

TE OGH 2019/11/27 5Ob103/19m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.11.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H***** LLC, *****, vertreten durch die Doschek Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Dr. S*****, 2. Dr. K*****, beide vertreten durch die BLS Rechtsanwälte Boller Langhammer Schubert GmbH, Wien, wegen 26.149,76 EUR sA, über die Rekurse beider Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 27. März 2019, GZ 39 R 238/18s-35, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Hietzing vom 4. Juni 2018, GZ 5 C 691/16i-31, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Beiden Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Beklagten sind seit 22. 12. 1995 Mieter einer Wohnung in einem Haus, dessen Eigentümerin die Klägerin ist. Das von ihnen gemietete Bestandsobjekt hat eine Größe von 172,18 m² und wird über einen im Keller des Hauses gelegenen Heizkessel mit Wärme und Warmwasser versorgt. Seit über 15 Jahren bewohnen die Beklagten das Haus alleine; die übrigen beiden Wohnungen des Hauses sind unbewohnt. Die Zuleitung für die Heizung einer Wohnung wurde abgesperrt. Seit mehr als 15 Jahren wird daher ausschließlich ihre Wohnung über die im Keller gelegene Gaskesselanlage versorgt.

Den Gaslieferungsvertrag hatte der Rechtsvorgänger der Klägerin abgeschlossen, wobei den Beklagten bis 1. 1. 2009 monatliche Heizkostenakonti vorgeschrieben worden waren. Zwischen 11. 11. 2011 und 5. 7. 2016 fand keine Gaszählerablesung statt. Erst bei der Demontage des Zählers an diesem Tag wurde der Stand abgelesen. Der bei der Demontage des Gaszählers abgelesene Stand ergab für diesen Zeitraum einen Verbrauch von 409.525 kWh Gas, wofür dem Rechtsvorgänger der Klägerin 26.246,51 EUR inklusive USt in Rechnung gestellt wurden. Da dieser nicht zahlte, brachte das Energieunternehmen eine Mahnklage ein, worauf am 17. 8. 2016 ein Zahlungsbefehl erlassen wurde, der in Rechtskraft erwuchs. Am 16. 6. 2017 zahlte der Rechtsvorgänger der Klägerin den eingeklagten Betrag und trat in weiterer Folge die Forderung von 26.149,67 EUR an die Klägerin zum Inkasso ab, die die Abtretung annahm. Bereits

mit 15. 11. 2016 hatte die Klägerin diesen Betrag den Beklagten in Rechnung gestellt. Der damit verrechnete Gasverbrauch von 409.525 kWh wurde ausschließlich von den Beklagten für die Beheizung ihrer Wohnung und die Aufbereitung des Warmwassers verbraucht.

Die Gasheizungsanlage ist veraltet und für die (ausschließliche) Beheizung der Wohnung der Beklagten zu groß dimensioniert. Die Heizungsrohre sind mangelhaft isoliert; die Zirkulationspumpe für das Warmwasser war ständig in Betrieb.

Im Mietvertrag vom 22. 12. 1995 ist festgehalten, dass die Beklagten für die Benützung der Zentralheizung den auf ihren Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebs, der gegenwärtig 33 % beträgt, tragen. Darüber hinaus haben sich die Beklagten im Mietvertrag damit einverstanden erklärt, dass sie für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge (Aufzug, Zentralheizung) monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichten.

Die Klägerin begehrt von den Beklagten 26.149,67 EUR. Dieser Betrag sei für den Gasverbrauch in der Zeit vom 11. 11. 2011 bis 5. 7. 2016 zu leisten, wobei die mit Gas betriebene Wärmeversorgungsanlage in diesem Zeitraum ausschließlich für die Wohnung der Beklagten genutzt worden sei. Soweit die Abrechnung einen Zeitraum betreffe, in dem sie noch nicht Eigentümerin der Liegenschaft gewesen sei, habe ihr der Voreigentümer seine Forderung gegenüber den Beklagten abgetreten.

Die Beklagten wendeten neben der fehlenden Berechtigung der Klägerin zur Geltendmachung der Forderung deren (teilweise) Verjährung ein, weil die Abrechnung einen Zeitraum vom 11. 11. 2011 bis 5. 7. 2016 betreffe. Darüber hinaus hätten sie laut Mietvertrag lediglich 33 % der Gesamtkosten der Wärmeversorgungsanlage zu tragen. Die Wärmearaufbereitungsanlage sei veraltet und unwirtschaftlich, sodass ihnen die daraus resultierenden Mehrkosten nicht in Rechnung gestellt werden könnten.

