

TE OGH 2011/4/27 50b63/11t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Mag. O*****, 2. G*****, beide vertreten durch Kadlec & Weimann Rechtsanwalts KG in Wien, gegen die Antragsgegnerin B*****, vertreten durch Dr. Olaf Borodajkewycz, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 2 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Jänner 2011, GZ 41 R 79/10m-14, womit infolge der Rekurse beider Parteien der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 28. Jänner 2010, GZ 20 Msch 10/09m-7, abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller sind schuldig, der Antragsgegnerin die mit 342,83 EUR bestimmten Kosten des Revisionsrekurses (darin enthalten 57,14 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Hauptmieterin der von den Antragstellern vermieteten Wohnung Top Nr 11 in einem in Wien gelegenen Haus.

Gestützt auf § 8 Abs 2 MRG beantragten die Antragsteller mit ihrem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle, die Antragsgegnerin zur Duldung des Zutritts zu ihren Bestandräumlichkeiten in vierteljährlichen Abständen zur Überprüfung der Dichtheit der Wasserversorgungsinnenanlage zu verpflichten. Sie seien als Wasserabnehmer iSd § 7 Abs 1 lit a des Wiener Wasserversorgungsgesetzes (LGBl 1960/10 idF LGBl 2009/58 - WVG) gemäß § 15 Abs 4 WVG verpflichtet, die Innenanlage des Wasseranschlusses in Abständen von drei Monaten auf ihre Dichtheit zu überprüfen. Der Gesetzgeber sehe für die Überprüfung drei Varianten vor. Die Antragsteller hätten sich für die in § 15 Abs 4 lit c angeführte Maßnahme, nämlich die Überprüfung der Dichtheit der Verbrauchsanlage durch einen nach den gewerberechtlichen Vorschriften befugten Gewerbetreibenden, entschieden. Diese Überprüfung setze die Gewährung des Zutritts eines Installateurs zum Bestandsobjekt der Antragsgegnerin in vierteljährlichen Abständen voraus.

Die Antragsgegnerin wendet ein, dass es gemäß § 15 Abs 4 lit a WVG ausreiche, wenn der Wasserabnehmer den durchschnittlichen Tagesverbrauch durch monatliche Ablesung des Wasserzählers überwache und dabei feststelle,

dass der ermittelte durchschnittliche Tagesverbrauch von dem zuletzt festgestellten nicht abweiche bzw die Abweichung des durchschnittlichen Tagesverbrauchs mit Sicherheit auf ein geändertes Verbrauchsgeschehen zurückgeführt werden könne. Ein Betreten des Mietgegenstands sei bei dieser Methode nicht erforderlich. Ein wichtiger Grund iSd § 8 Abs 2 MRG liege nicht vor, wenn der Vermieter die ihm durch § 15 Abs 4 WVG auferlegte Dichtheitsprüfung auf andere Weise als durch Zutrittsgewährung bewerkstelligen könne. Jedenfalls wäre eine Betretung nur nach Terminabsprache und zu zumutbaren Tageszeiten zulässig.

Die Schlichtungsstelle gab dem Antrag der Antragsteller mit der Einschränkung Folge, dass die Antragsgegnerin das Betreten des Mietgegenstands durch die Vermieter oder eine von diesen beauftragte Person in vierteljährlichen Abständen zwecks Überprüfung der Dichtheit der Wasserversorgungsanlage an Werktagen in der Zeit zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr nach vorheriger Terminvereinbarung zu gestatten habe.

In ihrer rechtzeitigen Anrufung an das Gericht wiederholte die Antragsgegnerin ihren Standpunkt, dass ein wichtiger Grund iSd § 8 Abs 2 MRG nicht vorliege, weil die Antragsteller auch ohne Zutrittsgewährung eine Dichtheitsprüfung vornehmen könnten. Eine Zutrittsgewährung im Abstand von drei Monaten sei schikanös; die Mieter müssten ihr Privat-, Urlaubs- und Berufsleben regelmäßig alle drei Monate darauf einrichten, dass sie Besuch vom Hausinstallateur erhielten. Ein Leitungswassergebrechen liege in der Wohnung der Antragstellerin nicht vor.

