

TE OGH 2002/12/17 50b202/02w

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.12.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller

1. Erwin R*****, 2. Rosa P*****, 3. Helga W*****, 4. Margaretha S*****, 6. Ruza D*****, 6. Franz B*****, 7. Franz B*****, alle ***** alle vertreten durch Mag. Gerda Bleyer, Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund, Biberstraße 7, 1010 Wien, 8. Selver A*****, vertreten durch Günter Schneider, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, Taborstraße 44, 1020 Wien, wider die Antragsgegnerin Mag. Dr. Edith W*****, vertreten durch Mag. Dr. Erhard Buder, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG infolge Revisionsrekurses der Erst- bis Siebantragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Jänner 2002, GZ 41 R 327/01v-33, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 20. Juni 2001, GZ 4 Msch 43/99t-27, abgeändert wurde, folgenden1. Erwin R*****, 2. Rosa P*****, 3. Helga W*****, 4. Margaretha S*****, 6. Ruza D*****, 6. Franz B*****, 7. Franz B*****, alle ***** alle vertreten durch Mag. Gerda Bleyer, Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund, Biberstraße 7, 1010 Wien, 8. Selver A*****, vertreten durch Günter Schneider, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, Taborstraße 44, 1020 Wien, wider die Antragsgegnerin Mag. Dr. Edith W*****, vertreten durch Mag. Dr. Erhard Buder, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, infolge Revisionsrekurses der Erst- bis Siebantragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Jänner 2002, GZ 41 R 327/01v-33, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 20. Juni 2001, GZ 4 Msch 43/99t-27, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin des Hauses ***** in*****, die Antragsteller waren in den Jahren 1993 bis 1995 Hauptmieter im gegenständlichen Haus.

In die Betriebskostenabrechnungen des Jahres 1993 und 1994 wurden die in den Rechnungen vom 3. 8. 1993, 27. 12. 1993 und 28. 6. 1994 enthaltenen Positionen von S 10.000, S 12.000 und S 11.000 für die Entfernung von Taubenkot im Haus aufgenommen.

Am 5. 7. 1993 hatte die MA 17 durch Bescheid der Antragsgegnerin den Auftrag erteilt, den linken Teil des Dachbodens zu reinigen, weil dieser durch Taubenkot und Federn stark verunreinigt war. Über Antrag der Mieter des Hauses hat das Erstgericht festgestellt, dass diese Positionen (weitere Positionen sind nicht mehr verfahrensgegenständlich) zu Unrecht als Betriebskosten verrechnet wurden.

Einem dagegen von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies erkennbar das diesbezügliche Begehren ab.

Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes sei die Entfernung von Taubenkot als Unratabfuhr im Sinn des § 21 Abs 1 Z 2 MRG zu qualifizieren. Dazu gehöre nämlich nicht nur Haushaltsabfall, Gerümpel und Bauschutt, deren Herkunft nicht eruierbar sei, sondern auch, was sich im Lauf der Zeit durch Reinigung des Boden des Hofes oder des Kellers als natürlicher Abfall ansamme. Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes sei die Entfernung von Taubenkot als Unratabfuhr im Sinn des Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, MRG zu qualifizieren. Dazu gehöre nämlich nicht nur Haushaltsabfall, Gerümpel und Bauschutt, deren Herkunft nicht eruierbar sei, sondern auch, was sich im Lauf der Zeit durch Reinigung des Boden des Hofes oder des Kellers als natürlicher Abfall ansamme.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar nicht EUR 10.000 übersteige, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Unratabfuhr im Sinn des § 21 Abs 1 Z 2 MRG fehle, insbesondere zur hier gegenständlichen Frage der Entfernung von Taubenkot. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar nicht EUR 10.000 übersteige, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Unratabfuhr im Sinn des Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, MRG fehle, insbesondere zur hier gegenständlichen Frage der Entfernung von Taubenkot.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Erstbis Siebtantragsteller mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses und die strittigen Positionen betreffend Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses. Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Erst- bis Siebtantragsteller ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Die taxative Aufzählung der auf die Mieter eines Hauses als Betriebskosten überwälzbare Ausgaben der Hausbewirtschaftung enthält in § 21 Abs 1 Z 2 MRG den Begriff der "Unratabfuhr". Darunter ist in erster Linie die regelmäßige Beseitigung des Hausmülls, der sich gewöhnlich und im Betrieb einer Hauswirtschaft ergibt, zu verstehen. Aber auch sonstige Ablagerungen, die im Lauf der Zeit durch Reinigung des Bodens, des Hofes oder des Kellers entstehen, zählen dazu. Wie es zutreffender zweitinstanzlicher Rechtsprechung entspricht, ist Gerümpel, alte Gebrauchsgegenstände, Bauschutt oder Sperrmüll nicht ohne weiteres dem Begriff des Unrats zu subsumieren, weil die Kosten der Entfernung solcher Gegenstände grundsätzlich diejenigen Mieter treffen, von denen die Gegenstände herrühren. Nur dann, wenn sich die Herkunft des Gerümpels nicht mehr feststellen lässt, sind die Kosten seiner Wegschaffung als Betriebskosten anzusehen, wenn die Beseitigung im Interesse aller Hausbewohner gelegen ist oder aber die Entfernung, wie etwa bei Dachböden, behördlich angeordnet wird (vgl LGZ Wien MietSlg 46.293, 38.385 ua). Die taxative Aufzählung der auf die Mieter eines Hauses als Betriebskosten überwälzbare Ausgaben der Hausbewirtschaftung enthält in Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, MRG den Begriff der "Unratabfuhr". Darunter ist in erster Linie die regelmäßige Beseitigung des Hausmülls, der sich gewöhnlich und im Betrieb einer Hauswirtschaft ergibt, zu verstehen. Aber auch sonstige Ablagerungen, die im Lauf der Zeit durch Reinigung des Bodens, des Hofes oder des Kellers entstehen, zählen dazu. Wie es zutreffender zweitinstanzlicher Rechtsprechung entspricht, ist Gerümpel, alte Gebrauchsgegenstände, Bauschutt oder Sperrmüll nicht ohne weiteres dem Begriff des Unrats zu subsumieren, weil die Kosten der Entfernung solcher Gegenstände grundsätzlich diejenigen Mieter treffen, von denen die Gegenstände herrühren. Nur dann, wenn sich die Herkunft des Gerümpels nicht mehr feststellen lässt, sind die Kosten seiner Wegschaffung als Betriebskosten anzusehen, wenn die Beseitigung im Interesse aller Hausbewohner gelegen ist oder aber die Entfernung, wie etwa bei Dachböden, behördlich angeordnet wird vergleiche LGZ Wien MietSlg 46.293, 38.385 ua).