Eine von den Beklagten aus der Unwirtschaftlichkeit der Heizungsanlage abgeleitete Gegenforderung ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.

Das Erstgericht bejahte die Aktivlegitimation der Klägerin und gab dem Klagebegehren zur Gänze statt. Bei der Wärmeversorgungsanlage handle es sich um keine Gemeinschaftsanlage, weil sie ausschließlich von den Beklagten in Anspruch genommen werde. Diese hätten daher die aufgelaufenen Kosten des Verbrauchs zur Gänze zu tragen. Da das Haus von ihnen allein bewohnt werde und der Verbrauch ausschließlich auf ihre Wohnung entfalle, sei die Vereinbarung im Mietvertrag, wonach sie 33 % der Gesamtkosten des Betriebs der Zentralheizung zu tragen hätten, nicht mehr anwendbar. Auch wenn teilweise eine Verjährung der Forderung gegenüber dem Voreigentümer eingetreten sei, habe dieser keine Nichtschuld, sondern eine Naturalobligation bezahlt. Gegenüber den Beklagten sei die Forderung daher keinesfalls verjährt.

Das Berufungsgericht gab dem Rechtsmittel der Beklagten Folge und hob das Ersturteil auf. Aufgrund der Abtretung der Forderung zum Inkasso durch den Voreigentümer sei die Klägerin jedenfalls zu deren Geltendmachung gegenüber den Beklagten berechtigt. Dabei sei irrelevant, dass ein Teil des Verbrauchszeitraums in die Zeit der Eigentümerschaft der Klägerin falle, weil die Vermieterstellung und der Vertragspartner des Energieversorgungsunternehmens nicht ident sein müssten. Es bestehe keine Verpflichtung des Vermieters zur permanenten Modernisierung des Hauses und der darin befindlichen Anlagen, weswegen es nicht schade, dass die Heizungsanlage nicht den Anforderungen an eine energietechnisch neuwertige Heizung entspreche.

Eine verantwortungsvolle Verwaltung des Hauses habe gegenüber den Mietern Schutz- und Sorgfaltspflichten auch im Umgang mit dritten Personen und Unternehmen wahrzunehmen. Dazu zähle auch die Verpflichtung, zu prüfen, ob eine Forderung tatsächlich (noch) zu Recht bestehe und daher auf den Mieter überwältzt werden könne. Die Zahlung einer bloßen Naturalobligation schaffe keine überwälzbare Betriebskostenposition. Da Feststellungen fehlten, die eine Beurteilung erlaubten, ob und in welchem Umfang die dem Rechtsvorgänger der Klägerin in Rechnung gestellte Forderung (teilweise) verjährt gewesen sei, erweise sich die Rechtssache als noch nicht spruchreif. Demgegenüber sei es ohne Relevanz, ob eine Gemeinschaftsanlage (noch) vorliege, weil bereits der Mietvertrag Raum für die Auslegung lasse, dass die Beklagten für 100 % der Kosten aufzukommen hätten, wenn sich die Benützungssituation, wie im vorliegenden Fall, in dem die Beklagten als alleinige Nutzer der Heizungsanlage 100 % der Kosten verursachten, geändert habe.

Der Rekurs sei zur Frage zulässig, ob die Rechtsprechung, wonach der Vermieter nicht berechtigt sei, im Zug der Bewirtschaftung der Liegenschaft den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet würden, auch auf jene Fälle anwendbar sei, in denen aufgrund mangelnder Sorgfalt des Vermieters rechtliche Aspekte – hier die Verjährung einer Forderung eines Dritten – außer Acht gelassen werden.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diese Entscheidung richten sich die jeweils von der Gegenseite beantworteten Rekurse beider Parteien, die zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, im Ergebnis aber nicht berechtigt sind.

