

TE OGH 1989/6/27 50b74/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Egon G***, 2.) Hans S***, 3.) Walter D***,

4.)

Franz D***, 5.) Emilie G***, 6.) Gerald H***,

7.)

Elfriede K***, 8.) Gerald D***, 9.) Harald G***,

10.)

Herbert S***, 11.) Hannelore B***, 12.) Franz B***,

13.)

Dorothea B***, 14.) Ilona S***, 15.) Kurt F***,

16.)

Christine Z***, 17.) Elisabeth P***, 18.) Erich P***,

19.)

Dr.Karl S***, 20.) Erich B***, 21.) Silvia K***, 22.) Egon W***, 23.) Gerhard D***, 24.) Johann P***, 25.) Wolfgang B***, 26.) Josef K***, 27.) Franz K***, 28.) Brigitte B***,

29.)

Roland H***, 30.) Martin S***, 31.) Brigitte F***,

32.)

Friedrich O***, 33.) Ernest P***, 34.) Hilda M***,

35.)

Josef W***, 36.) Michael J***, 37.) Alfred R***,

38.)

Leopold P***, 39.) Elisabeth W***, 40.) Ilonka J***,

41.)

Susanne K***, 42.) Erwin L***, 43.) Brigitte R***,

44.)

Brigitte B***, 45.) Walter D***, 46.) Ernst G***, 47.) Martin M***, 48.) Heinz F***, 49.) Ulrike S***, 50.) Susanna L***, 51.) Thomas S***, 52.) Edwin G***, 53.) Waltraud M***, 54.) Werner S***, 55.) Maria H***, 56.) Ernst A***,

57.)

Brigitte B***, 58.) Erich C***, 59.) Brigitte K***,

60.)

Karl P***, 61.) Johann S***, 62.) Leopold D***,

63.)

Alfred S***, 64.) Harald B***, 65.) Gustav F***,

66.)

Günter R***, 67.) Josef S***, 68.) Robert B***,

69.)

Josef M***, 70.) Andreas O***, 71.) Werner D***,

72.)

Karlheinz Z***, 73.) Karl S***, 74.) Karl A***,

75.)

Werner W***, 76.) Elisabeth L***, 77.) Hans H***,

78.)

Albert P***, 79.) Christine S***, 80.) Gabriele K***,

81.)

Emilie B***, 82.) Horst I***, 83.) Maria H***,

84.)

Gabriele Z***, 85.) Christine Z***, 86.) Johann R***, 87.) Ruth F***, 88.) Erwin H***, 89.) Inge B***,

90.)

Gerlinde T***, 91.) Werner Z***, 92.) Rudolf S***,

93.)

Alfred H***, 94.) Ingrid B***, 95.) Heinz T***,

96.)

Franz P***, 97.) Rudolf M***, 98.) Kathleen K***,

99.)

Monika W***, 100.) Reinhard S***, 101.) Helmut T***, 102.) Martina W***, 103.) Helmut S***,

104.)

Domenico L***, 105.) Wilhelm K***, 106.) Walter VLK,

107.)

Thomas B***, 108.) Christa T***, 109.) Susanne S***,

110.)

Margaretha H***, 111.) Ingrid D***, 112.) Johann P***,

113.)

Ingrid K***, 114.) Erwin K***, 115.) Nicole O***,

116.)

Gerlinde H***, 117.) Ingrid T***, 118.) Rudolf J***, 119.) Eugenie A***-B***, 120.) Regina K***,

121.) Christine H***, 122.) Johannes L***, 123.) Horst F***, 124.) Ursula R***, 125.) Helga D***, 126.) Eugenie K***, 127.) Friedrich H***, 128.) Hermine L***, 129.) Franz B***, 130.) Josefine F***, 131.) Franz K***, 132.) Johann R***, 133.) Johann H***, 134.) Brigitte H***, 135.) Irene K***, 136.) Peter T***, 137.) Gerhard S***, 138.) Gabriele G***, 139.) Franz W***, 140.) Albert S***,

141.)

Herbert F***, 142.) Franz G***, 143.) Gerhard H***,

144.)

Walter T***, 145.) Alfred K***, 146.) Christine S***,

147.)

Heinz S***, 148.) Elisabeth S***, 149.) Dietmar P***, 150.) Herbert G***, 151.) Walter B***, 152.) Johann B***, 153.) Heinz S***, 154.) Hans L***, 155.) Miroslaw K***, 156.) Waltraud B***, 157.) Michael K***,

158.) Anita C***, 159.) Brigitte S***, 160.) Waltraud T***, 161.) Leopold C***, 162.) Edith N***,

163.)

Leopold G***, 164.) Valerie G***, 165.) Gerhard H***,

166.)

Walter D***, 167.) Rudolf H***, 168.) Adolf

M***, 169.) Friedrich G***, 170.) Renate W***,

171.)

