

TE OGH 2011/12/13 5Ob220/11f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.12.2011

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 des Antragstellers Daniel F*****, vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Dr. Daniel C*****, 2.) Mag. Miryam C*****, beide vertreten durch Dr. Daniel Charim, Mag. Wolfgang Steiner, Mag. Anton Hofstetter, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. April 2011, GZ 40 R 191/10z-25, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 26. August 2010, GZ 7 Msch 29/08p-21, bestätigt wurde, 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 des Antragstellers Daniel F*****, vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Dr. Daniel C*****, 2.) Mag. Miryam C*****, beide vertreten durch Dr. Daniel Charim, Mag. Wolfgang Steiner, Mag. Anton Hofstetter, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. April 2011, GZ 40 R 191/10z-25, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 26. August 2010, GZ 7 Msch 29/08p-21, bestätigt wurde, den Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegner wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegner sind schuldig, dem Antragsteller die mit 408,67 EUR bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens (darin 68,11 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses *****. Der Antragsteller ist aufgrund des am 12. 12. 1978 abgeschlossenen Hauptmietvertrags Mieter der Wohnung Top Nr 6 in diesem Haus. Ihm wurde mietvertraglich die Benützung des im Haus vorhandenen Personenaufzuges vom Bestandgeber eingeräumt. Gleichzeitig verpflichtete sich der Mieter, „den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an Kosten der Erhaltung und des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt“, zu bezahlen.

Es steht nicht fest, mit welchem Prozentsatz an Liftbetriebskosten und/oder Lifterhaltungskosten der Antragsteller im Zeitpunkt des Mietvertrags und danach belastet wurde. Es steht auch nicht fest, ob und in welcher Höhe ein Zuschlag zum Hauptmietzins im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG (1. 1. 1982) eingehoben wurde.

Der im Haus ***** errichtete Personenaufzug war durch Kriegseinwirkung außer Betrieb. Im Jahr 1959 kamen die damaligen Hauptmieter der Wohnungen Top Nr 7, 2, 3, 4, 5 und 6 (der Vormieter des Antragstellers) überein, auf eigene Kosten den Aufzug instandsetzen zu lassen. Die erforderlichen 47.570 S teilten sie untereinander auf. Weiters trafen sie eine Übereinkunft dahin, in welchem Verhältnis unter ihnen die künftigen Betriebskosten des Aufzuges aufzuteilen seien. Sie bezeichneten sich als „Liftgemeinschaft“, beschlossen den Einbau eines Automaten zum Münzeinwurf und dass aus diesem Erlös jeweils anfallende Instandhaltungskosten und Serviceleistungen beglichen werden sollten.

Auf den Vormieter des Antragstellers, den Architekten Karl M*****, entfielen nach der Vereinbarung aus dem Jahr 1959 20 % der Liftbetriebskosten.

Am 22. 1. 2008 übermittelte die Hausverwaltung dem Antragsteller ein Schreiben folgenden Inhalts:

„Wie bereits in meinem Schreiben vom 20. 12. 2007 festgehalten, besteht das gesetzliche Erfordernis, die wesentlichen Sicherheitsmängel Ihres Aufzuges innerhalb von fünf Jahren - bis spätestens 31. 12. 2012 - zu beseitigen.

Ich habe nach Rücksprache mit den Hauseigentümern festzuhalten, dass diese Sanierung den bestehenden Stil des Hauses - und die bestehende Aufzugskabine - beizubehalten hat. Diese Stilsanierung erfordert 156.000 EUR (zuzüglich USt). Ich halte fest, dass die Aufzugsanlage weiter betrieben werden muss und die Hauseigentümer einer Einstellung des Liftes nicht zustimmen.

Ich habe aber auch festzuhalten, dass es Ihnen - und auch den übrigen Mitgliedern der Liftgemeinschaft - nicht offen steht, die Nutzung des Aufzuges aufzugeben. Tatsächlich sind die Hauseigentümer nicht bereit, einem Ausscheiden von Mitgliedern aus der Liftgemeinschaft zuzustimmen. Sie sind somit - ebenso wie die übrigen Mitglieder der Liftgemeinschaft - jedenfalls dazu verpflichtet, den auf Sie entfallenden Anteil der Sanierungskosten zu tragen. Dies hat - wie ich nach Erörterung mit den Hauseigentümern festzuhalten habe - im Weg der Ansparung zu erfolgen, also dadurch, dass sämtliche Mitglieder der Liftgemeinschaft ab Jänner 2008 60 Monate lang - also bis Dezember 2012 - monatlich in gleichen Raten den auf sie jeweils entfallenden Anteil des Gesamtbetrages leisten. ... Die Ansparvariante hat den Vorteil, dass Sie nicht, wie dies bei sofortiger Durchführung der Sanierung der Fall wäre, die gesamten Sanierungskosten sofort aufbringen müssen. ... Der auf Sie entfallende Anteil beträgt daher netto 468 EUR pro Monat, also inklusive USt 514,80 EUR pro Monat.“

Durch ein Schreiben der Antragsgegnervertreter vom 30. 6. 2008 wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass aus umsatzsteuerrechtlichen Gründen (20 % USt statt wie zuvor angenommen 10 % USt) der auf ihn entfallende monatliche Ansparbetrag 702 EUR (neben den laufenden Liftbetriebskosten von 56,70 EUR) betrage.

Dieser Betrag wurde dem Antragsteller beginnend mit 1. 1. 2008 vorgeschrieben.

