

TE OGH 1999/10/12 5Ob236/99p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.10.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Hedwig L*****, und 2.) Hildegard B*****, beide vertreten durch Mag. Gerda Bleyer, Angestellte des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, 1010 Wien, Falkenstraße 3 bzw Biberstraße 7, gegen die Antragsgegner 1.) A***** Ges. m. b. H., *****, vertreten durch Liegenschaften-, Verkehrs- und VerwaltungsgmbH, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, 2.) Anton F***** und 3.) Günther F*****, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. April 1999, GZ 39 R 183/99x-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 22. Jänner 1999, GZ 39 Msch 21/98z-8, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Hedwig L*****, und 2.) Hildegard B*****, beide vertreten durch Mag. Gerda Bleyer, Angestellte des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, 1010 Wien, Falkenstraße 3 bzw Biberstraße 7, gegen die Antragsgegner 1.) A***** Ges. m. b. H., *****, vertreten durch Liegenschaften-, Verkehrs- und VerwaltungsgmbH, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, 2.) Anton F***** und 3.) Günther F*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. April 1999, GZ 39 R 183/99x-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 22. Jänner 1999, GZ 39 Msch 21/98z-8, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat im angefochtenen Beschluß, mit dem es die erstinstanzliche Abweisung des Begehrens der Antragsteller, die Unzulässigkeit der Behandlung von Kosten der "Aufzugswartung" als Betriebskosten iSd §§ 21 ff MRG festzustellen, bestätigte, ausgesprochen, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei und dies damit begründet, daß noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob bei einer Sondergemeinschaft von Liftbenützern die Kosten der Aufzugswartung auf die beteiligten Mieter überwält werden können oder vom Vermieter iSd § 3 (Abs 2 Z 3) MRG zu tragen sind. Tatsächlich ist die angesprochene Rechtsfrage bereits geklärt; da die Antragsteller in ihrem

Revisionsrekurs gegen die zweitinstanzliche Entscheidung auch sonst keine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung iSd § 528 Abs 1 ZPO (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG) aufwerfen, erweist sich das Rechtsmittel als unzulässig. Das Rekursgericht hat im angefochtenen Beschluß, mit dem es die erstinstanzliche Abweisung des Begehrens der Antragsteller, die Unzulässigkeit der Behandlung von Kosten der "Aufzugswartung" als Betriebskosten iSd Paragraphen 21, ff MRG festzustellen, bestätigt, ausgesprochen, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei und dies damit begründet, daß noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob bei einer Sondergemeinschaft von Liftbenützern die Kosten der Aufzugswartung auf die beteiligten Mieter überwält werden können oder vom Vermieter iSd Paragraph 3, (Absatz 2, Ziffer 3,) MRG zu tragen sind. Tatsächlich ist die angesprochene Rechtsfrage bereits geklärt; da die Antragsteller in ihrem Revisionsrekurs gegen die zweitinstanzliche Entscheidung auch sonst keine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) aufwerfen, erweist sich das Rechtsmittel als unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

Bereits in MietSlg 40/7 (= WoBl 1989, 77/34) wurde mit dem Hinweis auf die Vorjudikatur § Ob 74/87) klargestellt, daß die Kosten des laufenden Betriebes sowie der Wartung und Instandhaltung eines Aufzuges, der - wie hier - nicht als Gemeinschaftsanlage iSd § 3 Abs 2 Z 3 und des § 24 Abs 1 MRG zu qualifizieren ist, gemäß der Vereinbarung zu tragen sind, die der Vermieter mit den Mitgliedern der Nutzungsgemeinschaft abgeschlossen hat. Daraus ergibt sich zwingend, daß den Vermieter keine aus § 3 Abs 2 Z 3 MRG ableitbare Pflicht trifft, derartige Kosten aus den Mietzinseinnahmen (aus der Mietzinsreserve) zu bestreiten. Insoweit besteht kein Bedarf nach einer die Rechtsentwicklung vorantreibenden Anrufung des Obersten Gerichtshofes. Bereits in MietSlg 40/7 (= WoBl 1989, 77/34) wurde mit dem Hinweis auf die Vorjudikatur (5 Ob 74/87) klargestellt, daß die Kosten des laufenden Betriebes sowie der Wartung und Instandhaltung eines Aufzuges, der - wie hier - nicht als Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3 und des Paragraph 24, Absatz eins, MRG zu qualifizieren ist, gemäß der Vereinbarung zu tragen sind, die der Vermieter mit den Mitgliedern der Nutzungsgemeinschaft abgeschlossen hat. Daraus ergibt sich zwingend, daß den Vermieter keine aus Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG ableitbare Pflicht trifft, derartige Kosten aus den Mietzinseinnahmen (aus der Mietzinsreserve) zu bestreiten. Insoweit besteht kein Bedarf nach einer die Rechtsentwicklung vorantreibenden Anrufung des Obersten Gerichtshofes.

