jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1985/11/27 8Ob593/85, 5Ob61/95, 5Ob236/99p, 5Ob122/01d, 5Ob269/03z, 5Ob284/04g, 5Ob287/07b, 5

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.11.1985

Norm

MRG §24 Abs1

Rechtssatz

Dabei handelt es sich grundsätzlich um Anlagen, die schon auf Grund ihrer Art der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses, wenn schon nicht aller, dann einer einheitlichen Gruppe, zu dienen bestimmt sind. Eine Gemeinschaftsanlage im Sinne dieser Gesetzesbestimmung liegt bei derartigen Anlagen nur dann nicht vor, wenn einzelnen Mieter das Recht eingeräumt wurde, die Benützung der Anlage durch andere Mietern von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebes hinausgehenden Entgeltes abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen.

Entscheidungstexte

- 8 Ob 593/85
  Entscheidungstext OGH 27.11.1985 8 Ob 593/85
  Veröff: ImmZ 1986,66
- 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 236/99p
  Entscheidungstext OGH 12.10.1999 5 Ob 236/99p

Vgl 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. (T2)

- 5 Ob 122/01d
  Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 122/01d
  nur: Eine Gemeinschaftsanlage im Sinne dieser Gesetzesbestimmung liegt nur dann nicht vor, wenn einzelnen Mieter das Recht eingeräumt wurde, die Benützung der Anlage durch andere Mietern von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebes hinausgehenden Entgeltes abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen. (T3)
- 5 Ob 269/03z
  Entscheidungstext OGH 10.02.2004 5 Ob 269/03z
  nur T3
- 5 Ob 284/04g
  Entscheidungstext OGH 12.07.2005 5 Ob 284/04g
  nur T3
- 5 Ob 287/07b
  Entscheidungstext OGH 14.05.2008 5 Ob 287/07b
  Vgl; Beisatz: Nach herrschender Ansicht setzt das Vorliegen einer Gemeinschaftsanlage im Sinn des § 24 Abs 1 MRG voraus, dass es jedem Mieter rechtlich freisteht, sie - gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs - zu benützen. (T4)
  Beisatz: Es darf also kein Mieter rechtlich von der Benützung der Gemeinschaftsanlage ausgeschlossen sein. (T5)
  Beisatz: Liegt eine solche Gemeinschaftsanlage vor, dann dürfen (ausschließlich) die Gesamtkosten des Betriebs auf die zur Benützung berechtigten Mieter überwälzt werden, während der Erhaltungsaufwand, also die Kosten für Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs auflaufen, aus den Hauptmietzins(reserv)en zu decken sind. (T6)
  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. (T7)
  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. (T8)
  Bem: Zur objektiven Nutzungsmöglichkeit siehe RS0109557. (T9)
- 5 Ob 87/08t
  Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 87/08t
  Vgl; 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. (T10)
  Beisatz: Kein Mieter, für den eine Benützung des Aufzugs sinnvoll ist, darf vertraglich von der Benützung ausgeschlossen sein. (T11) 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. (T12)
- 7 Ob 75/12y
  Entscheidungstext OGH 30.05.2012 7 Ob 75/12y
- 5 Ob 170/13f
  Entscheidungstext OGH 21.02.2014 5 Ob 170/13f
  Auch; Beis wie T4; Beis wie T5; Beisatz: Ein freiwilliger Verzicht bei gegebener Nutzungsberechtigung und vernünftiger Nutzungsmöglichkeit befreit einen Mieter nicht von seiner Kostentragungspflicht. (T13)
- 5 Ob 83/15i
  Entscheidungstext OGH 19.06.2015 5 Ob 83/15i

Auch

- 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. (T14)
- 5 Ob 18/18k
  Entscheidungstext OGH 12.06.2018 5 Ob 18/18k
  Auch
- 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. (T15)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:RS0070297

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

25.09.2020

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