Christine Z***, 172.) Josef S***, 173.) Franz B***,

174.)

Robert S***, 175.) Gerhard P***, 176.) Ingrid K***,

177.)

Andreas K***, 178.) Christine G***, 179.) Hubert K***,

180.)

Erna S***, 181.) Karl K***, 182.) Gerhard R***,

183.)

DI Eduard H***, 184.) Gerda S***, 185.) Robert Z***, 186.) Helmut P***, 187.) L***, 188.) S***,

189.)

S***, 190.) P***, 191.) Reinhard F***,

192.)

Engelbert U***, 193.) Angelika B***, 194.) Wolfgang N***, 195.) W***, 196.) Wilhelmine B***, 197.) Christine G***, 198.) Helga M***, 199.) Stefanie R***, 200.) Karl K***, 201.) Karl Heinz P***, 202.) Roland K***,

203.)

Wolfgang P***, 204.) Horst G***, 205.) Wolfgang H***,

206.)

Richard M***, 207.) Robert T***, 208.) Franz S***,

209.)

Peter H***, 210.) Gerhard S***, 211.) Karl N***,

212.)

Alfred R***, 213.) Maria B***, 214.) Johanna K***,

215.)

Lothar H***, 216.) Elisabeth W***, 217.) Wolfgang G***,

218.)

Johanna H***, 219.) Maria M***, 220.) Ingrid B***,

221.)

Andreas S***, 222.) Zlatko K***, 223.) Elfriede J***,

224.)

Josef P***, 225.) Brigitte T***, 226.) Renate S***,

227.)

Anton S***, 228.) Elfriede S***, 229.) Wilhelm E***,

230.)

Maria G***, 231.) Anton D***, 232.) Ludmilla D***,

233.)

Richard C***, 234.) Christa B***, 235.) Franz M***,

236.)

Renate P***, 237.) Karl W***, 238.) Elisabeth H***, 239.) M***, 240.) Franziska W***, 241.) Josef V***,

242.)

Karl K***, 243.) Elisabeth S***, 244.) Helmut V***,

245.)

Gerhard Z***, 246.) Johanna D***, 247.) Mag.Walter M***, 248.) Anneliese K***, 249.) Gerhard K***, 250.) Leo L***,
251.) Gerhard B***, 252.) Wilhelm W***,

253.) Gerhard S***, 254.) Elisabeth D***, 255.) Alois H***, 256.) Linda K***, 257.) Helga M***, 258.)

Otto S***, 259.) Brigitta B***, 260.) Charlotte B***,

261.)

Josef Z***, 262.) Hermann S***, 263.) Biljana K***,

264.)

Eva P***, 265.) Friedrich T***, 266.) Raimund G***,

267.)

Friedrich H***, 268.) Brigitte G***, 269.) Kurt L***,

270.)

Walter M***, 271.) Walter H***, 272.) Gustav R***,

273.)

Erika B***, 274.) Helmut K***, 275.) Latif Al Q***,

276.)

Michael B***, 277.) Brigitte G***, 278.) Wolfgang B***,

279.)

Gustav S***, 280.) Erich H***, 281.) Martha B***,

282.)

Günter N***, 283.) Klaus W***, 284.) Lajos J***, 285.) Peter W***, 286.) Christine P***, 287.) Oswald S***,

288.) Ingrid S***, 289.) Hedwig B***, 290.) Otto

W***, 291.) Egon K***, 292.) Luis N***, 293.) Sonja N***, 294.) Christina G***, 295.) Peter L***, 296.) Werner P***, 297.) Dr.Karl E***, 298.) Franz H***, 299.) Stefan D***, 300.) Franz R***, 301.) Eleonora M***, 302.) Eva D***, 303.) Franz S***, 304.) Wilhelm S***, 305.) Gerald H***, 306.) Alfred C***, 307.) Gerlinde Z***, 308.) Johann M***, 309.) Monika Z***, 310.) Josef M***, 311.) Elfriede G***, 312.) Silvia L***, 313.) Helmut T***, 314.) Ulrike P***, 315.) Reinhold I***, 316.) Hilda F***, 317.) Franz K***, 318.) Karl N***, 319.) Karl M***, 320.) Friedrich W***, 321.) R***, 322.) Silvia S***, 323.) Georg

R***, 324.) Franz P***, 325.) Sonja W***, 326.) Ludwig S***, 327.) Anton R***, 328.) Johann S***,

330.) Gerhard V***, 331.) Brigitte P***, 332.) Wilhelm T***, 333.) Heinz B***, 334.) Irina P***, 335.)

Adolf P***, 336.) Johann N***, 337.) Peter B***, 338.) Leopold M***, 339.) Martin H***, 340.) Friedrich S***,

341.)

Franz K***, 342.) Josef W***, 343.) Helga B***,

344.)