Die vom Berufungsgericht als erheblich erachtete Rechtsfrage wird in beiden Rekursen angesprochen. Insoweit sind die Rechtsmittel der Streitteile gemeinsam zu behandeln. Dazu sind folgende Grundsätze voranzustellen:

1.1 Eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG liegt vor, wenn es allen Mietern aufgrund einer Vereinbarung rechtlich frei steht, sie gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs zu benutzen (

RIS-Justiz RS0070297 [T4]; RS0069987). Es darf kein Mieter, für den eine Nutzung der Anlage sinnvoll ist, von der Benützung ausgeschlossen werden (RS0069987 [T12]). Da es auf die rechtliche Zulässigkeit der Benützung ankommt, sind der Inhalt des Mietvertrags und allfällige sonstige ausdrückliche oder schlüssige Vereinbarungen maßgeblich (5 Ob 287/07b mwN; Eggmaier-Schmolke/Schinnagl in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht § 24 MRG Rz 4 f). Der Mieter muss von der ihm eingeräumten Berechtigung zwar nicht Gebrauch machen, kann sich aber auch nicht durch Einstellung des tatsächlichen Gebrauchs von seiner Zahlungspflicht befreien (RS0069987 [T24]; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 24 MRG Rz 7 mwN).

1.2 Nach den Feststellungen ist eine Beheizung und Versorgung mit Warmwasser durch die im Keller situierte Anlage nicht nur der Wohnung der Beklagten, sondern auch der Wohnung Top 1 grundsätzlich möglich. Einem allfälligen Mieter dieser Wohnung könnte die Benutzung der Heizungsanlage auch nicht vorenthalten werden. Dass aktuell die Gaskesselanlage nur der Versorgung der Wohnung der Beklagten dient, weil die Wohnung Top 1 unbewohnt ist, kann an deren Qualifikation als Gemeinschaftsanlage gemäß § 24 MRG schon deswegen nichts ändern, weil es sonst der Vermieter in der Hand hätte, durch Nichtvermietung von Objekten den Status als Gemeinschaftsanlage zu bestimmen und sich dadurch der Erhaltungspflicht gemäß § 3 Abs 2 Z 3 MRG zu entledigen (vgl dazu Eggmaier-Schmolke/Schinnagl aaO § 24 MRG Rz 9). Abzustellen ist auf die objektive technische Nutzungsmöglichkeit, die (jedenfalls auch) hinsichtlich der Wohnung Top 1 vorliegt, sodass es deren Qualifikation als Gemeinschaftsanlage nicht schadet, wenn die Heizanlage zuletzt nur von den Beklagten genutzt wurde (vgl dazu E. M. Hausmann aaO § 24 Rz 3).

2.1 Für die Abrechnung von Gemeinschaftsanlagen gilt § 21 Abs 3 bis 5 MRG sinngemäß § 24 Abs 3 MRG). Auch in diesem Fall steht dem Vermieter daher ohne Rücksicht auf Vereinbarungen ein freies Wahlrecht zwischen einer Jahrespauschalverrechnung nach § 21 Abs 3 MRG und der Einzelschreibung iSd § 21 Abs 4 MRG zu (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 21 MRG Rz 14 mwN; Hausmann in Hausmann/Vonkilch³ § 24 MRG Rz 18). Jedenfalls ab 1. 1. 2009 hat der Vermieter von der ihm vertraglich eingeräumten Möglichkeit einer Jahrespauschalverrechnung der Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsanlage nach § 21 Abs 3 MRG keinen Gebrauch mehr gemacht.

2.2 Macht der Vermieter keinen Gebrauch (hier: mehr) von der ihm eingeräumten Möglichkeit zur Pauschalverrechnung, so hat der Mieter nach § 21 Abs 4 MRG den auf seinen Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den laufenden öffentlichen Abgaben an den Vermieter am 1. eines jeden Kalendermonats zu entrichten, wenn ihm dessen Höhe vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können jedoch nicht mehr geltend gemacht werden (§ 21 Abs 4 letzter Satz MRG). Bewirtschaftungskosten, die der Vermieter seinem Mieter gegenüber nicht innerhalb der einjährigen Präklusivfrist unter Vorlage der Rechnungen fällig stellt, können daher nicht mehr eingefordert werden; die Frist läuft ab Fälligkeit gegenüber dem Vermieter und ist von Amts wegen wahrzunehmen (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Rz 21; Eggmaier-Schmolke/Schinnagl aaO § 21 MRG Rz 101; E. M. Hausmann aaO § 21 MRG Rz 54). Werden die Bewirtschaftungskosten aber innerhalb der Frist des § 21 Abs 4 MRG wirksam geltend gemacht, können sie – als Teil des gesetzlichen Mietzinses – innerhalb der Verjährungsfrist des § 1486 Z 4 ABGB – von diesem eingefordert werden (RS0107090).

