

TE OGH 2001/5/15 5Ob206/00f

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.05.2001

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 Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. Werner S*****, 2. Johann K*****, beide vertreten durch Dr. Heinz Edelmann, Rechtsanwalt in Wien, 3. Karl S*****, wider den Antragsgegner S***** E*****, vertreten durch Kadlec & Weimann Rechtsanwältepartnerschaft in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 iVm § 21 Abs 1 Z 2 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Dezember 1999, GZ 40 R 558/99a-2, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 6. September 1999, GZ 12 Msch 42/99a-6, bestätigt wurde, folgenden 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 Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. Werner S*****, 2. Johann K*****, beide vertreten durch Dr. Heinz Edelmann, Rechtsanwalt in Wien, 3. Karl S*****, wider den Antragsgegner S***** E*****, vertreten durch Kadlec & Weimann Rechtsanwältepartnerschaft in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, in Verbindung mit Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Dezember 1999, GZ 40 R 558/99a-2, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 6. September 1999, GZ 12 Msch 42/99a-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller haben die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Revisionsrekursverfahren selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter im Haus ***** in*****, der Antragsgegner Eigentümer dieses Hauses.

In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1997 verrechnete der Antragsgegner den Mietern des Hauses S 31.213,75 aus dem Titel Schädlingsbekämpfung, wobei in diesem Betrag S 29.783,75 für die Bekämpfung eines Hausschwamms in der Tischlerei des Drittantragstellers aufgewendet wurden.

Mit ihrem verfahrenseinleitenden Antrag begehrten die Antragsteller, festzustellen, dass ua diese Betriebskostenposition ihnen gegenüber zu Unrecht verrechnet wurde.

Beide Vorinstanzen gaben dem Standpunkt der Antragsteller Recht und stellten eine Betriebskostenüberschreitung fest.

Unter "Schädlingen", deren Bekämpfung § 21 Abs 1 Z 2 MRG als Betriebskostenausgabe normiere, seien grundsätzliche tierische Schädlinge zu verstehen, von denen die Gefahr der Beschädigung des Hauses oder eine Gesundheitsgefahr ausgehe und die in größerer Zahl aufträten. Pflanzliche Organismen, wie im vorliegenden Fall ein Hausschwamm, seien nicht unter diesen Begriff zu subsumieren. Die Beseitigung solcher Beeinträchtigungen sei vom Bestandgeber unter dem Titel Erhaltung des Hauses vorzunehmen.Unter "Schädlingen", deren Bekämpfung Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, MRG als Betriebskostenausgabe normiere, seien grundsätzliche tierische Schädlinge zu verstehen, von denen die Gefahr der Beschädigung des Hauses oder eine Gesundheitsgefahr ausgehe und die in größerer Zahl aufträten. Pflanzliche Organismen, wie im vorliegenden Fall ein Hausschwamm, seien nicht unter diesen Begriff zu subsumieren. Die Beseitigung solcher Beeinträchtigungen sei vom Bestandgeber unter dem Titel Erhaltung des Hauses vorzunehmen.

Das Rekursgericht führte noch aus, dass zum Unterschied von der Bekämpfung tierischer Schädlinge eine Gefährdung der Substanz des Hauses durch Schimmel oder Schwamm zu befürchten sei, sodass die Beseitigung dieses Übels von einer Beseitigung von Baumängeln, die vielfach auch die Ursache von Schimmelpilz oder Vermorschungen von Holz seien, nicht leicht zu unterscheiden sei.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil sich eine Abgrenzung von Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 MRG und Schädlingsbekämpfung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 2 MRG möglicherweise nicht ausschließlich nicht danach bestimmen lasse, ob pflanzliche Schädlinge im Zusammenhang mit einem Baumangel stünden oder nicht und hiezu noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil sich eine Abgrenzung von Erhaltungsarbeiten im Sinn des Paragraph 3, MRG und Schädlingsbekämpfung im Sinne des Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, MRG möglicherweise nicht ausschließlich nicht danach bestimmen lasse, ob pflanzliche Schädlinge im Zusammenhang mit einem Baumangel stünden oder nicht und hiezu noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners, der aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig ist.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist jedoch nicht berechtigt.