Barbara W***, 345.) Viktoria N***, 346.) Günther R***, 347.) Ernst H***, 348.) Susanne M***,

349.)

Sabina M***, 350.) Waltraud F***, 351.) Franz J***,

352.)

Norbert L***, 353.) Heinz K***, 354.) Alfred B***,

355.)

Johann G***, 356.) Karl B***, 357.) Veronika

P***, alle Mieter der Siedlung "Wiener Flur", Porsche-Straße 13-15, 17-19 und 21-23, 1232 Wien, alle vertreten durch Christine T***, im Haushalt, Porsche-Straße 19/17/9, diese vertreten durch Dr.Walter L***, Mietschutzverband Österreichs, Landesorganisation Wien, Döblergasse 2, 1070 Wien, wider die Antragsgegnerin U*** Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungs-GesmbH, Lindengasse 55, 1070 Wien, vertreten durch Dr.Rudolf Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, wegen Überprüfung der Instandhaltungskosten- und Betriebskostenabrechnung, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. April 1988, GZ 41 R 269/87-22, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Liesing vom 28.Jänner 1987, GZ 2 Msch 2/85-16, zum Teil als nichtig aufgehoben und zum Teil abgeändert wurde folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter der im Eigentum der Antragsgegnerin stehenden Wohnhausanlage "Wiener Flur". Mit dem am 20.September 1983 beim Magistrat der Stadt Wien, MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle eingebrachten Antrag beehrten die antragstellenden Mieter unter Hinweis auf § 14 Abs. 1 WGG, die von ihnen gegen die Betriebskostenabrechnung 1982 betreffend Gärtnerentlohnung und gegen die Instandhaltungskostenabrechnung 1982 betreffend Pflegearbeiten an der Grünanlage durch die Z*** & C*** GesmbH sowie Containerentleerung erhobenen Einwendungen zu berücksichtigen, den Überschreibungsbetrag festzustellen und der Antragsgegnerin

anteilmäßig Rückersatz an die Antragsteller aufzutragen. Die Antragsteller gaben sich mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 29. April 1985, GZ MA 50-Schli 1/83, nicht zufrieden und riefen das Gericht an (§ 40 Abs. 1 MRG). Für Gartenarbeiten seien ihnen für Gärtnerentlohnung 162.328 S, für Laubabfuhr durch die S***-B*** insgesamt 41.505,70 S, für Pflegearbeiten an Grünanlagen durch die C*** GmbH, Z*** & S*** 297.445,68 S und an Lohn für Helmut J*** für Laubabfuhr 162.328 S und 41.505,70 S vorgeschrieben worden. Diese Beträge erschienen ihnen mehr als überhöht. Die Arbeiten an der Grünanlage würden zum Teil unter Instandhaltung und zum Teil unter Betriebskosten verrechnet. Zusätzlich werde noch der Ankauf von Gartengeräten und die Containerreinigung separat verrechnet. Die Rechnung vom 7. Mai 1982 der "Firma L***" in der Höhe von 105.000 S werde ebenfalls nicht anerkannt.

Das Erstgericht wies mit seinem Sachbeschuß den Antrag der Mieter ab. Es ging davon aus, daß die Antragsteller gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle rechtzeitig das Gericht angerufen hätten, weil sie in ihrer Anrufung die Entscheidung ausdrücklich angeführt und die in der Anrufung irrtümlich aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1983 eingesetzten Beträge in der Folge richtiggestellt hätten. Zu der beanstandeten Rechnung der "Firma L***" sei einvernehmlich vorgebracht worden, daß es sich bei den Arbeitsleistungen um einen Bestandteil der Bauerrichtungskosten handle. Die Einwendungen, daß die in der genannten Rechnung verrechneten Ausmaße nicht mit den tatsächlichen Arbeitsleistungen der Rechnung L*** übereinstimmten, seien erstmals im gerichtlichen Verfahren erhoben worden, sodaß diese Einwendungen - da auch § 22 Abs. 2 WGG ein gänzlich anderes Verfahren anordne - infolge des zwingend vorgeschalteten Verfahrens vor der Schlichtungsstelle bereits dort hätte erhoben werden müssen. Darüber hinaus sei der Antrag auch bei der Schlichtungsstelle verspätet gewesen, da derartige Einwendungen nur binnen 3 Jahren nach Erteilung der Benützungsbewilligung bzw. nach Bezug der Baulichkeit gestellt werden könnten. Im übrigen sei die Anrufung des Gerichtes rechtzeitig erfolgt. Aus dem Antrag an das Gericht sei eindeutig zu entnehmen, daß nur die für die Gärtnerarbeiten vorgeschriebenen Beträge als überhöht bekämpft würden, sodaß die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle hinsichtlich der übrigen im Antrag an die Gemeinde enthaltenen Punkte eindeutig unbekämpft gelassen worden seien und die Entscheidung diesbezüglich in Teilrechtskraft erwachsen sei. Nicht eindeutig lasse sich entnehmen, ob die Tatsache der Verrechnung der beanstandeten Rechnungen unter "Betriebskosten" bzw. "Instandhaltung" angefochten werde; durch die Verbuchung von Kosten unter "Instandhaltung" die richtigerweise unter "Betriebskosten" zu verbuchen gewesen wären, seien die Mieter aber in keiner Weise beschwert. Von den Antragstellern sei unbestritten geblieben, daß die Antragsgegnerin zur Bezahlung der beanstandeten Rechnungen verpflichtet sei. Davon ausgehend, sei jedoch eine Überprüfung von Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der in Auftrag gegebenen Arbeiten bzw. Angemessenheit des vereinbarten Entgeltes im gegenständlichen Verfahren nicht möglich. Der Betriebskostenkatalog des § 21 Abs. 1 MRG, der mit Ausnahme der Verwaltungskosten, bei denen das WGG eine abweichende Regelung vorschreibe, auf Mietverhältnisse mit gemeinnützigen Bauvereinigungen anzuwenden sei, beinhalte grundsätzlich die vom Vermieter (tatsächlich) aufgewendeten Kosten. Wo eine Prüfungsmöglichkeit eingeräumt werden solle, habe dies der Gesetzgeber ausdrücklich durch Beschränkung auf die angemessenen Kosten getan. Aus den hier anzuwendenden Bestimmungen des MRG ergäbe sich keine Möglichkeit, die Angemessenheit der Kosten für die Betreuung von Grünanlagen, ganz zu schweigen von der Wirtschaftlichkeit erteilter Aufträge im außerstreitigen Verfahren zu überprüfen.