Die Antragsteller beriefen sich im Gerichtsverfahren darauf, dass ihnen die Wahl der Methode der Dichtheitsprüfung als Wasserabnehmer obliege. Die von den Antragstellern gewählte Methode sei „die einzig wirklich effiziente Art und Weise“, um der dem Wasserabnehmer obliegenden Verpflichtung zur Überprüfung der Dichtheit zu entsprechen. Schikanöse Folgen für die Mieter seien nicht zu befürchten; die Termine zur Überprüfung würden mit den vierteljährlichen Überprüfungsterminen des Rauchfangkehrers gekoppelt. In Rücksicht auf die berufstätigen Mieter könne bereits um 7:00 Uhr früh mit der Überprüfungstätigkeit begonnen werden. Unabsehbare Folgen könnten nicht eintreten; die Antragsgegnerin befinde sich überdies bereits im Ruhestand.

Das Erstgericht sprach aus, dass die Antragsgegnerin das Betreten des Mietgegenstands durch die Vermieter oder eine von diesen beauftragte Person in vierteljährlichen Abständen zwecks Überprüfung der Dichtheit der Wasserversorgungsinnenanlage an Werktagen in der Zeit zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr nach vorheriger Terminvereinbarung ab Rechtskraft der Entscheidung zu gestatten habe. Es vertrat die Auffassung, dass ein wichtiger Grund iSd § 8 Abs 2 MRG vorliege.

Die Antragsgegnerin beantragte in ihrem dagegen erhobenen Rekurs eine gänzliche Abweisung des Antrags. Die Antragsteller hingegen strebten mit ihrem Rekurs eine Abänderung der Entscheidung erkennbar dahin an, dass die Zutrittsgewährung ohne vorherige Terminvereinbarung zu gestatten sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge; jenem der Antragsgegnerin gab es Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluss im Sinne einer gänzlichen Antragsabweisung ab. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs dazu fehle, ob und in welchem Umfang § 15 Abs 4 WVG eine Grundlage zum Betreten des Mietgegenstands nach § 8 Abs 2 erster Halbsatz MRG biete.

Rechtlich ging das Rekursgericht davon aus, dass zwar der Wasserabnehmer die Wahl habe, welche Methode der Dichtheitsprüfung er wähle. Im Verhältnis zum Mieter könne er aber dieses Wahlrecht nicht nach eigenem Ermessen ausüben. Er habe denjenigen Weg zu wählen, der gegenüber einem Mieter notwendig und zumutbar sei und am wenigsten in dessen Rechte eingreife. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Inanspruchnahme eines befugten Gewerbetreibenden zur Überprüfung nach § 15 Abs 4 lit c WVG als Betriebskosten verrechnet werden könne, während die nach der Lebenserfahrung viel geringeren Kosten nach § 15 Abs 4 lit a bzw b WVG bereits durch die Verwaltungskosten nach § 22 MRG abgedeckt seien. Die in § 15 Abs 4 WVG genannten Methoden der Dichtheitsprüfung seien gleichwertig. Darauf, dass § 15 Abs 4 lit c (Überprüfung der Dichtheit durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden) die „verlässlichste“ Methode sei, könnten sich die Antragsteller daher nicht berufen.

Gegen diesen Sachbeschluss wendet sich der inhaltlich allein aus dem Revisionsrekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung erhobene Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung der Rekursentscheidung im Sinne einer Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

1. In Festschreibung der bereits zu § 1098 ABGB entwickelten Rechtsprechung, auf die daher zurückgegriffen werden kann (Würth in Rummeß § 1098 ABGB Rz 10; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 8 MRG Rz 20), hält § 8 Abs 2 erster Halbsatz MRG fest, dass der Hauptmieter in gewissem Umfang verpflichtet ist, das Betreten des Bestandgegenstands durch den Vermieter oder durch von diesem beauftragte Personen zu dulden.

2. Voraussetzung für die Duldungspflicht des Mieters ist das Vorliegen eines wichtigen Grundes, der vom Vermieter darzulegen ist. Das Recht, das Haus (bzw den Mietgegenstand - 9 Ob 15/05d MietSlg 58.124) zu betreten, ist dem Vermieter insoweit zuzugestehen, als es im Interesse der Erhaltung des Hauses und zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist (RIS-Justiz RS0021509). Ein entsprechendes Recht ist etwa zu bejahen, wenn zur Vorbereitung und Durchführung notwendiger Arbeiten das Mietobjekt von Handwerkern betreten werden muss (1 Ob 89/74 MietSlg 26.102), ferner zur Prüfung von Gewährleistungsmängeln (RIS-Justiz RS0021509 [T2]), aber auch zur Besichtigung der Liegenschaft durch Kauflustige (8 Ob 55/97i wobl 1998/205 [im Anlassfall: Wohnungsgebrauchsrecht]).

