

# TE OGH 1985/6/11 50b38/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.06.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1) Harald A, Kfz-Mechaniker, Neuhofen an der Krems, Marktplatz 4, 2) Gertrude A, Bürokaufmann, ebendort, beide vertreten durch Dr.Ernst Rohrauer und Dr.Josef Hofer, Rechtsanwälte in Wels, wider den Antragsgegner Josef B, Landwirt, St.Marien, Pichlwang 15, vertreten durch Dr.Sigrid Leitner, Sekretärin des Oberösterreichischen Haus-und Grundbesitzerbundes, Linz, wegen Vornahme von Erhaltungsarbeiten (§§ 3, 6 MRG) infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Steyr als Rekursgerichtes vom 28.Jänner 1985, GZ R 272/84-16, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Neuhofen an der Krems vom 19.September 1984, GZ Msch 2/84-9, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller haben die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Alleineigentümer des Hauses C AN D E, Marktplatz 4, das zur Gänze vermietet ist. Das Friseurgeschäft im Erdgeschoß ist an die Ehegatten F, die Wohnung im ersten Stock an die Antragsteller und eine weitere Wohnung im rückwärtigen Teil des Hauses an die Mietpartei G vermietet. Bis zum 1.April 1972 waren die Ehegatten H Mieter des Geschäftslokales im Erdgeschoß und der Wohnung im ersten Stock.

Etwa im Jahre 1966 ließen sie auf eigene Kosten eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage im Haus einbauen, mit der seither das Geschäftslokal und die Wohnung im ersten Stock beheizt werden. Der Heizkessel befindet sich Vorhaus des Erdgeschosses. Die Wohnung G wird mit Einzelöfen beheizt.

Die Ehegatten F haben das Geschäftslokal im Erdgeschoß und die Wohnung im ersten Stock vom Vater des Antragsgegners ab 1.April 1972 gemietet. Mit Vereinbarung vom 9.März 1972 kauften die Ehegatten F von den Ehegatten H, die ihnen gleichzeitig das Mietrecht an den angeführten Mieträumlichkeiten abtraten, verschiedene im einzelnen angeführte Geschäftseinrichtungs- und Inventargegenstände, darunter 'die Zentralheizungsanlage, bestehend aus Heizkörpern, Ofen und Kessel'.

Mit Vereinbarung vom 13.Juli 1981 traten die Ehegatten F ihr Mietrecht hinsichtlich der im ersten Stock gelegenen Wohnung an die Antragsteller ab und verkauften ihnen gleichzeitig das in dieser Wohnung befindliche Mobiliar um den

Kaufpreis von S 170.000,-. Die Antragsteller verpflichteten sich in dieser Vereinbarung, eine Ölverbrauchsuhr zu kaufen und allfällige Reparaturen des Brenners (Service) bei Bedarf zur Hälfte zu bezahlen. Hinsichtlich des Ölverbrauches wurde vereinbart, daß dieser bei Neufüllung anteilig verrechnet wird. Mit Mietvertrag vom 13. Juli 1981 mieteten die Antragsteller vom Antragsgegner die im ersten Stock gelegene Wohnung, bestehend aus Korridor, Küche, Wohnzimmer, unterteiltem Schlafzimmer, Dachbodenanteil und Bad im Erdgeschoß ab 15. Juli 1981 auf die Dauer von zehn Jahren. Als monatlicher Hauptmietzins wurde ein Betrag von S 1.700,- zusätzlich Umsatzsteuer, wertgesichert auf der Basis des Verbraucherpreisindex 1966, samt anteilmäßigen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben vereinbart. Mit der Behauptung, der Heizkessel der Zentralheizungsanlage sei nicht mehr funktionsfähig, gaben die Antragsteller am 24. April 1984 beim Erstgericht den Antrag zu Protokoll, dem Antragsgegner gemäß § 6 MRG die Wiederherstellung der ölbefeuerten Zentralheizungsanlage durch Erneuerung des Heizkessels aufzutragen.

