom 16. 3. 2012, G 97/11, dahin, dass die Verpflichtung der Österreichischen Post AG als Universaldienstbetreiber zum Austausch der Hausbrieffachanlagen bzw zur Kostentragung des Austausches keinen Verstoß gegen deren Eigentumsrecht, die Erwerbsausübungsfreiheit und das Gleichheitsrecht begründe. Die wiedergegebenen Regelungen des Postmarktgesetzes lägen im öffentlichen Interesse, seien verhältnismäßig und sachlich gerechtfertigt.

4. Mit mietrechtlichen Aspekten der Hausbrieffachanlage haben sich bislang Prader/Walzel von Wiesentreu (Aspekte der Novelle zum Postgesetz, immolex 2004, 326) befasst. Diese Autoren kommen dabei (allerdings noch nach § 14 Postgesetz 1997) zum Ergebnis, dass es sich bei einer solchen Anlage um einen allgemeinen Teil des Hauses handle, der deshalb in die Erhaltungspflicht des Vermieters falle.

5. Die Antragsgegnerin ist demgegenüber der Ansicht, dass das beschädigte Brieffach des Antragstellers nicht allgemeiner Teil der Liegenschaft sei, weil es funktional dessen Mietgegenstand zugeordnet sei. Es sei auch nicht Gemeinschaftsanlage, weil es in Sondernutzung des Antragstellers stehe. Es treffe daher den Antragsteller nach § 8 Abs 1 MRG und § 4 Z 1 des Mietvertrags die Erhaltungspflicht, zumal die Beschädigung der Brieffachtür weder einen ernststen Schaden des Hauses noch eine Gesundheitsgefährdung begründe. Diesem Standpunkt der Antragsgegnerin ist nach Ansicht des erkennenden Senats nicht zu folgen:

5. Die Antragsgegnerin ist demgegenüber der Ansicht, dass das beschädigte Brieffach des Antragstellers nicht allgemeiner Teil der Liegenschaft sei, weil es funktional dessen Mietgegenstand zugeordnet sei. Es sei auch nicht Gemeinschaftsanlage, weil es in Sondernutzung des Antragstellers stehe. Es treffe daher den Antragsteller nach Paragraph 8, Absatz eins, MRG und Paragraph 4, Ziffer eins, des Mietvertrags die Erhaltungspflicht, zumal die Beschädigung der Brieffachtür weder einen ernststen Schaden des Hauses noch eine Gesundheitsgefährdung begründe. Diesem Standpunkt der Antragsgegnerin ist nach Ansicht des erkennenden Senats nicht zu folgen:

6. Nach § 1 Z 1 des Mietvertrags war ausschließlich der Innenraum der Wohnung vermietet. Damit war schon das vor der Umstellung bestandene Hausbrieffach genauso wenig mitvermietet wie es das inzwischen nach § 34 Abs 8 PMG ausgetauschte ist. Dieser Austausch erfolgte aufgrund der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung nach der genannten gesetzlichen Bestimmung durch den Universaldienstbetreiber und die Hausbrieffachanlage ging sodann unentgeltlich in das Eigentum des Gebäudeeigentümers über.

6. Nach Paragraph eins, Ziffer eins, des Mietvertrags war ausschließlich der Innenraum der Wohnung vermietet. Damit war schon das vor der Umstellung bestandene Hausbrieffach genauso wenig mitvermietet wie es das inzwischen nach Paragraph 34, Absatz 8, PMG ausgetauschte ist. Dieser Austausch erfolgte aufgrund der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung nach der genannten gesetzlichen Bestimmung durch den Universaldienstbetreiber und die Hausbrieffachanlage ging sodann unentgeltlich in das Eigentum des Gebäudeeigentümers über.

7. § 4 Z 1 des Mietvertrags, der die Instandhaltungs- und Wartungspflicht des Mieters für „den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen“ betrifft, ist im Sinn und im Einklang mit der Rechtsprechung zu §§ 3, 8 MRG dahin auszulegen, dass sich diese Pflicht des Mieters nicht auf die allgemeinen Teile des Hauses (§ 3 Abs 2 Z 1 MRG) erstreckt. Zu diesen gehört zunächst in aller Regel örtlich alles, was sich außerhalb des Mietgegenstands befindet (RIS-Justiz RS0069976 [T1]; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 3 MRG Rz 11 mzN; vgl auch Würth in Rummel ABGB3 § 8 MRG Rz 2), was hier auf das Hausbrieffach zutrifft.

