

TE OGH 2014/2/21 5Ob170/13f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.02.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. I***** S*****, 2. Mag. G***** N*****, 3. E***** S*****, 4. V***** H*****, 5. U***** N*****, und 6. DI W***** N*****, ebendort, Erst-, Zweit-, Dritt-, Fünft- und Sechstantragsteller vertreten durch Mag. Christian Otto Meier, dieser vertreten durch Mag. Nadja Shah, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, 4.Antragstellerin vertreten durch Mag. Nadja Shah, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegnerin R*****stiftung, vertreten durch Dr. G***** S***** Hausverwaltung GmbH, Mag. T***** M*****, dieser vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 9 und 12 MRG unter Beteiligung der übrigen Mieter des Hauses *****, über die außerordentlichen Revisionsrekurse der Antragsteller und der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. Juni 2013, GZ 39 R 26/13g-54, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. I***** S*****, 2. Mag. G***** N*****, 3. E***** S*****, 4. V***** H*****, 5. U***** N*****, und 6. DI W***** N*****, ebendort, Erst-, Zweit-, Dritt-, Fünft- und Sechstantragsteller vertreten durch Mag. Christian Otto Meier, dieser vertreten durch Mag. Nadja Shah, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, 4.Antragstellerin vertreten durch Mag. Nadja Shah, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegnerin R*****stiftung, vertreten durch Dr. G***** S***** Hausverwaltung GmbH, Mag. T***** M*****, dieser vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9 und 12 MRG unter Beteiligung der übrigen Mieter des Hauses *****, über die außerordentlichen Revisionsrekurse der Antragsteller und der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. Juni 2013, GZ 39 R 26/13g-54, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentlichen Revisionsrekurse werden mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Die außerordentlichen Revisionsrekurse werden mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung der Antragsteller wird abgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1.1 Nach herrschender Ansicht setzt das Vorliegen einer Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG voraus, dass es jedem Mieter rechtlich freisteht, sie - gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs - zu benützen (RIS-Justiz RS0069987; RS0070297; RS0101592). Es darf also kein Mieter rechtlich von der Benützung der Gemeinschaftsanlage ausgeschlossen sein (5 Ob 269/03z wobl 2005/125, 345).

1.2 Kommt es demnach auf die rechtliche Zulässigkeit der Benützung an, sind dafür der Inhalt des Mietvertrags und allfällige sonstige ausdrückliche oder schlüssige Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und Mieter maßgeblich, wobei die Grenze für die Festlegung eines Rechts zur Benützung die objektive Benutzungsmöglichkeit ist (5 Ob 58/98k wobl 2000/17, 44; 5 Ob 328/98s wobl 1999/157; 5 Ob 287/07b wobl 2009/2, 12). Das kann als Korrektiv für Fälle angesehen werden, in denen die Wahrnehmung eines eingeräumten Rechts - unter verständiger Berücksichtigung der bestehenden Sach- und Vertragslage - an faktischen Umständen scheitert.

1.3 Ein freiwilliger Verzicht bei gegebener Nutzungsberechtigung und vernünftiger Nutzungsmöglichkeit befreit einen Mieter nicht von seiner Kostentragungspflicht (5 Ob 58/98k; 5 Ob 287/07b).

1.4 Dass das Rekursgericht den fehlenden Anschluss der Wohnungen dreier Mieter an die Fernwärmeversorgung dahin wertete, dass ihnen trotz des Rechts zur Benützung die objektive Benutzungsmöglichkeit fehle (vgl auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 22 § 24 MRG Rz 4), stellt keine, einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürftige Fehlbeurteilung dar.

2.1 Der vom Rekursgericht festgestellte Heizkostenverteilungsschlüssel trägt diesem Umstand Rechnung, indem die Kosten des Fernwärmebezugs unter jenen Mietern (nach dem Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungen) aufgeteilt werden, denen eine sinnvolle Nutzung auch möglich ist (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht MRG § 24 MRG Rz 12 mwN).

Auf die Frage einer Dissolutionsvereinbarung und deren Voraussetzung kommt es vorliegend nicht an.

Somit stellen sich Fragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG nicht; einer darüber hinausgehenden Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). Somit stellen sich Fragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG nicht; einer darüber hinausgehenden Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Die Beantwortung des außerordentlichen Revisionsrekurses erfolgte entgegen § 71 Abs 2 AußStrG Die Beantwortung des außerordentlichen Revisionsrekurses erfolgte entgegen Paragraph 71, Absatz 2, AußStrG.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E107086

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00170.13F.0221.000

Im RIS seit

23.04.2014

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2016

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