jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2003/8/26 5Ob172/03k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.08.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Republik Österreich, Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur, vertreten durch die Finanzprokuratur in Wien, wider die Antragsgegner 1. B***** KG, ***** 2. I***** Gesellschaft mbH, ***** beide vertreten durch Dr. Vera Kremslehner ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm § 3 Abs 2 Z 3 MRG, infolge des Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Februar 2003, GZ 41 R 304/02b-27, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 11. Juli 2002, GZ 44 Msch 29/01w-22, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Republik Österreich, Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur, vertreten durch die Finanzprokuratur in Wien, wider die Antragsgegner 1. B***** KG, ***** 2. I***** Gesellschaft mbH, ***** beide vertreten durch Dr. Vera Kremslehner ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG, infolge des Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Februar 2003, GZ 41 R 304/02b-27, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 11. Juli 2002, GZ 44 Msch 29/01w-22, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird Folge gegeben.

Der Sachbeschluss des Rekursgerichtes wird dahin abgeändert, dass er zu lauten hat:

"1. Der Zweitantragsgegnerin wird aufgetragen, die Aufzugsanlagen im Haus ***** in ***** dergestalt zu erneuern, dass sie dem aktuellen Stand der Technik und Sicherheit entsprechen.

2. Der Zweitantragsgegnerin wird weiters aufgetragen, die infolge Undichtheit schadhafte Heizungsanlage im Haus ***** in ***** zu reparieren.

Dies alles binnen 3 Monaten ab Rechtskraft dieses Beschlusses."

Text

Begründung:

Mit Mietvertrag vom 23. 12. 1986 hat die Antragstellerin von der Erstantragsgegnerin als damaliger Eigentümerin des Hauses das gesamte Gebäude "für Universitätszwecke" gemietet.

Unter Punkt VI des Mietvertrages wurde vereinbartUnter Punkt römisch VI des Mietvertrages wurde vereinbart:

"Die Mieterin hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt diesen wie er liegt und steht, vorbehaltlich der vereinbarten Investitionen. Die Instandhaltung im Inneren obliegt der Mieterin. Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglichst zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der der Vermieterin aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes entsteht.

Die Mieterin hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instandzuhalten, dass der Vermieterin kein Nachteil erwächst.

Die Instandhaltung im Äußeren sowie die Behebung ernster Schäden, welche der Vermieterin ohne Verzug anzuzeigen sind, obliegt der Vermieterin."

Außer Streit steht zwischen den Parteien, dass in dem von der Antragstellerin gemieteten Gebäude die komplette Erneuerung des Aufzugs und die Reparatur der Heizungsanlage notwendig sind.

Während des erstinstanzlichen Verfahrens hat die Zweitantragsgegnerin das verfahrensgegenständliche Bestandobjekt von der Erstantragsgegnerin gekauft, ihr wurde die Verwaltung des Objekts übertragen. Stichtag war der 1. 3. 2002.

In der mündlichen Verhandlung vom 23. 5. 2002 trat die Zweitantragsgegnerin dem Verfahren als Antragsgegnerin bei.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrte die Antragstellerin, ihrer Bestandgeberin entsprechende Aufträge zur Erneuerung bzw Erhaltung der beschriebenen Anlagen zu erteilen.

Die Antragsgegner hielten dem entgegen, dass das Bestandobjekt nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege, weshalb eine von § 3 MRG und § 1096 ABGB abweichende Regelung über die Instandhaltung zu Lasten der Vermieterin vereinbart werden konnte. Im Mietvertrag habe die Mieterin die Instandhaltung aller Einrichtungen des Objekts, also auch der Heizungs- und Aufzugsanlage, übernommen. Im Übrigen handle es sich bei dem Objekt um eines, das unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 4 Z 1 und § 1 Abs 5 MRG falle.Die Antragsgegner hielten dem entgegen, dass das Bestandobjekt nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege, weshalb eine von Paragraph 3, MRG und Paragraph 1096, ABGB abweichende Regelung über die Instandhaltung zu Lasten der Vermieterin vereinbart werden konnte. Im Mietvertrag habe die Mieterin die Instandhaltung aller Einrichtungen des Objekts, also auch der Heizungs- und Aufzugsanlage, übernommen. Im Übrigen handle es sich bei dem Objekt um eines, das unter die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, und Paragraph eins, Absatz 5, MRG falle.