Da sie eine mit einer Zentralheizung ausgestattete Wohnung gemietet hätten, sei der Antragsgegner als Vermieter verpflichtet, diese Erhaltungsarbeit durchzuführen. Der Antragsgegner verweigere trotz mehrfacher Aufforderung die Durchführung dieser Erhaltungsarbeit. Der Antragsgegner beantragte die Abweisung dieses Antrages mit der Begründung, die Heizungsanlage gehöre nicht ihm bzw. zu seinem Haus, sondern den Antragstellern und dem weiteren Mieter F. Es treffe ihn daher keine Verpflichtung zur Vornahme einer Erhaltungsarbeit an dieser Anlage.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Es traf über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende Feststellungen:

Bei Abschluß des Mietvertrages zwischen den Antragstellern und dem Antragsgegner wurde über die Heizung der Wohnung nicht gesprochen. Auch im schriftlichen Mietvertrag ist davon nichts erwähnt. Eine Äußerung, daß die Heizungsanlage den Antragstellern gehöre, wurde nicht gemacht. Der in der Wand zwischen Korridor und Schlafzimmer der gegenständlichen Wohnung verlaufende Kamin war zu dieser Zeit für die Antragsteller nicht erkennbar, da die Wand mit Einbaumöbeln, die sie von den Ehegatten F erworben haben, verbaut war. Ein Kaminanschluß wäre nur nach Entfernung der Einbaumöbel möglich. Eine andere Heizmöglichkeit als die vorhandene Zentralheizungsanlage besteht für die Wohnung der Antragsteller und für das Geschäftslokal derzeit nicht. Die Erneuerung des Heizkessels erfordert einen Aufwand von S 15.000,-. Unbestritten ist, daß die Heizungsanlage derzeit nicht funktionsfähig ist.

In der rechtlichen Würdigung dieses Sachverhaltes vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß die Antragsteller die gegenständliche Wohnung samt Zentralheizungsanlage gemietet hätten. Der Vermieter sei daher im Sinne des § 3 MRG verpflichtet, den Mietgegenstand im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten. Dazu gehöre auch die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Zentralheizungsanlage, die ein unselbständiger Bestandteil des Hauses sei (§ 3 Abs 2 Z 3 MRG). Das Rekursgericht wies den Antrag der Antragsteller aus nachstehenden Erwägungen ab:

Ein Bestandteil einer Sache könne entweder selbständig oder unselbständig sein. Selbständig sei er dann, wenn er trotz seiner Verbindung mit der Hauptsache Gegenstand selbständiger Berechtigungen sein könne, unselbständig dann, wenn er nicht Gegenstand eines vom Recht an der Hauptsache verschiedenen Rechtes sein könne. Unselbständige Bestandteile seien solche, die bei ihrer Absonderung das Wesen der Hauptsache verändern würden, zum Beispiel die Ziegel eines Hauses, die Fäden eines Gewebes, die Blätter eines Buches. Auch in die Mauer eingelassene Gas- oder elektrische Leitungen oder Heizungsrohre müßten als unselbständige Bestandteile bezeichnet werden (Klang in Klang 2 II 14). Die unselbständigen Bestandteile folgten stets dem sachenrechtlichen Schicksal der Hauptsache; sie seien sonderrechtsunfähig. Daher könne das Eigentum an der Hauptsache und am unselbständigen Bestandteil nicht verschiedenen Personen zustehen. Die selbständigen Bestandteile könnten tatsächlich oder wirtschaftlich von der Restsache getrennt werden. Sie seien, selbst wenn sie noch mit der Hauptsache verbunden seien, sonderrechtsfähig, das heiße, sie teilten nicht notwendig das sachenrechtliche Schicksal der Hauptsache (Koziol-Welser 6 II 10). Zubehör sei eine Nebensache, die zwar nicht Teil der Hauptsache, aber dieser zugeordnet sei und ihrem Gebrauche diene. Der Eigentümer der Nebensache müsse diese zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache widmen. Im Einzelfall könne die Abgrenzung zwischen selbständigem Bestandteil und Zubehör schwierig sein. Dies sei aber weiter nicht problematisch, weil es für die rechtliche Lage nicht entscheidend sei, ob selbständiger Bestandteil oder Zubehör vorliege. Beide seien sonderrechtsfähig, folgten aber im Zweifel dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache (Koziol-Welser 6 II 10 f.; Spielbüchler in Rummel, ABGB, Rdz 1 bis 8 zu § 294; EvBl 1966/512; SZ 39/174; SZ 45/29 u.a.).

Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, daß die Ehegatten H als Mieter des Geschäftslokals im Erdgeschoß und der Wohnung im ersten Stock die Zentralheizungsanlage in das Haus des Rechtsvorgängers des Antragsgegners eingebaut und damit ihre Mietobjekte beheizt hätten. Es sei aber nicht hervorgekommen, daß die Zentralheizungsanlage jemals in das Eigentum des Antragsgegners oder seines Rechtsvorgängers übergegangen sei. Vielmehr gehe aus der zwischen den Ehegatten H und den Ehegatten F abgeschlossenen Vereinbarung vom 9. März 1972 hervor, daß die Ehegatten F von den Ehegatten H außer Geschäftseinrichtungs- und Inventargegenständen auch die Zentralheizungsanlage, bestehend aus Heizkörpern, Ofen und Kessel, gekauft hätten. An diesen Gegenständen habe daher vor und nach Abschluß des Mietvertrages zwischen den Ehegatten F und dem Rechtsvorgänger des Antragsgegners ein Sonderrecht (zuerst der Ehegatten H und dann der Ehegatten F) an dieser Anlage bestanden. Zuzufolge des Bestehens eines Sonderrechtes, nämlich des Eigentums, an dieser Anlage - daß an einer Zentralheizungsanlage bzw. an einem Zentralheizungskessel als selbständiger Bestandteil ein Sonderrecht bestehen könne, sei in der Rechtsprechung unbestritten (EvBl 1960/379; SZ 39/23; SZ 40/32; SZ 45/29) - hätten die Ehegatten H hierüber auch bei Abtretung des Mietrechtes an die Ehegatten F rechtsgeschäftlich verfügen können. Auf Grund der Vereinbarung vom 9. März 1972 seien daher die Ehegatten F Eigentümer der Zentralheizungsanlage geworden. Durch die Abtretung des Mietrechtes hinsichtlich der im ersten Stock gelegenen Wohnung an die Antragsteller und die in diesem Zusammenhang geschlossene Vereinbarung vom 13. Juli 1981, wonach sich die Antragsteller (gegenüber den Ehegatten F) neben der Bezahlung einer Ablöse für das Mobiliar verpflichtet hätten, eine Ölverbrauchsuhr zu kaufen und allfällige Reparaturen des Brenners (Service) bei Bedarf zur Hälfte zu bezahlen, sei an dem Rechtsverhältnis hinsichtlich der Zentralheizungsanlage eine Änderung nicht eingetreten. Es sei von den Antragstellern auch weder behauptet noch bewiesen worden, daß der Antragsgegner diese Anlage erworben hätte oder daß diese Anlage sonst in sein Eigentum übergegangen wäre. Umgekehrt sei aber auch der Behauptung des Antragsgegners, daß die Anlage den Antragstellern und dem weiteren Mieter F gehöre, der Boden entzogen. Für die rechtliche Beurteilung sei daher davon auszugehen, daß an der gegenständlichen Zentralheizungsanlage zugunsten der Ehegatten F, der Mieter des Geschäftslokals, ein Sonderrecht bestehe. Die gegenteilige Ansicht des Erstgerichtes, daß die Zentralheizungsanlage einen unselbständigen Bestandteil des Hauses darstelle, könne bei dieser Sachlage nicht vertreten werden. Daraus folge aber, daß dem Antragsgegner als Vermieter ein Recht an dieser Anlage gar nicht zustehe, sodaß auch eine Verpflichtung zur Erhaltung dieser Anlage im Sinne des § 3 Abs 1 und Abs 2 Z 3 MRG zu verneinen sei.

