jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/7/3 5Ob64/07h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.07.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Raimund H*****, gegen die Antragsgegnerin Erzabtei S*****, vertreten durch Dr. Lukas Wolff, Rechtsanwalt in 5026 Salzburg, und den Verfahrensbeteiligten 1) Hermann B*****, 2) Anna M*****, 3) Magdalena T*****, 4) Michaela B*****, 5) Sandra M*****, 6) Josef S*****, 7) Rosalinde L*****, 8) Alexander L*****, 9) Monika L*****, 10) Carola H*****, 11) Joan-Margret E*****, 12) Andreas K*****, 13) Margit K*****, 14) Rudolf K*****, 15) Frantisek K*****, 16) Christian R*****, 17) Sybille R*****, 18) Andrea K*****, 19) Michaela L*****, 20) Dusan M*****, 21) Harald K*****, 22) Alexandra K*****, 23) Gerald F*****,

24) Wolfgang D*****, 25) Brigitte G*****, 26) Brigitte G*****, 26) Luciano V*****, 27) Josef D*****, 28) Anna D*****, 29) Andreas R*****, 30) Ulrike G*****, 31) Gudrun S*****, 32) Veronika S*****,

33) Angelika P*****, 34) Patricia P*****, 35) Sabina F*****, 36) Claudia P*****, 37) Christine D*****, 38) Harald S*****, 39) Dr. Romana K*****, 40) Andrea G*****, 41) Elfriede S*****, 42) Peter G*****, 43) Robert-Klaus D*****, 44) Petra-Susan D*****, 45) Ulrike El H*****, 46) Elisabeth K*****, 47) Siegfried E*****, 48) Christian F*****, 49) Ruth S*****, 50) Marlies S*****, 51) Andrea H*****, 52) Klaus-Michael H*****, 53) Renate H*****, 54) Sabine W*****, 55) Sabine S*****, 56) Caroline M*****, 57) Peter W*****, 58) Gabriele G*****, 59) Dr. Theresia L*****, 60) Franz P*****, 61) Heidemarie-Ruth P*****, 62) Michael B*****, 63) Dominique B*****, wegen Überprüfung von Betriebskostenpositionen (§ 37 Abs 1 Z 12 MRG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 22. November 2006, GZ 54 R 230/06x-17, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 28. August 2006, GZ 18 Msch 13/05s-13, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss33) Angelika P*****, 34) Patricia P*****, 35) Sabina F*****, 36) Claudia P*****, 37) Christine D*****, 38) Harald S*****, 39) Dr. Romana K*****, 40) Andrea G*****, 41) Elfriede S*****, 42) Peter G*****, 43) Robert-Klaus D*****, 44) Petra-Susan D*****, 45) Ulrike El H*****, 46) Elisabeth K*****, 47) Siegfried E*****, 48) Christian F*****, 49) Ruth S*****, 50) Marlies S*****, 51) Andrea H*****, 52) Klaus-Michael H*****, 53) Renate H*****, 54) Sabine W*****, 55) Sabine S*****, 56) Caroline M*****, 57) Peter W*****, 58) Gabriele G*****, 59) Dr. Theresia L*****, 60) Franz P*****, 61) Heidemarie-Ruth P*****, 62) Michael B*****, 63) Dominique B*****, wegen Überprüfung von Betriebskostenpositionen (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 22. November 2006, GZ 54 R 230/06x-17, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 28. August 2006, GZ 18 Msch 13/05s-13, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG) - Ausspruch des Rekursgerichtes hängt die Entscheidung nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG ab:Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG) - Ausspruch des Rekursgerichtes hängt die Entscheidung nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG ab:

Als solche Rechtsfragen werden im Revisionsrekurs die Aufnahme der Anschaffungskosten für eine Laubkehrmaschine in Höhe von EUR 392 sowie der - der Höhe nach noch festzustellende - Anteil der Servicekosten des Iseki-Traktors in die Betriebskostenabrechnung bekämpft. Unter Bezugnahme auf 5 Ob 24/99m wird im Wesentlichen vorgebracht, dass Anschaffungskosten für teures technisches Gerät oder Gegenstände, von denen nicht als üblich angesehen werden könne, dass sie dem Hausbesorger vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, nicht als Betriebskosten anzusehen seien. Die vorliegenden Kosten würden die Geringfügigkeitsgrenze der Judikatur übersteigen. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes wurde das Hausbesorgerdienstverhältnis vor dem 1. 7. 2000 begründet, sodass gemäß der Übergangsregel des § 49c Abs 5 MRG zur WRN 2000 weiterhin die bis zu dieser Novelle geltende Fassung der einschlägigen Bestimmungen des MRG anzuwenden ist. Danach galten gemäß § 21 Abs 1 Z 8 MRG als überwälzbare Betriebskosten die seit der MRG-Novelle 1985 neben dem dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen auch die Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien, sofern sie nicht Gegenstand des Materialkostenersatzes gemäß § 8 HBG waren (5 Ob 24/99m = wobl 1999/77). Nach den Gesetzesmaterialien zur MRG-Novelle 1985 ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass es sich bei den überwälzbaren Kosten um laufende - meist nicht besonders ins Gewicht fallende - Ausgaben für Gegenstände, die vom Vermieter dem Hausbesorger für die Dienstverrichtungen überlassen werden, handelt. Daraus hat der Oberste Gerichtshof abgeleitet, dass Anschaffungskosten für teures technisches Gerät oder Gegenstände, die nicht üblicherweise dem Hausbesorger zur Verfügung gestellt werden, nicht als Betriebskosten zu behandeln sind; die Kosten für die Anschaffung eines Wasserschlauches und jene für die Entfernung einer Dachlawine in Höhe von S 4.620 wurden dagegen als Betriebskosten gewertet. In der Entscheidung 5 Ob 34/01p = wobl 2001/178 wurden Anschaffungskosten für einen Traktor in Höhe von S 122.000 als nicht zu den Betriebskosten zählend eingestuft, wobei dargelegt wurde, dass sich die Frage, ob Kosten von Maschinen und Geräten für die Hausbetreuung auf die Mieter überwälzbar seien, nicht auf einen bestimmten Betrag oder eine bestimmte Größe der Liegenschaft bzw Anzahl der Mieter festlegen lasse, sondern ein Beurteilungsspielraum bleiben müsse, innerhalb dessen die Umstände des Einzelfalles berücksichtigt werden können.Als solche Rechtsfragen werden im Revisionsrekurs die Aufnahme der Anschaffungskosten für eine Laubkehrmaschine in Höhe von EUR 392 sowie der - der Höhe nach noch festzustellende - Anteil der Servicekosten des Iseki-Traktors in die Betriebskostenabrechnung bekämpft. Unter Bezugnahme auf 5 Ob 24/99m wird im Wesentlichen vorgebracht, dass Anschaffungskosten für teures technisches Gerät oder Gegenstände, von denen nicht als üblich angesehen werden könne, dass sie dem Hausbesorger vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, nicht als Betriebskosten anzusehen seien. Die vorliegenden Kosten würden die Geringfügigkeitsgrenze der Judikatur übersteigen. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes wurde das Hausbesorgerdienstverhältnis vor dem 1. 7. 2000 begründet, sodass gemäß der Übergangsregel des Paragraph 49 c, Absatz 5, MRG zur WRN 2000 weiterhin die bis zu dieser Novelle geltende Fassung der einschlägigen Bestimmungen des MRG anzuwenden ist. Danach galten gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 8, MRG als überwälzbare Betriebskosten die seit der MRG-Novelle 1985 neben dem dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen auch die Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien, sofern sie nicht Gegenstand des Materialkostenersatzes gemäß Paragraph 8, HBG waren (5 Ob 24/99m = wobl 1999/77). Nach den Gesetzesmaterialien zur MRG-Novelle 1985 ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass es sich bei den überwälzbaren Kosten um laufende - meist nicht besonders ins Gewicht fallende - Ausgaben für Gegenstände, die vom Vermieter dem Hausbesorger für die Dienstverrichtungen überlassen werden, handelt. Daraus hat der Oberste Gerichtshof abgeleitet, dass Anschaffungskosten für teures technisches Gerät oder Gegenstände, die nicht üblicherweise dem Hausbesorger zur Verfügung gestellt werden, nicht als Betriebskosten zu behandeln sind; die Kosten für die Anschaffung eines Wasserschlauches und jene für die

Entfernung einer Dachlawine in Höhe von S 4.620 wurden dagegen als Betriebskosten gewertet. In der Entscheidung 5 Ob 34/01p = wobl 2001/178 wurden Anschaffungskosten für einen Traktor in Höhe von S 122.000 als nicht zu den Betriebskosten zählend eingestuft, wobei dargelegt wurde, dass sich die Frage, ob Kosten von Maschinen und Geräten für die Hausbetreuung auf die Mieter überwälzbar seien, nicht auf einen bestimmten Betrag oder eine bestimmte Größe der Liegenschaft bzw Anzahl der Mieter festlegen lasse, sondern ein Beurteilungsspielraum bleiben müsse, innerhalb dessen die Umstände des Einzelfalles berücksichtigt werden können.

Ob daher im vorliegenden Fall die Anschaffungskosten für die Laubkehrmaschine und die Servicekosten für den Traktor, die jedenfalls unter EUR 1.487,41 liegen, bzw nach dem Vorbringen des Revisionswerbers EUR 517,47 ausmachen sollen, überwälzbare Betriebskosten darstellen oder nicht, ist eine Frage der Umstände des Einzelfalles im Sinne der dargestellten Judikatur des Obersten Gerichtshofes. Eine solche Einzelfallsentscheidung ist nur dann überprüfbar, wenn im Interesse der Rechtssicherheit ein grober Fehler korrigiert werden müsste (RIS-Justiz RS0044088). Ein solcher ist hier nicht ersichtlich.

Anmerkung

E847045Ob64.07h

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.276XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00064.07H.0703.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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