Das Gericht zweiter Instanz hob aus Anlaß der von den Antragstellern gegen den Sachbeschuß des Erstgerichtes erhobenen Rekurs das vom Erstgericht hinsichtlich des Antrages auf Überprüfung der Abrechnung der Instandhaltungskosten des Jahres 1982 geführte Verfahren als nichtig auf und verwies die Rechtssache in diesem Umfang an das Erstgericht mit dem Auftrag zurück, das gesetzmäßig (streitige) Verfahren über den Antrag auf Überprüfung der Abrechnung der Instandhaltungskosten des Jahres 1982 einzuleiten, wobei es aussprach, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Beschwerdegegenstandes 15.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt und der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Im übrigen (Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 1982) gab es dem Rekurs Folge; es hob den Sachbeschuß auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes auf. Der von den Rekurswerbern vorerst gegen die Ansicht des Erstgerichtes erhobenen Rüge, die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle sei als Teilentscheidung in Rechtskraft erwachsen, hielt das Rekursgericht entgegen, daß die Antragsteller in ihrer Anrufung des Gerichtes gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle ausdrücklich nur ganz bestimmte Beträge, die einerseits im Zusammenhang mit der Grünanlagenpflege stünden und die Rechnung der Firma L*** vom 7. Mai 1982

betreffen, bekämpft habe. Aus dem Antrag der Antragsteller ließe sich eine Anrufung des Gerichtes gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle über Telefongebühren und Heizgebühren nicht mehr entnehmen, sodaß dem Erstgericht beizupflichten sei, daß sich aus der Anrufung des Gerichtes durch die Antragsteller eindeutig nur mehr ein Begehren der Antragsteller auf Entscheidung durch das Gericht in bezug auf die in der Anrufung des Gerichtes ausdrücklich enthaltenen Positionen ergäbe. Das Erstgericht sei daher zu Recht davon ausgegangen, daß die Entscheidung der Schlichtungsstelle als Teilentscheidung in Rechtskraft erwachsen sei und einer neuerlichen Entscheidung über diesen Teil des Antrages an die Schlichtungsstelle durch das Gericht Rechtskraft entgegenstehe. Hinsichtlich der weiteren Ausführungen der Rekurswerber, daß eine Ausnahme von der Anwendbarkeit des MRG, etwa nach § 1 Abs. 3 MRG, nicht gegeben sei, weshalb § 37 Abs. 1 MRG schlechthin und nicht nur nach Maßgabe des § 22 WGG anzuwenden sei, da mangels Behauptung von Ausnahmetatbeständen von der Anwendbarkeit des MRG auszugehen sei, übersähen sie, daß diese in ihren Anträgen an die Schlichtungsstelle selbst alle Voraussetzungen für das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs. 3 MRG vorgebracht hätten. Nach diesem - von den Antragsgegnern nicht bestrittenen - Vorbringen seien die Antragsteller Mieter der Wohnhausanlage "Wiener Flur", welche auf

Grund eines durch die Stadt Wien eingeräumten Baurechtes über die Grundstücke der KG Siebenhirten EZ 1095, 1096, 1097 und 1098 im Eigentum der Antragsgegnerin stehe, welche eine Gemeinnützige Bau- und Verwaltungsvereinigung sei und diese Objekte errichtet habe und auch verwalte. Aus diesem Vorbringen ergäben sich alle Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 1 Abs. 3 MRG, sodaß die Bestimmungen der §§ 37 bis 40 MRG nur nach Maßgabe des § 22 WGG Anwendung fänden (MietSlg. 36.242).

