

► Aktuelle Rechtsprechung zur Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG

OGH 14.5.2008, 5 Ob 287/07b

Für die Qualifikation einer Anlage als Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG kommt es darauf an, dass es jedem Mieter rechtlich freisteht, sie – gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs – zu benützen.

Lediglich eine fehlende objektive Benützungsmöglichkeit würde zur Unwirksamkeit einer Vereinbarung zur Benützung der Anlage führen und somit die Qualifikation als Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG ausschließen.

Wird eine zentrale Heizungsanlage von einzelnen Mietern faktisch nicht benutzt bzw kann sie aktuell aufgrund fehlenden Anschlusses gar nicht benutzt werden, so liegt dennoch keine fehlende objektive Benützungsmöglichkeit vor, wenn ein derartiger Anschluss hergestellt werden kann und nicht zwangsläufig an den faktischen Umständen scheitert.

Sachverhalt: In einem MRG-Haus existiert eine Wärmeversorgungsanlage mit zwei Gemeinschaftsthermen. Zwei Mietobjekte wurden bereits zum Zeitpunkt der Errichtung der Thermen nicht an dieses System angeschlossen, ein weiteres Mietobjekt ist aufgrund freiwilligen Verzichts der Mieterin etwas später abgekoppelt worden. Auch ein in weiterer Folge errichtetes Dachgeschoßobjekt verfügt über keinen Anschluss an die Anlage. Die Kapazität der bestehenden Anlage würde nicht ausreichen, die nicht angeschlossenen Mietobjekte mitzuversorgen.

Rechtsfrage: Kann eine solche Wärmeversorgungsanlage, an der nicht alle Mietobjekte angeschlossen sind, als Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG qualifiziert werden? Diese Frage ist deshalb von Relevanz, weil bei einer Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG nur die Kosten des Betriebs (nicht aber die auf die Anlage entfallenden Erhaltungsaufwendungen) auf die zur Benützung berechtigten Mieter überwält werden können. Liegt hingegen keine Gemeinschaftsanlage, sondern eine Nutzungsgemeinschaft vor, so bleibt es einer vertraglichen Regelung des Vermieters mit den Mitgliedern der Nutzungsgemeinschaft vorbehalten, wie und wie welchen Mitteln die Anlage zu betreiben und zu erhalten ist (somit kann in einem solchen Fall die Erhaltungspflicht grundsätzlich frei vereinbart und daher auch auf die Mieter überwält werden).

Die Ansicht der Vorinstanzen: Die Vorinstanzen gelangten zur Ansicht, dass keine Gemeinschaftsanlage vorliege, zumal die Zuleitung der Heizungsanlage zu einigen Mietobjekten unterblieben sei und die Anlage daher von vorneherein nicht für die Benützung sämtlicher Mieter zur Verfügung gestanden sei. Die Erhaltungspflicht für die Anlage könne daher vertraglich auf die Mieter überwältzt werden.

Der Rechtssatz des OGH: Zumal es auf die rechtliche Zulässigkeit der Benützung ankomme, sei dafür der Inhalt des Mietvertrages und allfälliger sonstiger Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter maßgeblich. Die Grenze für die Festlegung des Rechts zur Benützung sei zwar die objektive Benützungsmöglichkeit, weshalb an sich etwa bei Fehlen eines Anschlusses an die Zentralheizung oder eines Lifts im benützten Trakt eine derartige Vereinbarung zur Benützung der Anlage unwirksam sei. Soweit sich die Vorinstanzen diesbezüglich mit der Feststellung der vermeintlich faktisch fehlenden Benützungsmöglichkeit begnügt hätten, bleibe aber unberücksichtigt, dass eine angeblich unzureichende Dimensionierung einer Therme durch einen – in gewissen Nutzungszyklen ohnehin erforderlichen – Austausch behoben und allenfalls auch fehlende Anschlüsse hergestellt werden könnten. Zur rechtlichen Qualifikation der Anlage seien daher jedenfalls die vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und den Mietern der nicht angeschlossenen Objekte zu prüfen.

(Zur Prüfung eben dieser Frage wurde die Rechtssache an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.)

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
office@onlinehausverwaltung.at