

TE OGH 2010/5/18 40R84/10i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.05.2010

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch HR Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Dr. Hörmann und Dr. Kodek in der außerstreitigen Rechtssache nach dem MRG der Antragsteller 1.) Gerhard V*****, 1060 Wien, *****, 2.) Gerlinde V*****, ebendort, beide vertreten durch Mag. Walter Krauß, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, 3.) Adolf K*****, *****, 4.) Wolf-Erich E*****, *****, wider der Antragsgegnerin G*****aktiengesellschaft, ***** Wien, *****, vertreten durch Mag. Marina Breitenecker ua Rechtsanwälte in Wien, unter Beiziehung der übrigen Hauptmieter der Liegenschaft ***** Wien, *****, wegen § 24 MRG iVm § 22 Abs 1 Z 10 WGG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 16.1.2010, 57 Msch 3/07a den

S a c h b e s c h l u s s :

Spruch

Dem Rekurs wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Sachbeschluss dahingehend abgeändert, dass er insgesamt zu lauten hat:

„1.) Folgende, zuletzt noch strittige Positionen der Betriebskostenabrechnung 2005 für die Liegenschaft *****

a) sind keine Betriebskosten und daher zu Unrecht als Ausgaben in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen worden

„Fernüberwachung“ (Telefongebühren für die Fernüberwachung der Liftanlagen, der CO-Warnanlage in der Garage und des Garagentors sowie der Waschküche) iHv € 133,51.

b) sind Betriebskosten und daher zu Recht in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen worden

„Brandschutzeinrichtungen“ (Überprüfung tragbarer Feuerlöscher in der Garage) € 48,80

„CO-Warnanlage“ (Überprüfung und Wartung der Kohlenmonoxyd-Warnanlage und der Entlüftungsanlage in der Garage) € 876,58

„Garagentor“ (Überprüfung und Wartung des Garageneinfahrtstores) € 417,10

„Inkassospesen Waschküche“ (Kosten Firma Europay für für Bezahlung der Waschküchenbenützung mittels Bankomat- oder Chipkarte, sowie Kosten der Datenübertragung) € 131,96.

Die Kosten des erstgerichtlichen Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben, wobei die Antragsteller verpflichtet sind, der Antragsgegnerin € 33,- an Pauschalgebühr binnen 14 Tagen wie folgt zu ersetzen, Erst- und Zweitantragsteller zusammen € 11,-, Drittantragsteller und Viertantragsteller jeweils € 11,-.“

Auch die Kosten des Rekursverfahrens werden gegeneinander aufgehoben, wobei die Antragsteller der Antragsgegnerin anteilige € 70,- an Pauschalgebühr binnen 14 Tagen wie folgt zu ersetzen haben. Erst- und Zweitantragsteller zusammen € 23,34, Dritt- und Viertantragsgegner jeweils € 23,33.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt nicht € 10.000,-.

Der Revisionsrekurs ist zulässig.

Text

B e g r ü n d u n g :

Mit dem angefochtenen Sachbeschluss beurteilte das Erstgericht alle im Spruch dieser Rekursentscheidung angeführten Ausgabenpositionen in der Betriebskostenabrechnung 2005 als unzulässigerweise in die Betriebskostenabrechnung der Liegenschaft aufgenommen. Hierbei handelt es sich unstrittigerweise einerseits um die, durch die regelmäßige Betreuung der besonderen Einrichtungen der Tiefgarage unter dem Wohngebäuden angefallenen Kosten (Feuerlöscher, CO-Warnanlage und Entlüftung, Garageneinfahrtstor), den Kosten, die für die Bezahlung der Waschküchenbenützung, die nur mittels Bankomatkassa möglich ist, anfallen, sowie die Kosten der Datenleitungen für die Fernüberwachung der Lifte, der Garagenanlagen und der Waschküche.