2.3 Entscheidend für den Beginn der Präklusivfrist des § 21 Abs 4 letzter Satz MRG ist grundsätzlich die Fälligkeit der

vom Vermieter zu erfüllenden Forderung, nicht der Zeitpunkt der tatsächlichen Zahlung durch ihn (RS0112095 [T2]; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 22 MRG Rz 21). Auch die Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen werden dem Mieter gegenüber nicht erst nach Bezahlung durch den Vermieter verrechenbar, sondern bereits dann, wenn sie dem Vermieter gegenüber fällig werden (E. M. Hausmann aaO § 24 MRG Rz 18).

2.4 Fällig ist eine Betriebskostenschuld spätestens dann, wenn sie der Vermieter erfüllen muss (RS0108926). Für die wirksame Einzelschreibung der Bewirtschaftungskosten ist neben der Fälligkeit der Forderung dem Vermieter gegenüber aber auch der Nachweis der Höhe unter Vorlage der Rechnungsbelege dem Mieter gegenüber erforderlich (Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 21 MRG Rz 20). Die Verrechnung nach § 21 Abs 4 MRG setzt daher voraus, dass der Vermieter die Belege vorlegen kann (vgl 2 Ob 40/97i).

2.5 Vertragspartner des Energieversorgungsunternehmens war der vormalige Vermieter und Rechtsvorgänger der Klägerin. Er hat beginnend mit 1. 1. 2009 von der Vorschreibung monatlicher Heizkostenakonti und damit von einer Jahrespauschalverrechnung nach § 21 Abs 3 MRG Abstand genommen. Damit waren die Kosten für den Betrieb der Gaskesselanlage nach § 21 Abs 4 MRG im Weg der Einzelschreibung geltend zu machen, worauf auch die Argumentation der Beklagten hinausläuft, sodass die Frist des § 21 Abs 4 letzter Satz MRG zu beachten ist; die Forderung der Kosten für den Betrieb der Gaskesselanlage ist aber nicht präkludiert:

Nach den Feststellungen wurde der Zählerstand erstmals seit dem 11. 11. 2011 am 5. 7. 2016 abgelesen und der aus dem Verbrauch resultierende Betrag dem Vermieter in Rechnung gestellt. Vor Zugang dieser Rechnung war der Vermieter nicht in der Lage, Forderungen aus dem Betrieb der Gemeinschaftsanlage den beklagten Mietern gegenüber wirksam vorzuschreiben. Zur Verjährung wird judiziert, dass der Beginn des Fristenlaufs grundsätzlich von der objektiven Möglichkeit der Geltendmachung des Rechts abhängt (RS0034343 [T3]); nichts anderes gilt für die Frist nach § 21 Abs 4 MRG, weil der Vermieter sonst Gefahr liefe, sein Recht durch Präklusion zu verlieren, bevor er noch in die Lage versetzt ist, den Anspruch wirksam gegenüber dem Mieter geltend zu machen.

Der genaue Zeitpunkt der Rechnungslegung gegenüber dem Vorgänger der Klägerin steht nicht fest. Ausgehend vom Datum der Zählerablesung und dem Umstand, dass die Forderung den Beklagten gegenüber durch die Klägerin mit Rechnung vom 15. 11. 2016 vorgeschrieben wurde, ergibt sich aber, dass die Ausschlussfrist des § 21 Abs 4 MRG selbst dann nicht abgelaufen sein konnte, wenn man berücksichtigt, dass die Zession der Forderung erst mit 17. 1. 2017 erfolgte.

