

RS OGH 2010/10/21 5Ob242/09p, 5Ob157/10i

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.10.2010

Norm

MRG §17

MRG §21 Abs1

MRG §21 Abs3

WEG 2002 §4 Abs1

WEG 2002 §4 Abs3

WEG 2002 §18

WEG 2002 §32 Abs1

1. MRG § 17 heute
2. MRG § 17 gültig ab 01.07.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
3. MRG § 17 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999
4. MRG § 17 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
5. MRG § 17 gültig von 01.01.1985 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 482/1984

1. MRG § 21 heute
2. MRG § 21 gültig ab 01.07.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
3. MRG § 21 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999
4. MRG § 21 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
5. MRG § 21 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985

1. MRG § 21 heute
2. MRG § 21 gültig ab 01.07.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
3. MRG § 21 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999
4. MRG § 21 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
5. MRG § 21 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985

1. WEG 2002 § 4 heute
2. WEG 2002 § 4 gültig ab 01.07.2002

1. WEG 2002 § 4 heute
2. WEG 2002 § 4 gültig ab 01.07.2002

1. WEG 2002 § 18 heute
2. WEG 2002 § 18 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 18 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

1. WEG 2002 § 32 heute
2. WEG 2002 § 32 gültig ab 01.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021
3. WEG 2002 § 32 gültig von 01.07.2002 bis 30.06.2022

Rechtssatz

Zwar kommt der Eigentümergeinschaft iSd § 4 Abs 1 WEG auch im Altmietverhältnis keine Vermieterposition zu, jedoch ist Vertragspartner hinsichtlich der Aufwendungen nach § 21 Abs 1 MRG die Eigentümergeinschaft, nicht aber der einzelne Wohnungseigentümer. „Vom Vermieter aufgewendete Kosten“ iSd § 21 Abs 1 MRG sind notwendigerweise die von der Eigentümergeinschaft als Wohnungseigentümergeinschaft aufgewendeten Kosten für den Betrieb des Hauses insoweit und in jenem Ausmaß, als sie auf den Mieter des einzelnen Wohnungseigentümers nach den allein maßgeblichen Bestimmungen des MRG überwält werden dürfen. Auch der einzelne Wohnungseigentümer ist Teil der Eigentümergeinschaft und wird von dieser in Verwaltungsangelegenheiten repräsentiert. Jedenfalls für „Altmietverträge“, also solche, die vor Begründung von Wohnungseigentum geschlossen wurden, gilt im Hinblick auf die Bestimmung des § 4 Abs 3 WEG, dass die Betriebskosten nicht erst dann den einzelnen Wohnungseigentümern als „aufgewendet“ iSd § 21 Abs 1 MRG zuzurechnen sind, wenn sie von der Eigentümergeinschaft auf jene überbunden werden. Ein neuer Fristenlauf für die Präklusion nach § 21 Abs 3 4. Satz MRG wird durch eine solche Überbindung nicht in Gang gesetzt. Zwar kommt der Eigentümergeinschaft iSd Paragraph 4, Absatz eins, WEG auch im Altmietverhältnis keine Vermieterposition zu, jedoch ist Vertragspartner hinsichtlich der Aufwendungen nach Paragraph 21, Absatz eins, MRG die Eigentümergeinschaft, nicht aber der einzelne Wohnungseigentümer. „Vom Vermieter aufgewendete Kosten“ iSd Paragraph 21, Absatz eins, MRG sind notwendigerweise die von der Eigentümergeinschaft als Wohnungseigentümergeinschaft aufgewendeten Kosten für den Betrieb des Hauses insoweit und in jenem Ausmaß, als sie auf den Mieter des einzelnen Wohnungseigentümers nach den allein maßgeblichen Bestimmungen des MRG überwält werden dürfen. Auch der einzelne Wohnungseigentümer ist Teil der Eigentümergeinschaft und wird von dieser in Verwaltungsangelegenheiten repräsentiert. Jedenfalls für „Altmietverträge“, also solche, die vor Begründung von Wohnungseigentum geschlossen wurden, gilt im Hinblick auf die Bestimmung des Paragraph 4, Absatz 3, WEG, dass die Betriebskosten nicht erst dann den einzelnen Wohnungseigentümern als „aufgewendet“ iSd Paragraph 21, Absatz eins, MRG zuzurechnen sind, wenn sie von der Eigentümergeinschaft auf jene überbunden werden. Ein neuer Fristenlauf für die Präklusion nach Paragraph 21, Absatz 3, 4. Satz MRG wird durch eine solche Überbindung nicht in Gang gesetzt.

Entscheidungstexte

- RS0125753">5 Ob 242/09p
Entscheidungstext OGH 11.02.2010 5 Ob 242/09p
- RS0125753">5 Ob 157/10i
Entscheidungstext OGH 21.10.2010 5 Ob 157/10i
nur: Für Altmietverträge gilt, dass die Betriebskosten nicht erst dann den einzelnen Wohnungseigentümern als „aufgewendet“ iSd § 21 Abs 1 MRG zuzurechnen sind, wenn sie von der Eigentümergeinschaft auf jene überbunden werden. Ein neuer Fristenlauf für die Präklusion nach § 21 Abs 3 Satz 4 MRG wird durch eine solche Überbindung nicht in Gang gesetzt. (T1)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:RS0125753

Im RIS seit

12.05.2010

Zuletzt aktualisiert am

14.12.2010

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