Zum Antrag auf Überprüfung der Abrechnung für Instandhaltungskosten für das Jahr 1982 führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

Im Verfahren nach § 22 WGG sei vor der Abänderung durch das MRG ebenso wie im Verfahren nach § 24 MG nur über die Zulässigkeit der seitens der Bauvereinigung erfolgten konkreten Vorschreibung eines ziffernmäßig bestimmten Betrages zu einem bestimmten Termin abzusprechen gewesen. Es sei aber nicht das gesetzliche Entgelt schlechthin bindend festzusetzen. Nur im Rahmen der Überprüfung einer solchen konkreten Vorschreibung auf ihre Zulässigkeit habe die betreffende Abrechnung auch inhaltlich überprüft werden können. Für die vom Mieter oder Nutzungsberechtigten gemäß § 19 Abs. 1 letzter Satz WGG alter Fassung binnen 4 Monaten ab Auflage gegen die gelegte Abrechnung zu erhebenden begründeten Einwendungen (widrigenfalls die Abrechnung als endgültig geprüft und anerkannt gilt) sei ein Antrag im Außerstreitverfahren gemäß § 22 WGG alter Fassung nicht vorgesehen. Ohne diese begründeten Einwendungen innerhalb von 4 Monaten könne die aus Anlaß der Überprüfung einer konkreten Vorschreibung zu prüfende Abrechnung nicht mehr in Frage gestellt werden. Aber auch durch das Inkrafttreten des MRG habe sich daran nichts geändert, daß die inhaltliche Überprüfung der jährlichen Abrechnung der Instandhaltungskosten nicht in das Außerstreitverfahren gehört. Die Aufzählung der in das Außerstreitverfahren verwiesenen Streitigkeiten sei zwar durch die Aufnahme der Anträge nach § 14 c WGG (entspreche § 6 MRG) und die Z 2 sowie auf Entscheidung über den Wohnungstausch als neue Z 6 ergänzt worden, doch sei an dem dem § 24 Abs. 1 MG entlehnten System nur bestimmte Anträge in das Außerstreitverfahren zu verweisen, nichts geändert worden, sodaß im Gegensatz zu § 37 MRG nur die Entscheidung über diese Anträge im Außerstreitverfahren zu treffen sei, während alle anderen Streitigkeiten im Rechtsweg auszutragen seien (vgl. Würth-Zingher, Anm. 1 zu § 22 WGG). Selbst wenn man der Ansicht folge, daß die Anpassung an das MRG so weit geführt habe, daß die in § 22 Abs. 1 WGG neuer Fassung aufgezählten - ins Außerstreitverfahren verwiesenen - Angelegenheiten nicht vollständig seien und der Katalog des § 37 Abs. 1 MRG sinngemäß zur Ergänzung heranzuziehen sei (vgl. Korinek-Funk, Anm. 5 a zu § 22 WGG), sei für die Rekurswerber nichts gewonnen, denn nur die Zulässigkeit des vereinbarten oder vorgeschriebenen Hauptmietzinses könne im Außerstreitverfahren überprüft werden. Eine selbständige Überprüfung der Richtigkeit der jährlichen Abrechnung der Hauptmietzinse und der Erhaltungsarbeiten kenne das MRG nicht. Eine solche Abrechnung könne nur als Vorfrage in einem Verfahren zB nach § 18 f MRG geprüft werden. Somit komme man auch auf diesem Weg nicht zu der von den Rekurswerbern geforderten inhaltlichen Überprüfung der Jahresabrechnung darüber, ob die von den Rekurswerbern bis zuletzt strittig gebliebenen Kosten zulässigerweise in der Abrechnung der Instandhaltungskosten für das Jahr 1982 enthalten seien (vgl. MietSlg. 37.718/61). Es sei daher das betreffende Überprüfung der Abrechnung der Instandhaltungskosten für das Jahr 1982 abgeführte Verfahren wegen Unzulässigkeit des außerstreitigen Verfahrens als nichtig aufzuheben und der Antrag der Antragsteller auf "inhaltliche" Überprüfung

der Jahresabrechnung 1983 betreffend Instandhaltungskosten (§ 19 WGG) zurückzuweisen und dem Erstgericht die Einleitung des gesetzmäßigen (streitigen) Verfahrens über den noch entsprechend zu formulierenden Sachantrag der Mieter aufzutragen gewesen.