Im Weiteren wendete die Antragsgegnerin ein, dass schon begrifflich eine Erhaltungspflicht im Sinn des § 3 Abs 2 Z 3 MRG an Gemeinschaftsanlagen nicht vorliegen könne, weil das Objekt nur von einem Mieter, nämlich der Antragstellerin, gemietet sei.Im Weiteren wendete die Antragsgegnerin ein, dass schon begrifflich eine Erhaltungspflicht im Sinn des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG an Gemeinschaftsanlagen nicht vorliegen könne, weil das Objekt nur von einem Mieter, nämlich der Antragstellerin, gemietet sei.

Die Antragstellerin hält diesen Einwänden den zuletzt unstrittigen Umstand entgegen, dass das Gebäude bereits vor dem 30. Juni 1953 neu errichtet wurde. Deshalb komme der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG nicht zum Tragen. § 1 Abs 5 MRG sei nicht anzuwenden, weil die einzelnen Universitätsinstitute keine wirtschaftliche Einheit verschiedener gewerblicher Unternehmen bildeten.Die Antragstellerin hält diesen Einwänden den zuletzt unstrittigen Umstand entgegen, dass das Gebäude bereits vor dem 30. Juni 1953 neu errichtet wurde. Deshalb komme der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG nicht zum Tragen. Paragraph eins, Absatz 5, MRG sei nicht anzuwenden, weil die einzelnen Universitätsinstitute keine wirtschaftliche Einheit verschiedener gewerblicher Unternehmen bildeten.

Das Erstgericht verpflichtete die Zweitantragsgegnerin, sowohl die Aufzugsanlage als auch die Heizungsanlage binnen vier Monaten ab Zustellung dieses Beschlusses zu erneuern. Ausgehend von dem wiedergegebenen Sachverhalt gelangte das Erstgericht zur Vollanwendbarkeit des MRG auf das gegenständliche Bestandverhältnis. Keiner der Ausnahmetatbestände des § 1 Abs 4 MRG idF vor der WRN 2002 liege vor. Auch § 1 Abs 5 MRG sei nicht anzuwenden,

weil die Voraussetzungen für einen Wirtschaftspark nicht gegeben seien.Das Erstgericht verpflichtete die Zweitantragsgegnerin, sowohl die Aufzugsanlage als auch die Heizungsanlage binnen vier Monaten ab Zustellung dieses Beschlusses zu erneuern. Ausgehend von dem wiedergegebenen Sachverhalt gelangte das Erstgericht zur Vollanwendbarkeit des MRG auf das gegenständliche Bestandverhältnis. Keiner der Ausnahmetatbestände des Paragraph eins, Absatz 4, MRG in der Fassung vor der WRN 2002 liege vor. Auch Paragraph eins, Absatz 5, MRG sei nicht anzuwenden, weil die Voraussetzungen für einen Wirtschaftspark nicht gegeben seien.

Obwohl die Antragstellerin alleinige Mieterin des gesamten Gebäudes sei, und es im Mietobjekt keine Bewohner gebe, gäbe es doch Benützer und daher auch Anlagen, die allen Benützern des Hauses dienten.

Die Notwendigkeit der Erneuerung hätten die Antragsgegner zugestanden, Einwände aus der mangelnden Finanzierbarkeit seien nicht erstattet worden. Daher sei die Zweitantragsgegnerin als neue Eigentümerin nunmehr verpflichtet, die notwendigen Erhaltungsarbeiten durchzuführen.

Einem dagegen von der Zweitantragsgegnerin erhobenen Rekurs (ein Rekurs der Erstantragsgegnerin wurde zurückgewiesen) gab das Gericht zweiter Instanz Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluss im Sinne einer Antragsabweisung ab.