3. Zum Einwand der Verjährung:

3.1

Die Wohngesetze 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. Daraus lässt sich allgemein ein den Wohnungsgesetzen zugrunde liegender

Schutzgedanke zugunsten der Mieter ableiten, sodass der Vermieter nicht berechtigt ist, im Zug der Bewirtschaftung der Bestandobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden (5 Ob 74/88). Darüber hinaus wird von einem Vertragspartner ganz allgemein ein entsprechendes Maß an Aufmerksamkeit, Überlegung und Rücksichtnahme, nicht nur bei Erbringung der Hauptleistung verlangt, sondern auch bei jedem weiteren Verhalten, das mit der Durchführung des Vertragsverhältnisses in einem mehr oder minder engen Zusammenhang steht (

RS0013970). Daher kommt es für die Frage, ob der Mieter die in die Betriebskostenabrechnung aufgenommenen Rechnungsposten zu tragen hat, nicht nur darauf an, ob die Kosten tatsächlich aufgelaufen sind, sondern auch darauf, ob die ihnen zugrunde liegenden Leistungen im Zug einer ordentlichen Hausverwaltung üblich sind (vgl RS0070462). Aus diesen Grundsätzen folgt, dass der Vermieter eine ihm gegenüber verjährte Forderung nicht auf seine Mieter überwälzen kann, auch wenn er sie als Naturalobligation beglichen hat. Ein sorgfältiger Vermieter wird in Wahrnehmung der Interessen seines Mieters eine bei Einhaltung der gebotenen Sorgfalt erkennbare Verjährung geltend machen (in dem Fall, dass er klageweise in Anspruch genommen wird, einwenden) und nicht damit spekulieren, dass er diese Position überwälzen kann und dann nicht endgültig selbst zu tragen hat.

3.2 Die Beklagten haben die Verjährung der Forderung aus dem Gasverbrauch für die Zeit von 11. 11. 2011 bis 5. 7. 2016 eingewendet. Ob die dem Rechtsvorgänger in Rechnung gestellte Forderung (teilweise) verjährt ist, kann noch nicht abschließend beurteilt werden:

Grundsätzlich beginnt die Verjährung mit dem Zeitpunkt zu laufen, zu welchem das Recht „zuerst hätte ausgeübt werden können“, seiner Geltendmachung also kein rechtliches Hindernis – wie etwa die mangelnde Fälligkeit – entgegensteht und objektiv die Möglichkeit bestand, den Anspruch einzuklagen (RS0034343; Madl in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.06 § 1478 Rz 16; M. Bydliński in Rummel, ABGB³ § 1478 Rz 2; Mader/Janisch in Schwimann/Kodek, ABGB⁴ § 1478 ABGB Rz 3; Dehn in KBB5 § 1478 ABGB Rz 2). Die weite Fassung des § 1486 Z 1 ABGB umfasst „so ziemlich den ganzen geschäftlichen Verkehr“, sodass Unternehmer ihre Forderungen grundsätzlich binnen drei Jahren geltend zu machen haben (RS0034137). Demnach unterliegen Forderungen eines Energieversorgungsunternehmens aufgrund der Lieferung von Energie der kurzen Verjährungsfrist des § 1486 Z 1 ABGB (RS0122723; RS0124811).

Voraussetzung für den Beginn der Verjährung ist die Fälligkeit der Kosten für den Betrieb der Gaskesselanlage dem Rechtsvorgänger der Klägerin gegenüber. Die Fälligkeit richtet sich – sofern keine besonderen gesetzlichen Fälligkeitsvorschriften greifen – primär nach der vom ehemaligen Vermieter als Vertragspartner mit dem Energieversorgungsunternehmen getroffenen Vereinbarung. Ist der Fälligkeitszeitpunkt auf diese Weise nicht zu bestimmen, ist er nach Natur und Zweck der Leistung zu ermitteln; letztlich kommt § 904 ABGB zur Anwendung, wonach der Gläubiger die Leistung sogleich (ohne unnötigen Aufschub) fordern, das heißt fällig stellen kann. Ist also der Leistungstermin nicht anderwärtig bestimmt, tritt die Fälligkeit mit der Mahnung ein (RS0108926).

3.3 Ob überhaupt und bejahendenfalls, zu welchem Zeitpunkt, Forderungen aus dem Energielieferungsvertrag dem Rechtsvorgänger der Klägerin gegenüber vor der letztmaligen Ablesung im Zug der Demontage des Zählers fällig geworden sind, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, weil dazu primär auf die getroffene Vereinbarung abzustellen ist und Feststellungen zu den Vertragsgrundlagen fehlen. Im Ergebnis erweist sich die Aufhebung des Ersturteils durch das Berufungsgericht damit als berechtigt. Im fortgesetzten Verfahren wird das Erstgericht nicht nur die geforderte Feststellung zur Einbringung der Mahnklage nachzuholen, sondern auch eine ausreichende Sachverhaltsgrundlage zu schaffen haben, die eine Beurteilung der Fälligkeit der Forderungen dem Rechtsvorgänger der Klägerin gegenüber als Vertragspartner des Energieversorgungsunternehmens ermöglichen.