Mit Antrag an die Schlichtungsstelle vom 4. 9. 2008, erweitert am 14. 11. 2008, begehrte der Antragsteller festzustellen, dass die Antragsgegner ihm durch Verschreibung eines Betrags von 758,70 EUR als „anteiliger Ansparbetrag“ für eine Aufzugsreparatur beginnend mit 1. 1. 2008 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten haben. Er sei zur Zahlung dieses Betrags nicht verpflichtet. Es handle sich beim gegenständlichen Personenaufzug um eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG. Unabhängig davon, wer im Jahr 1959 eine Sanierung der Anlage finanziert habe, werde von sämtlichen Mietern des Hauses, die nicht im Erdgeschoss oder Hochparterre ihre Bestandsobjekte hätten, der Aufzug gegen anteilige Zahlung der Liftbetriebskosten benützt. Der Antragsteller, der das Bestehen einer Sondernutzungsvereinbarung bestritt, bestritt auch, einer solchen allenfalls im Jahr 1959 zustande gekommenen Liftgemeinschaft ausdrücklich oder schlüssig beigetreten zu sein. Selbst wenn man der Ansicht der Antragsgegner folge, dass eine Liftgemeinschaft bestehe, sei es Sache dieser Gemeinschaft, für die Erhaltung des Liftes aufzukommen. Es könne auch nur die Liftgemeinschaft einen Beschluss fassen, die Liftanlage zu sanieren, zu finanzieren, nicht aber die Antragsgegner. Bejahe man das Vorliegen einer Liftgemeinschaft, sei diese Betreiberin des Aufzuges. Beschließe sie daher keine Sanierung, so sei der Liftbetrieb durch behördliche Anordnung einzustellen, wenn den Auflagen nicht entsprochen werde. Eine Verpflichtung zur Durchführung bzw Finanzierung solcher Arbeiten bestehe nicht. Schon gar nicht komme eine Berechtigung der Antragsgegner zur Einhebung von „Ansparbeträgen“ für künftige

Instandhaltungsarbeiten in Betracht. Aus dem Umstand, dass er in der Vergangenheit anteilige Reparaturkosten mitgetragen habe, könne nicht der Schluss gezogen werden, dass er nunmehr zur Leistung von Ansparbeträgen für die Erneuerung der Liftanlage verpflichtet sei. Eine Vereinbarung zwischen den Streitteilen, aber auch zwischen der „Liftgemeinschaft“ und den Antragsgegnern über die Kostentragung und überhaupt die Vorgangsweise für den Fall einer notwendig werdenden Instandhaltung bestehe nicht. Mit Antrag an die Schlichtungsstelle vom 4. 9. 2008, erweitert am 14. 11. 2008, beehrte der Antragsteller festzustellen, dass die Antragsgegner ihm durch Vorschreibung eines Betrags von 758,70 EUR als „anteiliger Ansparbetrag“ für eine Aufzugsreparatur beginnend mit 1. 1. 2008 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten haben. Er sei zur Zahlung dieses Betrags nicht verpflichtet. Es handle sich beim gegenständlichen Personenaufzug um eine Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, MRG. Unabhängig davon, wer im Jahr 1959 eine Sanierung der Anlage finanziert habe, werde von sämtlichen Mietern des Hauses, die nicht im Erdgeschoss oder Hochparterre ihre Bestandsobjekte hätten, der Aufzug gegen anteilige Zahlung der Liftbetriebskosten benützt. Der Antragsteller, der das Bestehen einer Sondernutzungsvereinbarung bestritt, bestritt auch, einer solchen allenfalls im Jahr 1959 zustande gekommenen Liftgemeinschaft ausdrücklich oder schlüssig beigetreten zu sein. Selbst wenn man der Ansicht der Antragsgegner folge, dass eine Liftgemeinschaft bestehe, sei es Sache dieser Gemeinschaft, für die Erhaltung des Liftes aufzukommen. Es könne auch nur die Liftgemeinschaft einen Beschluss fassen, die Liftanlage zu sanieren, zu finanzieren, nicht aber die Antragsgegner. Bejahe man das Vorliegen einer Liftgemeinschaft, sei diese Betreiberin des Aufzuges. Beschließe sie daher keine Sanierung, so sei der Liftbetrieb durch behördliche Anordnung einzustellen, wenn den Auflagen nicht entsprochen werde. Eine Verpflichtung zur Durchführung bzw Finanzierung solcher Arbeiten bestehe nicht. Schon gar nicht komme eine Berechtigung der Antragsgegner zur Einhebung von „Ansparbeträgen“ für künftige Instandhaltungsarbeiten in Betracht. Aus dem Umstand, dass er in der Vergangenheit anteilige Reparaturkosten mitgetragen habe, könne nicht der Schluss gezogen werden, dass er nunmehr zur Leistung von Ansparbeträgen für die Erneuerung der Liftanlage verpflichtet sei. Eine Vereinbarung zwischen den Streitteilen, aber auch zwischen der „Liftgemeinschaft“ und den Antragsgegnern über die Kostentragung und überhaupt die Vorgangsweise für den Fall einer notwendig werdenden Instandhaltung bestehe nicht.

