jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/3/31 5Ob34/87 (5Ob35/87)

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in den verbundenen Mietrechtssachen der Antragsteller 1.) Josef B***,

2.) Ernst E***, beide Wien 1., Kärntnerstraße 9, beide vertreten durch Sekretär Alfred K***, Mietervereinigung Österreichs, Wien 1., Reichsratsstraße 15, dieser vertreten durch Dr. Roland Hubinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin B*** FÜR A*** UND W*** Aktiengesellschaft, Wien 1., Seitzergasse 2-4, vertreten durch Dr. Hans Rabl, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 16. Oktober 1986, GZ 41 R 287/86-11, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 7. März 1986, GZ 50 Msch 44 und 56/85-7, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, den Antragstellern zu Handen ihres Vertreters die mit 120,-- S bestimmten Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter in dem der Antragsgegnerin gehörenden Haus Wien 1., Kärntnerstraße 9.

Zwischen der Antragsgegnerin und den Wertheim-Werken besteht ein Aufzugsservicevertrag, aufgrund dessen die Antragsgegnerin für die Wartung des Aufzuges im gegenständlichen Haus (einschließlich Reinigungs- und Schmiermaterial) im Jahr 1982 einen Betrag von 6.080,-- S und im Jahr 1983 einen Betrag von 6.533,83 S, je samt Umsatzsteuer, zu bezahlen hatte. Der 6mal im Jahr zu leistende Wartungsservice umfaßt folgende Leistungen: Reinigen und Schmieren sämtlicher beweglichen Teile und der Führungsschienen; Reinigung der Aufzugsmaschine und der elektrischen Schaltgeräte; Reinigung des Fahrstuhldaches und der Schachtgrube (jedoch nicht die Reinigung der Kabine selbst, der Schachttüren, der Umwehrung usw.); wenn notwendig Ergänzen von Öl und Fett in der Aufzugsmaschine und allen übrigen Lagerstellen; Überprüfen und Nachstellen der Triebwerksbremse, sämtlicher Kontakte an den Schützen und Relais der elektrischen Steuerapparate, sämtlicher Schalter im Schacht; Überprüfen

und Reinigen der Fangvorrichtung (jedoch keine Fangprobe); Überprüfen und Nachstellen der Verriegelungsschlösser an den Schachttüren; Überprüfen der Trag- und Reglerseile; Überprüfen und Nachstellen des Kabinenbodens. Reparaturarbeiten sind gesondert zu bezahlen. Die Antragsgegnerin schrieb den Mietern des Hauses zuzüglich zu diesen normalen Aufzugswartungskosten im Jahr 1982 einen Betrag von 22.444,79 S und im Jahr 1983 einen Betrag von 26.413,44 S, je samt Umsatzsteuer, für Aufzugsreparaturen vor. Diesen Vorschreibungen liegen folgende Rechnungen der Wertheim-Werke (Nettobeträge ohne Umsatzsteuer) über nachstehende Leistungen zugrunde:

1982:

Rechnung vom 1. März 1982 über 6.343,79 S:

Erneuerung eines Gleichrichters und eines Zeitrelais; Umbau eines undichten Dämpfers auf einen Federdämpfer.

Rechnung vom 23. Juli 1982 über 14.000,-- S: Einstellung des Türkontaktes, Neubelegung der Bremsbacken, Austausch der Lager im Getriebe, Abdichtung des alten Getriebes.

Rechnung vom 5. November 1982 über 940,-- S: Behebung einer Störung am Münzautomaten.

Rechnung vom 22. November 1982 über 1.161,-- S: Erneuerung einer Kontaktfeder am Münzautomaten.

1983:

Rechnung vom 12. Jänner 1983 über 2.904,50 S: Erneuerung eines Gleichrichters nach einem Kurzschluß.

Rechnung vom 14. Jänner 1983 über 1.198,50 S: Reparatur eines Relais.

Rechnung vom 1. Februar 1983 über 1.784,-- S: Behebung eines Kurzschlusses im Münzautomaten.

Rechnung vom 9. März 1983 über 999,-- S: Reparatur des Schloßzylinders des Münzautomaten.

