

TE OGH 1976/10/5 5Ob24/76

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.10.1976

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sobalik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Petretto, Dr. Marold, Dr. Griehsler und Dr. Wurz als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers, Dr. H*, Rechtsanwalt, *, wider den Antragsgegner Dr. G*, Rechtsanwalt, *, wegen § 12 Abs 4 MietG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 2. Juli 1976, GZ 41 R 340/76-6, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 14. Mai 1976, GZ 6 Msch 6/76-3, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sobalik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Petretto, Dr. Marold, Dr. Griehsler und Dr. Wurz als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers, Dr. H*, Rechtsanwalt, *, wider den Antragsgegner Dr. G*, Rechtsanwalt, *, wegen Paragraph 12, Absatz 4, MietG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 2. Juli 1976, GZ 41 R 340/76-6, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 14. Mai 1976, GZ 6 Msch 6/76-3, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Verfahren hat die Kosten der Überprüfung der Dichtheit der Wasserleitungsanlage im Hause Wien * zum Gegenstand, wie sie dem Hauseigentümer als Wasserabnehmer gemäß § 15 Abs 4 des Wasserversorgungsgesetzes 1960, LGBl für Wien Nr. 10, in der Fassung der mit 1. Jänner 1976 in Kraft getretenen Novelle vom 21. November 1975, LGBl für Wien 1976/5, erwachsen sind. Diese Überprüfung wurde von einem Installateur durchgeführt (AS 3).Das Verfahren hat die Kosten der Überprüfung der Dichtheit der Wasserleitungsanlage im Hause Wien * zum Gegenstand, wie sie dem Hauseigentümer als Wasserabnehmer gemäß Paragraph 15, Absatz 4, des Wasserversorgungsgesetzes 1960, LGBl für Wien Nr. 10, in der Fassung der mit 1. Jänner 1976 in Kraft getretenen Novelle vom 21. November 1975, LGBl für Wien 1976/5, erwachsen sind. Diese Überprüfung wurde von einem Installateur durchgeführt (AS 3).

Das Erstgericht wies den auf § 12 Abs 4 MietG gestützten Antrag auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes durch Vorschreibung eines diesbezüglichen Betrages von S 300, — als Betriebskosten zum Zinstermin 1. Februar 1976 ab, weil derartige Kosten im weitesten Sinn unter § 2 Abs 2 Z 1 MietG zu subsumieren seien und daher den Mietern als Betriebskosten verrechnet werden könnten.Das Erstgericht wies den auf Paragraph 12, Absatz 4,

MietG gestützten Antrag auf Feststellung der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes durch Vorschreibung eines diesbezüglichen Betrages von S 300, — als Betriebskosten zum Zinstermin 1. Februar 1976 ab, weil derartige Kosten im weitesten Sinn unter Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, MietG zu subsumieren seien und daher den Mietern als Betriebskosten verrechnet werden könnten.

Das Rekursgericht änderte den erstgerichtlichen Beschluß ab und stellte fest, daß der Antragsgegner als Vermieter des Hauses *, dem Antragsteller gegenüber durch Vorschreibung und Einhebung des Betrages von S 300,— am 1. Februar 1976 unter dem Titel „Betriebskosten“ das gesetzliche zulässige Zinsausmaß um S 300,— überschritten habe. Das Rekursgericht sprach dazu aus, daß eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliege. Die Kosten der Überprüfung der Innenanlagen einer „öffentlichen“ Wasserleitung könnten nicht dem Begriff der „Wassergebühren“ im Sinne des § 2 Abs 2 Z 1 MietG unterstellt werden. Es könnten nach dieser Gesetzesstelle aber auch die Kosten der Erhaltung einer solchen Wasserleitung nicht als Betriebskosten angesehen werden. Auch die übrigen Bestimmungen des § 2 Abs 2 MietG böten hierfür keine Grundlage. Da die Aufzählung der Betriebskosten eine taxative sei, seien die gegenständlichen Kosten als Instandhaltungsauslagen nach § 6 Abs 1 Z 1 MietG zu beurteilen und sohin aus den Hauptmietzinseingängen zu decken. Das Rekursgericht änderte den erstgerichtlichen Beschluß ab und stellte fest, daß der Antragsgegner als Vermieter des Hauses *, dem Antragsteller gegenüber durch Vorschreibung und Einhebung des Betrages von S 300,— am 1. Februar 1976 unter dem Titel „Betriebskosten“ das gesetzliche zulässige Zinsausmaß um S 300,— überschritten habe. Das Rekursgericht sprach dazu aus, daß eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliege. Die Kosten der Überprüfung der Innenanlagen einer „öffentlichen“ Wasserleitung könnten nicht dem Begriff der „Wassergebühren“ im Sinne des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, MietG unterstellt werden. Es könnten nach dieser Gesetzesstelle aber auch die Kosten der Erhaltung einer solchen Wasserleitung nicht als Betriebskosten angesehen werden. Auch die übrigen Bestimmungen des Paragraph 2, Absatz 2, MietG böten hierfür keine Grundlage. Da die Aufzählung der Betriebskosten eine taxative sei, seien die gegenständlichen Kosten als Instandhaltungsauslagen nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, MietG zu beurteilen und sohin aus den Hauptmietzinseingängen zu decken.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners. Er ist gemäß § 32 Abs 2 MietG wohl zulässig, aber nicht berechtigt. Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners. Er ist gemäß Paragraph 32, Absatz 2, MietG wohl zulässig, aber nicht berechtigt.

