



## Restriktive Haltung des OGH zum Betriebskostenbegriff des MRG – Kosten der Errichtung einer Taubenabwehranlage sind keine Betriebskosten

Der OGH hat in einer aktuellen Entscheidung (5 Ob 131/09i) zum im Vollenwendungsbereich des MRG geltenden Betriebskostenkatalog des § 21 MRG Stellung genommen und – entgegen bestehender zweitinstanzlicher Judikatur und publizierten Lehrmeinungen – die Kosten für die Errichtung einer Taubenabwehranlage nicht als Betriebskosten anerkannt.

### ▪ Rechtliche Beurteilung des OGH

Der OGH weist in seiner Entscheidung darauf hin, dass die Aufzählung der auf den Mieter im Vollenwendungsbereich des MRG überwälzbaren Betriebskosten in § 21 MRG nach ständiger Rechtsprechung taxativ sei und eine zu Lasten der Mieter gehende extensive Gesetzesauslegung als unzulässig angesehen werde (vgl 5 Ob 151/92).

§ 21 Abs 1 Z 2 MRG regle ausdrücklich auch die Kosten der Schädlingsbekämpfung<sup>1</sup> als Betriebskosten des Hauses. Ganz allgemein gelte, dass nur solche Ausgaben als Betriebskosten verrechenbar sind, die in regelmäßigen Zeitabständen wiederkehren (vgl 5 Ob 1/84), also um „laufende“ Kosten des „Betriebs“ (vgl zuletzt 5 Ob 259/08m<sup>2</sup>). **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, doch könne die Ansicht nicht geteilt werden, dass es sich deshalb um laufende Kosten des Betriebs eines Hauses handelt.**

Überwiegend sei in der Rechtsprechung schon bisher die Ansicht vertreten worden, 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 Sinne des § 21 Abs 1 Z 2 MRG darstellen (vgl 5 Ob 206/00f<sup>3</sup>). **Solche Aufwendungen, mit denen eine besondere Ausstattung von Gebäuden geschaffen wird, sind als aus dem Hauptmietzins zu deckende Instandhaltungsarbeiten zu werten. Die dementsgegen in zweitinstanzlicher Judikatur und einem Teil des Schrifttums vertretene Ansicht wird vom erkennenden Senat nicht geteilt.**

### ▪ Anmerkung

Die Entscheidung des OGH mag rechtsdogmatisch hingenommen werden, rechtspolitisch ist sie jedoch alles andere als zu begrüßen. **Es ist einfach nicht stimmig, einerseits den Vermieter vor dem Hintergrund des am „jeweils ortsüblichen Standard“ orientierten dynamischen Erhaltungsbegriffs zu einer laufenden Modernisierung der Gebäude zu verpflichten,**

<sup>1</sup> Als „Schädlinge“ definiert der OGH 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 seien.

<sup>2</sup> Ablehnung der Kosten für die Anbringung von Sicherungshaken im Mauerwerk zur Absicherung des Fensterreinigers als Kosten der für die Hausbetreuung erforderlichen Gerätschaften und Materialien im Sinne des § 21 Abs 1 Z 8 MRG in Verbindung mit § 23 MRG.

<sup>3</sup> Ablehnung von Baumeister-, Schlosser und Glaserarbeiten zur Rattenbekämpfung als Betriebskosten im Sinne des § 21 Abs 1 Z 2 MRG.

gleichzeitig aber an einem vor Jahrzehnten entwickelten, versteinerten Betriebskostenbegriff festzuhalten und selbst die Überwälzung von auf lange Sicht wirtschaftlichen (weil künftige Betriebskosten reduzierenden oder gar vermeidenden) Investitionen auf die Mieter zu verbieten. Damit wird – pointiert formuliert – eine klare Einladung an die Vermieter ausgesprochen, derartige Investitionen, die nicht nur einer Kostenreduzierung, sondern freilich auch einer Steigerung der Wohnqualität dienen, zu unterlassen.

Der Gesetzgeber wird sich einer sachgerechten Anpassung und Modernisierung des mittlerweile anachronistischen Betriebskostenbegriff des § 21 MRG nicht entziehen können. Im Zuge gesetzlicher Überlegungen werden auch Überlegungen zum Thema „Energiecontracting“ (vgl hierzu § 14 Abs 5a und 5b WGG) anzustellen sein.

*FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer*  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

**east real group**

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh  
kreuzgasse 70 | 1180 wien  
www.onlinehausverwaltung.at  
service@onlinehausverwaltung.at