Das Mietverhältnis des Antragstellers sei dem Vollenwendungsbereich des MRG zu unterstellen, weshalb das Begehren der Antragsgegner in den entsprechenden Bestimmungen keine Deckung finde. Künftige Erhaltungsarbeiten könnten im Rahmen eines Verfahrens nach §§ 18 f MRG geltend gemacht werden, ansonsten nur, wenn der Vermieter sie zunächst selbst aufgewendet habe. Das Mietverhältnis des Antragstellers sei dem Vollenwendungsbereich des MRG zu unterstellen, weshalb das Begehren der Antragsgegner in den entsprechenden Bestimmungen keine Deckung finde. Künftige Erhaltungsarbeiten könnten im Rahmen eines Verfahrens nach Paragraphen 18, f MRG geltend gemacht werden, ansonsten nur, wenn der Vermieter sie zunächst selbst aufgewendet habe.

Die Antragsgegner bestritten das Begehren und beantragten dessen Abweisung.

Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags mit dem Antragsteller sei eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig gewesen. Die in § 16 Abs 1 MG genannten Voraussetzungen seien auch tatsächlich erfüllt gewesen. Zuzufolge § 5 MG sei die mit dem Antragsteller im Mietvertrag getroffene Vereinbarung, dass er für die Benutzung des Aufzuges den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes zu tragen habe, zulässig gewesen. Das Inkrafttreten des MRG habe an der Zulässigkeit dieser Vereinbarung nichts geändert. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags mit dem Antragsteller sei eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig gewesen. Die in Paragraph 16, Absatz eins, MG genannten Voraussetzungen seien auch tatsächlich erfüllt gewesen. Zuzufolge Paragraph 5, MG sei die mit dem Antragsteller im Mietvertrag getroffene Vereinbarung, dass er für die Benutzung des Aufzuges den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes zu tragen habe, zulässig gewesen. Das Inkrafttreten des MRG habe an der Zulässigkeit dieser Vereinbarung nichts geändert.

Tatsächlich habe der Antragsteller von Mietvertragsbeginn an Erhaltungs- und Betriebskosten des Aufzuges vereinbarungsgemäß 22,5 % mitgetragen; nachdem im Jahr 2001 der Mieter einer neu geschaffenen Wohnung Top Nr 8 der Liftgemeinschaft beigetreten sei, sei sein Anteil auf 18 % gesunken. So habe er für die Liftreparatur im Jahr 2005 einen Anteil von 18 % zu leisten gehabt und auch tatsächlich geleistet.

Nach den Ergebnissen einer Überprüfung nach dem Wiener Aufzugsgesetz müssten am Aufzug zur Beseitigung einer vorhandenen Gefährdungssituation ganz konkrete Maßnahmen gesetzt werden, die einen Erhaltungsaufwand von 117.000 EUR zuzüglich 20 % USt erforderten. Die Arbeiten müssten spätestens bis zum 14. 12. 2012 durchgeführt

werden. Die Ansparvariante sei zum Vorteil der Mieter, weil sie ansonsten den gesamten Betrag unmittelbar aufbringen müssten. Vom Antragsteller würden 18 % des gesamten Reparaturbedarfs von 140.400 EUR begehrt, dies in monatlichen Teilbeträgen von 702 EUR. Nicht erfasst davon seien die monatlichen Liftbetriebskosten, die im Jahr 2008 56,70 EUR betrügen.

Als richtig gestanden die Antragsgegner zu, dass ihr Räumungsbegehren, das sie wegen der Nichtzahlung der strittigen Ansparbeträge gegen den Antragsteller angestrengt hatten, rechtskräftig abgewiesen wurde. Darin sei jedoch bloß ausgesprochen worden, dass die Mietvertragsklausel keinen Beitritt des Antragstellers zu einer Sondernutzungsgemeinschaft darstelle. Es liege jedoch ein schlüssiger Beitritt des Antragstellers zur Sondernutzungsgemeinschaft betreffend die Aufzugsanlage vor. So sei er im Jahr 1990 aufgefordert worden, 22,5 % einer Liftreparatur zu tragen, die die Aufzugsgemeinschaft beschlossen habe und sei dieser Aufforderung auch nachgekommen. Im Jahr 2005 habe er sich an einer durchgeführten Aufzugsreparatur mit 18 % beteiligt.

Hinsichtlich der in Frage stehenden Aufzugsanlage liege keine Gemeinschaftsanlage vor, sondern stünde die Nutzung des Aufzuges seit 1959 aufgrund von Sondervereinbarungen nur bestimmten Mietern zu, nämlich jenen, deren Rechtsvorgänger Parteien der Vereinbarung aus dem Jahr 1959 gewesen seien und jenen Mietern, denen die Nutzung des Aufzuges vom Vermieter eingeräumt worden sei.

