

# RS OGH 1987/9/22 5Ob74/87, 5Ob14/88, 5Ob61/95, 5Ob2157/96h, 5Ob370/97s, 3Ob367/97k, 5Ob127/99h, 5Ob2

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.09.1987

## Norm

MRG §3 Abs2 Z3

MRG §24 Abs1

WEG 2002 §32

WEG §32 Abs1

WEG §32 Abs5

## Rechtssatz

Kriterium einer Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 24 Abs 1 (§ 3 Abs 2 Z 3) ist, dass es jedem Mieter rechtlich freisteht, sie - gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebes - zu benützen.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 74/87  
Entscheidungstext OGH 22.09.1987 5 Ob 74/87
- 5 Ob 14/88  
Entscheidungstext OGH 09.02.1988 5 Ob 14/88  
Auch; Veröff: WoBl 1989,77 = MietSlg XL/7
- 5 Ob 61/95  
Entscheidungstext OGH 16.04.1996 5 Ob 61/95

Vgl auch; Beisatz: Regelungen über die Zugehörigkeit zu einer Aufzugsgemeinschaft sowie die in diesem Zusammenhang erfolgte Übertragung von Aufgaben an die Hausverwaltung (beziehungsweise Liegenschaftseigentümerin) schließen das Bestehen einer solchen Sondergemeinschaft nicht aus. Wohl aber steht die Existenz dieser Aufzugsgemeinschaft der Annahme des Bestehens einer Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 24 MRG entgegen. Durch die Anbringung eines Automaten, wodurch jedermann die Liftbenützung durch Münzeinwurf ermöglicht wird, wird eine solche Aufzugsgemeinschaft nicht verhindert oder aufgehoben, weil es einer solchen Aufzugsgemeinschaft freisteht, auch ihren (gelegentlichen oder auch häufigeren) Besuchern die Aufzugsbenützung zu ermöglichen. Die damit verbundene Folge, dass auch nicht der Aufzugsgemeinschaft angehörige Mieter auf diese Weise den Aufzug benützen können, ist daher für sich allein dem Bestehen der Aufzugsgemeinschaft nicht abträglich. (T1)

- 5 Ob 2157/96h  
Entscheidungstext OGH 12.06.1996 5 Ob 2157/96h  
Vgl auch; Beisatz: Es fehlt der Liftanlage der Charakter einer Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 24 Abs 1 MRG, wenn der Hausverwalter (als Vertreter der Vermieter) und einem Teil der Mieter vereinbart, dass zur Benützung der Liftanlage nur die an dieser Vereinbarung beteiligten und mit den Errichtungskosten belasteten Mieter berechtigt sind; aus dem Umstand, dass die Vermieter für die Errichtung der gegenständlichen Anlage Förderungsmittel nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz 1969 in Anspruch genommen und die durch die Errichtung dieser Anlage entstehenden Kosten (nur) auf einen Teil der Mieter überwält haben, ist für die Qualifikation der Anlage nichts zu gewinnen. (T2)
- 5 Ob 370/97s  
Entscheidungstext OGH 25.11.1997 5 Ob 370/97s  
Auch
- 3 Ob 367/97k  
Entscheidungstext OGH 15.04.1998 3 Ob 367/97k
- 5 Ob 127/99h  
Entscheidungstext OGH 11.05.1999 5 Ob 127/99h  
Vgl auch; Beisatz: Hier: Miteigentümer und Wohnungseigentümer (§ 19 Abs 1 WEG). (T3)
- 5 Ob 222/99d  
Entscheidungstext OGH 28.09.1999 5 Ob 222/99d
- 5 Ob 236/99p  
Entscheidungstext OGH 12.10.1999 5 Ob 236/99p  
Auch; Beisatz: Die Kosten des laufenden Betriebes sowie der Wartung und Instandhaltung eines Aufzuges, der nicht als Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 3 Abs 2 Z 3 und des § 24 Abs 1 MRG zu qualifizieren ist, sind gemäß der Vereinbarung zu tragen, 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. (T4)
- 1 Ob 23/01s  
Entscheidungstext OGH 27.03.2001 1 Ob 23/01s  
Auch; Beisatz: Die hier strittige Parkfläche ist keine Gemeinschaftsanlage im Sinn des § 3 Abs 2 Z 3 MRG. (T5)  
Veröff: SZ 74/54
- 5 Ob 122/01d  
Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 122/01d  
Vgl auch; Beisatz: Hier: Kinderspielräume. (T6)
- 2 Ob 108/03a  
Entscheidungstext OGH 21.05.2003 2 Ob 108/03a  
Beisatz: Es kommt daher nicht darauf an, ob der Aufzug faktisch auch von Personen benützt werden kann, die nicht Mitglied der Aufzugsgemeinschaft sind. (T7)  
Beisatz: Die Frage, aus welchen Mitteln der Aufzug errichtet wurde und ob teilweise durch Mieteinnahmen Deckung bestand, hat aber mit jener, ob ein Benützungsrecht eingeräumt wurde, nichts zu tun. (T8)
- 5 Ob 172/03k  
Entscheidungstext OGH 26.08.2003 5 Ob 172/03k  
Auch
- 5 Ob 269/03z  
Entscheidungstext OGH 10.02.2004 5 Ob 269/03z  
Beisatz: Ein Wesensmerkmal der Gemeinschaftsanlage im Sinn des § 24 Abs 1 MRG ist, dass die Benützbarkeit für alle Mieter nur von der Beteiligung an den Betriebskosten abhängig gemacht wird. (T9)
- 5 Ob 270/07b  
Entscheidungstext OGH 05.02.2008 5 Ob 270/07b  
Auch; Beisatz: Das Kriterium einer Gemeinschaftsanlage besteht darin, dass es jedem Mit- und Wohnungseigentümer oder Mieter rechtlich freisteht, sie gegen Beteiligung an den Kosten des laufenden Betriebs, der Wartung und Instandhaltung zu benützen. (T10)