7. Paragraph 4, Ziffer eins, des Mietvertrags, der die Instandhaltungs- und Wartungspflicht des Mieters für „den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen“ betrifft, ist im Sinn und im Einklang mit der Rechtsprechung zu Paragraphen 3, 8, MRG dahin auszulegen, dass sich diese Pflicht des Mieters nicht auf die allgemeinen Teile des Hauses (Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG) erstreckt. Zu diesen gehört zunächst in aller Regel örtlich alles, was sich außerhalb des Mietgegenstands befindet (RIS-Justiz RS0069976 [T1]; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG Paragraph 3, MRG Rz 11 mzN; vergleiche auch Würth in Rummel ABGB3 Paragraph 8, MRG Rz 2), was hier auf das Hausbrieffach zutrifft.

8. Der Antragsgegnerin ist zwar einzuräumen, dass nach vorliegender Rechtsprechung dann kein allgemeiner Teil vorliegt, wenn dieser funktional nur einem einzigen oder einer begrenzten Zahl von Mietgegenständen zugeordnet ist (RIS-Justiz RS0069976 [T2]; vgl dazu auch T. Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 3 MRG Rz 13 mwN), wobei zur Unterscheidung aber auch funktionelle (wertende) Kriterien einfließen können (vgl 5 Ob 154/08w).

8. Der Antragsgegnerin ist zwar einzuräumen, dass nach vorliegender Rechtsprechung dann kein allgemeiner Teil vorliegt, wenn dieser funktional nur einem einzigen oder einer begrenzten Zahl von Mietgegenständen

zugeordnet ist (RIS-Justiz RS0069976 [T2]; vergleiche dazu auch T. Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 3, MRG Rz 13 mwN), wobei zur Unterscheidung aber auch funktionelle (wertende) Kriterien einfließen können vergleiche 5 Ob 154/08w).

9. Die in § 34 Abs 4 PMG für Gebäude mit mehr als vier Abgabestellen, die sich in mehr als zwei Geschossen befinden, vorgeschriebene Hausbrieffachanlage ist nach Beschaffenheit und Verwendungszweck eine mehrfunktionale Gemeinschaftsanlage, mit der jedem Empfänger des Hauses eine postdiensttaugliche Abgabestelle zur Verfügung gestellt werden soll. Nur zu diesem Zweck sind die einzelnen Briefächer jeweils einer Abgabestelle im Gebäude zuzuordnen und mit der Türnummer oder sonstigen eindeutigen alphanumerischen Bezeichnung der betreffenden Abgabestelle zu versehen. Ein Mieter ist daher weder über die Hausbrieffachanlage als solche verfügungsberechtigt, noch steht ihm ein Anspruch auf ein ganz bestimmtes Hausbrieffach zu. Bei dieser Sachlage ist die Hausbrieffachanlage samt den einzelnen Briefächern funktional als allgemeiner Teil und

– für die Mieter freilich unverzichtbare – Gemeinschaftsanlage zu werten, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fällt (§ 3 Abs 2 Z 1 und 3 MRG). Der Sachantrag des Antragstellers erweist sich demnach als berechtigt. 9. Die in Paragraph 34, Absatz 4, PMG für Gebäude mit mehr als vier Abgabestellen, die sich in mehr als zwei Geschossen befinden, vorgeschriebene Hausbrieffachanlage ist nach Beschaffenheit und Verwendungszweck eine mehrfunktionale Gemeinschaftsanlage, mit der jedem Empfänger des Hauses eine postdiensttaugliche Abgabestelle zur Verfügung gestellt werden soll. Nur zu diesem Zweck sind die einzelnen Briefächer jeweils einer Abgabestelle im Gebäude zuzuordnen und mit der Türnummer oder sonstigen eindeutigen alphanumerischen Bezeichnung der betreffenden Abgabestelle zu versehen. Ein Mieter ist daher weder über die Hausbrieffachanlage als solche verfügungsberechtigt, noch steht ihm ein Anspruch auf ein ganz bestimmtes Hausbrieffach zu. Bei dieser Sachlage ist die Hausbrieffachanlage samt den einzelnen Briefächern funktional als allgemeiner Teil und, – für die Mieter freilich unverzichtbare – Gemeinschaftsanlage zu werten, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fällt (Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins und 3 MRG). Der Sachantrag des Antragstellers erweist sich demnach als berechtigt.