Daß der Kompetenztatbestand des § 37 Abs 1 Z 12 MRG nur für die Feststellung gesetzlich determinierter Kosten- und Aufwandsatzpflichten des Mieters zur Verfügung steht, der Mieter also keinen Anspruch auf Überprüfung einer gültig vereinbarten Ersatzpflicht durch den Außerstreitrichter hat (wie im gegenständlichen Fall Schlichtungsstelle, Erstgericht und Rekursgericht einmütig entschieden haben), stellen die Rechtsmittelwerber selbst nicht in Frage. Sie meinen nur, es bestehe - ungeachtet der Feststellung, daß nur Mieter, die sich an der monatlichen Kreditrückzahlung für die Aufzugskosten beteiligen, Liftschlüssel erhalten haben - gar keine Sondergemeinschaft der Liftbenutzer. Die hierzu vorgebrachten Argumente sind jedoch nicht stichhältig. Daß der Kompetenztatbestand des Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG nur für die Feststellung gesetzlich determinierter Kosten- und Aufwandsatzpflichten des Mieters zur Verfügung steht, der Mieter also keinen Anspruch auf Überprüfung einer gültig vereinbarten Ersatzpflicht durch den Außerstreitrichter hat (wie im gegenständlichen Fall Schlichtungsstelle, Erstgericht und Rekursgericht einmütig entschieden haben), stellen die Rechtsmittelwerber selbst nicht in Frage. Sie meinen nur, es bestehe - ungeachtet der Feststellung, daß nur Mieter, die sich an der monatlichen Kreditrückzahlung für die Aufzugskosten beteiligen, Liftschlüssel erhalten haben - gar keine Sondergemeinschaft der Liftbenutzer. Die hierzu vorgebrachten Argumente sind jedoch nicht stichhältig.

Soweit die Rechtsmittelwerber damit argumentieren, es würden "auch Mieter den Lift benützen, die nicht an der Finanzierung beteiligt waren", gehen sie nicht von den getroffenen Feststellungen aus. Die einzige Mieterin, die nachträglich in die Liftgemeinschaft aufgenommen wurde, hat sich das Recht der Aufzugsbenützung mit S 86.820,- erkauft. Daß eine solche Erweiterung der Liftgemeinschaft nicht zu einer Umqualifizierung des Lifts in eine dem § 24 Abs 1 MRG zu unterstellende Gemeinschaftsanlage führt, wurde bereits mehrmals entschieden (MietSlg 48/17; 5 Ob 2157/96h, tw veröffentlicht in EWr I/24/12 und WoBl 1998, 74/42 ua). Soweit die Rechtsmittelwerber damit argumentieren, es würden "auch Mieter den Lift benützen, die nicht an der Finanzierung beteiligt waren", gehen sie nicht von den getroffenen Feststellungen aus. Die einzige Mieterin, die nachträglich in die Liftgemeinschaft aufgenommen wurde, hat sich das Recht der Aufzugsbenützung mit S 86.820,- erkauft. Daß eine solche Erweiterung

der Liftgemeinschaft nicht zu einer Umqualifizierung des Lifts in eine dem Paragraph 24, Absatz eins, MRG zu unterstellende Gemeinschaftsanlage führt, wurde bereits mehrmals entschieden (MietSlg 48/17; 5 Ob 2157/96h, tw veröffentlicht in EWr I/24/12 und WoBI 1998, 74/42 ua).

Unerheblich für die angesprochene rechtliche Qualifikation ist auch, ob der Lift zunächst vom Vermieter finanziert wurde und die Mieter erst später zu Beitragsleistungen eingeladen wurden oder ob sich die Mieter die Errichtungskosten von Anfang an geteilt haben. Ein Wesensmerkmal der Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG besteht darin, daß die Benützbarkeit für alle Mieter nur von der Beteiligung an den Betriebskosten abhängig gemacht wird (5 Ob 370/97s = EWr I/24/18 mwN). Das ist in keiner der angeführten Varianten der Fall. Unerheblich für die angesprochene rechtliche Qualifikation ist auch, ob der Lift zunächst vom Vermieter finanziert wurde und die Mieter erst später zu Beitragsleistungen eingeladen wurden oder ob sich die Mieter die Errichtungskosten von Anfang an geteilt haben. Ein Wesensmerkmal der Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, Absatz eins, MRG besteht darin, daß die Benützbarkeit für alle Mieter nur von der Beteiligung an den Betriebskosten abhängig gemacht wird (5 Ob 370/97s = EWr I/24/18 mwN). Das ist in keiner der angeführten Varianten der Fall.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E55662 05A02369

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00236.99P.1012.000

Dokumentnummer

JJT_19991012_OGH0002_0050OB00236_99P0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at