Beisatz: Hat hingegen ein Mit- oder Wohnungseigentümer „auf seine Kosten“ im Sinn des § 16 Abs 2 WEG eine Anlage errichtet, wozu selbstverständlich die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich war, und steht die Benützung nur ihm oder einzelnen Wohnungseigentümern zu, sind die Kosten des laufenden Betriebs auch keine Liegenschaftsaufwendungen im Sinn des § 32 WEG und unterliegen damit auch nicht der Abrechnungspflicht des Liegenschaftsverwalters. (T11)

- 5 Ob 287/07b

Entscheidungstext OGH 14.05.2008 5 Ob 287/07b

Auch; Beis ähnlich wie T10; Beisatz: Es darf also kein Mieter rechtlich von der Benützung der Gemeinschaftsanlage ausgeschlossen sein. (T12)

Beisatz: Liegt eine solche Gemeinschaftsanlage vor, dann dürfen (ausschließlich) die Gesamtkosten des Betriebs auf die zur Benützung berechtigten Mieter überwält werden, während der Erhaltungsaufwand, also die Kosten für Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs auflaufen, aus den Hauptmietzins(reserv)en zu decken sind. (T13)

Beisatz: Liegt dagegen keine Gemeinschaftsanlage vor, sind die Kosten für Instandhaltung nach der Vereinbarung zu tragen, die der Vermieter mit den Mitgliedern der Nutzungsgemeinschaft abgeschlossen hat. (T14)

Beisatz: Der Aspekt der objektiven Nutzungsmöglichkeit kann als ein Korrektiv für Fälle erkannt werden, in denen die Wahrnehmung eines eingeräumten Rechts - unter verständiger Berücksichtigung der bestehenden Sach- und Vertragslage - praktisch zwangsläufig an faktischen Umständen scheitern muss. (T15)

Bem: Zur objektiven Nutzungsmöglichkeit siehe RS0109557. (T16)

- 5 Ob 87/08t

Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 87/08t

Beisatz: Nach herrschender Auffassung besteht das Wesen einer Gemeinschaftsanlage im Sinn des § 24 Abs 1 MRG darin, dass es jedem Mieter rechtlich (= vereinbarungsgemäß) freisteht, sie gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs zu benützen. (T17)

Beisatz: Kein Mieter, für den eine Benützung des Aufzugs sinnvoll ist, darf vertraglich von der Benützung ausgeschlossen sein. (T18)

Beisatz: Wenn also der Bestandgeber dem Rechnung trägt und jenen Mietern, für die eine sinnhafte Aufzugsbenützung und damit Betriebskostentragung nicht in Betracht kommt, ein Benützungsrecht gar nicht erst einräumt, entsteht dadurch keine Sondervereinbarung mit den übrigen Mietern, die vereinbarungsgemäß gegen anteilige Tragung der Betriebskosten zur Benützung berechtigt sind. (T19)