3. Es hat eine Interessenabwägung (RIS-Justiz RS0069506) stattzufinden. Dabei ist der Interessengegensatz zwischen Vermieter und Mieter grundsätzlich in einer Form auszugleichen, die beiden Teilen in zumutbarer Weise gerecht wird. Die Zumutbarkeit wird umso eher gegeben sein, je schwerwiegender berechnigte Interessen des Vermieters den Eingriff fordern. Der Vermieter muss allerdings sein Betretungsrecht auf eine für den Mieter schonende Weise ausüben, dh - soweit nicht Gefahr in Verzug ist - nur nach entsprechender Anmeldung und Terminabsprache und zu den üblichen und dem Mieter zumutbaren Tageszeiten (9 Ob 15/05d MietSlg 58.124).

4. In Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall ist dem Rekursgericht darin beizupflichten, dass ein wichtiger Grund iSd § 8 Abs 2 erster Halbsatz MRG nicht vorliegt:

4.1 Unstrittig ist, dass die Antragsteller Wasserabnehmer iSd § 7 Abs 1 lit a WVG sind.

Gemäß § 15 Abs 1 WVG hat der Wasserabnehmer die Verbrauchsanlage und insbesondere die Absperrhähne jederzeit in gutem und betriebsfähigem Zustand zu erhalten und die Versorgung mit dem aus der städtischen Wasserleitung gelieferten Wasser sicherzustellen. Außerdem hat er die Verbrauchsleitung sowie freiliegende Teile der Anschlussleitung einschließlich der Wasserzählanlage ausreichend gegen Frost und Beschädigung zu schützen. Ihm obliegt gemäß § 15 Abs 3 WVG die Obsorge über den Wasserzähler. § 15 Abs 4 WVG hält wörtlich fest:

„Der Wasserabnehmer bzw die Wasserabnehmerin hat die Verbrauchsanlage mindestens alle drei Monate auf ihre Dichtheit zu überprüfen. Diese Überprüfung kann erfolgen durch:

- a) Überwachung des durchschnittlichen Tagesverbrauches durch monatliche Ablesung des Wasserzählers,
- b) Sperre aller Entnahmestellen der Verbrauchsanlage verbunden mit der Kontrolle des Wasserzählers,
- c) Überprüfung der Dichtheit der Verbrauchsanlage durch einen bzw eine hiezu nach den gewerberechtlichen Vorschriften befugten Gewerbetreibenden bzw. Gewerbetreibende.

Der Nachweis der Dichtheit der Verbrauchsanlage gilt als erbracht, wenn der ermittelte durchschnittliche Tagesverbrauch von dem zuletzt festgestellten nicht abweicht bzw. die Abweichung des durchschnittlichen Tagesverbrauches mit Sicherheit auf ein geändertes Verbrauchsgeschehen zurückgeführt werden kann. Ferner gilt der Nachweis der Dichtheit als erbracht, wenn bei Sperre aller Entnahmestellen der Wasserzähler keinen Verbrauch anzeigt oder wenn der bzw. die mit der Überprüfung der Verbrauchsanlage beauftragte Gewerbetreibende ihre Dichtheit bescheinigt.“

4.2 Zutreffend ist das Rekursgericht davon ausgegangen, dass dem Gesetz nicht zu entnehmen ist, dass der Landesgesetzgeber einer der drei von ihm vorgesehenen Möglichkeiten der Dichtheitskontrolle den Vorzug gibt. Umgekehrt lässt sich nicht der zwingende Schluss ziehen, dass dem Hauseigentümer (Wasserabnehmer) durch spezifisch mietrechtliche Vorschriften vorgegeben ist, welche Methode er zu wählen hat. Vielmehr obliegt es grundsätzlich ihm, sich für eine der gesetzlich vorgegebenen Möglichkeiten der Dichtheitskontrolle zu entscheiden.

4.3 Entscheidet sich der Wasserabnehmer für die in § 15 Abs 4 lit c WVG vorgesehene Möglichkeit der Dichtheitskontrolle durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden (Installateur), so liegt ein wichtiger Grund iSd § 8 Abs 2 erster Halbsatz MRG vor, der ein Betretungsrecht des befugten Gewerbetreibenden in den gesetzlich vorgesehenen Abständen (alle drei Monate) rechtfertigen könnte.