Die Antragsgegner beriefen sich noch darauf, das sie zufolge § 22 Abs 3 und 6 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 verpflichtet seien, die erforderlichen Maßnahmen zu setzen. Dementsprechend seien sie berechtigt, die Mitglieder der Liftgemeinschaft zur Leistung der Instandhaltungskosten heranzuziehen, welcher Anspruch nicht voraussetze, dass die Liftgemeinschaft einen Beschluss über die Durchführung der Instandhaltungsarbeiten gefasst habe. Eine Verpflichtung der Antragsgegner, die Arbeiten vorzufinanzieren, bestehe nicht, sodass sie zur Geltendmachung von Ansparbeträgen berechtigt seien. Die Arbeiten seien bisher weder beauftragt noch durchgeführt worden. Es sei auch richtig, dass keine Vereinbarung der Antragsgegner mit den Mitgliedern der Liftgemeinschaft oder zwischen den Mitgliedern der Liftgemeinschaft über die vorzunehmenden Reparaturarbeiten vorliege. Auch bestehe kein Beschluss der Liftgemeinschaft zur Vorschreibung von Ansparbeträgen. Die Antragsgegner beriefen sich noch darauf, das sie zufolge Paragraph 22, Absatz 3 und 6 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 verpflichtet seien, die erforderlichen Maßnahmen zu setzen. Dementsprechend seien sie berechtigt, die Mitglieder der Liftgemeinschaft zur Leistung der Instandhaltungskosten heranzuziehen, welcher Anspruch nicht voraussetze, dass die Liftgemeinschaft einen Beschluss über die Durchführung der Instandhaltungsarbeiten gefasst habe. Eine Verpflichtung der Antragsgegner, die Arbeiten vorzufinanzieren, bestehe nicht, sodass sie zur Geltendmachung von Ansparbeträgen berechtigt seien. Die Arbeiten seien bisher weder beauftragt noch durchgeführt worden. Es sei auch richtig, dass keine Vereinbarung der Antragsgegner mit den Mitgliedern der Liftgemeinschaft oder zwischen den Mitgliedern der Liftgemeinschaft über die vorzunehmenden Reparaturarbeiten vorliege. Auch bestehe kein Beschluss der Liftgemeinschaft zur Vorschreibung von Ansparbeträgen.

Ausgehend von den wiedergegebenen Feststellungen gab das Erstgericht dem Antrag statt und stellte eine Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes durch Vorschreibung der monatlichen Ansparbeträge seit 1. 1. 2008 „bis dato“ fest. Gleichzeitig sprach es aus, dass die Vorschreibung eines Ansparbetrags für die voraussichtlichen Liftsanierungskosten im Haus ***** unzulässig sei.

In rechtlicher Hinsicht beurteilte das Erstgericht die mit dem Antragsteller im Jahr 1978 abgeschlossene mietvertragliche Vereinbarung über die Tragung der Kosten des Betriebes und der Instandhaltung des Personenaufzuges dahin, dass sie lediglich die Rechtslage gemäß § 5 MG wiedergebe. Durch das Inkrafttreten des MRG und insbesondere dessen § 3 sei die Erhaltungsverpflichtung auch für bestehende Mietverträge geändert worden. Die Kosten der Erhaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen (Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG) seien dem Vermieter auferlegt worden. Seither könnten Erhaltungskosten einer Liftanlage einzelne Mieter nur dann treffen, wenn die Anlage aufgrund einer wirksamen Vereinbarung in echter Sondernutzung stehe, es also dem Vermieter nicht zustehe, einzelne Mieter zur Benützung zuzulassen oder auszuschließen. Die Vereinbarung einer bloßen Kostenübernahme im Mietvertrag reiche zur Begründung einer Sondernutzungsvereinbarung jedenfalls nicht aus. Eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG liege nur dann nicht vor, wenn einem Mieter das Recht eingeräumt worden sei, die Benützung der Anlage durch andere Mieter von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebes hinausgehenden Entgelts abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen. Nur wenn das der Fall sei, könne der Hausverwalter (als Vertreter der

allein nutzungsberechtigten Mieter) neue Mieter in die Gemeinschaft der Benützungsbefugten aufnehmen (5 Ob 269/03z). Allein die Tatsache, dass eine Mietergemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf eigene Kosten eine Aufzugsanlage errichte, lasse noch keine Anlage in Sondernutzung entstehen, wenn mit dem Liegenschaftseigentümer nicht vereinbart sei, dass nur sie als Errichter den auf fremder Liegenschaft eingebauten Aufzug nutzen dürften, allenfalls die Nutzung durch Individualvereinbarung anderen Mietern vergeben dürfe. In rechtlicher Hinsicht beurteilte das Erstgericht die mit dem Antragsteller im Jahr 1978 abgeschlossene mietvertragliche Vereinbarung über die Tragung der Kosten des Betriebes und der Instandhaltung des Personenaufzuges dahin, dass sie lediglich die Rechtslage gemäß Paragraph 5, MG wiedergebe. Durch das Inkrafttreten des MRG und insbesondere dessen Paragraph 3, sei die Erhaltungsverpflichtung auch für bestehende Mietverträge geändert worden. Die Kosten der Erhaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen (Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, Absatz eins, MRG) seien dem Vermieter auferlegt worden. Seither könnten Erhaltungskosten einer Liftanlage einzelne Mieter nur dann treffen, wenn die Anlage aufgrund einer wirksamen Vereinbarung in echter Sondernutzung stehe, es also dem Vermieter nicht zustehe, einzelne Mieter zur Benützung zuzulassen oder auszuschließen. Die Vereinbarung einer bloßen Kostenübernahme im Mietvertrag reiche zur Begründung einer Sondernutzungsvereinbarung jedenfalls nicht aus. Eine Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, MRG liege nur dann nicht vor, wenn einem Mieter das Recht eingeräumt worden sei, die Benützung der Anlage durch andere Mieter von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebes hinausgehenden Entgelts abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen. Nur wenn das der Fall sei, könne der Hausverwalter (als Vertreter der allein nutzungsberechtigten Mieter) neue Mieter in die Gemeinschaft der Benützungsbefugten aufnehmen (5 Ob 269/03z). Allein die Tatsache, dass eine Mietergemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf eigene Kosten eine Aufzugsanlage errichte, lasse noch keine Anlage in Sondernutzung entstehen, wenn mit dem Liegenschaftseigentümer nicht vereinbart sei, dass nur sie als Errichter den auf fremder Liegenschaft eingebauten Aufzug nutzen dürften, allenfalls die Nutzung durch Individualvereinbarung anderen Mietern vergeben dürfe.