§ 15 Abs 4 des Wiener Wasserversorgungsgesetzes 1960 in der seit 1. Jänner 1976 geltenden Fassung (LGBl 1976/5) trägt dem Wasserabnehmer die Überprüfung der Innenanlage auf ihre Dichtheit in Abständen von mindestens drei Monaten auf. Nach der lit c dieser Bestimmung kann diese Überprüfung auch von einem hiezu nach den gewerberechtlichen Vorschriften befugten Gewerbetreibenden erfolgen. Der Nachweis der Dichtheit der Innenanlage gilt dann als erbracht, wenn dieser Gewerbetreibende sie bescheinigt. Paragraph 15, Absatz 4, des Wiener Wasserversorgungsgesetzes 1960 in der seit 1. Jänner 1976 geltenden Fassung (LGBl 1976/5) trägt dem Wasserabnehmer die Überprüfung der Innenanlage auf ihre Dichtheit in Abständen von mindestens drei Monaten auf. Nach der Litera c, dieser Bestimmung kann diese Überprüfung auch von einem hiezu nach den gewerberechtlichen Vorschriften befugten Gewerbetreibenden erfolgen. Der Nachweis der Dichtheit der Innenanlage gilt dann als erbracht, wenn dieser Gewerbetreibende sie bescheinigt.

Wie das Rekursgericht zutreffend dargelegt hat, ist die Aufzählung der Betriebskosten im § 2 Abs 2 MietG taxativ und stellt zwingendes Recht dar (vgl. Zingler, Das Mietengesetz 17, 32). Daß es sich bei den Kosten, die aus der Beauftragung eines befugten Gewerbetreibenden zur Überprüfung der Hausinnenanlage der Wasserleitung erwachsen, nicht um Wassergebühren im Sinne des § 2 Abs 2 Z 1 MietG handelt, liegt schon nach dem Wortlaut des Gesetzes auf der Hand. Da im Gebiet der Stadt Wien grundsätzlich die Wasserversorgung aus öffentlichen Wasserleitungen erfolgt, können Erhaltungskosten, die die Wasserleitung betreffen, nicht als Betriebskosten im Sinne der angeführten Gesetzesstelle beurteilt werden. Die dahingehende ständige Rechtsprechung, insbesondere des Rekursgerichtes, kann keinen Bedenken begegnen (vgl. MietSlg 3768, 4428, 17245, 22.222). Das Rekursgericht hat auch zutreffend darauf hingewiesen, daß die Mietengesetznovelle 1929, (BGBl 1929/200), die die Aufnahme der Erhaltungs- und Reinigungskosten einer privaten Wasserleitung oder eines Hausbrunnens unter die Betriebskosten verfügt hat, keine Gleichstellung der Wassergebühren mit den Reparaturarbeiten an einer öffentlichen Wasserleitung mit sich gebracht hat (vgl. Sternberg, Das Mietengesetz 4 155 f.; MietSlg 22.222). Wie das Rekursgericht zutreffend dargelegt hat, ist die

Aufzählung der Betriebskosten im Paragraph 2, Absatz 2, MietG taxativ und stellt zwingendes Recht dar (vergleiche Zingler, Das Mietengesetz¹⁷, 32). Daß es sich bei den Kosten, die aus der Beauftragung eines befugten Gewerbetreibenden zur Überprüfung der Hausinnenanlage der Wasserleitung erwachsen, nicht um Wassergebühren im Sinne des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, MietG handelt, liegt schon nach dem Wortlaut des Gesetzes auf der Hand. Da im Gebiet der Stadt Wien grundsätzlich die Wasserversorgung aus öffentlichen Wasserleitungen erfolgt, können Erhaltungskosten, die die Wasserleitung betreffen, nicht als Betriebskosten im Sinne der angeführten Gesetzesstelle beurteilt werden. Die dahingehende ständige Rechtsprechung, insbesondere des Rekursgerichtes, kann keinen Bedenken begegnen (vergleiche MietSlg 3768, 4428, 17245, 22.222). Das Rekursgericht hat auch zutreffend darauf hingewiesen, daß die Mietengesetznovelle 1929, (BGBl 1929/200), die die Aufnahme der Erhaltungs- und Reinigungskosten einer privaten Wasserleitung oder eines Hausbrunnens unter die Betriebskosten verfügt hat, keine Gleichstellung der Wassergebühren mit den Reparaturarbeiten an einer öffentlichen Wasserleitung mit sich gebracht hat (vergleiche Sternberg, Das Mietengesetz⁴ 155 f.; MietSlg 22.222).