Das Erstgericht traf auf Seite 8 bis 10 der Sachbeschlussausfertigung ergänzende Feststellungen und erachtete rechtlich, dass es sich bei der Tiefgarage nicht um eine Gemeinschaftsanlage handle, da bedeutend weniger Garagenplätze zur Verfügung stünden, als sich Mieter im Haus befinden. Es könne daher nicht jedem Mieter jedenfalls die Benützung der Garage zustehen. Alle mit der Garage im Zusammenhang stehenden Kosten könnten nicht als Betriebskosten auf alle Mieter überwält werden. Auch die Inkasso-Spesen der Waschküche und die Fernüberwachungsgebühren seien keine Betriebskosten, seien sie doch für die Aufrechterhaltung des Betriebes angefallen und nicht unter die Bestimmungen der §§ 21 bis 24 MRG zu subsumieren. Die Argumentation der Antragsgegnerin, die durch Vermietung der Garagenplätze lukrierten Einnahmen würden mit den Betriebskosten aufgerechnet und somit den Mietern zugute kommen, könne nicht als rechtliche Begründung dafür angesehen werden, dass die mit der Garage im Zusammenhang stehenden Kosten jedenfalls als Betriebskosten den Mietern auferlegt werden.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Sachbeschluss wendet sich der Rekurs der Antragsgegnerin. Sie strebt an, dass sämtliche noch zuletzt im erstgerichtlichen Verfahren strittigen und im Sachbeschluss aufscheinenden Positionen Betriebskosten des Jahres 2005 seien.

Die Erst- und Zweitantragsteller beantragen, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Der Rekurs ist teilweise berechtigt.

Vorweg ist klarzustellen: Die hier zu überprüfende Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2005 betrifft eine sechsgeschossige Wohnhausanlage mit drei Stiegenhäusern und einer Tiefgarage in einem weiteren Geschoss, nämlich dem Kellergeschoss. Sie verfügt über 42 Mietwohnungen und einer Hausbesorgerwohnung, 28 Garagenabstellplätze und 4 weiteren Motorradabstellplätzen.

Ausgehend vom unstrittigen und dem ungerügten zusätzlich festgestellten Sachverhalt ist die Rechtsrüge teilweise berechtigt.

Die Garage betreffende Positionen Feuerlöscher-, CO-Warnanlage-, Lüftungsanlage- und GarageneinfahrtstorWartung:

§ 24 Abs 2 MRG ordnet an: „Zu den besonderen Aufwendungen im Sinne des Abs 1 zählen auch die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen sowie für den Betrieb von sonstigen Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen“. Das besondere an diesen Kosten der Betreuung etwa von Grünanlagen ist, dass sie gleich den anderen Betriebskosten auf alle Mieter überwält werden, auch wenn sie sich in die Grünanlage nicht hinsetzen dürfen oder wegen der anderen Ausrichtung der Fenster ihrer Wohnung die Grünanlage überhaupt nicht sehen. Die Kostentragung für Grünanlagen oder die im § 24 Abs 2 MRG genannten sonstigen Gemeinschaftsanlagen ist also von der Benützung jener Anlage unabhängig. Zu den Kosten des Betriebes der sonstigen Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen, zählen die Kosten der Aufrechterhaltung des Betriebes von Anlagen, die zum Schutz vor

Brand oder sonstigen Gefahren, gerade im Hochhausneubau üblich sind oder gar von der Bauordnung bzw wie hier von der Baubehörde vorgeschrieben werden. Bei diesen Anlagen, kommt es ebenso wie bei Grünflächen nicht auf die Benützung im engeren Sinn an, sondern dass ihr Vorhandensein für alle Mieter erforderlich ist (Würth in Miet- und WohnR22 Rz 9 zu§ 24 MRG). Selbstverständlich können als Betriebskosten nur die Kosten der Betreuung der funktionierenden Anlagen, nicht aber die Herstellungs- oder Reparaturkosten verrechnet werden. Darunter fallen die Kosten der Wartung von Brandmelde- und Brandschutzeinrichtungen, die Betreuung wie hier der Feuerlöscher, aber auch der CO-Warnanlage und der Entlüftung gegen die Gefahr der Vergiftung in der Garage.

Bei den Brandschutzeinrichtungen, hier den mobilen Feuerlöschern für die Garage unterhalb des Wohngebäudes ist völlig klar, dass sie allen Mietern zu ihrem Schutz dienen. Die Entscheidung des OGH 5 Ob 104/93, die die Kosten der Betreuung der Brandmeldeanlage nicht als Kosten der angemessenen Versicherung des Hauses nach § 21 Abs 1 Z 4 MRG beurteilt, steht dieser Einordnung unter§ 24 Abs 2 MRG nicht entgegen.