Im vorliegenden Fall zu beurteilen ist die Überwälzbarkeit jener Kosten, die der Antragsgegnerin durch die behördlich angeordnete Beseitigung von Taubenkot aus dem Dachboden und Lichthof des Hauses entstanden sind. Solche

Kosten sind, weil sie nicht der Bekämpfung der Tauben dienen, zwar nicht als Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen zu qualifizieren, jedoch als Unratabfuhr im Sinn des § 21 Abs 1 Z 2 MRG. Dass es sich bei Taubenkot und toten Tauben um Unrat im oben dargestellten Sinn handelt, bedarf keiner weiteren Begründung. Keine Grundlage bieten die erstinstanzlichen Feststellungen dafür, dass es sich in Wahrheit um umfangreiche Reinigungsarbeiten und die Beseitigung von Gebäudeschäden, etwa an Fassaden oder ähnlichem gehandelt hätte, welcher Fall nicht ohne weiteres dem der Unratabfuhr gleichgesetzt werden könnte (vgl LGZ Wien MietSlg 41.294; 17.264). Zutreffend hat daher das Rekursgericht die Überwälzbarkeit der für die Beseitigung von Taubenkot aufgewendeten Kosten als Betriebskosten im Sinn des § 21 Abs 1 Z 2 MRG qualifiziert und damit eine Überwälzbarkeit jenes Aufwands auf die Mieter des Hauses bejaht. Dem Revisionsrekurs war der Erfolg zu versagen. Im vorliegenden Fall zu beurteilen ist die Überwälzbarkeit jener Kosten, die der Antragsgegnerin durch die behördlich angeordnete Beseitigung von Taubenkot aus dem Dachboden und Lichthof des Hauses entstanden sind. Solche Kosten sind, weil sie nicht der Bekämpfung der Tauben dienen, zwar nicht als Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen zu qualifizieren, jedoch als Unratabfuhr im Sinn des Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, MRG. Dass es sich bei Taubenkot und toten Tauben um Unrat im oben dargestellten Sinn handelt, bedarf keiner weiteren Begründung. Keine Grundlage bieten die erstinstanzlichen Feststellungen dafür, dass es sich in Wahrheit um umfangreiche Reinigungsarbeiten und die Beseitigung von Gebäudeschäden, etwa an Fassaden oder ähnlichem gehandelt hätte, welcher Fall nicht ohne weiteres dem der Unratabfuhr gleichgesetzt werden könnte vergleiche LGZ Wien MietSlg 41.294; 17.264). Zutreffend hat daher das Rekursgericht die Überwälzbarkeit der für die Beseitigung von Taubenkot aufgewendeten Kosten als Betriebskosten im Sinn des Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, MRG qualifiziert und damit eine Überwälzbarkeit jenes Aufwands auf die Mieter des Hauses bejaht. Dem Revisionsrekurs war der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E68311 5Ob202.02w

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00202.02W.1217.000

Dokumentnummer

JJT_20021217_OGH0002_0050OB00202_02W0000_000

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