Ob den Antragstellern gegen die Ehegatten F als Eigentümern des Heizkessels ein privatrechtlicher Anspruch auf Erneuerung desselben zustehe bzw. in welchem Umfang sie selbst zu diesen Kosten beizutragen hätten, brauche in diesem Verfahren nicht geprüft zu werden. Den Antragstellern stehe seitens des Vermieters weiterhin der frühere Kaminanschluß zur Verfügung. Die Antragsteller könnten nur im Falle der Unmöglichkeit eines solchen Anschlusses Ansprüche gegen den Antragsgegner als Vermieter ihrer Wohnung stellen. Gegen den abändernden Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses. Der Antragsgegner beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zwar gemäß § 37 Abs 3 Z. 18 MRG zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Die Antragsteller machen in ihrem Revisionsrekurs zusammengefaßt geltend: Die angefochtene Entscheidung sei insofern in sich widersprüchlich, als sie einerseits die in die Mauer eingelassenen Heizungsrohre als unselbständige Bestandteile und andererseits die Zentralheizungsanlage als selbständigen Bestandteil bezeichne. Die bisherigen Beweisergebnisse ließen eine verlässliche Feststellung in diesem Punkt nicht zu. Das sei auch bei der Auslegung der zwischen den Ehegatten H und den Ehegatten F am 9. März 1972 geschlossenen Vereinbarung zu berücksichtigen; der auf 'die Zentralheizungsanlage, bestehend aus Heizkörpern, Ofen und Kessel' entfallende Teil des 'Kaufpreises' von S 140.000,- könnte auch aus dem Titel einer Investitionsablöse bezahlt worden sein. Die zwischen den Antragstellern und den Ehegatten F am 13. Juli 1981 abgeschlossene Vereinbarung sei durch den am selben Tag zwischen den Antragstellern und dem Antragsgegner abgeschlossenen Mietvertrag überholt worden. Die auf diesem Mietvertrag beruhende Pflicht des Vermieters zur Erhaltung der Zentralheizungsanlage sei von den Eigentumsverhältnissen an dieser Anlage unabhängig. Eine andere Auslegung würde die Umgehung der zwingenden Mieterschutzvorschriften ermöglichen. Aus der Anordnung des § 3 Abs 3 MRG, wonach die Erhaltungsarbeiten aus der Mietzinsreserve zu decken seien, folge, daß derjenige zur Erhaltung der Zentralheizungsanlage verpflichtet sei, der den Hauptmietzins eingonnen habe. Aber selbst wenn man sich wie das Rekursgericht auf den Standpunkt stellen wollte, am

schadhaften Heizkessel bestehe ein Sonderrecht der Ehegatten F, wäre damit für den Antragsgegner nichts gewonnen. Es griffe dann nämlich seine Verbesserungspflicht im Sinne des § 4 Abs 2 Z 1 MRG ein. Aus den Beweisergebnissen gehe hervor, daß dem Antragsgegner ausreichende Mittel im Sinne des § 4 Abs 3 MRG zur Verfügung stehen müßten.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Zunächst ist festzuhalten, daß die Antragsteller ihren Antrag nach ihrem erstinstanzlichen Vorbringen eindeutig auf die Erhaltungspflicht des Antragsgegners (§§ 3,6,37 Abs 1 Z 2 MRG) gestützt haben, sodaß es ihnen wegen des Neuerungsverbotes verwehrt ist, sich nunmehr in dritter Instanz auf die im § 4 MRG normierte Verbesserungspflicht des Antragsgegners und das Vorliegen der hierfür notwendigen Voraussetzungen zu berufen.