Entgegen den Argumenten im Rekurs dient aber die CO-Warnanlage samt der Entlüftungsanlage der Garage und das Garageneinfahrtstor nur den Garagenbenützern. Auch ohne Garageneinfahrt sind die Wohnungen nutzbar.

Für die konkrete Kostentragung der Einrichtungen der Garage ist alleinige Vorfrage, ob die Garage allgemeiner Teil des Hauses, also eine Gemeinschaftsanlage ist oder in Sondernutzung Einzelner steht, die allein über die Verwendung der Garage verfügen und bestimmen, wer die Garage mit ihnen nutzen darf. Ist sie Gemeinschaftsanlage, so gilt hier, abweichend vom Verteilungsgrundsatz des

§ 24 Abs 1 MRG, dass sämtliche Mieter der Liegenschaft, seien sie vertraglich berechtigt die Garage zu nutzen oder nicht, anteilig die Garagenkosten nach dem allgemeinen Betriebskostenschlüssel zu tragen haben. Hiezu weiter unten.

Dass Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 24 Abs 1 MRG auch bloß einer Gruppe der Bewohner zur Verfügung stehen können (zB ein Aufzug in nur einem von zwei vorhandenen Stiegenhäusern) wurde schon bisher judiziert (RIS Justiz RS0070297) und gelehrt (Würth in Würth-Zingher-Kovanyi Rz 2 zu§ 24 MRG).

Während es im Bereich des Zinsschutzes des MRG deshalb fraglich sein könnte, ob die Betreuung der Kohlenmonoxyd-Warnanlage und des Garageneinfahrtstores iSd § 24 Abs 2 MRG nur unter die, die Garage Nutzenden iSd§ 24 Abs 1 MRG zu verteilen sind, weil diese Schutzvorrichtungen nur für die Gruppe der Garagenbenützer Sinn machen, stellt sich diese Frage im vorliegenden Verfahren, da die Kostenverteilung nach § 14 Abs 1 Z 7 WGG zu erfolgen hat, nicht. § 20 Abs 1 Z 1 WGG rezipiert zwar den Begriff des Anteils an besonderen Aufwendungen iSd § 24 MRG und damit auch den Begriff der Gemeinschaftsanlage, der im Übrigen auch schon im übernommenen Erhaltungsbegriff des § 3 Abs 2 Z 3 MRG vorkommt, ausdrücklich aber nicht die Verteilungsgrundsätze des§ 24 Abs 1 MRG. Es gilt daher für Gemeinschaftsanlagen im WGG der allgemeine Betriebskostenschlüssel des § 16 Abs 3 WGG, sofern nicht eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern einen abweichenden Schlüssel festlegt (§ 16 Abs 5 Z 1 WGG). Somit sind auch die laufenden Kosten für die Aufrechterhaltung des Betriebes der CO-Warnanlage, der Garagenentlüftung und des Garagentors, wenn es sich bei der Garage um eine Gemeinschaftsanlage handelt, eindeutig auf alle Mieter der Liegenschaft entsprechend ihrem allgemeinen Betriebskostenschlüssel zu verteilen. Betont sei, dass die Störungsbehebung nicht zu den Kosten des Betriebes jener Schutzvorrichtungen fällt.

Die Schlichtungsstelle und das Erstgericht verneinten auch für die Betreuung der CO-Warnanlage und des Garageneinfahrtstores die Kostenverteilung auf die Mieter der Wohnungen. Dies, weil es sich bei der unter der Wohnhausanlage gelegenen Sammelgarage für 23 Autos nicht um eine Gemeinschaftsanlage der 42 Wohnungen aufweisenden Wohnhausanlage handle.