Rechnung vom 7. Juni 1983 über 1.198,50 S: Reparatur des Türkontakts im Erdgeschoß, Behebung einer Störung des Münzautomaten.

Rechnung vom 17. Juni 1983 über 799,50 S: Einstellung eines Gegenschlosses im Erdgeschoß.

Rechnung vom 22. Juni 1983 über 1.475,-- S: Ausrichten der Erdgeschoßtür.

Rechnung vom 24. August 1983 über 1.398,-- S: Behebung eines Kurzschlusses in der Schachtleitung.

Rechnung vom 14. September 1983 über 8.206,20 S: Erneuerung einer Bremsscheibe und einer Kupplungsscheibe.

Rechnung vom 5. Oktober 1983 über 1.156,24 S: Demontage einer Bremse, die im Werk repariert werden mußte.

Rechnung vom 10. November 1983 über 5.294,-- S: Reparatur dieser Bremse und deren Wiedermontage.

Nachdem die Entscheidungen der Schlichtungsstelle durch die Anrufung des Gerichtes seitens der Antragsgegnerin außer Kraft getreten waren, stellte das Erstgericht mit Sachbeschluß fest, daß die Antragsgegnerin den Antragstellern gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die unter Betriebskosten erfolgte Anrechnung von 22.444,79 S für Aufzugsreparaturen im Jahre 1982 und von 26.413,44 S für Aufzugsreparaturen im Jahre 1983 um den jeweils betriebskostenmäßigen Anteil dieser Beträge überschritten habe; es trug der Antragsgegnerin gemäß § 37 Abs 4 MRG auf, den Antragstellern den betriebskostenschlüsselmäßigen Anteil des Betrages von 48.858,23 S zuzüglich Umsatzsteuer und Zinsen zurückzuzahlen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß die den Mietern des Hauses zuzüglich zu den Servicekosten verrechneten Kleinreparaturkosten nicht unter die Gesamtkosten des Betriebes im Sinne des § 24 Abs 1 MRG, sondern unter die Kosten der Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes im Sinne des § 3 Abs 2 Z 3 MRG zu subsumieren seien. Daß die Rechnungen vom 7. Juni 1983 über 1.198,50 S und vom 17. Juni 1983 über 799,50 S selbst nach der Aussage des Vertreters der Wertheimwerke eher eine (vom Servicevertrag umfaßte) Wartungstätigkeit als eine Kleinreparatur betroffen hätten - exakte Feststellungen ließen sich nicht mehr treffen - , könne nicht zu Lasten der Antragsteller gehen. Es wäre Sache der Antragsgegnerin gewesen, die Wertheimwerke auf den Servicevertrag zu verweisen und die beiden Rechnungen nicht zu bezahlen.

Das von der Antragsgegnerin angerufene Rekursgericht bestätigte die erstgerichtliche Feststellung der Zinsüberschreitung, behob den erstgerichtlichen Ausspruch über die Rückzahlungsverpflichtung und erklärte den Revisionsrekurs gegen den bestätigenden Teil seines Sachbeschlußes für zulässig. Es nahm zur Rechtsrüge der

Antragsgegnerin wie folgt Stellung:

Der Rechtsmeinung der Antragsgegenerin, die undifferenzierte Auffassung des Erstgerichtes, daß sämtliche Rechnungsbeträge Erhaltungsarbeiten beträfen, sei verfehlt, eine Abgrenzung der Gesamtkosten des Betriebes im Sinne des § 24 Abs 1 MRG von den Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes erforderlich seien (§ 3 Abs 2 Z 3 MRG), sei unter Heranziehung der bisherigen Rechtsprechung zu den §§ 5 und 6 MG vorzunehmen, woraus folge, daß kleinere Reparaturen, Ersatzanschaffungen verbrauchsabhängiger Bestandteile, Wartungsdienste und dgl. den Betriebskosten zuzuordnen seien, könne nicht beigepflichtet werden. Es bestehe keinerlei Veranlassung dazu, die zu den §§ 5 und 6 MG ergangene Rechtsprechung als Unterscheidungskriterium zwischen Gesamtkosten des Betriebes und erforderlichen Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes heranzuziehen, weil gemäß § 5 MG nicht nur die Kosten des Betriebes, sondern ausdrücklich auch die Kosten der Instandhaltung zur Überwälzung vorgesehen gewesen seien. Der Umstand, ob der Aufwand für die Instandhaltung und technische Umgestaltung eines Aufzuges den Kosten einer Neuerrichtung ganz oder nahezu gleichgekommen sei, sei dafür maßgeblich gewesen, ob der Aufwand für die Instandhaltung des Aufzuges gemäß § 6 MG aus den Hauptmietzinsen zu bestreiten gewesen sei oder im Sinne des § 5 MG habe überwälzt werden können (vgl. MietSlg 31.293). Nunmehr ordne § 24 Abs 1 MRG eine Überwälzung auf die Mieter nach den Grundsätzen des § 17 MRG ausdrücklich nur für die Gesamtkosten des Betriebes und nicht mehr für die Kosten der Instandhaltung wie § 5 MG an. Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes eines Aufzuges erforderlich seien, also Erhaltungsarbeiten, seien ausschließlich im § 3 MRG geregelt. Kosten des Betriebes im Sinne des § 24 MRG könnten zB nur Kosten für Betriebsstoffe wie Strom, Kosten für Schmierung, Reinigung und Überprüfung und dgl. wie auch Kosten für Service, welches Kontroll- und Wartungsarbeiten darstelle, sein. Jede andere, auch noch so kleine Reparaturarbeit, auch solche Reparaturarbeiten, wie sie im vorliegenden Fall neben den Servicekosten in Rechnung gestellt worden seien, beträfen Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes im Sinne des § 3 Abs 2 Z 3 MRG notwendig seien (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu§ 24 MRG; ähnlich Palten in ImmZ 1984, 196). Das Erstgericht habe somit zu Recht eine Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes darin gesehen, daß die Aufzugskosten - abgesehen von den Serviceleistungen - als Betriebskosten auf die Antragsteller anteilsmäßig überwälzt worden seien.

Der weitere Rekurs sei für zulässig zu erklären gewesen, weil es - soweit überblickbar - zur Frage der Abgrenzung zwischen Kosten des Betriebes eines Aufzuges im Sinne des § 24 MRG und Kosten zur Aufrechterhaltung des Betriebes eines Aufzuges im Sinne des § 3 Abs 2 Z 3 MRG keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gebe.

Gegen den bestätigenden Teil des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, in Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen den Antrag der Antragsteller abzuweisen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsteller beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar zulässig, aber nicht berechtigt. Die Antragsgegnerin hält ihren Standpunkt aufrecht, daß die Abgrenzung zwischen den Gesamtkosten des Betriebes einer Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 24 MRG, die wie Betriebskosten im engeren Sinne auf die an der Anlage teilhabenden Mieter gesondert überwälzt werden könnten, und den Kosten der zur Aufrechterhaltung des Betriebes solcher Anlagen erforderlichen Arbeiten die gemäß § 3 MRG aus den Hauptmietzinseingängen zu decken seien, aus der technischen Gegensätzlichkeit der übergeordneten Begriffe "Erhaltung" und "laufender Betrieb" abgeleitet werden müsse. Daraus ergebe sich, wie Schuppich (Die Neuordnung des Mietrechts 57) überzeugend ausführe, daß laufende wiederkehrende kleinere Reparaturen, die Ersatzanschaffung verbrauchsabhängiger Bestandteile, Wartungsdienste und dgl. - insbesondere dann, wenn sie keine längerwährenden Betriebsunterbrechungen erforderten - den Anlagenbetriebskosten zuzuordnen seien. Im übrigen liege der Rechnung vom 17. Juni 1983 nicht eine Reparatur, sondern eine Wartungstätigkeit zugrunde. Obwohl die Rechnung vom 7. Juni 1983 zum Teil eine Reparatur und zum Teil eine Wartungstätigkeit betreffe, sei nicht festgestellt worden, welcher Anteil auf Reparaturarbeiten und welcher Anteil auf Wartungsarbeiten entfalle. Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Schon das Rekursgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß die Rechtsprechung zur Abgrenzung der den besonderen Aufwendungen im Sinne des § 5 MG zuzuordnenden "Kosten des Betriebes und der Instandhaltung eines Personenaufzuges", die in Form eines angemessenen Zuschlages zum Mietzins auf die Mieter überwälzt werden konnten, die - sei es auch aufgrund eines bestehenden Mietvertrages - auf die Benützung des Aufzuges Anspruch

