jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/7/7 5Ob131/09i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.07.2009

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 Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Nela I*****, 2. Ilcu C*****, ebendort, beide vertreten durch Divitschek Sieder Sauer Rechtsanwälte GmbH in Deutschlandsberg, gegen den Antragsgegner Dr. Arvid A*****, vertreten durch Dr. Hanno Hofmann, Rechtsanwalt in Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG iVm § 21 Abs 1 Z 2 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 26. März 2009, GZ 3 R 16/09h-24, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 2. Februar 2009, GZ 212 Msch 9/07a-18, abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird dahin abgeändert, dass der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederhergestellt wird.

Der Antragsgegner ist schuldig, den Antragstellern die mit 342,83 EUR bestimmten Kosten des Rekursverfahrens (darin 1,80 EUR Barauslagen und 96,78 EUR USt) sowie die mit 412,99 EUR bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens (darin 3,60 EUR Barauslagen und 68,83 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 101 GB ***** mit dem Objekt *****. Die Antragsteller sind Mieter des in diesem Haus gelegenen Geschäftslokals Top Nr 1, auf das 45,37 % der Gesamtbetriebskosten des Hauses entfallen.

Der Antragsgegner hat in die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 unter der Position „Schädlingsbekämpfung" den Betrag von 1.336,30 EUR netto aufgenommen, worin ein Betrag von 1.300 EUR netto für die Errichtung einer Taubenabwehranlage (Montage von Taubenspitzen) enthalten ist.

Neben anderen Betriebskostenpositionen, die im Revisionsrekursverfahren nicht mehr releviert werden, bekämpfen die Antragsteller in ihrem verfahrenseinleitenden Antrag die Verrechnung der Taubenabwehrmaßnahmen als Betriebskosten. Diese seien nicht unter § 21 Abs 1 Z 2 MRG zu subsumieren.

Der Antragsgegner beantragte die Abweisung des Betriebskostenüberprüfungsantrags in diesem Punkt mit der Begründung, die entsprechenden Maßnahmen seien gerade an der hofseitigen Fassade des Hauses notwendig geworden, weil in deren Bereich auch der Gastgarten der Antragsteller liege.

Das Erstgericht stellte bezüglich der Taubenabwehrmaßnahmen als Schädlingsbekämpfung eine Betriebskostenüberschreitung um 1.300 EUR netto fest. Die Montage von Taubenspitzen stelle keine Schädlingsbekämpfung im Sinn des § 21 Abs 1 Z 2 MRG dar, somit keine überwälzbaren Betriebskosten, sondern es handle sich dabei um Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

Einem dagegen vom Antragsgegner erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies den Betriebskostenüberprüfungsantrag der Antragsteller ab. Dabei schloss sich das Rekursgericht der in der Entscheidung LGZ Wien MietSlg 41.294 vertretenen Ansicht an. Nicht nur die Auslagen, die unmittelbar zur Vertilgung von Schädlingen führten, sondern auch Aufwendungen zur künftigen Abwehr, wie die Errichtung einer Taubenabwehranlage, seien Betriebskosten. Diese vorbeugende Form der Abwehr sei zeitgemäßer und besser geeignet, Schäden zu verhindern, als die Vernichtung bereits zugeflogener Tauben durch Giftfütterung. Dass eine solche wirksame Bekämpfungsmaßnahme auch noch über das Abrechnungsjahr hinaus wirke, somit nicht eine betriebskostentypische, weil nicht regelmäßig wiederkehrende Aufwendung sei, vermöge dagegen nicht ins Gewicht zu fallen. Zu Recht habe daher der Antragsgegner die Aufwendung für die Montage von Taubenspitzen den Mietern als Betriebskosten verrechnet.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch zulässig sei, weil zur Frage, ob vorbeugende Maßnahmen gegen Schädlinge, hier gegen den Zuflug von Tauben, als Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen im Sinn des § 21 Abs 1 Z 2 MRG zu beurteilen seien, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinn einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsgegner beantragte, dem Revisionsrekurs der Antragsteller nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist im Sinn des in ihm gestellten Antrags auf Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses auch berechtigt.

