jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/10/21 5Ob157/10i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.10.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in den verbundenen außerstreitigen Mietrechtssachen der Antragsteller 1. Karl W*****, 2. Pera J*****, 3. Alfred H*****, 4. Gabriele W*****, 5. Johann G*****, alle *****, alle vertreten durch Mag. Elke Torsch, diese vertreten durch Mag. Michaela Schinnagl, beide Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen den Antragsgegner KR Robert H*****, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 21 ff, 37 Abs 1 Z 12 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. März 2010, GZ 40 R 161/09m-22, mit dem infolge Rekurses des Antragsgegners der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 12. Juni 2009, GZ 47 Msch 4/08a (47 Msch 5/08y, 47 Msch 6/08w, 47 Msch 7/08t, 47 Msch 8/08i)-18, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage des Beginns der Präklusionsfrist für Betriebskosten nach dem MRG im Falle des Bestehens von Wohnungseigentum an der vermieteten Wohnung keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliege.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners wegen Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass die Sachanträge der Antragsteller abgewiesen werden bzw ausgesprochen werde, dass die Positionen Kellerentrümpelung mit 1.880 EUR und Hausreinigung mit 2.285 EUR Betriebskosten im Sinn des MRG darstellen. Hilfsweise stellt der Antragsgegner auch einen Aufhebungsantrag.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG) - Ausspruch des Rekursgerichts mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) nicht zulässig. Dies ist wie folgt - kurz (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG) - zu begründen:

1. Die Ansicht des Antragsgegners, das Rekursgericht habe den von ihm behaupteten Mangel des erstinstanzlichen Verfahrens rechtsirrig verneint, ist unzutreffend, erweist sich doch das vom Antragsgegner für seine unterbliebene Einvernahme genannte Beweisthema als rechtlich nicht relevant. Die Tatsache, die der Antragsgegner unter Beweis stellen wollte, lautete: „Zahlungsziel sei jedoch der April 2005 gewesen, dies aufgrund finanzieller Schwierigkeiten des Hauses. Die Rechnung sei daher vorher nicht fällig gewesen und sei tatsächlich auch am 1. 4. 2005 bezahlt worden" (Protokoll ON 3). Daraus lässt sich allerdings nicht auf eine mit dem Gläubiger tatsächlich abgeschlossene - über eine die Fälligkeit nicht hinausschiebende und im Zweifel anzunehmende reine Stundung (vgl RIS-Justiz RS0033283; RS0031962; RS0017554; RS0017597; RS0017114) hinausgehende -, die Fälligkeit ändernde Stundungsvereinbarung (vgl 8 Ob 503/87 = RdW 1987, 156 = ÖBA 1987, 413 [Koziol]) schließen (zur Maßgeblichkeit des Fälligkeitszeitpunkts für die Betriebskostenverrechnung vgl RIS-Justiz RS0112095; RS0112097; RS0070015).

2. Auch unter dem Revisionsrekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung releviert der Antragsgegner die vom Rekursgericht vermeintlich zu Unrecht unterlassene Auseinandersetzung mit einer Stundungsvereinbarung über die Entrümpelungskosten. Dazu ist der Antragsgegner zunächst auf die Ausführungen zu Punkt 1. zu verweisen, wonach sich aus dem dort wiedergegebenen Beweisthema keine, zumal ausreichenden Anhaltspunkte für das Zustandekommen einer die Fälligkeit ändernden Stundungsvereinbarung ergeben. Auch in seinen Ausführungen zur Rechtsrüge differenziert der Antragsgegner nicht zwischen Vereinbarungen, die die Fälligkeit ändern und solchen, auf die dies nicht zutrifft. Soweit der Antragsgegner in seiner Rechtsrüge erstmals auch eine die Fälligkeit ändernde Stundungsvereinbarung behauptet, verstößt er gegen das Neuerungsverbot (§ 37 Abs 3 Z 14 MRG).

3. Die vom Rekursgericht für erheblich erachtete Rechtsfrage nach dem Zeitpunkt der Fälligkeit und dem Beginn der Präklusionsfrist des § 21 Abs 3 MRG für einen Wohnungseigentümer-Vermieter hat der Oberste Gerichtshof (inzwischen) bereits geklärt. In der Entscheidung 5 Ob 242/09p hat der erkennende Senat zu dieser Frage ausgesprochen, dass bei Altmietverträgen die Betriebskosten nicht erst dann den einzelnen Wohnungseigentümern als „aufgewendet" iSd § 21 Abs 1 MRG zuzurechnen sind, wenn sie von der Eigentümergemeinschaft auf jene überbunden werden. Ein neuer Fristenlauf für die Präklusion nach § 21 Abs 3 Satz 4 MRG wird durch eine solche Überbindung nicht in Gang gesetzt. Mit dieser Entscheidung steht die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichts in Einklang. Eine erhebliche Rechtsfrage stellt sich in diesem Zusammenhang nicht mehr (vgl RIS-Justiz RS0112921; RS0112769).

4. Zu den Aufwendungen für die Hausbetreuung hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen, dass nur die „angemessenen" Kosten, hier der angemessene Werklohn iSd § 23 Abs 2 lit b MRG, überwälzt werden dürfen (5 Ob 270/08d = wobl 2010/29, 68; vgl auch E. A. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 23 MRG Rz 9 [der angemessene Werklohn nach Art und Umfang der konkret erbrachten - und nicht der abstrakt vereinbarten - Hausbetreuungsleistungen]). Das Erstgericht hat die insoweit maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen ermittelt (§ 16 Abs 1 AußStrG) und darauf aufbauend haben die Vorinstanzen auf ausreichend aussagekräftiger Tatsachengrundlage den für die tatsächlich erfolgte Hausreinigung angemessenen Werklohn ermittelt (§ 34 AußStrG). Eine als unvertretbar aufzugreifende Einzelfallbeurteilung liegt insoweit nicht vor.

Der Revisionsrekurs erweist sich somit mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) als unzulässig und ist zurückzuweisen.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragsteller haben die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen, weil sie auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses nicht hingewiesen haben.

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E95641

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00157.10I.1021.000

Im RIS seit

16.12.2010

Zuletzt aktualisiert am

13.11.2012

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