Im Rekursverfahren sei nicht mehr strittig, dass die Ausnahmetatbestände der §§ 1 Abs 4 Z 1 und § 1 Abs 5 MRG nicht vorliegen. Auf den vorliegenden Sachverhalt sei also das MRG (voll) anzuwenden. Die Vermietung des Objekts "für Universitätszwecke" laut Punkt II. erster Absatz des Mietvertrages erfülle die Tatbestandsvoraussetzung der Miete von Geschäftsräumlichkeiten aller Art im Sinn des § 1 Abs 1 MRG. Geschäftliche Tätigkeit in diesem Sinn müsse nämlich nicht auf Gewinn gerichtet sein, sondern werde vielmehr durch den Vertragszweck bestimmt. So werde auch die Tätigkeit eines nicht untersagten Vereins schlechthin als geschäftliche Tätigkeit angesehen. Entscheidend sei die auf Dauer angelegte Organisation. Jedenfalls bei Entfaltung einer humanitären, geistigen oder kulturellen Zwecken dienenden Tätigkeit sei Geschäftsraummiete anzunehmen (MietSlg 53.241).Im Rekursverfahren sei nicht mehr strittig, dass die Ausnahmetatbestände der Paragraphen eins, Absatz 4, Ziffer eins und Paragraph eins, Absatz 5, MRG nicht vorliegen. Auf den vorliegenden Sachverhalt sei also das MRG (voll) anzuwenden. Die Vermietung des Objekts "für Universitätszwecke" laut Punkt römisch II. erster Absatz des Mietvertrages erfülle die Tatbestandsvoraussetzung der Miete von Geschäftsräumlichkeiten aller Art im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, MRG. Geschäftliche Tätigkeit in diesem Sinn müsse nämlich nicht auf Gewinn gerichtet sein, sondern werde vielmehr durch den Vertragszweck bestimmt. So werde auch die Tätigkeit eines nicht untersagten Vereins schlechthin als geschäftliche Tätigkeit angesehen. Entscheidend sei die auf Dauer angelegte Organisation. Jedenfalls bei Entfaltung einer humanitären, geistigen oder kulturellen Zwecken dienenden Tätigkeit sei Geschäftsraummiete anzunehmen (MietSlg 53.241).

Dennoch könne die Antragstellerin die begehrten Erhaltungspflichten nicht aus § 3 Abs 2 MRG ableiten. Dass es sich um einen ernsten Schaden des Hauses handle, habe die Antragstellerin nicht einmal vorgebracht.Dennoch könne die Antragstellerin die begehrten Erhaltungspflichten nicht aus Paragraph 3, Absatz 2, MRG ableiten. Dass es sich um einen ernsten Schaden des Hauses handle, habe die Antragstellerin nicht einmal vorgebracht.

Es sei also nur zu untersuchen, ob die Tatbestände des § 3 Abs 2 Z 1 und 3 MRG anwendbar seienEs sei also nur zu untersuchen, ob die Tatbestände des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, und 3 MRG anwendbar seien.

Die Regeln des § 3 Abs 2 Z 1 bis 3 MRG seien auf ein "Mehrparteienhaus" zugeschnitten, also auf ein Haus, in dem mehrere Mietgegenstände an unterschiedliche Mieter vermietet sei. Das folge insoweit schon aus dem Wortsinn, als "allgemeine Teile" des Hauses wohl nur solche sein könnten, die nicht bloß zu einem bestimmten Mietgegenstand gehörten, sondern zu allen bzw zum Haus selbst. Auch das funktionelle Verständnis des Begriffs der "allgemeinen Teile" lege zugrunde, dass alles, was nicht einzelnen Mietgegenständen allein diene, nicht in Sondernutzung einzelner Mieter stehe, nicht nur ein einzelnes Bestandobjekt versorge, darunter zu subsumieren sei.Die Regeln des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, bis 3 MRG seien auf ein "Mehrparteienhaus" zugeschnitten, also auf ein Haus, in dem mehrere Mietgegenstände an unterschiedliche Mieter vermietet sei. Das folge insoweit schon aus dem Wortsinn, als "allgemeine Teile" des Hauses wohl nur solche sein könnten, die nicht bloß zu einem bestimmten Mietgegenstand gehörten, sondern zu allen bzw zum Haus selbst. Auch das funktionelle Verständnis des Begriffs der "allgemeinen Teile" lege zugrunde, dass alles, was nicht einzelnen Mietgegenständen allein diene, nicht in Sondernutzung einzelner Mieter stehe, nicht nur ein einzelnes Bestandobjekt versorge, darunter zu subsumieren sei.