§ 21 MRG stellt einen Katalog jener vom Vermieter aufgewendeten Kosten auf, die als Betriebskosten in der in § 21 Abs 3 bis 5 MRG geregelten Weise auf die Mieter eines Hauses überwälzt werden dürfen. Diese Aufzählung gilt nach ständiger Rechtsprechung als taxativ, eine zu Lasten der Mieter gehende extensive Gesetzesauslegung wird als unzulässig angesehen (vgl 5 Ob 151/92 = wobl 1993/117; RIS-Justiz RS0069690 ua).

Das galt auch für die vor Inkrafttreten des MRG bestehende Regelung des § 2 Abs 2 MG (vgl 5 Ob 17/65 = MietSlg 17.249/25 = EvBl 1965/448).

Während Kosten der Schädlingsbekämpfung nach § 2 Abs 2 Z 6 MG nur solche waren, die behördlich angeordnet waren (insbes solche zur Rattenbekämpfung), weil der damalige Betriebskostenkatalog die Schädlingsbekämpfung an sich nicht nannte, regelt § 21 Z 2 MRG ausdrücklich auch die Kosten der Schädlingsbekämpfung als Betriebskosten des Hauses.

Schädlinge im gesetzlichen Sinn sind tierische Organismen, von denen eine Gefahr der Beschädigung des Hauses oder eine Gesundheitsgefahr für dessen Bewohner ausgeht, worunter - jedenfalls im Stadtgebiet - auch Tauben zu zählen sind. Auf die behördliche Anordnung der Arbeiten kommt es nicht an (vgl LGZ Wien MietSlg 37.363).

Ganz allgemein gilt, dass nur solche Ausgaben als Betriebskosten verrechenbar sind, die in regelmäßigen Zeitabständen wiederkehren (vgl 5 Ob 1/84 = EvBl 1984/140 unter Bezug auf die EB zur RV 425 BlgNR 15. GP zu § 18), also um „laufende" Kosten des „Betriebs" (vgl zuletzt 5 Ob 259/08m).

Was unter „Bekämpfung" von Schädlingen im Sinn des § 21 Abs 1 Z 2 MRG zu verstehen ist, definiert das Gesetz selbst nicht. Es mag richtig sein, dass Aufwendungen zur künftigen Abwehr von Schädlingen, etwa eine Taubenabwehranlage, besser geeignet sind, Schäden zu verhindern, als die Vernichtung bereits zugeflogener Tauben

durch Giftfütterung (vgl in diesem Sinn LGZ Wien MietSlg 41.294), doch kann die Ansicht nicht geteilt werden, dass es sich deshalb um laufende Kosten des Betriebs eines Hauses handelt. Überwiegend wurde in der Rechtsprechung schon bisher die Ansicht vertreten, dass nur unmittelbar der Vertilgung dienende Maßnahmen, nicht aber vorbeugende Maßnahmen durch Professionisten wie Baumeister-, Schlosser- und Glaserarbeiten, auch wenn sie durch Schädlingsplage notwendig geworden sind und deren künftiger Abwehr dienen, Betriebskosten im Sinn des § 21 Abs 1 Z 2 MRG darstellen (vgl 5 Ob 87/84 = MietSlg 36.363; LGZ Wien MietSlg 56.322 [Reparatur eines Taubennetzes im Innenhof]; 5 Ob 206/00f; Palten, Betriebskosten im Mietrecht^2 Rz 68). Solche Aufwendungen, mit denen eine besondere Ausstattung von Gebäuden geschaffen wird, sind als aus dem Hauptmietzins zu deckende Instandhaltungsarbeiten zu werten (vgl 5 Ob 206/00f; 5 Ob 259/08m; 5 Ob 87/84 = MietSlg 36.363).

Die dementgegen in zweitinstanzlicher Judikatur (nur MietSlg 41.294) und einem Teil des Schrifttums (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Rz 7 zu § 21 MRG; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht Rz 24 zu § 21 MRG) vertretene Ansicht wird vom erkennenden Senat nicht geteilt.

Der Revisionsrekurs der Antragsteller war daher berechtigt.

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

Textnummer

E91343

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00131.09I.0707.000

Im RIS seit

06.08.2009

Zuletzt aktualisiert am

25.09.2012

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