Es könne im gegenständlichen Fall aber dahingestellt bleiben, ob eine Gemeinschaftsanlage oder eine Anlage in Sondernutzung durch Mitglieder einer Aufzugsgemeinschaft vorliege und ob der Antragsteller einer solchen Liftgesellschaft nach Mietvertragsabschluss schlüssig beigetreten sei, weil jedenfalls die Vorschreibung eines Ansparbetrags für künftige Instandsetzungskosten durch die Vermieter unzulässig sei. Liege eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG vor, treffe den Vermieter die Erhaltungspflicht. Liege hingegen eine Sondernutzung vor, bedürfe es einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und den Teilnehmern der Nutzungsgemeinschaft, wonach letztere die Kosten der Instandhaltung zu tragen hätten. Eine solche Vereinbarung liege unstrittigerweise nicht vor. Die Vereinbarung aus dem Jahr 1959 enthalte keine Regelung, die auf den vorliegenden Fall anzuwenden sei, insbesondere, weil der jetzt notwendig gewordene Erhaltungsaufwand einer gänzlichen Erneuerung der Aufzugsanlage gleich komme. Gehe man vom Vorliegen einer Sondernutzungsgemeinschaft aus, wäre nur diese berechtigt, eine Beschlussfassung über die durchzuführende Sanierung und ihre Vorfinanzierung zu treffen bzw im Fall der mangelnden Bereitschaft zur Übernahme der Kosten die bestehende Liftgemeinschaft aufzulösen. Es könne im gegenständlichen Fall aber dahingestellt bleiben, ob eine Gemeinschaftsanlage oder eine Anlage in Sondernutzung durch Mitglieder einer Aufzugsgemeinschaft vorliege und ob der Antragsteller einer solchen Liftgesellschaft nach Mietvertragsabschluss schlüssig beigetreten sei, weil jedenfalls die Vorschreibung eines Ansparbetrags für künftige Instandsetzungskosten durch die Vermieter unzulässig sei. Liege eine Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, Absatz eins, MRG vor, treffe den Vermieter die Erhaltungspflicht. Liege hingegen eine Sondernutzung vor, bedürfe es einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und den Teilnehmern der Nutzungsgemeinschaft, wonach letztere die Kosten der Instandhaltung zu tragen hätten. Eine solche Vereinbarung liege unstrittigerweise nicht vor. Die Vereinbarung aus dem Jahr 1959 enthalte keine Regelung, die auf den vorliegenden Fall anzuwenden sei, insbesondere, weil der jetzt notwendig gewordene Erhaltungsaufwand einer gänzlichen Erneuerung der Aufzugsanlage gleich komme. Gehe man vom Vorliegen einer Sondernutzungsgemeinschaft aus, wäre nur diese berechtigt, eine Beschlussfassung über die durchzuführende Sanierung und ihre Vorfinanzierung zu treffen bzw im Fall der mangelnden Bereitschaft zur Übernahme der Kosten die bestehende Liftgemeinschaft aufzulösen.

Die dem Antragsteller gegenüber getätigte Vorschreibung erachtete das Erstgericht daher als unzulässig.

Das Rekursgericht hob aus Anlass des Rekurses der Antragsgegner die Feststellung von Zinsüberschreitungen über den Zeitpunkt 9. 2. 2008 hinaus sowie die Feststellung, dass die Vorschreibung eines Ansparbetrags unzulässig sei, als nichtig auf (unangefochten und damit rechtskräftig).

Im Übrigen gab es dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge.

Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass die bloße Errichtung bzw Neuerrichtung eines Aufzuges durch eine Gruppe von Mietern der Annahme des Vorliegens einer Gemeinschaftsanlage noch nicht entgegenstehe. Nur dann, wenn den Errichtern der Anlage das Recht eingeräumt worden sei, die Benützung durch andere Mieter von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebes hinausgehenden Entgelts abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen, also aufgrund der zwischen dem Vermieter und den Sondernutzungsberechtigten getroffenen Vereinbarung solche Sondernutzungsrechte bestünden, liege eine Anlage in Sondernutzung vor (Würth in Rummel3 § 24 MRG Rz 2; Würth in Würth/Zingher/Kovanyi, Wohnrecht22 § 24 MRG Rz 2; 8 Ob 593/85; 5 Ob 122/01d; 5 Ob 172/03k; 5 Ob 269/03z). Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass die bloße Errichtung bzw Neuerrichtung eines Aufzuges durch eine Gruppe von Mietern der Annahme des Vorliegens einer Gemeinschaftsanlage noch nicht entgegenstehe. Nur dann, wenn den Errichtern der Anlage das Recht eingeräumt worden sei, die Benützung durch andere Mieter von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebes hinausgehenden Entgelts abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen, also aufgrund der zwischen dem Vermieter und den Sondernutzungsberechtigten getroffenen Vereinbarung solche Sondernutzungsrechte bestünden, liege eine Anlage in Sondernutzung vor (Würth in Rummel3 Paragraph 24, MRG Rz 2; Würth in Würth/Zingher/Kovanyi, Wohnrecht22 Paragraph 24, MRG Rz 2; 8 Ob 593/85; 5 Ob 122/01d; 5 Ob 172/03k; 5 Ob 269/03z).