Wie die Vorinstanzen mit Palten (Betriebskosten, Rz 69) zutreffend erkannt haben, sind unter "Schädlingen", deren Bekämpfung gemäß § 21 Abs 1 Z 2 MRG als Betriebskosten verrechnet werden darf, nach allgemeiner Auffassung ganz grundsätzlich nur tierische Schädlinge, nicht aber pflanzliche Organismen oder Viren zu verstehen. Dies lässt sich neben dem allgemeinen Sprachgebrauch, der zur Auslegung der hier in Frage stehenden Bestimmung heranzuziehen ist, auch noch damit begründen, dass im Fall der Schadensverursachung durch pflanzliche Organismen wie Schimmel, Fäulnis oder Schwamm deren Beseitigung sich nicht von der Schadensbehebung selbst und damit nicht von der dem Vermieter obliegenden Erhaltungspflicht trennen lässt. Diese Schäden gefährden - anders als tierische Schädlinge - per se die Substanz eines Gebäudes. Bei tierischen Schädlingen, etwa bei der Bekämpfung von Ratten, wurden als Betriebskosten auch nur die unmittelbar der Rattenvertilgung dienenden Auslagen als Betriebskosten angesehen, wie zB Aufwendungen für das Auslegen von Ködern durch ein dazu befugtes Unternehmen, nicht jedoch Baumeister-, Schlosser- und Glaserarbeiten, wenn sie auch durch die Rattenplage notwendig geworden sind und deren künftiger Abwehr dienen. Solche Arbeiten wurden als aus dem Hauptmietzins zu deckende Instandhaltungsarbeiten gewertet (vgl MietSlg 36.363; Palten, Betriebskosten 276, 310 bis 317).Wie die Vorinstanzen mit Palten (Betriebskosten, Rz 69) zutreffend erkannt haben, sind unter "Schädlingen", deren Bekämpfung gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, MRG als Betriebskosten verrechnet werden darf, nach allgemeiner Auffassung ganz grundsätzlich nur tierische Schädlinge, nicht aber pflanzliche Organismen oder Viren zu verstehen. Dies lässt sich neben dem allgemeinen Sprachgebrauch, der zur Auslegung der hier in Frage stehenden Bestimmung heranzuziehen ist, auch noch damit begründen, dass im Fall der Schadensverursachung durch pflanzliche Organismen wie Schimmel, Fäulnis oder Schwamm deren Beseitigung sich nicht von der Schadensbehebung selbst und damit nicht von der dem Vermieter

obliegenden Erhaltungspflicht trennen lässt. Diese Schäden gefährden - anders als tierische Schädlinge - per se die Substanz eines Gebäudes. Bei tierischen Schädlingen, etwa bei der Bekämpfung von Ratten, wurden als Betriebskosten auch nur die unmittelbar der Rattenvertilgung dienenden Auslagen als Betriebskosten angesehen, wie zB Aufwendungen für das Auslegen von Ködern durch ein dazu befugtes Unternehmen, nicht jedoch Baumeister-, Schlosser- und Glaserarbeiten, wenn sie auch durch die Rattenplage notwendig geworden sind und deren künftiger Abwehr dienen. Solche Arbeiten wurden als aus dem Hauptmietzins zu deckende Instandhaltungsarbeiten gewertet vergleiche MietSlg 36.363; Palten, Betriebskosten 276, 310 bis 317).

Dem Vermieter obliegende Erhaltungsarbeiten sind solche, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind (§ 3 Abs 2 Z 1 MRG), sowie die Arbeiten, die zur Erhaltung des Mietgegenstands erforderlich sind, jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt (Z 2 leg cit). Zu den vom Vermieter zu behebenden Schäden gehören insbesondere jene, die Auswirkungen auf den Bauzustand hätten, wie etwa wegen nachhaltiger Schimmelbildung (MietSlg 50.153/20; SZ 69/137 ua). Betreffen Arbeiten, die zur Erhaltung eines Mietgegenstands erforderlich sind hingegen nicht die Behebung von ernsten Schäden des Hauses, etwa weil nur eine oberflächliche Schimmelbildung durch bloße Desinfektionsmaßnahmen beseitigt werden kann, fällt dies in die Erhaltungspflicht des einzelnen Mieters (MietSlg 48.216/24; MietSlg 50.153/20). Dem Vermieter obliegende Erhaltungsarbeiten sind solche, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind (Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG), sowie die Arbeiten, die zur Erhaltung des Mietgegenstands erforderlich sind, jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt (Ziffer 2, leg cit). Zu den vom Vermieter zu behebenden Schäden gehören insbesondere jene, die Auswirkungen auf den Bauzustand hätten, wie etwa wegen nachhaltiger Schimmelbildung (MietSlg 50.153/20; SZ 69/137 ua). Betreffen Arbeiten, die zur Erhaltung eines Mietgegenstands erforderlich sind hingegen nicht die Behebung von ernsten Schäden des Hauses, etwa weil nur eine oberflächliche Schimmelbildung durch bloße Desinfektionsmaßnahmen beseitigt werden kann, fällt dies in die Erhaltungspflicht des einzelnen Mieters (MietSlg 48.216/24; MietSlg 50.153/20).

In keinem Fall kommt eine Überwälzung der Kosten von Schimmel- oder Schwammbeseitigung als Betriebskosten gemäß § 21 MRG auf alle Mieter eines Hauses in Betracht. In keinem Fall kommt eine Überwälzung der Kosten von Schimmel- oder Schwammbeseitigung als Betriebskosten gemäß Paragraph 21, MRG auf alle Mieter eines Hauses in Betracht.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Textnummer

E61913

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00206.00F.0515.000

Im RIS seit

14.06.2001

Zuletzt aktualisiert am

29.12.2021

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