Entgegen der Auffassung des Revisionsrekurswerbers kann auch das Merkmal der gesetzlichen Verpflichtung des Wasserabnehmers zur periodischen Überprüfung der Anlage den daraus erwachsenen Kosten nicht den Charakter von Betriebskosten geben. Die Gleichstellung mit den Zähler- und Grundgebühren ist nicht gerechtfertigt, weil es sich bei diesen eindeutig um Wassergebühren handelt. Begrifflich liegt auch keine mit der Durchführung einer kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorgenommene Neueinführung im Sinne des § 2 Abs 2 Z 8 MietG vor, sodaß der Hinweis darauf, daß derartige Neueinführungen im Gesetze nur demonstrativ aufgezählt sind, fehlgehen muß. Schließlich kann es sich bei den Kosten für die Überprüfung der Dichtheit der Wasserversorgungsinnenanlage durch einen Installateur nicht um Verwaltungsauslagen im Sinne des § 2 Abs 2 Z 7 MietG handeln, sodaß auch die Auswirkung der Pauschalierung außer Betracht bleiben kann. Eine extensive Auslegung des Gesetzes kann im Hinblick auf die taxative Aufzählung der Betriebskostentypen nicht in Betracht kommen. Da sohin auch keine andere Möglichkeit einer Einstufung als Betriebskosten gegeben ist, ist dem Rekursgerichte darin beizupflichten, daß die gegenständlichen Kosten als Instandhaltungsauslagen nach § 6 Abs 1 Z 1 MietG zu beurteilen sind, deren Deckung aus den Hauptmietzinseingängen zu erfolgen hat. Dazu gehören alle Auslagen die erforderlich sind, um das Haus im bestehenden Bauzustand zu erhalten, soweit es sich um die allgemeinen Teile des Hauses handelt. Es erübrigt sich aber im vorliegenden Verfahren ein Eingehen auf die Frage, welche der verschiedenen, dem Wasserabnehmer nach § 15 Abs 4 Wiener Wasserversorgungsgesetz 1960 eingeräumten Möglichkeiten zur Überprüfung der Innenanlage auf ihre Dichtheit im Hinblick auf den offenbar recht unterschiedlichen Kostenaufwand im Einzelfall gerechtfertigt ist, weil nur zu beurteilen ist, ob die vorgeschriebenen Beträge Betriebskosten darstellen.

Entgegen der Auffassung des Revisionsrekurswerbers kann auch das Merkmal der gesetzlichen Verpflichtung des Wasserabnehmers zur periodischen Überprüfung der Anlage den daraus erwachsenen Kosten nicht den Charakter von Betriebskosten geben. Die Gleichstellung mit den Zähler- und Grundgebühren ist nicht gerechtfertigt, weil es sich bei diesen eindeutig um Wassergebühren handelt. Begrifflich liegt auch keine mit der Durchführung einer kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorgenommene Neueinführung im Sinne des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 8, MietG vor, sodaß der Hinweis darauf, daß derartige Neueinführungen im Gesetze nur demonstrativ aufgezählt sind, fehlgehen muß. Schließlich kann es sich bei den Kosten für die Überprüfung der Dichtheit der Wasserversorgungsinnenanlage durch einen Installateur nicht um Verwaltungsauslagen im Sinne des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 7, MietG handeln, sodaß auch die Auswirkung der Pauschalierung außer Betracht bleiben kann. Eine extensive Auslegung des Gesetzes kann im Hinblick auf die taxative Aufzählung der Betriebskostentypen nicht in Betracht kommen. Da sohin auch keine andere Möglichkeit einer Einstufung als Betriebskosten gegeben ist, ist dem Rekursgerichte darin beizupflichten, daß die gegenständlichen Kosten als Instandhaltungsauslagen nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, MietG zu beurteilen sind, deren Deckung aus den Hauptmietzinseingängen zu erfolgen hat. Dazu gehören alle Auslagen die erforderlich sind, um das Haus im bestehenden Bauzustand zu erhalten, soweit es sich um die allgemeinen Teile des Hauses handelt. Es erübrigt sich aber im vorliegenden Verfahren ein Eingehen auf die Frage, welche der verschiedenen, dem Wasserabnehmer nach Paragraph 15, Absatz 4, Wiener Wasserversorgungsgesetz 1960 eingeräumten Möglichkeiten zur Überprüfung der Innenanlage auf ihre Dichtheit im Hinblick auf den offenbar recht unterschiedlichen Kostenaufwand im Einzelfall gerechtfertigt ist, weil nur zu beurteilen ist, ob die vorgeschriebenen Beträge Betriebskosten darstellen.

Dem unbegründeten Rekurs muß sohin ein Erfolg versagt bleiben.

Textnummer

E800530

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0050OB00024.76.1005.000

Im RIS seit

04.06.2025

Zuletzt aktualisiert am

04.06.2025

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