

# TE OGH 2013/2/14 5Ob12/13w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.02.2013

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Komm.-Rat. A\*\*\*\*\* L\*\*\*\*\*, 2. H\*\*\*\*\* L\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, 3. D\*\*\*\*\* T\*\*\*\*\*, 4. T\*\*\*\*\* T\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, 5. S\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Herbert Mayer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. A\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, 2. Dr. M\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, 3. R\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Josef Schima, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der 1., 2. und 5. Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. November 2012, GZ 39 R 155/12a-27, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Komm.-Rat. A\*\*\*\*\* L\*\*\*\*\*, 2. H\*\*\*\*\* L\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, 3. D\*\*\*\*\* T\*\*\*\*\*, 4. T\*\*\*\*\* T\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, 5. S\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Herbert Mayer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. A\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, 2. Dr. M\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, 3. R\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Josef Schima, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der 1., 2. und 5. Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. November 2012, GZ 39 R 155/12a-27, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

## Text

Begründung:

1., 2. und 5. Antragsteller sind Mieter von Wohnungen in dem im Eigentum der Antragsgegner stehenden Haus. Die Mietverträge mit ihnen wurden vor Inkrafttreten des MRG, nämlich am 10. 8. 1981 beginnend mit 1. 9. 1981 (1. und 2. Antragsteller) sowie am 1. 10. 1981 (5. Antragstellerin) abgeschlossen. In den Mietverträgen der genannten Mieter ist unter Punkt 6 (Aufzug) jeweils vereinbart: „Die Mieter sind berechtigt, den bestehenden Aufzug mitzubenützen. Sie haben die durch den Aufzug verursachten Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten sowie die Kosten einer

allfälligen Erneuerung zu einem Drittel zu tragen. Die auflaufenden Kosten werden gleichzeitig mit den übrigen Betriebskosten des Hauses angerechnet. Es steht dem Vermieter frei, zur Deckung dieser Kosten eine angemessene monatliche Akontozahlung vorzuschreiben.“

Unstrittig ist, dass die Mietverträge unter Zulässigkeit freier Hauptmietsbildung abgeschlossen wurden und es sich bei der Aufzugsanlage um eine Gemeinschaftseinrichtung handelt.

Den 1. und 2. Antragstellern sowie der 5. Antragstellerin wurde aufgrund der zitierten Bestimmung des Mietvertrags mit Schreiben vom 24. 9. 2010 jeweils ein Betrag von 9.420 EUR zuzüglich USt für die erforderliche Instandsetzung der Aufzugsanlage vorgeschrieben.

Mit dem verfahrensgegenständlichen Antrag beehrten die 1., 2. und 5. Antragsteller die Feststellung, dass durch diese Vorschreibung ihnen gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde. Sie seien zur Tragung von Erhaltungskosten des Lifts zufolge § 43 Abs 1 MRG iVm § 3 Abs 2 Z 3 MRG nicht verpflichtet. Mit dem verfahrensgegenständlichen Antrag beehrten die 1., 2. und 5. Antragsteller die Feststellung, dass durch diese Vorschreibung ihnen gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde. Sie seien zur Tragung von Erhaltungskosten des Lifts zufolge Paragraph 43, Absatz eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG nicht verpflichtet.

Das Erstgericht gab den Anträgen statt (hinsichtlich der 3. und 4. Antragsteller unbekämpft und damit rechtskräftig).

Das Rekursgericht wies das Begehren ab. Da die Mietzinsvereinbarungen der 1., 2. und 5. Antragsteller im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keinen gesetzlichen Zinsbeschränkungen unterlegen seien, sei die Überwälzung der Erhaltungskosten hinsichtlich der Aufzugsanlage wirksam vereinbart worden. Die Rechtswirksamkeit der vertraglichen Übernahme der Erhaltungsverpflichtung durch einen Mieter, die bei freier Mietzinsbildung einen Teil der Mietzinsvereinbarung bilde, sei als abschließend verwirklichter Sachverhalt hinsichtlich seiner Rechtswirksamkeit nach der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Rechtslage zu beurteilen. Das entspreche ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der dagegen von 1., 2. und 5. Antragstellern erhobene außerordentliche Revisionsrekurs will einen Widerspruch dieser Entscheidung zur Entscheidung 5 Ob 220/11f MietSlg 63.331 erkennen. Dem entgegen besteht ein solcher Widerspruch indes nicht:

Mit Inkrafttreten des MRG BGBl 1981/520 am 1. 1. 1982 wurde zufolge § 43 Abs 1 MRG auch für Altverträge - ohne Rücksicht auf entgegengesetzte Vereinbarungen - die Erhaltungspflicht des Vermieters für Gemeinschaftsanlagen in § 3 Abs 2 Z 3 MRG geregelt. Die Kosten dafür sind aus den Mietzinsreserven, aus künftigen Mietzinseinnahmen bzw der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu tragen (§ 3 Abs 3 MRG). Zuzufolge § 24 Abs 1 MRG sind Aufwendungen für den Betrieb einer Gemeinschaftsanlage nach den Grundsätzen des § 17 MRG zu verteilen. Mit Inkrafttreten des MRG BGBl 1981/520 am 1. 1. 1982 wurde zufolge Paragraph 43, Absatz eins, MRG auch für Altverträge - ohne Rücksicht auf entgegengesetzte Vereinbarungen - die Erhaltungspflicht des Vermieters für Gemeinschaftsanlagen in Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG geregelt. Die Kosten dafür sind aus den Mietzinsreserven, aus künftigen Mietzinseinnahmen bzw der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu tragen (Paragraph 3, Absatz 3, MRG). Zuzufolge Paragraph 24, Absatz eins, MRG sind Aufwendungen für den Betrieb einer Gemeinschaftsanlage nach den Grundsätzen des Paragraph 17, MRG zu verteilen.

Die Regelung des § 3 Abs 2 Z 3 MRG gilt allerdings dort nicht, wo Instandhaltungsvereinbarungen zu Lasten des Mieters zulässigerweise als Mietzinsvereinbarungen zu qualifizieren und daher den für die Mietzinsvereinbarung maßgeblichen Normen zu unterstellen waren (5 Ob 99/87 MietSlg 40/3 = JBl 1988, 525; 5 Ob 220/11f mwN; Würth/Zingher/Kovany Miet- und WohnR <sup>122</sup> § 43 MRG Rz 1 mwN). Die Regelung des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG gilt allerdings dort nicht, wo Instandhaltungsvereinbarungen zu Lasten des Mieters zulässigerweise als Mietzinsvereinbarungen zu qualifizieren und daher den für die Mietzinsvereinbarung maßgeblichen Normen zu unterstellen waren (5 Ob 99/87 MietSlg 40/3 = JBl 1988, 525; 5 Ob 220/11f mwN; Würth/Zingher/Kovany Miet- und WohnR <sup>122</sup> Paragraph 43, MRG Rz 1 mwN).

Dass in der Entscheidung 5 Ob 220/11f die Verpflichtung eines Mieters, dessen Mietverhältnis ebenfalls vor Inkrafttreten des MRG begründet wurde, Erhaltungskosten der Aufzugsanlage zu tragen, verneint wurde, hatte den

Grund darin, dass - anders als im gegenständlichen Fall - dort gerade keine einer Mietzinsvereinbarung gleichzuhaltende Erhaltungsverpflichtung übernommen worden war.

Der im außerordentlichen Revisionsrekurs behauptete Judikaturwiderspruch besteht daher nicht.

Somit werden Fragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG nicht aufgezeigt, was zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels zu führen hat. Somit werden Fragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nicht aufgezeigt, was zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels zu führen hat.

**Schlagworte**

Außerstreitiges Wohnrecht

**Textnummer**

E103247

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00012.13W.0214.000

**Im RIS seit**

12.03.2013

**Zuletzt aktualisiert am**

23.12.2015

**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)