jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2009/2/10 5Ob259/08m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.02.2009

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Janos T*****, vertreten durch Dr. Herbert Rabitsch, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Erika B***** und 2. Paul Andreas B*****, beide *****, beide vertreten Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 21, 37 Abs 1 Z 12 MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Juli 2008, GZ 41 R 45/08h-41, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 18. Jänner 2008, GZ 30 Msch 6/06t-37, abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

**Spruch**

Dem ordentlichen Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegner sind schuldig, dem Antragsteller die mit 368 EUR (darin 61,34 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

**Text**

Begründung:

Das Erstgericht hat - soweit für das Revisionsrekursverfahren noch entscheidungswesentlich - in Punkt 2) seines Sachbeschlusses das Begehren des Antragstellers, den Aufwand für die Anbringung von Sicherungshaken im Mauerwerk (zur Absicherung des Fensterreinigers) mit einem Kostenaufwand in der Höhe von 1.013,58 EUR und für die Montage eines Feuerlöschers in der Höhe von 107,25 EUR als Betriebskosten festzustellen, abgewiesen. Es ging rechtlich davon aus, dass es sich bei den genannten Aufwendungen um Betriebskosten im Sinn der §§ 21 Abs 1 Z 8, 23 Abs 1 MRG idF vor der WRN 2000 handle.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers (= Hauptmieter) Folge und sprach aus, die Kosten für die Anbringung von Sicherungshaken und für die Montage eines Feuerlöschers von (zusammen) 1.120,83 EUR stellten keine Betriebskosten dar. Das Rekursgericht war rechtlich der Meinung, dass die Kosten für die Anschaffung und Montage eines Feuerlöschers in der taxativen Betriebskostenaufzählung des § 21 Abs 1 MRG nicht unterzubringen seien, weshalb diese unabhängig von ihrer Höhe nicht als Betriebskosten anerkannt werden könnten. Die Kosten für die Anbringung von Sicherungshaken seien schon schwer unter den Begriff „Kosten der für Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien" zu subsumieren, könnten aber jedenfalls schon wegen ihrer nicht unbeträchtlichen Höhe (978,58 [richtig allenfalls: 1.013,58] EUR) nicht als Betriebskosten anerkannt werden.

Das Rekursgericht sprach aus, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige nicht 10.000 EUR und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit überblickbar - noch keine oberstgerichtliche Entscheidung zur Frage vorliege, ob die Anschaffungs- und Montagekosten von Sicherungshaken (für Fensterreiniger) überwälzbare Betriebskosten darstellen.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentlicheRevisionsrekurs der Antragsgegner (= Vermieter) mit dem erschließbaren Antrag auf Abänderung im Sinn der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses. Die Antragsgegner vertreten weiterhin die Ansicht, der Hauseigentümer sei verpflichtet, die aufgrund von Arbeitnehmerschutzvorschriften erforderlichen Sicherungshaken anzubringen, weshalb diese auch als „Gerätschaft" zu qualifizieren seien.

Der Antragsteller erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Das Rekursgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die Aufzählung der Betriebskosten in§ 21 Abs 1 MRG taxativ ist (RIS-Justiz RS0069690; Palten, Betriebskosten im Mietrecht [2000] Rz 16). Dass die Kosten für die Anschaffung und Montage eines Feuerlöschers nicht in diese Betriebskostenaufzählung fallen, hat das Rekursgericht richtig erkannt. Da die Antragsgegner nichts Substanzielles gegen diese Beurteilung vortragen, genügt es auf deren Richtigkeit hinzuweisen (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG).

2.1. Nach den Feststellungen des Erstgerichts wurde hier das Hausbesorgerdienstverhältnis vor dem 1. 7. 2000 begründet, sodass gemäß der Übergangsregel des § 49c Abs 5 MRG zur WRN 2000 weiterhin die bis zu dieser Novelle geltende Fassung der einschlägigen Bestimmungen des MRG anzuwenden ist. Danach galten gemäß § 21 Abs 1 Z 8 MRG als überwälzbare Betriebskosten seit der MRG-Novelle 1985 neben den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen auch die Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien, sofern sie nicht Gegenstand des Materialkostenersatzes gemäß § 8 HBG waren (5 Ob 24/99m = wobl 1999/77, 169 [Wolf] = immolex 1999, 231 = MietSlg 51.348/9). Nach den Gesetzesmaterialien zur MRG-Novelle 1985 ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass es sich bei den überwälzbaren Kosten um laufende, meist nicht besonders ins Gewicht fallende Ausgaben für Gegenstände handelt, die vom Vermieter dem Hausbesorger für die Dienstverrichtungen überlassen werden (Würth/Zingher, MRG ´86 [1986], § 23 MRG Anm 2; Dirnbacher, MRG [Jänner 2006], 270). Daraus hat der Oberste Gerichtshof abgeleitet, dass etwa Anschaffungskosten für teures technisches Gerät oder Gegenstände, die nicht üblicherweise dem Hausbesorger zur Verfügung gestellt werden, nicht als Betriebskosten zu behandeln sind (5 Ob 34/01p; 5 Ob 64/07h).

2.2. Nach Ansicht des erkennenden Senats können die Kosten für die Anbringung von Sicherungshaken im Mauerwerk (zur Absicherung des Fensterreinigers) weder nach allgemeiner Wortbedeutung noch nach dem zuvor dargestellten Begriffsverständnis als „Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien" gelten. Der Begriff „Gerät" oder allgemeiner auch „Gerätschaft" ist regelmäßig ein Oberbegriff für einzelne Gegenstände und/oder eine Gruppe von Gegenständen im Sinn von Werkzeugen und dazu gehörigen Hilfsmitteln, mit denen etwas bearbeitet oder hergestellt werden kann (vgl Duden, Das Bedeutungswörterbuch$^3$, 415; Duden, Das große Wörterbuch der deutschen Sprache$^2$, 1294). Sicherungshaken im Mauerwerk sind demgegenüber sicherheitstechnischen Zwecken dienende Gebäudebestandteile und daher schon nach allgemeiner Wortbedeutung keine „Geräte" oder „Gerätschaften". Im Lichte des § 23 Abs 1 MRG (idF vor der WRN 2000) sind die Kosten für die Einbringung von Sicherungshaken deshalb nicht einschlägig, weil es sich dabei nicht um „laufende" Kosten des „Betriebes", sondern um eine einmalige technische Ausstattung des Gebäudes handelt. Die Betriebskostenqualität dieser Aufwendungen ist somit unabhängig von der Höhe des Kostenaufwands zu verneinen.

Der Revisionsrekurs muss demnach erfolglos bleiben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG.

**Textnummer**

E89980

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00259.08M.0210.000

**Im RIS seit**

12.03.2009

**Zuletzt aktualisiert am**

24.09.2012

**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