jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/4/10 5Ob108/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.04.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Pia S***, Wien 15, Witzelsbergergasse 13/1, vertreten durch Dr.Martin G***, Verein Mieter informieren Mieter "M***, Hilfe zur Selbsthilfe, Wien 15, Löhrgasse 13/20, wider die Antragsgegnerin Ö*** S*** Gemeinnützige GesmbH, Breitenfeldergasse 3, 1080 Wien, vertreten durch Dr.Julius Schuster, Dr.Markus Schuster und Dr.Josef Unterweger, Rechtsanwälte in Wien, und des Verfahrensbeteiligten Paul L***, Wien 15, Witzelsbergergasse 15/12, wegen §§ 22 Abs. 1 Z 6 und 7, 14 WGG, infolge Rekurses beider Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. März 1989, GZ 41 R 391/88-15, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 21.März 1988, GZ 5 Msch 9/87-10, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Keinem der Rekurse wird Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit 1.Oktober 1980 Mieterin der Wohnung top. Nr. 1 im Haus Wien 15., Witzelsbergergasse 13. Die Häuser Witzelsbergergasse 13 und 15 bilden eine der Antragsgegnerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung, gehörige, von ihr errichtete, im Jahr 1980 fertiggestellte und nunmehr auch von ihr verwaltete Wohnhausanlage. Die Waschküche der gesamten Wohnhausanlage befindet sich im Haus Witzelsbergergasse 15. Diese Waschküche ist mit einem Waschvollautomaten, einem Trockenautomaten und einer Zentrifuge ausgestattet, für die ein gemeinsamer Stromzählautomat vorhanden ist. Diese Geräte können nur nach Einwurf von Waschmünzen in Betrieb gesetzt werden, die von der Hausbesorgerin bis einschließlich Dezember 1984 zum Preis von 3 S und seither zu einem solchen von 5 S ausgegeben wurden. Anläßlich der Inbetriebnahme der Waschküche im Jahr 1980 wurden die Mieter beider Häuser von der Antragsgegnerin unter anderem auf das Waschmarkensystem hingewiesen. Durch eine Waschmünze wird eine kw/h Strom freigegeben. Für einen Kochwaschgang im Waschvollautomaten und einen Trockengang im Trockenautomaten werden jeweils 3,5 kw/h, für einen Schleudervorgang in der Zentrifuge etwa 0,15 kw/h benötigt. Bei der Kalkulation des Entgeltes für jede Waschmarke wurden abgesehen vom Strompreis auch der Stromgrundtarif für die Geräte, die Zählergebühr, die Wasserverbrauchskosten der Waschmaschine, das Entgelt für kleinere Reparaturen der Waschmaschine sowie das Entgelt für die Waschküchenreinigung durch die Hausbesorgerin berücksichtigt. Die

Nettoeinnahmen aus den Waschmünzenverkäufen wurden bis Ende 1983 auf ein eigenes Konto gelegt; der daraus - ohne Abhebungen - entstandene Saldo von 46.187,49 S wurde am 1.Jänner 1984 auf das Instandhaltungskonto des Hauses umgebucht. Ab dem Jahr 1984 wurden sämtliche Erlöse aus den Waschmünzenverkäufen auf das Betriebskostenkonto gebucht, von dem auch alle Ausgaben für die Waschküche bestritten wurden. Bis einschließlich 1986 wurden von der Antragstellerin insgesamt 13.446 S für Waschmarken aufgewendet. Der Gesamterlös aus den Waschmarken betrug in dieser Zeit 113.339 S. Mit dem am 28.Oktober 1986 beim Magistrat der Stadt Wien, MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle, gegen die Vermieterin eingebrachten Antrag begehrte Pia S*** die Feststellung, die Antragsgegnerin habe durch das Begehren von zusätzlichen Beträgen für die Benützung der Waschküche das angemessene Entgelt gemäß § 14 WGG überschritten, und die Feststellung der Höhe dieser Überschreitungen, weiters die Feststellung, daß die Kosten des Betriebes der Waschküche nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufzuteilen seien und die Benützung der Waschküche auch in Zukunft - solange keine abweichenden schriftlichen Vereinbarungen geschlossen würden - nicht von der Bezahlung eines zusätzlichen Entgelts abhängig gemacht werden dürfe. Letztlich wurde die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Rückzahlung der von der Antragstellerin seit Beginn des Mietverhältnisses geleisteten, das gesetzlich zulässige Entgelt übersteigenden Zahlungen verlangt. Mangels einer schriftlichen oder konkludenten Vereinbarung über die Aufteilung der Betriebskosten der Waschküche müßten diese Kosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt werden. Da der Anteil der Antragstellerin an den verbrauchten Waschmarken größer gewesen sei als ihrem Nutzflächenanteil entsprochen hätte, sei sie bei Aufteilung der Betriebskosten der Waschküche übermäßig belastet worden. Die Antragsgegnerin sprach sich gegen diesen Antrag aus. Die Verrechnung der Waschküchenkosten finde in den Mietverträgen ihre Deckung. Der Münzpreis sei ein Pauschalbetrag, der die Energiekosten und die Geräteamortisation beinhalte. Bei dieser Berechnungsart würden die Waschküchenkosten nach dem Verhältnis der tatsächlichen Inanspruchnahme aufgeteilt, die einen Rückschluß auf die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zuließe.

