jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2001/3/13 5Ob34/01p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.03.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1) Renate S*****, 2) Ingrid H*****, beide vertreten durch Karl Capek, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, 1160 Wien, Kirchstetterngasse 22, 3) Christine W*****, 4) Johanna S*****, 5) Erich W*****, 6) Adele W*****, 7) Jutta S*****, 8) Helga F*****, 9) Helga S*****, 10) Johann F*****, 11) Adele W*****, 12) Gabriela P*****, 13) Herbert L*****,

14) Ludmilla S*****, 15) Kurt H*****, 16) Petra W*****, 17) Hermine S*****, 18) Anna D*****, 19) Johanna J*****, 20) Walter P*****, 21) Helmut P*****, 22) Leopoldine D*****, 23) Erna P*****, 24) Peter M*****, 25) Erfried R*****, 26) Gertraud W*****, 27) Eva K*****, 28) Herbert R*****, 29) Eva S*****, 30) Karl J*****, 31) Traude K*****,

32) Anneliese L*****, 33) Margarete H*****, 34) Gabriele K*****, 35) Sabine S*****, 36) Maria L*****, 37) Sylvia Z*****, 38) Susanne V*****, 39) Renate W*****, 40) Susanne R*****, 41) Christine M*****,

42) Alfred F*****, 43) Alfred P*****, 44) Anton K*****, 45) Aloisia K*****, 46) Antonie K*****, 47) Gusti P*****, 48) Johann S*****, 49) Hilda B*****, 50) Anna L*****, 51) Gertrude M*****, 52) Leopoldine F*****, 53) Leopold F*****, 54) Erich F*****, 55) Herta D*****, 56) Leopoldine S*****, 57) Marie N*****, 58) Gertrude G*****, 59) Hermine W*****, 60) Elfriede K*****, 61) Rosa J*****, 62) Sylvia M*****, 63) Alfred F*****, 64) Susanne S*****, 65) Susanne P*****, 66) Eduard K*****, 67) Marie T*****, 68) Karl L*****, 69) Leopold B*****, 70) Hilde H*****, 71) Herbert T*****, 72) Josefine T*****, sämtliche *****, sowie der übrigen Mieter der Stiegen I bis XXVIII der Wohnhausanlage S*****, wider die Antragsgegnerin Stadt W*****, vertreten durch Dr. Peter Rudeck, Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Mai 2000, GZ 41 R 77/00b-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 25. November 1999, GZ 5 Msch 60/99z-7, teilweise abgeändert wurde, folgenden42) Alfred F*****, 43) Alfred P*****, 44) Anton K*****, 45) Aloisia K*****, 46) Antonie K*****, 47) Gusti P*****, 48) Johann S*****, 49) Hilda B*****, 50) Anna L*****, 51) Gertrude M*****, 52) Leopoldine F*****, 53) Leopold F*****, 54) Erich F*****, 55) Herta D*****, 56) Leopoldine S*****, 57) Marie N*****, 58) Gertrude G*****, 59) Hermine W*****, 60) Elfriede K*****, 61) Rosa J*****, 62) Sylvia M*****, 63) Alfred F*****, 64) Susanne S*****, 65) Susanne P*****, 66) Eduard K*****, 67) Marie T*****, 68) Karl L*****, 69) Leopold B*****, 70) Hilde H*****, 71) Herbert T*****, 72) Josefine T*****, sämtliche *****, sowie der übrigen Mieter der Stiegen römisch eins bis römisch XXVIII der Wohnhausanlage S*****, wider die Antragsgegnerin Stadt W*****, vertreten durch Dr. Peter Rudeck, Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Mai 2000, GZ 41 R 77/00b-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 25. November 1999, GZ 5 Msch 60/99z-7, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, den zu 1) und 2) angeführten Antragstellerinnen die für ihre Revisionsrekursbeantwortung verzeichneten Barauslagen von S 34,-- zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin der Wohnhausanlage *****, die Antragsteller sind Mieter. Im Jahr 1996 schaffte die Antragsgegnerin zur Schneeräumung im Bauteil 08/16304 (ihrem Vorbringen nach für eine zu betreuende Fläche von mehr als 250 m2) einen allradbetriebenen Kleintraktor an und nahm die Anschaffungskosten von S 122.566,79 in die Betriebskostenabrechnungen der Bauteile 0816304 und 0816303 für das Jahr 1996 auf.

