

TE OGH 1984/1/31 50b1/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.01.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Mieterin Ottilie A*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Moringner, Rechtsanwalt in Linz, wider den Vermieter Dkfm Helmut W*****, vertreten durch Dr. Sigrid L*****, wegen des Anteils an den Betriebskosten nach § 37 Abs 1 Z 12 MRG, infolge Revisionsrekurses der Mieterin, gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 24. Oktober 1983, GZ 13 R 756/83-9, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 31. August 1983, GZ 10 Msch 7/83-4, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Mieterin Ottilie A*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Moringner, Rechtsanwalt in Linz, wider den Vermieter Dkfm Helmut W*****, vertreten durch Dr. Sigrid L*****, wegen des Anteils an den Betriebskosten nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, infolge Revisionsrekurses der Mieterin, gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 24. Oktober 1983, GZ 13 R 756/83-9, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 31. August 1983, GZ 10 Msch 7/83-4, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Mieterin gab sich mit der Entscheidung der Gemeinde, die ihren Antrag auf Feststellung abgewiesen hatte, der Vermieter habe durch Vorschreibung einer Kanalgebühr von 406,42 S in der Betriebskostenabrechnung für die Zeit vom 1. Februar 1982 bis 31. Juli 1982 den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten unzulässig überschritten, nicht zufrieden.

Das von der Mieterin angerufene Erstgericht war gleichfalls der Ansicht, der Vermieter sei berechtigt, auch im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes die für das Haus von der S***** Gesellschaft mbH neben der Wassergebühr verrechnete Kanalbenützungsgebühr den Mietern anteilig als Betriebskosten in Rechnung zu stellen. Unter die Betriebskosten zähle zwar § 21 Abs 1 Z 1 MRG anders als die bis 31. Dezember 1981 in Geltung gestandene die „Wasser- und Kanalisierungsgebühren“ nennende Vorschrift des § 2 Abs 2 Z 1 MG die „vom Vermieter aufgewendeten Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung“, doch gehörten auch die vom Vermieter abzuführenden Kanalgebühren zu diesen Betriebskosten. Während in manchen Bereichen Österreichs

(etwa der Bundeshauptstadt Wien) die „Wassergebühr“ für die Versorgung und Entsorgung des Hauses mit Wasser vorgeschrieben werde, sei in ***** neben der Wasserbezugsgebühr eine von der Zahl eingerichteter Klosetts abhängige Kanalbenützungsgebühr zu entrichten. Es gebe keinen Hinweis, dass der Gesetzgeber durch die Neuordnung des Mietrechts die Kanalisierungsgebühren aus dem Katalog der Betriebskosten ausnehmen wollte. Das von der Mieterin angerufene Erstgericht war gleichfalls der Ansicht, der Vermieter sei berechtigt, auch im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes die für das Haus von der S***** Gesellschaft mbH neben der Wassergebühr verrechnete Kanalbenützungsgebühr den Mietern anteilig als Betriebskosten in Rechnung zu stellen. Unter die Betriebskosten zähle zwar Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, MRG anders als die bis 31. Dezember 1981 in Geltung gestandene die „Wasser- und Kanalisierungsgebühren“ nennende Vorschrift des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, MG die „vom Vermieter aufgewendeten Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung“, doch gehörten auch die vom Vermieter abzuführenden Kanalgebühren zu diesen Betriebskosten. Während in manchen Bereichen Österreichs (etwa der Bundeshauptstadt Wien) die „Wassergebühr“ für die Versorgung und Entsorgung des Hauses mit Wasser vorgeschrieben werde, sei in ***** neben der Wasserbezugsgebühr eine von der Zahl eingerichteter Klosetts abhängige Kanalbenützungsgebühr zu entrichten. Es gebe keinen Hinweis, dass der Gesetzgeber durch die Neuordnung des Mietrechts die Kanalisierungsgebühren aus dem Katalog der Betriebskosten ausnehmen wollte.

