

TE OGH 1998/2/24 5Ob375/97a

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.02.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schwarz, Dr. Flossmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Ing. Peter F******, vertreten durch Heinz Keltner, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Penzing, Goldschlagstraße 144-146/9/2, 1140 Wien, wider die Antragsgegner 1.) Irene V******, 2.) Brigitte S******, 3.) Barbara S******, 4.) Dr. Ruth B******, 5.) Rosemarie ***** K******, 6.) Gisela S******, 7.) Ernst S******, 8.) Yu ***** Y******, 9.) M*****- gesellschaft mbH, *****, vertreten durch den Hausverwalter Georg W******, dieser vertreten durch Dr. Johann Gelbmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 iVm § 21 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. Juni 1997, GZ 39 R 247/97f-12, den
Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schwarz, Dr. Flossmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Ing. Peter F******, vertreten durch Heinz Keltner, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Penzing, Goldschlagstraße 144-146/9/2, 1140 Wien, wider die Antragsgegner 1.) Irene V******, 2.) Brigitte S******, 3.) Barbara S******, 4.) Dr. Ruth B******, 5.) Rosemarie ***** K******, 6.) Gisela S******, 7.) Ernst S******, 8.) Yu ***** Y******, 9.) M*****- gesellschaft mbH, *****, vertreten durch den Hausverwalter Georg W******, dieser vertreten durch Dr. Johann Gelbmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, in Verbindung mit Paragraph 21, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. Juni 1997, GZ 39 R 247/97f-12, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Im außerstreitigen Verfahren nach § 37 MRG ist unter anderem zu überprüfen § 37 Abs 1 Z 12 ZPO), ob ein

bestimmter Betrag iS des § 21 Abs 1 MRG unter Betriebskosten verrechnet werden darf. Gemäß§ 21 Abs 1 Z 1 MRG gelten die vom Vermieter für die Versorgung des Hauses mit Wasser (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) als Betriebskosten. Das Rekursgericht geht in seiner Beurteilung, daß auch ein durch einen im Hausinneren entstandenen Rohrbruch bewirkter Wassermehrverbrauch, der im Wege der Wassergebühren verrechnet wird, zur Wasserversorgung und somit zu den Betriebskosten zählt, von der Rechtsprechung des OGH aus: Dieser hat - wohl zur Frage von Schädlingsbekämpfungskosten, aber unter ausdrücklicher Gleichstellung mit Wassermehrverbrauchskosten - bereits ausgesprochen, daß die Frage, ob der Vermieter seiner aus dem Mietvertrag abzuleitenden Pflicht nachgekommen ist, die auf den Mieter überwälzbaren Betriebskosten dadurch möglichst gering zu halten, daß er im Rahmen dessen, was von ihm bei einer mit der gebotenen Sorgfalt geführten Hausverwaltung verlangt werden kann, das Entstehen solcher Kosten verhindert, auf den streitigen Rechtsweg und nicht mehr in das Verfahren nach § 37 MRG gehört, welches für die Erörterung von Verschuldensfragen keinen Raum bietet (JBl 1986, 316 = ImmZ 1986, 151 = MietSlg 38.531). Da die Höhe der für verbrauchtes Wasser angefallenen Gebühren auf gesetzlicher Grundlage und nicht auf freier Vereinbarung beruht, ist der Hinweis auf bei vernünftiger Wirtschaftsführung gegenüber Dritten anfallende Entgelte (SZ 62/119 = MietSlg XLI/24) verfehlt. Im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, MRG ist unter anderem zu überprüfen (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, ZPO), ob ein bestimmter Betrag iS des Paragraph 21, Absatz eins, MRG unter Betriebskosten verrechnet werden darf. Gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, MRG gelten die vom Vermieter für die Versorgung des Hauses mit Wasser (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) als Betriebskosten. Das Rekursgericht geht in seiner Beurteilung, daß auch ein durch einen im Hausinneren entstandenen Rohrbruch bewirkter Wassermehrverbrauch, der im Wege der Wassergebühren verrechnet wird, zur Wasserversorgung und somit zu den Betriebskosten zählt, von der Rechtsprechung des OGH aus: Dieser hat - wohl zur Frage von Schädlingsbekämpfungskosten, aber unter ausdrücklicher Gleichstellung mit Wassermehrverbrauchskosten - bereits ausgesprochen, daß die Frage, ob der Vermieter seiner aus dem Mietvertrag abzuleitenden Pflicht nachgekommen ist, die auf den Mieter überwälzbaren Betriebskosten dadurch möglichst gering zu halten, daß er im Rahmen dessen, was von ihm bei einer mit der gebotenen Sorgfalt geführten Hausverwaltung verlangt werden kann, das Entstehen solcher Kosten verhindert, auf den streitigen Rechtsweg und nicht mehr in das Verfahren nach Paragraph 37, MRG gehört, welches für die Erörterung von Verschuldensfragen keinen Raum bietet (JBl 1986, 316 = ImmZ 1986, 151 = MietSlg 38.531). Da die Höhe der für verbrauchtes Wasser angefallenen Gebühren auf gesetzlicher Grundlage und nicht auf freier Vereinbarung beruht, ist der Hinweis auf bei vernünftiger Wirtschaftsführung gegenüber Dritten anfallende Entgelte (SZ 62/119 = MietSlg XLI/24) verfehlt.

Anmerkung

E49536 05A03757

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00375.97A.0224.000

Dokumentnummer

JJT_19980224_OGH0002_0050OB00375_97A0000_000

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