Den Ausspruch über den Wert des Beschwerdegegenstandes gründete das Rekursgericht auf die §§ 527 Abs. 1, 526 Abs. 3, 500 Abs. 2 Z 1 und 3 ZPO, jenen über die Zulässigkeit des Rekurses auf die §§ 528 Abs. 2, 526 Abs. 3, 500 Abs. 3, 502 Abs. 4 Z 1 ZPO; die Frage, ob der geltend gemachte Anspruch ins Außerstreitverfahren oder ins streitige Verfahren gehöre, sei vom Obersten Gerichtshof soweit überblickbar bisher noch nicht entschieden worden (§ 502 Abs. 4 Z 1 ZPO).

Zum Antrag auf Feststellung eines Überschreitungsbeitrages im Rahmen der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung des Jahres 1982 nahm das Rekursgericht im wesentlichen wie folgt Stellung:

Gehe man davon aus, daß - wie oben dargelegt - die in § 22 Abs. 1 WGG aufgezählten - ins Außerstreitverfahren verwiesenen - Angelegenheiten nicht vollständig seien und nunmehr der Katalog des § 37 Abs. 1 MRG sinngemäß zur Ergänzung heranzuziehen sei, müsse daraus folgen, daß ein Feststellungsbegehren auf Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung in der Weise, ob bestimmte darin enthaltene Positionen Betriebskosten darstellten und zutreffendenfalls mit welchem Betrag diese gerechtfertigt seien, im außerstreitigen Verfahren zulässig sei. Die Erörterung dieser Problematik könne im vorliegenden Fall unterbleiben, da die Antragsteller ausdrücklich die Feststellung eines Überschreitungsbeitrages begehrt hätten. Eine Feststellung einer Überschreitung sei aber schon nach dem Katalog des § 22 WGG (unabhängig, ob in alter Fassung oder in der nach dem MRG) im außerstreitigen Verfahren zulässig (vgl. Popper WGG 199 f; Popper, Baumann, Ergänzung zum WGG, 111 f; MietSlg. 35.698). Es sei daher im Rahmen der Überprüfung der konkreten Vorschreibung auf ihre Zulässigkeit gleichsam als Vorfrage zur Klärung des Überschreitungsbeitrages auch eine inhaltliche Prüfung möglich. Soweit sich die Rekurswerber gegen die Ansicht des Erstgerichtes wendeten, daß die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der in Auftrag gegebenen Arbeiten bzw. die Angemessenheit der in Rechnung gestellten Beträge im Rahmen einer Überprüfung der Betriebskostenabrechnung im außerstreitigen Verfahren nicht zulässig sei, sei folgendes auszuführen:

In den Rahmen der im außerstreitigen Verfahren vorzunehmenden Prüfung - abgesehen davon ob eine bestimmte Post Betriebskosten darstelle - falle auch die Untersuchung des Umstandes, ob überhaupt die verrechnete Leistung erbracht worden sei, ob die erbrachten Leistungen noch vertretbar in den Rahmen der üblichen Durchschnittspreise fielen und ob sie bei Beachtung einer mit der gebotenen Sorgfalt geführten Hausverwaltung notwendig seien. So zB habe der Oberste Gerichtshof im Rahmen der im Verfahren nach § 37 MRG vorzunehmenden Prüfung noch die Untersuchung des Umstandes als zulässig erachtet, ob der Vermieter in der Lage gewesen sei, den Ersatz der Schädlingsbekämpfungskosten von demjenigen zu erhalten, der hiezu etwa deswegen bereit sei, weil er das Auftreten der Schädlinge verursacht oder gar verschuldet habe. Die Frage jedoch, ob der Vermieter seiner aus dem Mietvertrag abzuleitenden Pflicht nachgekommen sei, 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 könne, das Entstehen solcher Kosten verhindert oder den Ersatz solcher Kosten gegenüber denjenigen gerichtlich geltend macht, die nach dem Nachbarrecht oder nach dem Schadenersatzrecht ersatzpflichtig seien, gehöre nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes nicht mehr in das Verfahren nach § 37 MRG, sondern auf den streitigen Rechtsweg (vgl. MietSlg. 38.531). Für die Zulässigkeit einer gewissen "Mindest"-Prüfung der Betriebskosten bzw. Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen im außerstreitigen Verfahren spräche auch der Umstand, daß im nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 MRG geltenden Betriebskostenkatalog des § 21 Abs. 1 MRG - sofern nicht eine dort aufscheinende Betriebskostenpost durch eine andere Bestimmung näher geregelt sei oder öffentliche Abgaben darstelle - durch Worte wie "entsprechend" oder "angemessen" begrenzt sei. Dazu komme noch das im § 23 WGG festgelegte Prinzip der Wirtschaftlichkeit der Verwaltung gemeinnütziger Bauvereinigungen. Zusammenfassend könne daher gesagt werden, daß das Erstgericht eine nach Meinung des Rekursgerichtes auch im Rahmen der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung zulässige und wie dargelegt notwendige Überprüfung unterlassen habe, die die Aufhebung des Sachbeschlusses und Zurückverweisung an das Erstgericht notwendig mache. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren betreffend die im Antrag auf Anrufung des Gerichtes enthaltenen Betriebskostenposten eine Prüfung dahin durchzuführen haben, ob die vereinbarten Leistungen überhaupt erbracht worden seien und ob die erbrachten Leistungen in einem noch vertretbaren Rahmen zu den üblichen Durchschnittspreisen lägen bzw. notwendig gewesen seien.