erhoben, von den gemäß § 6 Abs 1 Z 3 MG aus den Hauptmietzinsen zu bestreitenden Verbesserungskosten bei der hier vorzunehmenden Abgrenzung nicht mehr herangezogen werden kann. Nach dem Mietrechtsgesetz sind die Gesamtkosten des Betriebes einer Gemeinschaftsanlage (§ 24 Abs 1) von den Kosten der Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes einer solchen Anlage erforderlich sind (§ 3 Abs 2 Z 3), abzugrenzen, wobei vor allem aus der systematischen Einordnung der letztgenannten Bestimmung in den Katalog der Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs 2 MRG folgt, daß es sich bei den im § 3 Abs 2 Z 3 MRG genannten Arbeiten um Erhaltungsarbeiten handelt. Die Absicht des Gesetzgebers ging - wie bei der Abgrenzung der Betriebskosten im Sinne des § 21 MRG von den Erhaltungskosten im Sinne des § 3 MRG - ersichtlich dahin, die besonderen Aufwendungen im Sinn des § 24 MRG von den Kosten jener Arbeiten zu entlasten, die ihrer Art nach der Erhaltung des Hauses zuzuzählen sind (Palten in ImmZ 1984, 196; Meinhart in Korinek-Krejci, HBzMRG 578 FN 45; vgl. auch MietSlg 36.358). Der Oberste Gerichtshof billigt daher die Rechtsauffassung des Rekursgerichtes, daß Reparaturarbeiten, mögen sie auch nur klein sein, öfter wiederkehren und keine längere Betriebsunterbrechung erfordern, § 3 Abs 2 Z 3 MRG und nicht § 24 Abs 1 MRG zu unterstellen sind (ebenso Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 24 MRG und Rz 1 a zu § 19 WEG; Palten meint in ImmZ 1984, 196, daß im Zweifel ein Erhaltungsaufwand anzunehmen sei; siehe auch Palten in Korinek-Krejci, HBzMRG 422 und Meinhart aaO). Der Ansicht von Schuppich aaO 57 (diesem folgend Krejci in Korinek-Krejci, HBzMRG 182; Call, Mietrecht und Wohnungseigentum 116; Call-Tschütscher, MRG 76 ff) kann aus diesen Erwägungen nicht zugestimmt werden.

Fallen aber auch kleinere Reparaturarbeiten nicht unter § 24 Abs 1 MRG, dann hat die Antragsgegnerin durch die verfahrensgegenständlichen Vorschreibungen das gesetzlich zu lässige Zinsausmaß im Sinne der Entscheidungen der Vorinstanzen überschritten. Mit den erst im Revisionsrekurs enthaltenen Ausführungen zu den Rechnungen vom 7. Juni 1983 und 17. Juni 1983 setzt sich die Antragsgegnerin über die von ihr im Rekursverfahren unbekämpft gelassene Feststellung des Erstgerichtes hinweg, daß exakte Feststellungen darüber, ob und inwieweit die vorerwähnten Rechnungen Wartungsarbeiten zum Gegenstand hatten, nicht mehr getroffen werden können. Dazu kommt, daß es die Antragsgegnerin in erster Instanz unterlassen hat, an der Aufklärung dieses Sachverhaltes entsprechend mitzuwirken.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen. Der Zuspruch von Barauslagenersatz an die Antragsteller (Stempelmarke von 120,-- S für die Anwaltsvollmacht) beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG, §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E10550

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00034.87.0331.000

Dokumentnummer

JJT_19870331_OGH0002_0050OB00034_8700000_000

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