Wenn man noch mit dem Erstgericht die "Bewohner" im Sinn des § 3 Abs 2 Z 3 MRG als "Benützer" verstehen wolle,

weil ansonsten in einem Haus, dessen Mietgegenstände zur Gänze zu Geschäftszwecken vermietet seien, keine erhaltungspflichtigen Anlagen im Sinn des § 3 Abs 2 Z 3 MRG bestehen könnten, so könne doch eine Gemeinschaftsanlage in diesem Sinn nur vorliegen, wenn eine Mehrheit von Mietobjekten, also von selbständig vermieteten Einheiten in einem Objekt vorhanden seien. Nur dann könne eine Anlage funktionell allen bzw mehreren Mietobjekten dienen.Wenn man noch mit dem Erstgericht die "Bewohner" im Sinn des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG als "Benützer" verstehen wolle, weil ansonsten in einem Haus, dessen Mietgegenstände zur Gänze zu Geschäftszwecken vermietet seien, keine erhaltungspflichtigen Anlagen im Sinn des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG bestehen könnten, so könne doch eine Gemeinschaftsanlage in diesem Sinn nur vorliegen, wenn eine Mehrheit von Mietobjekten, also von selbständig vermieteten Einheiten in einem Objekt vorhanden seien. Nur dann könne eine Anlage funktionell allen bzw mehreren Mietobjekten dienen.

Auch würde es einen Wertungswiderspruch darstellen, wenn im Fall der Vermietung eines gesamten Hauses mit einheitlichem Mietvertrag die Erhaltungspflicht des Vermieters auch die Heizungsanlage umfassen würde, während bei Einzelheizungen in einzelnen Wohnungen diese von der Erhaltungspflicht des Vermieters nicht umfasst seien (MietSlg 48.219).

Das Rekursgericht meinte weiters, dass sich aus der Bestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 idF vor der WRN 2002 ebenfalls ableiten lasse, dass eine Anwendbarkeit des § 3 MRG in der konkreten Fallgestaltung mangels einer Mehrheit von Mietern zu verneinen sei.Das Rekursgericht meinte weiters, dass sich aus der Bestimmung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, in der Fassung vor der WRN 2002 ebenfalls ableiten lasse, dass eine Anwendbarkeit des Paragraph 3, MRG in der konkreten Fallgestaltung mangels einer Mehrheit von Mietern zu verneinen sei.

Überhaupt werde der Mieter eines Einfamilienhauses vom Gesetzgeber offenbar als weniger schutzwürdig erachtet, weil die Zinsbeschränkungen und die Erhaltungspflicht des Vermieters auf seinen Mietvertrag keine Anwendung fänden. Dann stelle es wohl einen Wertungswiderspruch dar, bei Vermietung eines gesamten Hauses zu Geschäftszwecken die Pflicht des Vermieters, Gemeinschaftsanlagen zu erhalten, zu bejahen.

Ob es im gegenständlichen Haus "allgemeine Teile" im rechtlichen Sinn gäbe, müsse vorliegend nicht geklärt werden, weil sich der Antrag nicht auf solche Teile beziehe.

Im Ergebnis sei daher das Begehren der Antragstellerin abzuweisen, weshalb es sich erübrige, auf einen Verstoß des Erstgerichtes gegen § 405 ZPO bei Formulierung des Punktes 2 des Spruches einzugehenIm Ergebnis sei daher das Begehren der Antragstellerin abzuweisen, weshalb es sich erübrige, auf einen Verstoß des Erstgerichtes gegen Paragraph 405, ZPO bei Formulierung des Punktes 2 des Spruches einzugehen.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob den Vermieter gegenüber dem Mieter eines gesamten Hauses eine Erhaltungspflicht für Lift- und Heizungsanlagen treffe.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Erstantragsgegnerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Die Zweitantragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs der Antragstellerin nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig und berechtigt.