Nach Anrufung des Gerichtes durch die Antragstellerin wies das Erstgericht sämtliche Anträge ab. Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging es davon aus, daß im vorliegenden Fall im Hinblick auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Wohnhauses die Bestimmungen des WGG 1979, und zwar des § 14 Abs. 1 1. Satz, wegen der durch § 55 Z 2 MRG erfolgten Novellierung, jedoch nicht die Z 7 dieser Bestimmung, sondern gemäß§ 1 Abs. 3 MRG § 24 MRG zur Anwendung käme. Danach bestimme sich der Anteil eines Mieters an den Betriebskosten einer gemeinschaftlichen Anlage nach dessen Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch, wenn der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers der Anlage durch besondere Vorrichtungen feststellbar sei. Durch die installierten Stromzählerautomaten und die Anzahl der verkauften und verbrauchten Waschmünzen sei im vorliegenden Fall der Anteil jedes einzelnen Mieters am Gesamtverbrauch der Waschküche unschwer feststellbar. Die Waschküchenkosten dürften daher nicht nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt werden. In der Verrechnung der Waschküchenkosten mittels Waschmarken könne im übrigen auch kein zusätzliches Entgelt erblickt werden.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragstellerin Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluß auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes an das Erstgericht zurück. Sowohl nach der Rechtslage vor Inkrafttreten des MRG als auch nach der hier unbekämpft zur Anwendung kommenden Bestimmung des § 24 MRG richte sich der Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes einer Gemeinschaftsanlage nach dem tatsächlichen Verbrauch, wenn der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch eines jeden einzelnen Benützers dieser Anlage durch besondere Vorrichtungen feststellbar sei. Im vorliegenden Fall handle es sich wohl um eine solche Gemeinschaftsanlage, doch sei der Rekurswerberin insofern beizupflichten, als der Anteil eines jeden einzelnen Mieters am Gesamtverbrauch der Waschküche nicht feststellbar sei, weil durch den allein vorhandenen für die Geräte gemeinsamen Stromzählautomaten lediglich der Stromverbrauch eines jeden einzelnen Benützers der Anlage festgestellt werden könne. Für die übrigen, in der Kalkulation des Entgeltes für die Waschmarken anteilig mitenthaltenen Kosten, fehle es an einer besonderen Vorrichtung, die den Verbrauch oder Anteil am Verbrauch des einzelnen Waschküchenbenützers feststellbar mache. Lege man zugrunde, daß durch die Registrierung der Anzahl der jeweils von den einzelnen Mietern "gekauften" Jetons bzw durch den gemeinsamen Stromzähler in der Waschküche der Verbrauch und der Anteil am Gesamtverbrauch eines jeden einzelnen Benützers hinsichtlich Strom feststellbar sei, wären lediglich die Stromkosten nach dem jeweiligen Verbrauch jedes einzelnen Benützers auf diese überwälzbar, hingegen die übrigen in der Kalkulation des Entgeltes für jede Waschmarke enthaltenen Kosten nach dem Nutzflächenschlüssel aufzuteilen. Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes sei auch in der Verrechnung der Waschküchenkosten mittels Waschmarken

eine Forderung eines zusätzlichen Entgeltes zu erblicken, das ebenfalls in einem Verfahren nach § 22 Abs. 1 Z 1 WGG überprüft werden könne. In dem (allgemeinen) Betriebskostenkonto seien nämlich auch andere Betriebskosten enthalten, die nicht in der Kalkulation des Entgeltes für jede Waschmarke berücksichtigt seien; es könnte daher zu einer "Umverteilung" zu Gunsten anderer Mieter, die die Waschküche nicht benützten, kommen.