Selbst bei Vorliegen einer Aufzugsgemeinschaft sei nur diese berechtigt, den Ersatz von Kosten von Erhaltungsarbeiten zu fordern, nicht jedoch der Vermieter.

Unter Zugrundelegung des Vorliegens einer Gemeinschaftsanlage ergebe sich, dass seit Inkrafttreten des § 3 MRG am 1. 1. 1982 die Kosten der Erhaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen nicht mehr den Mietern aufzuerlegen seien, sondern vom Vermieter zu tragen seien. Vor dem 1. 1. 1982 getroffene, entgegenstehende Vereinbarungen einer gesetzlichen Verlagerung der Erhaltungspflichten für Gemeinschaftsanlagen stünden dem nicht entgegen, was aus § 47 Abs 2 MRG abzuleiten sei (Würth/Zingher MRG2 § 47 Anm 2). Unter Zugrundelegung des Vorliegens einer Gemeinschaftsanlage ergebe sich, dass seit Inkrafttreten des Paragraph 3, MRG am 1. 1. 1982 die Kosten der Erhaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen nicht mehr den Mietern aufzuerlegen seien, sondern vom Vermieter zu tragen seien. Vor dem 1. 1. 1982 getroffene, entgegenstehende Vereinbarungen einer gesetzlichen Verlagerung der Erhaltungspflichten für Gemeinschaftsanlagen stünden dem nicht entgegen, was aus Paragraph 47, Absatz 2, MRG abzuleiten sei (Würth/Zingher MRG2 Paragraph 47, Anmerkung 2,).

Der vorliegende Mietvertrag bilde aber ohnedies mangels vollständiger Ausfüllung der betreffenden Bestimmung keine wirksame Grundlage für eine Übernahme der Erhaltungspflicht.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstands 10.000 EUR nicht übersteigt, und nachträglich über Antrag der Antragsgegner, dass der ordentliche Revisionsrekurs zur Klärung des Begriffs der Gemeinschaftsanlage zulässig sei.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag auf Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne einer Antragsabweisung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragte, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

1. § 16 MG idF der MGN 1974 BGBl 1974/409 erlaubte (mit Ausnahme über Wohnungen, die iSd § 3 Z 10 des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestattet waren) unter bestimmten, hier zugrundelegenden Voraussetzungen eine freie Vereinbarung des Hauptmietzinses. 1. Paragraph 16, MG in der Fassung der MGN 1974 BGBl 1974/409 erlaubte (mit Ausnahme über Wohnungen, die iSd Paragraph 3, Ziffer 10, des Stadterneuerungsgesetzes mangelhaft ausgestattet waren) unter bestimmten, hier zugrundelegenden

Voraussetzungen eine freie Vereinbarung des Hauptmietzinses.

2. Nach der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses maßgeblichen Rechtslage galt hinsichtlich der Kosten des Betriebes, der Instandhaltung oder der Neuerrichtung einer Aufzugsanlage Folgendes:

Die Kosten einer wirtschaftlich vertretbaren und möglichen Reparatur hatte der Mieter, der die Benützung des Aufzuges berechtigterweise in Anspruch nahm, mit einem angemessenen Zuschlag zum Mietzins (§ 5 MG) ebenso wie die Kosten des Betriebes zu tragen. Es kam darauf an, dass die Reparatur notwendig war und der Mieter nach der Durchführung der Reparatur Anspruch auf Benützung des Aufzuges erhob. Der Mieter war, berechnet nach den Jahresmietzinsen der Aufzugsbenützer, verpflichtet, den auf ihn entfallenden Kostenanteil des Betriebes und der Instandhaltung zu bezahlen. Für die Neuerrichtung einer Aufzugsanlage kam § 5 MG nicht in Betracht, denn die Kosten der Neuerrichtung bzw der völligen Umgestaltung eines Aufzuges, die einer Neuerrichtung gleichkam, war aus den Hauptmietzinsen zu bestreiten (§ 6 Abs 1 Z 3 lit a MG). Ohne Vorhandensein einer Hauptmietzinsreserve konnte der Hauseigentümer von den Mietern zur Neuerrichtung eines Aufzuges grundsätzlich nicht verhalten werden (2 Ob 362/67 = MietSlg 20/10; Zingher MG18 Anm III. 6 zu § 5 MG; Anm zu § 6 Abs 1 Z 3 MG; zur Zulässigkeit einer Vereinbarung nach § 5 MG; RIS-Justiz RS0067504). Die Kosten einer wirtschaftlich vertretbaren und möglichen Reparatur hatte der Mieter, der die Benützung des Aufzuges berechtigterweise in Anspruch nahm, mit einem angemessenen Zuschlag zum Mietzins (Paragraph 5, MG) ebenso wie die Kosten des Betriebes zu tragen. Es kam darauf an, dass die Reparatur notwendig war und der Mieter nach der Durchführung der Reparatur Anspruch auf Benützung des Aufzuges erhob. Der Mieter war, berechnet nach den Jahresmietzinsen der Aufzugsbenützer, verpflichtet, den auf ihn entfallenden Kostenanteil des Betriebes und der Instandhaltung zu bezahlen. Für die Neuerrichtung einer Aufzugsanlage kam Paragraph 5, MG nicht in Betracht, denn die Kosten der Neuerrichtung bzw der völligen Umgestaltung eines Aufzuges, die einer Neuerrichtung gleichkam, war aus den Hauptmietzinsen zu bestreiten (Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MG). Ohne Vorhandensein einer Hauptmietzinsreserve konnte der Hauseigentümer von den Mietern zur Neuerrichtung eines Aufzuges grundsätzlich nicht verhalten werden (2 Ob 362/67 = MietSlg 20/10; Zingher MG18 Anmerkung , römisch drei. 6 zu Paragraph 5, MG; Anmerkung zu Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, MG; zur Zulässigkeit einer Vereinbarung nach Paragraph 5, MG; RIS-Justiz RS0067504).