Zunächst ist klarzustellen, dass der Mietvertrag über das gegenständliche Bestandobjekt vor dem 31. 12. 2001 abgeschlossen wurde, sodass die durch die WRN 2002 in § 1 Abs 2 Z 5 MRG statuierte Vollausnahme von Mietverhältnissen in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten nicht greift.Zunächst ist klarzustellen, dass der Mietvertrag über das gegenständliche Bestandobjekt vor dem 31. 12. 2001 abgeschlossen wurde, sodass die durch die WRN 2002 in Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG statuierte Vollausnahme von Mietverhältnissen in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten nicht greift.

Dass keiner der Ausnahmetatbestände des § 1 Abs 4 und 5 MRG vorliegt, ist im Revisionsrekursverfahren nicht mehr strittig.Dass keiner der Ausnahmetatbestände des Paragraph eins, Absatz 4, und 5 MRG vorliegt, ist im Revisionsrekursverfahren nicht mehr strittig.

Ebenso ist hervorzuheben, dass eine Bestreitung der Passivlegitimation durch die Zweitantragsgegnerin weder im Rekursverfahren noch im Revisionsrekursverfahren erfolgte.

Auch die Tatsache der Erneuerungsbedürftigkeit des Aufzugs sowie der Reparaturbedürftigkeit der Heizungsanlage stehen - ungeachtet einer dem widersprechenden erstinstanzlichen Feststellung - fest.

Es ist daher ausschließlich zu klären, ob bei Vermietung eines gesamten Gebäudes zu Geschäftszwecken an nur einen Mieter im Vollanwendungsbereich des MRG eine Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 Abs 2 Z 3 MRG bejaht werden kann.Es ist daher ausschließlich zu klären, ob bei Vermietung eines gesamten Gebäudes zu Geschäftszwecken an nur einen Mieter im Vollanwendungsbereich des MRG eine Erhaltungspflicht des Vermieters nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG bejaht werden kann.

Soweit überblickbar, hat sich weder die Lehre noch die Rechtsprechung bislang mit dieser Problematik befasst.

Aus § 2 Abs 1 MRG ergibt sich eindeutig, dass durch die Miete vom Liegenschaftseigentümer Hauptmietrechte entstehen, was im Vollanwendungsbereich des MRG dem Hauptmieter ungeschmälerte Rechte verleiht und den Vermieter demnach zur Erhaltung nach § 3 MRG im vollen Umfang verpflichtet. Unschärfen zu § 1 Abs 4 Z 2 MRG idF vor der WRN 2002 (oder nunmehr § 1 Abs 2 Z 5 MRG idF der WRN 2002) bestehen nicht. Unzutreffend ist es daher, mit der Unanwendbarkeit der Bestimmung des § 3 MRG bei einem Objekt mit nur zwei Wohnungen (oder nunmehr zwei Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) zu argumentieren.Aus Paragraph 2, Absatz eins, MRG ergibt sich eindeutig, dass durch die Miete vom Liegenschaftseigentümer Hauptmietrechte entstehen, was im Vollanwendungsbereich des MRG dem Hauptmieter ungeschmälerte Rechte verleiht und den Vermieter demnach zur Erhaltung nach Paragraph 3, MRG im vollen Umfang verpflichtet. Unschärfen zu Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG in der Fassung vor der WRN 2002 (oder nunmehr Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG in der Fassung der WRN 2002) bestehen nicht. Unzutreffend ist es daher, mit der Unanwendbarkeit der Bestimmung des Paragraph 3, MRG bei einem Objekt mit nur zwei Wohnungen (oder nunmehr zwei Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) zu argumentieren.