4.4 Dieses somit zu bejahende wichtige Interesse des Vermieters als Wasserabnehmer ist nun den Interessen des betroffenen Mieters gegenüberzustellen; es ist also im Rahmen einer Interessenabwägung zu beurteilen, ob der Eingriff (das Betretungsrecht) für den Mieter derart unzumutbar ist, dass der Vermieter tatsächlich auf eine andere Methode der Dichtheitskontrolle (praktisch kommt dabei nur die in § 15 Abs 4 lit a WVG vorgesehene in Betracht, weil eine Sperre aller Entnahmestellen der Verbrauchsanlage nur bei - in einem Mietshaus kaum zu bewältigenden - koordinierten Zusammenwirken aller Mieter möglich ist) verwiesen werden muss. Zwar lässt der im erstgerichtlichen Sachbeschluss enthaltene Hinweis auf eine Terminvereinbarung dem betroffenen Mieter einen gewissen Spielraum, für ihn (berufs- oder urlaubsbedingt) ungünstige Termine nicht akzeptieren zu müssen. Allerdings darf nicht übersehen werden, dass allein schon die viermal jährliche Terminkoordination, die letztlich schon aus Kostengründen (s auch das diesbezügliche Vorbringen der Antragsgegner in ihrer Rekursbeantwortung) nicht nur zwischen dem beauftragten Installateur und dem jeweiligen Mieter, sondern auch mit allen Mietern des Hauses erfolgen muss, damit der Installateur an einem bestimmten Tag Zutritt zu allen (nach dem Vorbringen in der Rekursbeantwortung 24) Mietobjekten im Haus hat, eine nicht zu vernachlässigende Belastung darstellt. Dazu kommt, dass den betroffenen Mietern abverlangt wird, alle drei Monate den Besuch des Installateurs abzuwarten. Dabei handelt es sich - anders als etwa bei der Pflichtkehrung des Rauchfangekehrers - im Hinblick auf die Häufigkeit nicht mehr um einen bloß unbedeutenden Eingriff in den Tagesablauf. Dieser Eingriff wirkt sich nachteilig auf berufliche Verpflichtungen, aber auch auf die Gestaltung des Privatlebens aus, weshalb dem von den Antragstellern vorgebrachten Umstand, die Antragsgegnerin sei „ohnedies Pensionistin“, für die Interessenabwägung letztlich keine entscheidende Bedeutung zukommt.

4.5 Demgegenüber ist die in § 15 Abs 1 lit a WVG vorgesehene Alternativmethode der Überwachung des durchschnittlichen Tagesverbrauchs durch monatliches Ablesen des Wasserzählers für die Mieter des Hauses mit keinerlei Einschränkungen verbunden.

4.6 Stellt aber, wie im Anlassfall, Ausmaß und Umfang des gewünschten Betretungsrechts eine Beeinträchtigung der Interessen des Mieters dar, die durch eine vom Landesgesetzgeber als gleichwertig erachtete Methode der Dichtheitsprüfung vermieden werden kann, bedürfte es besonderer, vom Vermieter zu behauptender und zu beweisender Umstände, warum er sich dennoch für eine die Mieter belastende Vorgangsweise entscheidet, etwa weil eine Ablesung des Wasserzählers immer wieder einen ungeklärten Mehrverbrauch ergibt, der eine Dichtheitskontrolle im Inneren der Mietobjekte erfordert. Im konkreten Fall haben sich die Antragsteller auf solche besonderen Umstände nicht berufen.

4.7 Abschließend ist zur Klarstellung zu bemerken, dass die vom Revisionsgericht und in der Revisionsrekursbeantwortung hervorgehobene höhere Kostenbelastung der Mieter mit der Zumutbarkeit des Betretens des Mietgegenstands nicht im Zusammenhang steht. Ob und welche Kosten der Dichtheitsüberprüfung vom Vermieter in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen werden können, bedarf daher keiner Beantwortung, weil die Interessenabwägung nur im Hinblick auf die Zu- oder Unzumutbarkeit eines vierteljährlichen Betretungsrechts, nicht aber im Hinblick auf eine etwaige Kostenbelastung der Mieter vorzunehmen ist.

5. Aus den dargelegten Gründen war dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung nach dem Obsiegen zuzusprechen. Daraus folgt, dass die Antragsteller der Antragsgegnerin die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen haben.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E97164

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00063.11T.0427.000

Im RIS seit

16.05.2011

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2013

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