Beide Vorinstanzen erachteten dies im Hinblick auf die Judikatur, wonach die Kosten der für Dienstleistungen des Hausbesorgers erforderlichen Geräte nur dann zu den überwälzbaren Betriebskosten zählen, wenn sie nicht besonders ins Gewicht fallen (WoBl 1999, 169/77 mit Anm von Wolf), als unzulässig. Die zweite Instanz erklärte allerdings den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob bei der Beurteilung der "Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien" (§ 23 Abs 1 Z 1 MRG) eine Relation zur Größe der zu betreuenden Liegenschaft, zur Anzahl der Mieter und zu den übrigen Betriebskosten herzustellen ist.Beide Vorinstanzen erachteten dies im Hinblick auf die Judikatur, wonach die Kosten der für Dienstleistungen des Hausbesorgers erforderlichen Geräte nur dann zu den überwälzbaren Betriebskosten zählen, wenn sie nicht besonders ins Gewicht fallen (WoBl 1999, 169/77 mit Anmerkung von Wolf), als unzulässig. Die zweite Instanz erklärte allerdings den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob bei der Beurteilung der "Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien" (Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer eins, MRG) eine Relation zur Größe der zu betreuenden Liegenschaft, zur Anzahl der Mieter und zu den übrigen Betriebskosten herzustellen ist.

In ihrem Revisionsrekurs trägt die Antragsgegnerin erneut ihre vom Rekursgericht abgelehnte Rechtsansicht vor, dass es nach dem Wortlaut des § 23 Abs 1 Z 1 MRG für die Überwälzbarkeit der strittigen Kosten auf die Mieter nur darauf ankomme, ob das angeschaffte Gerät für die Reinigung bzw Betreuung des Hauses erforderlich ist. Das sei im gegenständlichen Fall wegen der Größe der Wohnanlage anzunehmen, nicht zuletzt wegen der den Liegenschaftseigentümer treffenden Haftung bei Verletzung der Schneeräumpflicht. Gemessen an der Zahl der Mieter fielen die Anschaffungskosten für den Traktor auch nicht ins Gewicht. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Sachanträge der Antragsteller in Abänderung der angefochtenen Entscheidung abzuändern; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.In ihrem Revisionsrekurs trägt die Antragsgegnerin erneut ihre vom Rekursgericht abgelehnte Rechtsansicht vor, dass es nach dem Wortlaut des Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer eins, MRG für die Überwälzbarkeit der strittigen Kosten auf die Mieter nur darauf ankomme, ob das angeschaffte Gerät für die Reinigung bzw Betreuung des Hauses erforderlich ist. Das sei im gegenständlichen Fall wegen der Größe der Wohnanlage anzunehmen, nicht zuletzt wegen der den Liegenschaftseigentümer treffenden Haftung bei Verletzung der Schneeräumpflicht. Gemessen an der Zahl der Mieter fielen die Anschaffungskosten für den Traktor auch nicht ins Gewicht. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Sachanträge der Antragsteller in Abänderung der angefochtenen Entscheidung abzuändern; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Erst- und Zweitantragsteller haben dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag erstattet, das gegnerische Rechtsmittel im Hinblick auf die bereits vorhandene Judikatur zur Behandlung der Kosten von teurem technischen Gerät zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben. Sie argumentieren vor allem damit, dass der Hausbesorger für die Reinigung der Gehsteigflächen ohnehin ein Entgelt erhalte, für das die Mieter aufkommen müssen; würden auch noch die Kosten für die Anschaffung teurer Maschinen auf sie überwälzt, käme es zu einer Doppelbelastung.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs erweist sich entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes als unzulässig, und zwar aus folgenden kurz auszuführenden Gründen (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 510 Abs 3 letzter Satz und§ 528a ZPO):Der Revisionsrekurs erweist sich entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes als unzulässig, und zwar aus folgenden kurz auszuführenden Gründen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz und Paragraph 528 a, ZPO):