Anlagen wie zentrale Wärmeversorgungsanlagen oder Personenaufzüge sind hinsichtlich der Erhaltungspflicht ausschließlich in § 3 Abs 2 Z 3 MRG geregelt. Sie fallen nach dem Gesetzeswortlaut nicht jedenfalls in die Erhaltungspflicht des Vermieters, sondern nur dann, wenn es sich dabei um eine Gemeinschaftsanlage handelt, es also jedem Mieter rechtlich freisteht, sie gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs zu benützen (RIS-Justiz RS0069987). Sie dürfen weder in die Sondernutzung einzelner Mieter fallen, von deren Benützung andere Mieter ausgeschlossen sind, noch darf der Gebrauch aufgrund von Sondervereinbarungen nur bestimmten Mietern zustehen (RIS-Justiz RS0069988; 5 Ob 74/87: Aufzug). Vereinigt aber wie hier ein Mieter sämtliche Benützungsrechte in einer Person, wäre es unangebracht, von Sondernutzung zu sprechen. Nur im letztgenannten Fall wäre eine Erhaltungspflicht des Vermieters an den bezeichneten Anlagen zu verneinen; die zur Sonderbenützung berechtigten einzelnen Mieter hätten den Erhaltungsaufwand selbst zu tragen (WoBl 1989, 77 = MietSlg XL/7; 5 Ob 236/99p ua).Anlagen wie zentrale Wärmeversorgungsanlagen oder Personenaufzüge sind hinsichtlich der Erhaltungspflicht ausschließlich in Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG geregelt. Sie fallen nach dem Gesetzeswortlaut nicht jedenfalls in die Erhaltungspflicht des Vermieters, sondern nur dann, wenn es sich dabei um eine Gemeinschaftsanlage handelt, es also jedem Mieter rechtlich freisteht, sie gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs zu benützen (RIS-Justiz RS0069987). Sie dürfen weder in die Sondernutzung einzelner Mieter fallen, von deren Benützung andere Mieter ausgeschlossen sind, noch darf der Gebrauch aufgrund von Sondervereinbarungen nur bestimmten Mietern zustehen (RIS-Justiz RS0069988; 5 Ob 74/87: Aufzug). Vereinigt aber wie hier ein Mieter sämtliche Benützungsrechte in einer Person, wäre es unangebracht, von Sondernutzung zu sprechen. Nur im letztgenannten Fall wäre eine Erhaltungspflicht des Vermieters an den bezeichneten Anlagen zu verneinen; die zur Sonderbenützung berechtigten einzelnen Mieter hätten den Erhaltungsaufwand selbst zu tragen (WoBl 1989, 77 = MietSlg XL/7; 5 Ob 236/99p ua).

Der Alleinmieter eines Hauses vereinigt hingegen alle Benützungsrechte in sich, er stellt somit die Gemeinschaft aller zur Benützung Berechtigten vor. Die seiner Benützung dienenden Anlagen sind daher solche im Sinn des § 3 Abs 2 Z 3 MRG. Gerade der vom Rekursgericht hervorgehobene Umstand, dass das MRG in vielen Bestimmungen auf ein Haus mit mehreren Mietern abstellt, gebietet es, bei Zusammentreffen aller Mieterrechte in einer Person diese Rechte zu

bejahen, nicht aber zu verweigern.Der Alleinmieter eines Hauses vereinigt hingegen alle Benützungsrechte in sich, er stellt somit die Gemeinschaft aller zur Benützung Berechtigten vor. Die seiner Benützung dienenden Anlagen sind daher solche im Sinn des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG. Gerade der vom Rekursgericht hervorgehobene Umstand, dass das MRG in vielen Bestimmungen auf ein Haus mit mehreren Mietern abstellt, gebietet es, bei Zusammentreffen aller Mieterrechte in einer Person diese Rechte zu bejahen, nicht aber zu verweigern.

Hinzuzufügen ist noch, dass § 3 MRG zwingendes Recht ist, ein Vorausverzicht des Mieters auf die Erfüllung dieser Erhaltungspflichten unwirksam ist (WoBl 1996/16 [Würth]).Hinzuzufügen ist noch, dass Paragraph 3, MRG zwingendes Recht ist, ein Vorausverzicht des Mieters auf die Erfüllung dieser Erhaltungspflichten unwirksam ist (WoBl 1996/16 [Würth]).

Aufgrund der unstrittigen bloßen Reparaturbedürftigkeit, nicht aber Erneuerungsbedürftigkeit der Heizungsanlage war ein vom Erstgericht gesetzter Verstoß gegen § 405 ZPO zu beseitigen.Aufgrund der unstrittigen bloßen Reparaturbedürftigkeit, nicht aber Erneuerungsbedürftigkeit der Heizungsanlage war ein vom Erstgericht gesetzter Verstoß gegen Paragraph 405, ZPO zu beseitigen.

Das Rechtsmittel der Antragstellerin erweist sich damit als berechtigt.

Textnummer

E70699

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00172.03K.0826.000

Im RIS seit

25.09.2003

Zuletzt aktualisiert am

27.09.2012

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