Da das Erstgericht von einer anderen Rechtsansicht ausgegangen sei, habe es für eine erschöpfende Beurteilung der Rechtssache erforderliche Feststellungen unterlassen; insbesondere darüber, wieviele Waschmarken die Antragstellerin zu welchem Preis erworben habe und wie hoch der jeweilige Strompreis zur Zeit des Bezuges der Waschmarken gewesen sei. Erst dann werde über eine allfällige Überschreitung abgesprochen werden können. Schließlich erachtete das Rekursgericht im Zusammenhang mit dem Begehren auf Feststellung, daß die Kosten des "Betriebes der Waschküche" nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufzuteilen seien und die Benützung der Waschküche auch in Zukunft nicht von der Bezahlung eines zusätzlichen Entgeltes abhängig gemacht werden dürfe, noch die Klarstellung durch Erörterung mit den Parteien erforderlich, ob damit nicht die Kosten des Betriebes der in der Waschküche aufgestellten Geräte gemeint seien.

Rechtliche Beurteilung

Keinem der von beiden Teilen gegen diese rekursgerichtliche Entscheidung erhobenen Rekurs kommt Berechtigung zu. Die von der Antragsgegnerin hilfsweise geltend gemachte Nichtigkeit ist nicht gegeben, weil die zum Gegenstand des Verfahrens gemachten Angelegenheiten ausdrücklich in das besondere außerstreitige Verfahren nach § 22 WGG, § 37 MRG verwiesen sind (§ 22 Abs. 1 Z 6 und 7 WGG).

Bei der rechtlichen Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes ist vorerst davon auszugehen, daß im Hinblick auf den Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses und den Beginn des Mietverhältnisses zwischen den Parteien für die Frage der Berechnung des von der Antragstellerin für die Überlassung des Gebrauches der Wohnung zu bezahlenden Entgeltes die Bestimmungen des WGG in seiner Stammfassung maßgeblich sind. Nach § 14 Abs. 1 1. Satz WGG StammF bestand für gemeinnützige Bauvereinigungen bei einzelnen Betriebskosten und bei den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen die Möglichkeit, die Berechnung des Entgeltes nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten vorzunehmen; im übrigen war die Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzfläche zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wurde. Entgegen der im Rekurs der Antragstellerin vertretenen Ansicht war (bzw ist nach der insoweit unverändert gebliebenen Fassung des § 14 Abs. 1 1. Satz WGG idFdMRG) diese Möglichkeit der Verteilung der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen nach dem Verhältnis unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten - wie schon aus dem klaren Wortlaut des Gesetzes hervorgeht - nicht von einer Vereinbarung aller Mieter abhängig (vgl zu der diesbezüglich gleichlautenden Bestimmung des § 14 Abs. 1 1. Satz WGG Würth in Rummel, ABGB, Rz 14 zu § 16 MRG Anh WGG samt weiteren Literaturhinweisen).

Im vorliegenden Fall wurde zwischen den Parteien im Mietvertrag vereinbart, daß der Aufteilung nach dem - aus dem Verhältnis der Gesamtwohnfläche zu den Flächen der einzelnen Wohnungen errechneten - Betriebskostenschlüssel ua auch die durch den Betrieb "einer mechanischen Waschküche" auflaufenden Spesen unterliegen und "bei zeitlich begrenzter anderer Verrechnungsart