Das Rekursgericht bestätigte die Abweisung des Antrags und ließ den Rekurs an den Obersten Gerichtshof zu. Es billigte die Ansicht des Erstrichters und zählte die Kanalbenützungsgebühren gleichfalls den im § 21 Abs 1 Z 1 MRG bezeichneten Wassergebühren zu. Als örtliche Abgabe könnte diese von der S***** Gesellschaft mbH seit der Aufhebung der Verordnung des Gemeinderats der Landeshauptstadt ***** , betreffend die Kanalanschluss- und die Ergänzungs- sowie Straßenkanalbenützungsgebühr auf privatrechtlicher Grundlage verlangte Gebühr nicht behandelt werden (§ 21 Abs 2 MRG). Der Betriebskostenkatalog des § 21 Abs 1 MRG enthalte wie früher § 2 Abs 2 MG eine taxative Aufzählung, doch ergebe sich kein Hinweis, dass der Gesetzgeber eine Änderung vornehmen und Kanalisierungsgebühren ab 1. Jänner 1982 anders behandeln wollte als die Kosten der Versorgung des Hauses mit Wasser. Hingegen seien die mit der Durchführung einer kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorgenommenen Neueinführung durch Anschluss an eine Wasserleitung oder Kanalisierung verbundenen Kosten seit dem Inkrafttreten des MRG nicht mehr Betriebskosten sondern ein Erhaltungsaufwand nach § 3 Abs 2 Z 4 MRG. Das Rekursgericht bestätigte die Abweisung des Antrags und ließ den Rekurs an den Obersten Gerichtshof zu. Es billigte die Ansicht des Erstrichters und zählte die Kanalbenützungsgebühren gleichfalls den im Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, MRG bezeichneten Wassergebühren zu. Als örtliche Abgabe könnte diese von der S***** Gesellschaft mbH seit der Aufhebung der Verordnung des Gemeinderats der Landeshauptstadt ***** , betreffend die Kanalanschluss- und die Ergänzungs- sowie Straßenkanalbenützungsgebühr auf privatrechtlicher Grundlage verlangte Gebühr nicht behandelt werden (Paragraph 21, Absatz 2, MRG). Der Betriebskostenkatalog des Paragraph 21, Absatz eins, MRG enthalte wie früher Paragraph 2, Absatz 2, MG eine taxative Aufzählung, doch ergebe sich kein Hinweis, dass der Gesetzgeber eine Änderung vornehmen und Kanalisierungsgebühren ab 1. Jänner 1982 anders behandeln wollte als die Kosten der Versorgung des Hauses mit Wasser. Hingegen seien die mit der Durchführung einer kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorgenommenen Neueinführung durch Anschluss an eine Wasserleitung oder Kanalisierung verbundenen Kosten seit dem Inkrafttreten des MRG nicht mehr Betriebskosten sondern ein Erhaltungsaufwand nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 4, MRG.

Die Mieterin bekämpft mit ihrem Revisionsrekurs den bestätigenden Beschluss des Gerichts zweiter Instanz und will die Feststellung erreichen, dass durch die Vorschreibung der anteiligen Kosten an Kanalgebühr das gesetzliche Zinsausmaß in der Zeit vom 1. Februar 1982 bis 31. Juli 1982 um 406,42 S überschritten wurde.

Der Gegner beantragt, dem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Schon nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage (425 BlgNR 15. GP zu § 18) strebte der Entwurf zum Mietrechtsgesetz eine Stabilisierung und Tarifierung der Betriebskosten an und es sollten künftig nur solche Auslagen nicht mehr unter die Betriebskosten verrechenbar sein, die nicht in regelmäßigen Zeitabständen wiederkehren, wie etwa die Aufwendungen für eine kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmende Neueinführung