Was die von den Vorinstanzen verschieden beantwortete Frage betrifft, ob der Antragsgegner gemäß § 3 Abs 2 Z 3 MRG zur Erhaltung der streitgegenständlichen Heizungsanlage durch Erneuerung des Heizkessels verpflichtet ist, so ist davon auszugehen, daß unter die in der genannten Gesetzesstelle bezeichneten, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen zur zentralen Wärmeversorgung sowohl in Sondernutzung einzelner Mieter stehende Anlagen, von deren Benützung andere Mieter ausgeschlossen sind, als auch Anlagen, deren Gebrauch auf Grund von Sondervereinbarungen nur bestimmten Mietern zusteht, nicht fallen (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 4 zu § 3 MRG; vgl. auch die Ausführungen desselben a.a.O. Rdz 2 zu § 24 MRG, wonach eine Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 24 MRG und daher eine Erhaltungspflicht des Vermieters im Sinne des § 3 Abs 2 Z 3 MRG nicht gegeben ist, wenn einzelnen Mietern - etwa deshalb, weil sie die Errichtung finanziert haben - das Recht eingeräumt wurde, 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).

Im vorliegenden Fall begehren die Antragsteller vom Antragsgegner die Erneuerung eines Heizkessels, der in der Sondernutzung der Mieter F sowie der Antragsteller steht und von dessen Mitbenützung die Mietpartei G ausgeschlossen ist.

Schon deshalb fehlt es an einer Erhaltungspflicht des Antragsgegners nach § 3 Abs 2 Z 3 MRG.

Das Rekursgericht hat aber auch auf Grund der ausreichenden bisherigen Beweisergebnisse richtig erkannt, daß der Heizkessel als selbständiger Bestandteil des Hauses im Eigentum der Mieter F steht und nicht ins Eigentum des Antragsgegners übergegangen ist, mag dies auch bei den in der Mauer verlegten Heizungsrohren anders sein (Spielbüchler in Rummel, ABGB, Rdz 6 und 7 zu § 294; SZ 39/23; EvBl 1966/512; SZ 45/29 u.a.). In der Entscheidung vom 18. Oktober 1983, 5 Ob 682/83, hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß der Vermieter selbst dadurch allein, daß er den Anschluß eines Mietobjektes an die öffentliche Gasversorgung, das ohne einen solchen in Bestand gegeben worden war, durch den Mieter nachträglich genehmigt (hier hat der Antragsgegner eine Genehmigung der Errichtung der Heizungsanlage durch die Ehegatten H betritten:

AS 17), noch nicht für die Dauer des Mietverhältnisses die Erhaltung des Mietobjektes in dem vom Mieter geschaffenen Zustand übernimmt. Im gegenständlichen Fall wurde die Heizungsanlage von den Mietern H errichtet, die ihre Mietrechte an die Ehegatten F abtraten und die selbständige Bestandteile gebliebenen Teile der Heizungsanlage (Heizkörper, Ofen, Kessel) an die Ehegatten F verkauften. Die Ehegatten F wieder traten ihre Mietrechte an der Wohnung im ersten Stock des Hauses an die Antragsteller ab. Der Umstand allein, daß überdies der Rechtsvorgänger des Antragsgegners Geschäftslokal und Wohnung an die Ehegatten F und der Antragsgegner dann die Wohnung an die Antragsteller vermietet hat, führt gleichfalls nicht dazu, daß der Antragsgegner, der die gegenständliche Heizungsanlage auch nicht selbst betreibt, auf Grund dieser Mietverträge den Heizkessel und die übrigen selbständigen Bestandteile der Heizungsanlage erhalten müßte. Eine Umgehung zwingender Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes ist hier nicht zu erkennen; nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, daß die Antragsteller die Wohnung noch während der Geltungsdauer des Mietengesetzes gemietet haben, als bei Zulässigkeit freier Mietzinsvereinbarungen die Erhaltungspflicht des Vermieters im Rahmen des § 879 ABGB abbedungen werden konnte (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rdz 1 zu § 1096).

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen. Die Antragsteller haben die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen (§ 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm §§ 40, 50 ZPO). Der Antragsgegner hat Kosten nicht verzeichnet.

#### **Anmerkung**

E06009

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00038.85.0611.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19850611\_OGH0002\_0050OB00038\_8500000\_000

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)