4. Zu den übrigen Einwendungen im Rekurs der Beklagten:

4.1 Die Klägerin ist eine juristische Person nach dem Recht eines amerikanischen Bundesstaats. Die Frage des Entstehens und des Erlöschens der Rechtsfähigkeit einer ausländischen Institution richtet sich nach dem am Ort ihres Sitzes geltenden Recht (RS0009159). Die Klägerin hat zur Widerlegung der von den Beklagten im Rekurs geltend gemachten Nichtigkeit (§ 504 Abs 2 ZPO) einen beglaubigten Firmenbuchauszug vorgelegt, aus dem sich ergibt, dass sie ihren Sitz in einem amerikanischen Bundesstaat hat. Danach bestehen an ihrer Rechtsfähigkeit keine Zweifel. Ob auch ihrer in Österreich errichteten Zweigniederlassung eigene Rechtsfähigkeit zukommt, kann dahingestellt bleiben, weil diese nicht als Klägerin auftritt. Die behauptete Nichtigkeit liegt damit nicht vor.

Im Übrigen sind die Argumente der Rekurswerber gegen die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts nicht stichhältig (§ 510 Abs 3 ZPO):

4.2 Veräußert der Vermieter die Liegenschaft, bewirkt dies nach § 1120 ABGB iVm § 2 Abs 1 MRG eine gesetzliche Vertragsübernahme auf Vermieterseite, durch die der Inhalt des Schuldverhältnisses nicht geändert wird (RS0021158 [T3]). Es trifft zu, dass ein Großteil der Forderung einen Zeitraum betrifft, in dem die Klägerin noch nicht Vermieterin war. Bereits das Berufungsgericht hat aber zutreffend darauf hingewiesen, dass sich die Klägerin nicht auf eine eigene Forderung beruft, sondern einen ihr abgetretenen Anspruch geltend macht. Warum der Rechtsvorgänger der Klägerin als ehemaliger Vermieter ihnen gegenüber nicht zur Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Vertragsverhältnis legitimiert sein soll, vermögen die Beklagten nicht schlüssig darzulegen. Für Forderungen aus dem Betrieb der Gemeinschaftsanlage ab Eigentumserwerb ergibt sich die Legitimation der Klägerin schon aus ihrer Vermieterstellung. Dass sie nicht selbst Vertragspartnerin des Energieversorgungsunternehmens war, schadet nicht, weil diese Stellung mit der des Vermieters nicht zusammenfallen muss und ihr die Ansprüche zediert wurden.

4.3.1 Für die Verrechnung von Aufwendungen für den Betrieb einer Gemeinschaftsanlage nach § 24 Abs 1 MRG gelten, soweit – wie hier – das Heizkostengesetz nicht anzuwenden ist, die Grundsätze des § 17 MRG. Danach richtet sich der Anteil nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstands, soweit nicht eine schriftliche Vereinbarung über den

Verteilungsschlüssel vorliegt. Bei einer solchen Vereinbarung gemäß § 17 Abs 1 MRG muss es sich um eine schriftliche Vereinbarung des Vermieters mit allen Mietern handeln, die den Aufteilungsmodus hinsichtlich aller vermieteten und vermietbaren Objekte regelt. Es reicht nicht aus, wenn in der schriftlichen Vereinbarung nur der auf das Mietobjekt des Mieters entfallende Prozentanteil vereinbart wurde; das gilt auch für eine Zentralheizungsanlage (Prader,

MRG5.09 § 17 E 14 [Stand 1. 4. 2019, Manz Wohnrecht in rdb.at]). Auf eine mit allen Mietern, allenfalls im Weg einer Summenvereinbarung (vgl dazu E. M. Hausmann aaO § 17 MRG Rz 20 mwN), abgeschlossene Vereinbarung im Sinn des § 17 MRG haben sich die Beklagten nicht berufen; die von ihnen herangezogene Passage des Mietvertrags ist für sich genommen zur Begründung einer solchen Vereinbarung nicht ausreichend.