einschließlich der allfälligen Anschlussgebühren (nunmehr § 3 Abs 2 Z 4 MRG), oder Arbeiten betreffen, die ihrer Art nach der Erhaltung des Miethauses zuzuzählen sind, wie etwa das Kaminausschleifen oder, Maurerarbeiten zur Behebung von Gebrechen am Kanal. Daran wurde in der weiteren Phase der Gesetzwerdung nichts geändert. Es ist zwar die Aufzählung der Betriebskosten in § 21 Abs 1 MRG weiter taxativ (Würth-Zingher, MRG, Anm 1 zu § 21 MRG). Aus der Umschreibung der mit dem Wasserbezug verbundenen Betriebskosten als den für die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung aufgewendeten Kosten ist aber nicht zu schließen, dass laufend zu entrichtende Kanalisierungsgebühren nun nicht mehr zu den Betriebskosten zählen. Damit wurde nur die Bezeichnung von „Wasser- und Kanalisierungsgebühren“ in den umfassenderen Begriffen der Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser eingereiht, die auch laufend zu entrichtende mit der Wasserzuleitung zwingend verbundene Kanalbenützungsgebühren für die Entsorgung umfassen. Dass solche Kanalbenützungsgebühren häufig nicht mehr eingehoben werden, weil sie in die Wasserbezugsgebühr eingerechnet und damit dem Wasserverbrauch angepasst werden, ändert nichts daran, dass regelmäßig zu entrichtende Kanalbenützungsgebühren, soweit sie nicht ohnedies als öffentliche Abgaben von der Vorschrift des § 21 Abs 2 MRG erfasst werden, zu den im § 21 Abs 1 Z 1 MRG bezeichneten Betriebskosten gehören und der vom Mieter zu entrichtende Mietzins daher auch den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an diesen Betriebskosten einschließt (§ 15 Abs 1 Z 2 MRG). Schon nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage (425 BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode zu Paragraph 18,) strebte der Entwurf zum Mietrechtsgesetz eine Stabilisierung und Tarifierung der Betriebskosten an und es sollten künftig nur solche Auslagen nicht mehr unter die Betriebskosten verrechenbar sein, die nicht in regelmäßigen Zeitabständen wiederkehren, wie etwa die Aufwendungen für eine kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmende Neueinführung einschließlich der allfälligen Anschlussgebühren (nunmehr Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 4, MRG), oder Arbeiten betreffen, die ihrer Art nach der Erhaltung des Miethauses zuzuzählen sind, wie etwa das Kaminausschleifen oder, Maurerarbeiten zur Behebung von Gebrechen am Kanal. Daran wurde in der weiteren Phase der Gesetzwerdung nichts geändert. Es ist zwar die Aufzählung der Betriebskosten in Paragraph 21, Absatz eins, MRG weiter taxativ (Würth-Zingher, MRG, Anmerkung eins, zu Paragraph 21, MRG). Aus der Umschreibung der mit dem Wasserbezug verbundenen Betriebskosten als den für die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung aufgewendeten Kosten ist aber nicht zu schließen, dass laufend zu entrichtende Kanalisierungsgebühren nun nicht mehr zu den Betriebskosten zählen. Damit wurde nur die Bezeichnung von „Wasser- und Kanalisierungsgebühren“ in den umfassenderen Begriffen der Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser eingereiht, die auch laufend zu entrichtende mit der Wasserzuleitung zwingend verbundene Kanalbenützungsgebühren für die Entsorgung umfassen. Dass solche Kanalbenützungsgebühren häufig nicht mehr eingehoben werden, weil sie in die Wasserbezugsgebühr eingerechnet und damit dem Wasserverbrauch angepasst werden, ändert nichts daran, dass regelmäßig zu entrichtende Kanalbenützungsgebühren, soweit sie nicht ohnedies als öffentliche Abgaben von der Vorschrift des Paragraph 21, Absatz 2, MRG erfasst werden, zu den im Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, MRG bezeichneten Betriebskosten gehören und der vom Mieter zu entrichtende Mietzins daher auch den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an diesen Betriebskosten einschließt (Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 2, MRG).

Die Vorinstanzen haben dies zutreffend erkannt und ohne Rechtsirrtum das Verlangen der Mieterin abgelehnt, die Überwälzung des Anteils an den Kanalbenützungsgebühren, die neben der Wasserbezugsgebühr vom öffentlichen Versorgungsbetrieb eingehoben werden, als gesetzwidrig auszuschalten. Gerade aus der Neufassung der Wasserversorgungs-Kosten im § 21 Abs 1 Z 1 MRG folgt, dass diese laufend zu tätigenen Aufwendungen für die Zuleitung von Wasser und die Ableitung der Abwässer des Hauses ohne Rücksicht darauf, ob es sich um eine „Gebühr“ handelt, als Betriebskosten verrechenbar sind. Die Vorinstanzen haben dies zutreffend erkannt und ohne Rechtsirrtum das Verlangen der Mieterin abgelehnt, die Überwälzung des Anteils an den Kanalbenützungsgebühren, die neben der Wasserbezugsgebühr vom öffentlichen Versorgungsbetrieb eingehoben werden, als gesetzwidrig auszuschalten. Gerade aus der Neufassung der Wasserversorgungs-Kosten im Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, MRG folgt, dass diese laufend zu tätigenen Aufwendungen für die Zuleitung von Wasser und die Ableitung der Abwässer des Hauses ohne Rücksicht darauf, ob es sich um eine „Gebühr“ handelt, als Betriebskosten verrechenbar sind.

Kosten haben die Parteien nicht verzeichnet.

Textnummer

E104901

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00001.84.0131.000

Im RIS seit

22.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

22.08.2013

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