

TE OGH 2014/10/23 5Ob180/14b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr.

Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. Albin Z*****, vertreten durch MMag. (FH) Alexander Edelhauser, Rechtsanwalt in Wien, 2. Hermine M*****, 3. Claudia M*****, gegen die Antragsgegnerin L***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen Überprüfung der Betriebskosten gemäß §§ 17, 21 bis 24 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Mai 2014, GZ 38 R 354/13k-76, den Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. Albin Z*****, vertreten durch MMag. (FH) Alexander Edelhauser, Rechtsanwalt in Wien, 2. Hermine M*****, 3. Claudia M*****, gegen die Antragsgegnerin L***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen Überprüfung der Betriebskosten gemäß Paragraphen 17, 21 bis 24 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Mai 2014, GZ 38 R 354/13k-76, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Der Vermieter kann nach § 21 Abs 1 Z 4 bis 6 MRG die aufgewendeten Kosten für eine Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden- und Sturmschadenversicherung auf die Mieter als Betriebskosten überwälzen, sofern sie angemessen sind. Ein Haus ist nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs dann angemessen versichert, wenn die Versicherungssumme so bemessen ist, dass sie den tatsächlichen Wertverhältnissen, also dem üblichen Neubauwert des betreffenden Gebäudes entspricht (RIS-Justiz RS0067223). Dabei muss als Untergrenze der Einwand der Unterversicherung ausgeschlossen sein (5 Ob 89/90 = WoBl 1991, 35 [Würth]; 5 Ob 35/09x; RIS-Justiz RS0067223 [T1]; RS0070177 [T1]). 1. Der Vermieter kann nach Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 4 bis 6 MRG die aufgewendeten Kosten für eine Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden- und Sturmschadenversicherung auf die Mieter als Betriebskosten überwälzen, sofern sie angemessen sind. Ein Haus ist nach der Rechtsprechung des Obersten

Gerichtshofs dann angemessen versichert, wenn die Versicherungssumme so bemessen ist, dass sie den tatsächlichen Wertverhältnissen, also dem üblichen Neubauwert des betreffenden Gebäudes entspricht (RIS-Justiz RS0067223). Dabei muss als Untergrenze der Einwand der Unterversicherung ausgeschlossen sein (5 Ob 89/90 = WoBI 1991, 35 [Würth]; 5 Ob 35/09x; RIS-Justiz RS0067223 [T1]; RS0070177 [T1]).

2. Der Revisionsrekurswerberin (Vermieterin) ist zuzugeben, dass ein Hauseigentümer nicht gezwungen ist, jenes Angebot anzunehmen, das bei ausgeschlossener Unterversicherung das billigste auf dem Markt ist (vgl RIS-Justiz RS0070177). Das gewählte Angebot muss aber den durchschnittlichen marktüblichen Konditionen für das versicherte Risiko und dem vereinbarten Deckungsumfang entsprechen (vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 21 MRG Rz 27; LGZ Wien MietSlg 49.309; LGZ Wien MietSlg 58.282), weil der Vermieter bei der Überwälzung von Betriebskosten auf die Mieter dem Grundgedanken einer vernünftigen, die Mieter somit nicht übermäßig belastenden Wirtschaftsführung verpflichtet ist (vgl 5 Ob 74/88 = WoBI 1989/79 [Würth]; vgl E. M. Hausmann aaO Rz 28).

2. Der Revisionsrekurswerberin (Vermieterin) ist zuzugeben, dass ein Hauseigentümer nicht gezwungen ist, jenes Angebot anzunehmen, das bei ausgeschlossener Unterversicherung das billigste auf dem Markt ist (vergleiche RIS-Justiz RS0070177). Das gewählte Angebot muss aber den durchschnittlichen marktüblichen Konditionen für das versicherte Risiko und dem vereinbarten Deckungsumfang entsprechen (vergleiche E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 21, MRG Rz 27; LGZ Wien MietSlg 49.309; LGZ Wien MietSlg 58.282), weil der Vermieter bei der Überwälzung von Betriebskosten auf die Mieter dem Grundgedanken einer vernünftigen, die Mieter somit nicht übermäßig belastenden Wirtschaftsführung verpflichtet ist (vergleiche 5 Ob 74/88 = WoBI 1989/79 [Würth]; vergleiche E. M. Hausmann aaO Rz 28).

3. Die Vorinstanzen stellten auf Basis von Sachverständigengutachten fest, dass sowohl die Versicherungssumme als auch - vergleichbar mit einem ähnlichen qualitativ hochwertigen Versicherungsschutz - die nach dem Deckungsumfang berechneten Prämien weit überhöht waren. Fragen der Aussagekraft dieser Gutachten und der Notwendigkeit, weitere Gutachten einzuholen, sind der Beweiswürdigung zuzuordnen, die auch im außerstreitigen Verfahren in dritter Instanz nicht mehr bekämpft werden kann (RIS-Justiz RS0108449 ua).

4. Aus diesen Erwägungen kann es auch nicht zu Lasten der Mieter gehen, dass die Vermieterin beim Abschluss einer Gebäudeversicherung den Empfehlungen eines eingeholten Sachverständigengutachtens folgte. Um Fragen des Verschuldens geht es bei der Überwälzung angemessener Betriebskosten nämlich an sich nicht.

5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG) 5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E109385

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00180.14B.1023.000

Im RIS seit

10.01.2015

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>