Die Voraussetzungen für die Beisetzung des Rechtskraftvorbehaltes erblickte das Rekursgericht in der Frage, ob eine und bejahendenfalls wie weitgehende Untersuchung angefochtener Betriebskostenposten in bezug auf die dargelegten Kriterien im Rahmen einer Betriebskostenabrechnungsüberprüfung im außerstreitigen Verfahren nach § 22 Abs. 1 Z 1 WGG zulässig sei.

Gegen den Zurückweisungsbeschluß ebenso wie gegen den Aufhebungsbeschluß richtet sich der auf den Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß insoweit aufzuheben, als die Rechtssache hinsichtlich des Antrages auf Überprüfung der Abrechnung der Instandhaltungskosten des Jahres 1982 an das Erstgericht mit dem Auftrag zurückverwiesen wurde, das gesetzmäßige (streitige) Verfahren über den Antrag einzuleiten, und der erstgerichtliche Sachbeschluß hinsichtlich der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 1982 aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung aufgetragen wurde.

Die Antragsteller haben keine Rechtsmittelgegenschrift erstattet. Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt. Mit dem gegen die Entscheidung über ihren auf Überprüfung der Abrechnung der Instandhaltungskosten für 1982 erhobenen Rekurs wendet sich die Antragsgegnerin ausschließlich gegen den dem Erstgericht erteilten Auftrag, das gesetzmäßige (streitige) Verfahren darüber einzuleiten; den Ausspruch über die Nichtigkeit des vom Erstgericht darüber geführten Verfahrens läßt die Antragsgegnerin ausdrücklich unbekämpft. Ihrer Ansicht nach findet der dem Erstgericht erteilte Auftrag zur Erteilung des streitigen Verfahrens im Gesetz keine Deckung. Es obläge vielmehr den Antragstellern, durch Anbringung einer entsprechenden Klage die Abrechnung der Instandhaltungskosten überprüfen zu lassen, falls sie dies noch als notwendig erachteten. Dem kann nicht gefolgt werden. Seit der Neufassung des § 84 Abs. 2 Satz 2 ZPO durch das KSchG kann - wie der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt zum Ausdruck gebracht hat - kein Zweifel mehr daran bestehen, daß die unrichtige Bezeichnung eines Schriftsatzes als Antrag im außerstreitigen Verfahren statt als Klage im Sinne des § 226 ZPO und der Parteien als Antragsteller statt als Kläger sowie als Antragsgegner statt als Beklagte unerheblich ist und daher der Schriftsatz nach Aufhebung des außerstreitigen Verfahrens nicht zurückzuweisen, sondern vom Erstgericht über ihn das gesetzmäßige streitige Verfahren einzuleiten ist (SZ 54/129 = EvBl. 1982/61 = MietSlg. 33.574/19; MietSlg. 34.706/18; SZ 55/184, NZ 1984, 9, RZ 1986/2 ua). Die Antragsteller strebten mit ihrem im außerstreitigen Verfahren nach dem MRG geltend gemachten Schriftsatz die Überprüfung der die Instandhaltungskosten betreffenden Abrechnung an. Es ist nicht erkennbar, daß sie dieses Begehren aufgegeben hätten. Es liegt somit kein Grund vor, von dieser nun schon ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abzugehen.

Die Antragsgegnerin erachtet sich aber auch durch den die Betriebskostenabrechnung betreffenden Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes beschwert, und zwar insofern, als das Rekursgericht im Rahmen des außerstreitigen Verfahrens auch die Überprüfung der Frage zulässig erachtet, ob die verrechnete Leistung überhaupt erbracht worden ist, ob ihre Kosten im Rahmen der Durchschnittspreise liegen und ob die Leistung bei Beachtung der bei Führung der Hausverwaltung erforderlichen Sorgfalt notwendig war. Das Rekursgericht habe sich zu Unrecht auf die Entscheidung MietSlg. 38.531 berufen, weshalb die Frage, ob der Vermieter seiner Verpflichtung zur Geringhaltung der Betriebskosten nachgekommen sei, im streitigen Verfahren zu klären sei. Dem entsprechend habe das Erstgericht auch zutreffend erkannt, daß eine Angemessenheitsprüfung nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen des § 21 Abs. 1 Z 4 bis 6 MRG stattzufinden habe, welche Rechtsprechung auch durch die Bestimmung des § 37 Abs. 1 Z 8, 11 und 12 MRG erhärtet werde. Der Aufhebungsbeschluß sei daher unzulässig. Auch hier kann der Antragsgegnerin nicht beigespflichtet werden.