3.1. Der im Mietvertrag mit dem Antragsteller enthaltene Passus „für die Benützung des Aufzuges - der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an Kosten der Erhaltung und des Betriebes der gegenwärtig ... Prozent beträgt“ gibt daher nur die bis zum Inkrafttreten des MRG geltende Rechtslage hinsichtlich der Betriebes- und Erhaltungskosten eines Aufzuges wieder (vgl auch RIS-Justiz RS0067504). 3.1. Der im Mietvertrag mit dem Antragsteller enthaltene Passus „für die Benützung des Aufzuges - der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an Kosten der Erhaltung und des Betriebes der gegenwärtig ... Prozent beträgt“ gibt daher nur die bis zum Inkrafttreten des MRG geltende Rechtslage hinsichtlich der Betriebes- und Erhaltungskosten eines Aufzuges wieder vergleiche auch RIS-Justiz RS0067504).

3.2. Eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung der Übernahme von Instandhaltungspflichten, die von der gesetzlichen Instandhaltungsverpflichtung abgewichen wäre, wurde durch den zitierten Passus im Mietvertrag nicht begründet.

3.3. Durch den zitierten Passus des Mietvertrags ist der Antragsteller auch nicht einer damals allfällig bestandenen Aufzugskostengemeinschaft, die im Jahr 1959 begründet worden wäre, beigetreten (2 Ob 182/09t im Vorverfahren der Streitteile wegen Räumung). Weder ist erwiesen, dass dem Antragsteller gegenüber die Einräumung des Liftbenützungsrechts von einem solchen Beitritt abhängig gemacht wurde, noch dass die damaligen Mitglieder der Aufzugsgemeinschaft seinem Beitritt zugestimmt hätten. Auch wurde mit ihm nicht der auf seinen Vormieter, der Mitglied der Aufzugsgemeinschaft gewesen war, entfallende Anteil vereinbart.

3.4. Somit stand einer Inanspruchnahme des Antragstellers mit Instandhaltungskosten des Aufzuges bis 31. 12. 1981 die damals geltende Rechtslage nicht entgegen.

4.1. Mit Inkrafttreten des MRG BGBl 1981/520 am 1. 1. 1982 (§ 58 Abs 1) 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 2 MRG geregelt (5 Ob 74/87 MietSlg 39.384; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 24 Rz 1 unter Hinweis auf LGZ Wien MietSlg 37.373/52; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 21 § 24 MRG Rz 3). Die Kosten dafür sind aus den Mietzinsreserven, aus künftigen

Mietzinseinnahmen bzw der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu tragen (§ 3 Abs 3 MRG). Aufwendungen für den Betrieb einer Gemeinschaftsanlage sind zufolge § 24 Abs 1 MRG nach den Grundsätzen des § 17 MRG zu verteilen. 4.1. Mit Inkrafttreten des MRG BGBl 1981/520 am 1. 1. 1982 (Paragraph 58, Absatz eins,) 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 2, MRG geregelt (5 Ob 74/87 MietSlg 39.384; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 24, Rz 1 unter Hinweis auf LGZ Wien MietSlg 37.373/52; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 21 Paragraph 24, MRG Rz 3). Die Kosten dafür sind aus den Mietzinsreserven, aus künftigen Mietzinseinnahmen bzw der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu tragen (Paragraph 3, Absatz 3, MRG). Aufwendungen für den Betrieb einer Gemeinschaftsanlage sind zufolge Paragraph 24, Absatz eins, MRG nach den Grundsätzen des Paragraph 17, MRG zu verteilen.

4.2. Hinsichtlich der Erhaltungspflicht des Vermieters für Aufzugsanlagen bewirkte das Inkrafttreten des MRG also eine echte Rechtsänderung (vgl A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 43 Rz 12; 5 Ob 376/97y = wobl 1998/24 mwN). 4.2. Hinsichtlich der Erhaltungspflicht des Vermieters für Aufzugsanlagen bewirkte das Inkrafttreten des MRG also eine echte Rechtsänderung vergleiche A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 43, Rz 12; 5 Ob 376/97y = wobl 1998/24 mwN).

4.3. Das gilt nur dort nicht, wo Instandhaltungsvereinbarungen zu Lasten des Mieters zulässigerweise als Mietzinsvereinbarungen qualifiziert wurden und daher den für die Mietzinsvereinbarung maßgeblichen Normen zu unterstellen waren (5 Ob 99/87 = MietSlg 40/3 = JBl 1988, 525; 6 Ob 546/91 = MietSlg 43.081; 5 Ob 146/92 = MietSlg 45.526; Vonkilch aaO § 43 Rz 13, 43). 4.3. Das gilt nur dort nicht, wo Instandhaltungsvereinbarungen zu Lasten des Mieters zulässigerweise als Mietzinsvereinbarungen qualifiziert wurden und daher den für die Mietzinsvereinbarung maßgeblichen Normen zu unterstellen waren (5 Ob 99/87 = MietSlg 40/3 = JBl 1988, 525; 6 Ob 546/91 = MietSlg 43.081; 5 Ob 146/92 = MietSlg 45.526; Vonkilch aaO Paragraph 43, Rz 13, 43).