10. Die Antragsgegnerin ist der Ansicht, dass bei Annahme ihrer Erhaltungspflicht für die Hausbrieffachanlage die im Erkenntnis des VfGH vom 25. 4. 2006, G 100/05, für die Aufhebung von Teilen des § 14 Postgesetz 1997 maßgeblichen Gründe (Verletzung des durch Art 5 StGG und Art 1 des 1. ZP EMRK verfassungsgesetzlich gewährleisteten Eigentumsrechts) auch gegen § 34 Abs 4 und Abs 8 PMG gelten müssten und die Einleitung eines Normprüfungsverfahrens erforderten. Auch dieser Ansicht der Antragsgegnerin vermag sich der erkennende Senat – sofern man überhaupt die notwendige Präjudizialität der § 34 Abs 4 und Abs 8 PMG (vgl dazu RIS-Justiz RS0053720; RS0053998) im gegebenen Kontext annehmen wollte – nicht anzuschließen: 10. Die Antragsgegnerin ist der Ansicht, dass bei Annahme ihrer Erhaltungspflicht für die Hausbrieffachanlage die im Erkenntnis des VfGH vom 25. 4. 2006, G 100/05, für die Aufhebung von Teilen des Paragraph 14, Postgesetz 1997 maßgeblichen Gründe (Verletzung des durch Artikel 5, StGG und Artikel eins, des 1. ZP EMRK verfassungsgesetzlich gewährleisteten Eigentumsrechts) auch gegen Paragraph 34, Absatz 4 und Absatz 8, PMG gelten müssten und die Einleitung eines Normprüfungsverfahrens erforderten. Auch dieser Ansicht der Antragsgegnerin vermag sich der erkennende Senat – sofern man überhaupt die notwendige Präjudizialität der Paragraph 34, Absatz 4 und Absatz 8, PMG vergleiche dazu RIS-Justiz RS0053720; RS0053998) im gegebenen Kontext annehmen wollte – nicht anzuschließen:

11. Im genannten Erkenntnis beanstandete der VfGH die in der bekämpften Regelung normierte Verpflichtung jedes Eigentümers eines Gebäudes (mit einer oder mehreren Adresse/n), auf seine Kosten eine näher bestimmte Brieffachanlage zu errichten bzw eine bestehende Hausbrieffachanlage, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt, gegen eine entsprechende auszutauschen, als nicht im öffentlichen Interesse gelegen. Eine solche Verpflichtung wird im vorliegenden Fall für die Antragsgegnerin nicht schlagend. Für den hier erfolgten Austausch der Hausbrieffachanlage ordneten die Regelungen des § 34 PMG eine über fünf Jahre gestreckte, verhältnismäßige Aufteilung der Kosten zwischen allen konzessionierten Betreibern vor, wobei dem Universaldienstbetreiber die Umrüstung und Vorfinanzierung auferlegt wurde. Eine anschließende, mit nur sehr geringen Belastungen verbundene Pflicht zur weiteren Bereithaltung der Hausbrieffachanlage ist ein dem liberalisierten Postmarkt und der in diesem Zusammenhang notwendigen Umsetzung gemeinschaftsrechtlich vorgegebenen Anforderungen geschuldeter, lediglich geringfügiger und daher nicht bedenklicher Eigentumseingriff. Es besteht daher kein Anlass für eine Normanfechtung. 11. Im genannten Erkenntnis beanstandete der VfGH die in der bekämpften Regelung normierte Verpflichtung jedes Eigentümers eines Gebäudes (mit einer oder mehreren Adresse/n), auf seine Kosten eine näher

bestimmte Brieffachanlage zu errichten bzw eine bestehende Hausbrieffachanlage, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt, gegen eine entsprechende auszutauschen, als nicht im öffentlichen Interesse gelegen. Eine solche Verpflichtung wird im vorliegenden Fall für die Antragsgegnerin nicht schlagend. Für den hier erfolgten Austausch der Hausbrieffachanlage ordneten die Regelungen des Paragraph 34, PMG eine über fünf Jahre gestreckte, verhältnismäßige Aufteilung der Kosten zwischen allen konzessionierten Betreibern vor, wobei dem Universaldienstbetreiber die Umrüstung und Vorfinanzierung auferlegt wurde. Eine anschließende, mit nur sehr geringen Belastungen verbundene Pflicht zur weiteren Bereithaltung der Hausbrieffachanlage ist ein dem liberalisierten Postmarkt und der in diesem Zusammenhang notwendigen Umsetzung gemeinschaftsrechtlich vorgegebenen Anforderungen geschuldeter, lediglich geringfügiger und daher nicht bedenklicher Eigentumseingriff. Es besteht daher kein Anlass für eine Normanfechtung.

12. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Kostenersatzpflicht des unterlegenen Rechtsmittelwerbers entspricht der Billigkeit. 12. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Kostenersatzpflicht des unterlegenen Rechtsmittelwerbers entspricht der Billigkeit.

Textnummer

E116567

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00092.16I.1122.000

Im RIS seit

05.01.2017

Zuletzt aktualisiert am

29.12.2021

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