Rechtliche Beurteilung

Im außerstreitigen Verfahren nach § 37 MRG iVm § 22 Abs. 2 WGG ist ua zu überprüfen, ob der dem einzelnen Mieter vorgeschriebene Mietzinsbestandteil ua unter Betriebskosten iS des § 21 Abs. 1 MRG, § 14 Abs. 1 Z 7 WGG oder unter dem Titel von Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen oder Grünanlagen im Sinne des § 24 Abs. 1 und 2 MRG verrechnet werden darf (vgl. Würth-Zingher, MRG2, 172 Anm. 23 zu § 37 MRG; Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG, 507; MietSlg. 38.531 ua). Soll in dem dafür vorgesehenen außerstreitigen Verfahren eine wirksame Überprüfung der Zulässigkeit der Verrechnung von Mietzinsbestandteilen gewährleistet sein, so muß dem Gericht in diesem Verfahren die Möglichkeit gegeben sein, die im einzelnen vorgeschriebenen Beträge nicht nur dahin zu prüfen, ob sie ihrer Art nach zu den gesetzlichen Mietzinsbestandteilen gehören, sondern auch, ob sie tatsächlich aufgewendet wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft angefallen sind. Denn nur so läßt sich feststellen, ob

es sich bei den verrechneten Posten um Kosten handelt, die im Zusammenhang mit der Benützung der Liegenschaft und der Bestandgegenstände sowie des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen entstanden sind und vom Vermieter aufgewendet wurden (vgl. § 21 Abs. 1 1. Halbsatz MRG). Die Wohnungsgesetze enthalten ins einzelne gehende Regelungen über den zulässigen Mietzins bzw. das zulässige Benützungsentgelt und dessen Bestandteile (vgl. ua §§ 15 ff MRG, § 14 ff WGG) sowie Normen über die Unzulässigkeit von den gesetzlichen Bestimmungen widersprechenden Vereinbarungen und die Möglichkeit der Rückforderung gesetzwidrig geleisteter Beträge. Es muß daher im Sinne des den Wohnungsgesetzen zugrunde liegenden Schutzgedankens zugunsten der Mieter davon ausgegangen werden, daß der Vermieter nicht berechtigt ist, im Zuge der Bewirtschaftung der Bestandobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden. Wenngleich es im Hinblick auf den gegebenen freien Wettbewerb nicht möglich ist, die verrechneten Kosten auf ihre Preisangemessenheit exakt zu überprüfen, so muß doch verlangt werden, daß sich der Vermieter in Ausübung der Hausverwaltung im Rahmen des für das Objekt nach Art und Ausstattung erforderlichen hält und nur solche Verwaltungshandlungen vornimmt, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vertretbar sind. Soll im außerstreitigen Verfahren die Zulässigkeit der Verrechnung der genannten Mietzinsbestandteile überprüfbar sein, dann muß auch die Kontrolle dahin möglich sein, ob sich die verrechneten Kosten im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse bewegen. Der von der Revisionsrekurswerberin vertretenen Meinung, eine "Angemessenheitsprüfung" wäre nur in jenen Fällen zulässig, in welchen im Wortlaut der den einzelnen Mietzinsbestandteil umschreibenden Norm das Wort "Angemessenheit" vorkommt, kann daher nicht gefolgt werden. Auch der Hinweis auf die Bestimmung des § 37 Abs. 1 Z 3 MRG schlägt nicht durch, weil nach Lehre und Rechtsprechung der in dieser Bestimmung verwendete Ausdruck "Angemessenheit" im Sinne der Zulässigkeit des Mietzinses aufzufassen ist (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht¹⁹, Anm. 19 zu § 37 MRG). Der Oberste Gerichtshof billigt daher die vom Rekursgericht dem Aufhebungsbeschluß zugrunde gelegte Rechtsansicht, daß die einzelnen in die Betriebskostenabrechnung aufgenommenen Rechnungsposten im Falle ihrer Bestreitung sowohl in Ansehung der Frage, ob diese Kosten tatsächlich aufgelaufen sind, sowie auch dahin zu prüfen sind, ob die ihnen zugrunde liegenden Leistungen im Zuge einer ordentlichen Hausverwaltung üblich sind und das dafür in Rechnung gestellte Entgelt sich im wesentlichen im Rahmen des üblichen Preisniveaus hält.

Dem Revisionsrekurs konnte daher kein Erfolg beschieden sein.

Anmerkung

E18088

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00074.88.0627.000

Dokumentnummer

JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at