

Greift die Befreiung von Liftkosten mangels Nutzungsmöglichkeiten auch im Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz?

In seiner aktuellen Entscheidung 5 Ob 18/18k hat sich der Oberste Gerichtshof mit der Frage beschäftigt, ob in einer Analogie zum Mietrechtsgesetz die Befreiung von Liftkosten mangels konkreter Nutzungsmöglichkeit der Liftanlage auch im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zur Anwendung gelangt.

Der Antragsteller ist aufgrund des Mietvertrages aus dem Jahr 1977 Mieter einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung eines Hauses. Das Mietverhältnis unterliegt dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Die Erstantragsgegnerin, eine gemeinnützige Bauvereinigung, ist Vermieterin dieser Wohnung. Die gemeinnützige Bauvereinigung ließ im Jahr 2013 nachträglich eine Liftanlage in das Haus einbauen. Hierzu wurde weder die Zustimmung der Mieter eingeholt, noch wurde eine Vereinbarung zwischen der gemeinnützigen Bauvereinigung und den Mietern oder den Mietern untereinander dahingehend getroffen, dass eine abweichende Kostenaufteilung zur Geltung gelangen solle. In weiterer Folge wurde sämtlichen Mietern ein zeitlich begrenzter erhöhter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie eine Betriebskostenumlage für den Lift vorgeschrieben.

Gegen diese Vorschreibung dieser Vorschreibung setzte sich der Antragsteller zur Wehr und beehrte im Wesentlichen die Feststellung, dass die Vermieterin mit der Vorschreibung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags das angemessene Entgelt im Sinne von §§ 13, 14 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz überschritten habe. Der Oberste Gerichtshof hatte daher die Frage zu beantworten, ob der aufgrund des nachträglichen Lifteinbaus vorgeschriebene erhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu Recht vorgeschrieben wurde.

Zunächst ist vorzuschicken, dass es sich bei Liftanlagen um Gemeinschaftsanlagen handelt. Voraussetzung für die Qualifikation als Gemeinschaftsanlage ist nicht, dass die Liftanlage tatsächlich geeignet ist, allen Mietgegenständen im Haus zu dienen. Eine Liftanlage wäre nur dann nicht als Gemeinschaftsanlage zu qualifizieren, wenn die Benützung der Anlage von einem über die Beteiligung an den Betriebskosten hinausgehenden Entgelts in Form sogenannter "*Liftgemeinschaften*" abhängig gemacht

werden würde. Eine solche Liftgemeinschaft lag im gegenständlichen Fall allerdings nicht vor.

Im Mietrechtsgesetz ist nach der Rechtsprechung eine Überwälzung der Betriebskosten für einen Lift auf einen Mieter, der praktisch keine Möglichkeit hat, die Liftanlage zu benützen, unbillig. Dabei kommt es auf die objektiv nachvollziehbare und vernünftige Nutzungsmöglichkeit der Liftanlage an, sodass ein praktisch "*inhaltsleeres Recht*", den Lift zu benützen, den Mieter nicht zur Beteiligung an den Betriebskosten für die gemeinschaftliche Liftanlage verpflichtet.

Eine solche Übertragung der Rechtsprechung zum Mietrechtsgesetz ist nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes allerdings mangels gesetzlicher Grundlage auf das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht möglich; eine Analogie ist daher ausgeschlossen. Dies begründet der Oberste Gerichtshof damit, dass aufgrund der ausdrücklichen Regelung in § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz die im Mietrechtsgesetz vorgesehenen Verteilungsgrundsätze nicht anzuwenden sind.

Eine davon abweichende Tragung der Liftkosten könnte im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nur auf Basis einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten erfolgen.

Der Oberste Gerichtshof hat außerdem befunden, dass der von der Vermieterin vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ohnehin nicht die gesetzmäßig festgesetzten Höchstbeiträge überschritten hat. Auch wurde der Einbau der Liftanlage von den Vorinstanzen einhellig als nützliche Verbesserung im Sinne von § 14b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz beurteilt.

Mit dieser aktuellen Entscheidung zu AZ 5 Ob 18/18k hat der Oberste Gerichtshof dezidiert klargestellt, dass aufgrund der Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kein Raum für eine Analogie zum Mietrechtsgesetz gegeben ist und kein Mieter die Befreiung der Betriebskosten für eine Gemeinschaftsanlage (hier: Liftanlage) mangels tatsächlicher Nutzung fordern kann.