4.3.2 Es entspricht der herrschenden Rechtsprechung, dass der Grundsatz der Verteilung der Kosten des Betriebs nach Nutzflächen, der hier mangels gegenteiliger Anhaltspunkte grundsätzlich auch für die Kosten des Betriebs der Gaskesselanlage zum Tragen kommt (§ 24 Abs 1 iVm § 17 MRG), durchbrochen ist, wenn ein Mieter unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht (5 Ob 213/03i; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 17 MRG Rz 8 mwN). Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass das Übermaß aus Billigkeitserwägungen nicht auf die übrigen Mieter überwältzt werden kann (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch aaO § 17 MRG Rz 6; Prader in GeKo, Wohnrecht I § 17 MRG Rz 15).

4.3.3 Im vorliegenden Fall steht fest, dass der für den Betrieb der Heizkesselanlage erforderliche Gasverbrauch in der Zeit vom 11. 11. 2011 bis 5. 7. 2016 ausschließlich für die Beheizung der Wohnung der Beklagten und die Aufbereitung ihres Warmwassers angefallen ist. Damit ist es keinesfalls unbillig, dass sie diesen Verbrauch unter sinngemäßer Anwendung der soeben wiedergegebenen Grundsätze losgelöst vom Verhältnis der Nutzfläche ihres Bestandobjekts zur Gesamtnutzfläche der übrigen Bestandobjekte im Haus tragen. Dem steht auch die Vereinbarung im Mietvertrag nicht entgegen, wonach der Anteil der Beklagten an Gesamtkosten des Betriebs gegenwärtig (Anm.: zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses) 33 % beträgt, weil bereits ihr Wortlaut deutlich macht, dass sie lediglich die Verhältnisse im damaligen Zeitpunkt widerspiegelt, Veränderungen aber keineswegs ausschließt.

4.4 Nach § 3 Abs 2 Z 3 MRG trifft den Vermieter die Erhaltungspflicht für Gemeinschaftsanlagen. Erhaltung bedeutet aber keine Verpflichtung zur permanenten Modernisierung (RS0116998 [T2]). Wenngleich „Erhaltung“ im Sinn des § 3 Abs 1 MRG auch zu einer „Verbesserung“ führen kann, ist in der Regel eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit, ein bestehender Mangel oder zumindest eine Schadensgeneigtheit erforderlich (RS0114109 [T8]; Pletzer in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG Rz 26). Nach den Feststellungen ist der Kessel im Keller für die Beheizung der Wohnung der Beklagten zu groß dimensioniert, die Heizungsrohre sind mangelhaft isoliert und die Zirkulationspumpe für das Warmwasser ist ständig in Betrieb. Damit ist mit den Vorinstanzen davon auszugehen, dass eine funktionsfähige Heizungsanlage vorliegt, mag sie auch nicht (mehr) dem zeitgemäßen Standard entsprechen. Eine Reparaturbedürftigkeit oder zumindest Schadensgeneigtheit als Ursache für einen erhöhten Energieverbrauch lässt sich daraus nicht ableiten. Den allein vom Verbrauch der Beklagten abhängigen Heizkosten kann daher eine auf der Verletzung von Erhaltungspflichten des Vermieters beruhende Unwirtschaftlichkeit der Anlage nicht entgegengehalten werden, sodass die Beklagten den Rechtsgrundsatz, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, im Zug der Bewirtschaftung der Bestandobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden (vgl dazu etwa RS0070462; 5 Ob 180/14b), für sich nicht in Anspruch nehmen können. Die von den Beklagten in diesem Zusammenhang geforderte Feststellung der bei Verwendung einer zeitgemäßen Heizungsanlage fiktiv angefallenen Gaskosten ist damit ebenso ohne Relevanz, wie die von ihnen unter Bezugnahme auf das Sachverständigengutachten relevierte Aktenwidrigkeit.

5. Im Ergebnis ist beiden Rekursen ein Erfolg zu versagen.

6. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO.

Textnummer

E127084

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00103.19M.1127.000

Im RIS seit

21.01.2020

Zuletzt aktualisiert am

09.08.2021

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at