Wie die Vorinstanzen richtig erkannten, sind die Kosten der für Dienstleistungen des Hausbesorgers bzw zur Hausbetreuung erforderlichen Geräte und Materialien nur dann als Betriebskosten auf die Mieter überwälzbar, wenn sie nicht besonders ins Gewicht fallen. Anschaffungskosten für teures technisches Gerät zählen daher zum Erhaltungsaufwand (WoBl 1999, 169/77 mit Anm von Wolf). Dieses Gesetzesverständnis ergibt sich aus der mit der MRG-Novelle 1985 angestrebten Rückkehr zu jener Rechtslage, die vorsah, dem Hausbesorger Gerät und Material für das Reinigen der Gehsteige und deren Bestreuung bei Glatteis zur Verfügung zu stellen, soweit dies in Erfüllung der dem Hauseigentümer nach den bestehenden Vorschriften obliegenden Verpflichtungen erforderlich ist. An die Anschaffung teuren technischen Geräts war offenkundig nicht gedacht; die dadurch erzielbare Arbeitserleichterung und Arbeitsersparnis hätte anderenfalls in einer Änderung der Vorschriften über die Entlohnung des Hausbesorgers ihren Niederschlag finden müssen.Wie die Vorinstanzen richtig erkannten, sind die Kosten der für Dienstleistungen des Hausbesorgers bzw zur Hausbetreuung erforderlichen Geräte und Materialien nur dann als Betriebskosten auf die Mieter überwälzbar, wenn sie nicht besonders ins Gewicht fallen. Anschaffungskosten für teures technisches Gerät zählen daher zum Erhaltungsaufwand (WoBl 1999, 169/77 mit Anmerkung von Wolf). Dieses Gesetzesverständnis ergibt sich aus der mit der MRG-Novelle 1985 angestrebten Rückkehr zu jener Rechtslage, die vorsah, dem Hausbesorger Gerät und Material für das Reinigen der Gehsteige und deren Bestreuung bei Glatteis zur Verfügung zu stellen, soweit dies in Erfüllung der dem Hauseigentümer nach den bestehenden Vorschriften obliegenden Verpflichtungen erforderlich ist. An die Anschaffung teuren technischen Geräts war offenkundig nicht gedacht; die dadurch erzielbare Arbeitserleichterung und Arbeitsersparnis hätte anderenfalls in einer Änderung der Vorschriften über die Entlohnung des Hausbesorgers ihren Niederschlag finden müssen.

Ob demnach die Kosten von Maschinen und Geräten für die Hausbetreuung auf die Mieter überwälzbar sind, lässt sich nicht auf einen Betrag oder auf eine bestimmte Größe der Liegenschaft bzw die Anzahl der Mieter festlegen. Es muss ein Beurteilungsspielraum bleiben, in dem die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden können. Dieser Beurteilungsspielraum wurde im gegenständlichen Fall nicht verlassen. Dass es sich bei einem rund S 122.000,-- kostenden Traktor für die Schneeräumung um ein teures technisches Gerät handelt, liegt auf der Hand. Schon damit scheidet die Verrechnung des Anschaffungspreises als Betriebskosten aus. In WoBl 1998, 338/219 wurden sogar die Anschaffungskosten für einen Rasenmäher dem Erhaltungsaufwand zugerechnet. Das hat zwar Würth kritisiert (aaO), doch bekennt sich offenbar auch dieser Autor zu dem in WoBl 1999, 169/77 aufgestellten Kostenkriterium (Würth/Zingher, Wohnrecht 2000, Anm 6 zu § 23 MRG; vgl auch Wolf aaO).Ob demnach die Kosten von Maschinen und Geräten für die Hausbetreuung auf die Mieter überwälzbar sind, lässt sich nicht auf einen Betrag oder auf eine bestimmte Größe der Liegenschaft bzw die Anzahl der Mieter festlegen. Es muss ein Beurteilungsspielraum bleiben, in dem die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden können. Dieser Beurteilungsspielraum wurde im gegenständlichen Fall nicht verlassen. Dass es sich bei einem rund S 122.000,-- kostenden Traktor für die Schneeräumung um ein teures technisches Gerät handelt, liegt auf der Hand. Schon damit scheidet die Verrechnung des Anschaffungspreises als Betriebskosten aus. In WoBl 1998, 338/219 wurden sogar die Anschaffungskosten für einen Rasenmäher dem Erhaltungsaufwand zugerechnet. Das hat zwar Würth kritisiert (aaO), doch bekennt sich offenbar auch dieser Autor zu dem in WoBl 1999, 169/77 aufgestellten Kostenkriterium (Würth/Zingher, Wohnrecht 2000, Anmerkung 6 zu Paragraph 23, MRG; vergleiche auch Wolf aaO).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm §§ 41, 50 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E61348 05A00341

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00034.01P.0313.000

Dokumentnummer

JJT_20010313_OGH0002_0050OB00034_01P0000_000

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at