Dem kann nicht beigeplichtet werden. Eine Legaldefinition, was eine Gemeinschaftsanlage ist, existiert nicht.§ 24 Abs 1 MRG betreffend den Anteil an besonderen Aufwendungen, der den einzigen Anhaltspunkt liefert, ordnet an: „Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes aufgrund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Wohnung dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage...“. Es muss sich also um eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende (meist technische) Anlage handeln, zu deren Benützung der Mieter erst aufgrund einer vertraglichen gesonderten Vereinbarung, sei es des Mietvertrages, sei es einer anderen Vereinbarung berechtigt wird. Entgegen der Rechtslage vor 1982 (§ 5 MG) haben die Benützer der Gemeinschaftsanlage sowohl im Bereich des Zinsschutzes des MRG wie auch des WGG für die Erhaltungskosten der Gemeinschaftsanlage nicht gesondert

aufzukommen, dies wurde 1982 mit der Bestimmung des § 3 MRG iVm § 24 Abs 1 MRG klar gestellt. Würde den Wohnungs- oder Geschäftsraummieter der Liegenschaft im Anwendungsbereich des Zinsschutzes auch die Erhaltungskosten für die Garage auferlegt, verstieße dies gegen die Zinsschutzbestimmungen und wäre diese Vereinbarung ohnehin teilnichtig. Dass aber dem Wohnungsmieter im Bereich des MRG etwa des Richtwertzinses ein höherer Zuschlag für das Vorhandensein der von ihm zu benützenden Garage verrechnet wird, wäre durchaus zulässig. Damit steht aber auch einem gesonderten Mietzins für das Garagenbenützensrecht (welcher Mietzins im Bereich des MRG ohnehin der Angemessenheitskontrolle des § 25 MRG unterliegt) nichts entgegen. Am Charakter, der für die gemeinsame Nutzung der Bewohner des Hauses bestimmten Einrichtung als Gemeinschaftsanlage ändert also die schon in § 24 Abs 1 MRG genannte gesonderte Anmietung ebenso wenig wie die Bezahlung für die Gebrauchsüberlassung. Schon zu 5 Ob 122/01d stellte der OGH klar, dass die Bezahlung eines gesonderten Entgeltes dem Charakter einer Gemeinschaftsanlage nicht schadet.

Wesentlich für die Einordnung als Gemeinschaftsanlage ist, dass das Mitbenützensrecht durch den Liegenschaftseigentümer eingeräumt wird. Sowohl in Lehre, wie auch Rechtsprechung wurde zur Gemeinschaftsanlage völlig zutreffend ausgeführt: „Dabei handelt es sich grundsätzlich um Anlagen, die schon aufgrund ihrer Art, der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses, wenn schon nicht aller, dann einer einheitlichen Gruppe zu dienen bestimmt sind. Eine Gemeinschaftsanlage iSd Gesetzesbestimmung liegt bei derartigen Anlagen nur dann nicht vor, wenn einem Mieter das Recht eingeräumt wurde, die Benützung der Anlage durch andere Mieter von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebes hinausgehenden Entgeltes abhängig zu machen, oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen (Würth in Rummel³, Rz 2 zu § 24 MRG; nun insbesondere Würth in Würth-Zingher-Kovanyi²² Rz 2 zu § 24 MRG; 8 Ob 593/85, 5 Ob 122/01d, 5 Ob 172/03k, 5 Ob 269/03z). Es kommt also nur auf die zugrunde liegende Sondernutzungsvereinbarung an, ob danach der Vermieter oder nur jener Sonderbenützungsberechtigte berechtigt ist, die Benutzung einzuräumen (5 Ob 269/03z). Dass Wartelisten für die an Garagenplätzen Interessierte aufgelegt werden, ändert an der Beurteilung der Garage als Gemeinschaftsanlage nichts. Den Wartenden steht bei Freiwerden die Möglichkeit eines Mietvertrages über einen Garagenplatz offen. Auch eine Liftanlage stünde nicht allen Mietern der Liegenschaft gleichzeitig zur Verfügung sondern muss das Freiwerden der Liftkabine abgewartet werden.

Dass Kinderspielräume, die nur mittels Vertrages mit einem Betreuungsunternehmen benutzt werden können, keine Gemeinschaftsanlage sind (5 Ob 122/01d) passt exakt in die obige Abgrenzung. Die Vergabeberechtigung stand einem Dritten zu.

Damit sind aber nicht nur die Kosten der Brandschutzeinrichtung Feuerlöscher die allen darüber wohnenden Mietern zugute kommt, sondern auch die, die Garage allein betreffenden Kosten der Wartung der CO-Warnanlage und Entlüftungsanlage und des Garagentores nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel aufzuteilen.