- 5 Ob 107/09k

Entscheidungstext OGH 07.07.2009 5 Ob 107/09k

Vgl; Beisatz: Unter einer „gesondert abzurechnenden Anlage“ im Sinn des § 32 Abs 6 WEG 2002 sind (nur) Gemeinschaftseinrichtungen zu verstehen, nicht aber Wohnungseigentumsobjekte, die sich im alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Miteigentümers befinden (§ 2 Z 1 WEG 2002). (T20)

- 5 Ob 220/11f

Entscheidungstext OGH 13.12.2011 5 Ob 220/11f

Auch; Beis ähnlich wie T17

- 7 Ob 75/12y

Entscheidungstext OGH 30.05.2012 7 Ob 75/12y

- 5 Ob 75/12h

Entscheidungstext OGH 16.05.2012 5 Ob 75/12h

Beisatz: Nicht hingegen ein Garagenbau, an dessen Stellplätzen für Wohnungseigentümer Zubehörwohnungseigentum begründet ist. (T21)

- 5 Ob 10/13a

Entscheidungstext OGH 14.02.2013 5 Ob 10/13a

Auch; Beisatz: „Aufwendungen“ für die Liegenschaft iSd § 32 Abs 1 WEG sind alle liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen, die der Eigentümergemeinschaft erwachsen. Diese sind nach § 32 Abs 1 nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Dazu gehören auch Gemeinschaftsanlagen, deren Wesen darin besteht, dass es jedem Mit- und Wohnungseigentümer oder Mieter rechtlich freisteht, sie gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs, der Wartung und Instandhaltung zu benützen. (T22)

Beisatz: Hinsichtlicher solcher Aufwendungen besteht die Möglichkeit einer gerichtlichen Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach § 32 Abs 5 WEG. (T23)

- 5 Ob 170/13f

Entscheidungstext OGH 21.02.2014 5 Ob 170/13f

Beisatz: Ein freiwilliger Verzicht bei gegebener Nutzungsberechtigung und vernünftiger Nutzungsmöglichkeit befreit einen Mieter nicht von seiner Kostentragungspflicht. (T24)

- 5 Ob 176/14i

Entscheidungstext OGH 23.10.2014 5 Ob 176/14i

Vgl auch; Beis wie T20

- 5 Ob 226/14t

Entscheidungstext OGH 28.04.2015 5 Ob 226/14t

Vgl; Beis ähnlich wie T22; Veröff: SZ 2015/39

- 5 Ob 83/15i

Entscheidungstext OGH 19.06.2015 5 Ob 83/15i

- 5 Ob 216/15y

Entscheidungstext OGH 18.05.2016 5 Ob 216/15y

Vgl; Beis wie T15

- 5 Ob 169/17i

Entscheidungstext OGH 23.10.2017 5 Ob 169/17i

Auch; Beisatz: Eine Gassteigleitung, die Heiz- und/oder Warmwasseraufbereitungszwecken in den Mietobjekten dient, ist keine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG. (T25)

- 5 Ob 7/18t

Entscheidungstext OGH 13.02.2018 5 Ob 7/18t

Auch; Beis wie T22

- 5 Ob 116/19y

Entscheidungstext OGH 24.09.2019 5 Ob 116/19y

Vgl; Beis wie T22

- 5 Ob 103/19m

Entscheidungstext OGH 27.11.2019 5 Ob 103/19m

Beis wie T12; Beis wie T24; Veröff: SZ 2019/108

- 10 Ob 6/20k

Entscheidungstext OGH 26.05.2020 10 Ob 6/20k

Beisatz: Im Anwendungsbereich des WGG gelten die in § 24 Abs 1 MRG normierten Verteilungsgrundsätze kraft der ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung in § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG nicht. Somit werden im Anwendungsbereich des WGG die Heiz- und Warmwasserkosten (sofern sie nicht nach den zwingenden Vorgaben des HeizKG abzurechnen sind) – ebenfalls nicht disponibel – nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. (T26)

- 8 Ob 118/21t

Entscheidungstext OGH 29.11.2021 8 Ob 118/21t

Vgl; Beisatz: Hier: Daraus ist aber für den Kläger nichts zu gewinnen, weil er gerade nicht unter Beweis gestellt hat, dass er aufgrund einer Vereinbarung mit der Beklagten zur Benützung des später errichteten Aufzugs berechtigt ist. (T27)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:RS0069987

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

18.03.2022

**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)