Dass ein solcher Fall hier nicht vorliegt, weil im Mietvertrag mit dem Antragsteller nur die damalige gesetzliche Regelung über die Erhaltungspflicht wiedergegeben wurde, wurde bereits oben ausgeführt.

5. Während sich der Antragsteller auf diese Rechtslage bezieht, die tatsächlich keine Grundlage für die Forderung eines Bestandgebers bildet, ein Mieter habe Reparaturkosten an einer Aufzugsanlage vorzuschießen, berufen sich die Antragsgegner darauf, dass der Antragsteller als Mitglied der Aufzugsgemeinschaft zur Erhaltung des Aufzuges verpflichtet sei.

Für die Entscheidung der Zulässigkeit der verfahrensgegenständlichen Vorschreibung kommt es auf die im Revisionsrekurs ausführlich dargestellte Rechtsprechung zur Abgrenzung des Begriffs der Gemeinschaftsanlage von einer in Sondernutzung einzelner Mieter stehenden Anlage aber nicht an:

6.1. Eine sogenannte „Aufzugsgemeinschaft“ als Summe aus den aus einer Sondernutzungsvereinbarung Berechtigten und dem Bestandgeber entsteht immer nur durch die Vereinbarung, dass nur bestimmten Mietern, die sich (in der Regel) an Errichtungs- oder Reparaturkosten beteiligt haben, die Sondernutzung am Aufzug zusteht (vgl RIS-Justiz RS0069987; RS0101592) und weiteren Mietern nur zu bestimmten Bedingungen ein Benützungsrecht eingeräumt werden darf (5 Ob 87/08t = wobl 2009/3). 6.1. Eine sogenannte „Aufzugsgemeinschaft“ als Summe aus den aus einer Sondernutzungsvereinbarung Berechtigten und dem Bestandgeber entsteht immer nur durch die Vereinbarung, dass nur bestimmten Mietern, die sich (in der Regel) an Errichtungs- oder Reparaturkosten beteiligt haben, die Sondernutzung am Aufzug zusteht vergleiche RIS-Justiz RS0069987; RS0101592) und weiteren Mietern nur zu bestimmten Bedingungen ein Benützungsrecht eingeräumt werden darf (5 Ob 87/08t = wobl 2009/3).

6.2. Für die Forderung, Erhaltungskosten zu tragen, kommt es stets auf die zwischen den Mitgliedern der Nutzungsgemeinschaft und dem Vermieter maßgeblichen Vereinbarungen an (5 Ob 236/99p = wobl 2000/72; 5 Ob 287/07b; 5 Ob 122/01d; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 24 MRG Rz 17; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht 22 § 24 MRG Rz 2). 6.2. Für die Forderung, Erhaltungskosten zu tragen, kommt es stets auf die zwischen den Mitgliedern der Nutzungsgemeinschaft und dem Vermieter maßgeblichen Vereinbarungen an (5 Ob 236/99p = wobl 2000/72; 5 Ob 287/07b; 5 Ob 122/01d; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 24, MRG Rz 17; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht 22 Paragraph 24, MRG Rz 2).

6.3. Der festgestellte Umstand, dass sich mehrere Mieter des Hauses seit 1959 nicht nur im Geltungsbereich des MG,

sondern auch nach Inkrafttreten des MRG bereit fanden, kostenaufwändige Reparaturen der Aufzugsanlage aus eigenen Mitteln zu tragen, lässt eine solche Vereinbarung noch nicht zugrundelegen. Von den Antragsgegnern wurde in der letzten mündlichen Verhandlung vom 24. 6. 2010 (ON 18) klargestellt, dass der Vorschreibung der Ansparbeträge keine Vereinbarung zwischen ihnen und der Liftgemeinschaft oder zwischen Mitgliedern der Liftgemeinschaft untereinander zugrunde liegt.

Es lag daher im Ergebnis keine rechtliche Grundlage dafür vor, vom Antragsteller Vorschüsse für eine erforderliche Aufzugsreparatur zu verlangen, sodass letztlich die Frage des Bestehens einer Aufzugsgemeinschaft (und die des Beitritts des Antragstellers zu einer solchen) als Vorfrage im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG ungeprüft bleiben konnte. Es lag daher im Ergebnis keine rechtliche Grundlage dafür vor, vom Antragsteller Vorschüsse für eine erforderliche Aufzugsreparatur zu verlangen, sodass letztlich die Frage des Bestehens einer Aufzugsgemeinschaft (und die des Beitritts des Antragstellers zu einer solchen) als Vorfrage im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG ungeprüft bleiben konnte.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Gemäß § 10 Z 3 lit a sub lit aa beträgt die Bemessungsgrundlage 2.000 EUR, was zur Berichtigung des Kostenersatzanspruches des Antragstellers zu führen hatte. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Gemäß Paragraph 10, Ziffer 3, Litera a, sub lit aa beträgt die Bemessungsgrundlage 2.000 EUR, was zur Berichtigung des Kostenersatzanspruches des Antragstellers zu führen hatte.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E99745

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00220.11F.1213.000

Im RIS seit

08.02.2012

Zuletzt aktualisiert am

13.02.2013

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