Die Waschküche betreffende Position Inkassospesen:

Die Bezahlung der Waschküchenbenützung erfolgt mit Bankomat- oder Chipkarte an einem Terminal der Firma Europay. Die Kosten dafür iHv € 131,96 wurden in der Betriebskostenabrechnung unter der Position „Inkassospesen Waschküche“ verrechnet. Dies sind Kosten für die Benützung der technischen Anlagen in der Waschküche. Auch diese Kosten des Terminals in der Waschküche sind Kosten der Waschküche als Gemeinschaftsanlage. Deren Kosten sind nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel des § 16 Abs 3 WGG iVm § 14 Abs 1 Z 7 WGG gleich allen anderen Betriebskosten auf alle Mieter zu verteilen.

Die die Überwachung des Funktionierens der Lifte, der technischen Anlagen in der Garage und der Waschküche betreffenden Datenleitungskosten unter der Position „Fernüberwachung“:

Die Kosten der Standleitungen der Firma UPC, die für die Fernüberwachung technischer Anlagen im Haus von einem Hausbetreuungszentrum aus anfallen, sind keine Betriebskosten. Sie sind Kosten für die raschere Wahrnehmung und sodann Beseitigung eines Gebrechens und wie die Beseitigungskosten Erhaltungsaufwand für die Liegenschaft. Dies unterscheidet die Kosten der Leitungsbereitstellung für die Fernüberwachung von jenen für die Bezahlung der Waschküchenbenützung. Schon zu 5 Ob 72/09p wurde ausgesprochen, dass die Aufwendungen für die Hausbetreuung einerseits die Überwälzung des dem Dienstnehmer des Vermieters gebührenden angemessenen Entgeltes und andererseits der für seine Tätigkeit erforderlichen Gerätschaften und Materialien sind. Die durch die Einrichtung eines

Hausbetreuungszentrums entstandenen Kommunikationskosten zwischen der zu betreuenden Liegenschaft und jenem Hausbetreuungszentrum ist weder dem oben angeführten angemessenen Entgelt des Dienstnehmers, noch seinen Gerätschaften und Materialien zuzurechnen.

Damit waren nur die Kosten der Fernüberwachung bzw der hierfür notwendigen Datenübertragung betreffend technische Anlagen der Liegenschaft, aus der Betriebskostenabrechnung 2005 zu streichen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG.

Die Kostenentscheidung für das erstgerichtliche Verfahren basiert auf folgenden Überlegungen zur Billigkeit: Der geringe betriebskostenschlüsselmäßige Anteil an den im Gerichtsverfahren nur in rechtlicher Hinsicht und nicht im Tatsachenbereich noch strittigen vier Positionen (Bei den Erst- und Zweitantragstellern zusammen rund 3 % entsprechend dem Verhältnis der Nutzflächen, also etwa Euro 48,- für alle vier Positionen) gebietet schon, dass die Antragsteller der Antragsgegnerin, die ja immerhin die Betriebskosten für die Fernüberwachung zu Unrecht ansetzte, keine Kosten für die anwaltliche Vertretung zu ersetzen haben. Andererseits hatten die Antragsteller hinsichtlich der mit der Garage verbundenen Betriebskosten und der Kosten für den Zahlungsvorgang für die Waschküchenbenützung keinen Erfolg. Auch sie erhalten daher keine Vertretungskosten ersetzt. Hinsichtlich der nur von der Antragsgegnerin im Verfahren getragenen Pauschalgebühr erscheint der Ersatz der Hälfte angemessen. Die ausdrücklich den Sachantrag stellenden vier Antragsteller haben daher der Antragsgegnerin nach der Anzahl der drei Mietverhältnisse € 33,- zu ersetzen. Gleiches gilt für die Kosten des Rekursverfahrens. Hier waren anteilig € 70,- zu verteilen.

Der ordentliche Revisionsrekurs war zuzulassen, weil zur Einordnung der Kosten des Betriebes von Brand- und sonstigen Schutzanlagen unter den Begriff sonstiger Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen iSd § 24 Abs 2 MRG eine Rechtsprechung des Höchstgerichtes nicht vorliegt. Dass die Kosten des Betriebes von Brandmeldeanlagen keine Versicherungskosten sind (5 Ob 104/93) ist nicht einschlägig.

Textnummer

EWZ0000154

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2010:04000R00084.10I.0518.000

Im RIS seit

13.12.2010

Zuletzt aktualisiert am

13.12.2010

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