von ..... Waschmaschinenkosten die durch die Hausverwaltung bekanntgegeben wird". Aus dieser Vereinbarung ergibt sich, daß die Antragstellerin - im Hinblick darauf, daß die Antragsgegnerin von der ihr in § 14 Abs. 1 1. Satz WGG an sich eingeräumten Möglichkeit, die Aufteilung der Kosten des Betriebes der Waschküche nach der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit der Mieter vorzunehmen, keinen Gebrauch gemacht hat - ein Recht zur Mitbenützung der vorhandenen und ohne Zweifel auch als gemeinschaftliche Anlage iS des § 14 Abs. 1 1. Satz WGG anzusehende Waschküche unter Aufteilung der bei deren Benützung auflaufenden Kosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen, erworben hat (§§ 1094, 1096 ABGB). Aus dem im Mietvertrag in diesem Zusammenhang vorgenommenen Hinweis, die Hausverwaltung werde "bei zeitlich begrenzter anderer Verrechnungsart von Waschmaschinenkosten dies bekanntgeben", läßt sich jedenfalls nicht ableiten, es wäre dem Vermieter vertraglich das Recht eingeräumt worden, einseitig eine Änderung des unmittelbar zuvor vereinbarten Aufteilungsschlüssels vorzunehmen. Von dem von der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung gewählten und im Mietvertrag vereinbarten Aufteilungsschlüssel konnte somit nur im Falle einer schriftlichen mit allen Mietern getroffenen Vereinbarung abgegangen werden. Daß eine solche Vereinbarung auch mit der Antragstellerin getroffen worden wäre, wurde nicht behauptet. Die Antragsgegnerin war

daher nicht berechtigt, aus der Anbringung eines Mechanismus, der die Benützung der Waschküche von der Entrichtung eines zusätzlichen Entgelts in Form der Verwendung von entgeltlich zu erwerbenden Münzen (Jetons) abhängig macht, das Recht abzuleiten, die Aufteilung der Kosten der Benützung der gemeinsamen Waschküche einseitig zu verändern. Die Kosten des Betriebes der Waschküche sind daher - dem Inhalt des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrages entsprechend - nach dem aus dem Verhältnis der Gesamtwohnfläche zu den Wohnflächen der einzelnen Wohnungen errechneten Verteilungsschlüssel auf die Mieter aufzuteilen. Insoweit kommt der Rechtsrüge der Antragstellerin Berechtigung zu. Ob aber das auf diese Art zu berechnende Entgelt für die Benützung der Waschküche durch das Verlangen der Verwendung von gegen zusätzliches Entgelt zu erwerbender Münzen für die Benützung der Waschküche das nach § 14 WGG hier zulässige Entgelt überschritten wurde, läßt sich nach der bisherigen Sachverhaltsgrundlage noch nicht beurteilen. Die Antragstellerin hat wohl behauptet, sie sei durch die von der Antragsgegnerin gewählte Form der Verrechnung der Kosten des Betriebes der Waschküche bei der Aufteilung der Betriebskosten übermäßig belastet worden. Feststellungen über die Beträge, die von der Antragstellerin bei Aufteilung der Kosten des Betriebes der Waschküche nach dem im Mietvertrag vereinbarten Schlüssel zu entrichten gewesen wären, wurden von den Vorinstanzen nicht getroffen. Damit kann aber auch noch nicht festgestellt werden, ob die Antragstellerin für die Anschaffung der für die Benützung der Waschküche von der Antragstellerin geforderten Waschmünzen tatsächlich mehr aufwenden mußte, als ihrem nach der Nutzfläche errechneten Anteil an den Kosten des Betriebes der Waschküche entsprochen hätte. Es hatte daher an der vom Rekursgericht verfügten Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses zu verbleiben.

Damit erweist sich aber der Rekurs der Antragsgegnerin als unberechtigt, während jenem der Antragstellerin lediglich im Ergebnis keine Berechtigung zukommt.

Zu dem Wortlaut des im Zusammenhang mit der Feststellung des maßgeblichen Schlüssels für die Verteilung der Kosten des Betriebes der Waschküche gestellten und an sich auch berechtigten Feststellungsbegehrens ist allerdings zu bemerken, daß der zweite Teil des Sachantrages bloß eine Rechtsfolge des aufrecht erledigten ersten Teiles des Feststellungsbegehrens darstellt, die mangels Anhaltspunkte dafür, daß die Antragsgegnerin nicht bereit wäre, dem aufrecht erledigten Feststellungsbegehren zu entsprechen, nicht zum Gegenstand eines weiteren Feststellungsbegehrens gemacht werden könnte.

Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf § 52 ZPO iVm § 37 Abs. 3 Z 19 MRG und § 22 Abs. 4 WGG, zumal beide Rekurse zur Klärung der offenen Rechtsfragen beigetragen haben.

Anmerkung

E20675

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00108.89.0410.000

Dokumentnummer

JJT_19900410_OGH0002_0050OB00108_8900000_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