jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/10/23 5Ob231/01h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.10.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Gottfried M*****, vertreten durch Dr. Walter Windischbauer, Mieterschutzverband Salzburg, 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, 1011 Wien, Singerstraße 17-19, sowie der weiteren Beteiligten 1.) Ing. Walter S*****, 2.) Martin A*****, 3.) August D*****, 4.) Gertrud M*****, 5.) Johann S*****, 6.) Helene G*****, 7.) Anne D*****, 8.) Ing. Ferdinand K*****, 9.) Josefa K*****, und 10.) Dipl. Ing. Erich L*****, alle wohnhaft in *****, wegen Überprüfung der Betriebskosten (§§ 21 bis 24 und 37 Abs 1 Z 12 MRG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 31. Mai 2001, GZ 54 R 139/01g-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 3. Jänner 2001, GZ 18 Msch 19/99m-14, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Gottfried M*****, vertreten durch Dr. Walter Windischbauer, Mieterschutzverband Salzburg, 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, 1011 Wien, Singerstraße 17-19, sowie der weiteren Beteiligten 1.) Ing. Walter S*****, 2.) Martin A*****, 3.) August D*****, 4.) Gertrud M*****, 5.) Johann S*****, 6.) Helene G*****, 7.) Anne D*****, 8.) Ing. Ferdinand K*****, 9.) Josefa K*****, und 10.) Dipl. Ing. Erich L*****, alle wohnhaft in *****, wegen Überprüfung der Betriebskosten (Paragraphen 21 bis 24 und 37 Absatz eins, Ziffer 12, MRG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 31. Mai 2001, GZ 54 R 139/01g-17, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 3. Jänner 2001, GZ 18 Msch 19/99m-14, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller und die zu 1 - 10 angeführten Verfahrensbeteiligten sind Mieter in dem der Antragsgegnerin gehörigen Haus *****.

Bis 1991 verfügte dieses Haus über eine eigene Zentralheizungsanlage samt Pumpstation. Als sich bei Beginn der Heizperiode Herbst 1991 herausstellte, dass die Heizanlage defekt war, entschloss sich die Antragsgegnerin, die Anlage

stillzulegen und das Haus durch eine Erweiterung der Zentralheizungsanlage im Nachbarhaus mitzuversorgen.

Die Heizperiode dauert offiziell vom 15. 10. eines Jahres bis zum 15.

4. des Folgejahres. Bis 1992/1993 wurde mit Heizöl geheizt; seit 26. 11. 1992 wird Erdgas verwendet.

Seit der Stilllegung der Zentralheizungsanlage im verfahrensgegenständlichen Haus obliegt der Hausbesorgerin nur mehr die Betreuung der Pumpstation, und zwar deren visuelle Kontrolle, die Prüfung auf Undichtheiten sowie die Information einer verantwortlichen Person bei einem Defekt. Diese Arbeit erfordert durchschnittlich einen Aufwand von einer Stunde pro Woche.

Mit Urteil des Landesgerichtes Salzburg 20 Cga 234/92z vom 6. 5. 1993, bestätigt durch das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 7. 1. 1993, wurde rechtskräftig festgestellt, dass die Hausbesorgerin des verfahrensgegenständlichen Hauses auch nach Stilllegung der Zentralheizungsanlage weiterhin Anspruch auf das Betreuungsentgelt hat. Es wurde ihr ein selbständiger Grundbezug für die stillgelegte Anlage samt entsprechenden Zuschlägen für einen ersten und zweiten Kessel sowie für die Betreuung der Pumpstation nach den einschlägigen Bestimmungen des Mindestlohntarifs zugesprochen.

Da die Antragsgegnerin das Betreuungsentgelt für die stillgelegte Zentralheizungsanlage auf die Mieter des Hauses überwälzt, begehrte der Antragsteller zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg, dann bei Gericht die Feststellung, dass die von der Antragsgegnerin für diese Anlage geleisteten und in Hinkunft zu leistenden Entgelte, mit Ausnahme des Entgelts für die Betreuung der im Haus noch bestehenden Pumpstation, keine von den Hauptmietern zu tragenden besonderen Aufwendungen iS des § 24 MRG darstellen. Die Antragsgegnerin hat die Abweisung dieses Sachantrages beantragt, weil für die Mieter des Hauses nach wie vor die Möglichkeit der Nutzung einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage gegeben sei und sich lediglich das Heizsystem geändert habe. Die Mieter seien daher verpflichtet, der Antragsgegnerin die Kosten der Hausbesorgerin, bei denen es sich um einen tatsächlichen Aufwand des Vermieters und Wärmebereitstellers handle, anteilig zu ersetzen.Da die Antragsgegnerin das Betreuungsentgelt für die stillgelegte Zentralheizungsanlage auf die Mieter des Hauses überwälzt, begehrte der Antragsteller zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg, dann bei Gericht die Feststellung, dass die von der Antragsgegnerin für diese Anlage geleisteten und in Hinkunft zu leistenden Entgelte, mit Ausnahme des Entgelts für die Betreuung der im Haus noch bestehenden Pumpstation, keine von den Hauptmietern zu tragenden besonderen Aufwendungen iS des Paragraph 24, MRG darstellen. Die Antragsgegnerin hat die Abweisung dieses Sachantrages beantragt, weil für die Mieter des Hauses nach wie vor die Möglichkeit der Nutzung einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage gegeben sei und sich lediglich das Heizsystem geändert habe. Die Mieter seien daher verpflichtet, der Antragsgegnerin die Kosten der Hausbesorgerin, bei denen es sich um einen tatsächlichen Aufwand des Vermieters und Wärmebereitstellers handle, anteilig zu ersetzen.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Es vertrat die Auffassung, dass sich gemäß§ 24 Abs 1 MRG der Anteil eines Hauptmieters, der auf Grund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung berechtigt ist, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, zB eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage zu benützen, nach den Grundsätzen des § 17 MRG an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage zu beteiligen habe. Nach § 24 Abs 2 MRG zählten zu diesen besonderen Aufwendungen insbesondere die Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen.Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Es vertrat die Auffassung, dass sich gemäß Paragraph 24, Absatz eins, MRG der Anteil eines Hauptmieters, der auf Grund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung berechtigt ist, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, zB eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage zu benützen, nach den Grundsätzen des Paragraph 17, MRG an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage zu beteiligen habe. Nach Paragraph 24, Absatz 2, MRG zählten zu diesen besonderen Aufwendungen insbesondere die Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen.

Die Kosten des Betriebes einer Wärmeversorgungsanlage umfassten auch die Kosten der Kontrolle und Wartung durch den Hausbesorger oder durch ein Unternehmen auf Grund eines Servicevertrages. § 24 MRG verpflichte den Hauptmieter jedoch - wie sich bereits aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ergebe - nur zur Tragung der Kosten des Betriebes einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage. Dass die Antragsgegnerin verpflichtet ist, der Hausbesorgerin ein Betreuungsentgelt für die stillgelegte Zentralheizungsanlage des verfahrensgegenständlichen Hauses zu zahlen, ergebe sich aus dem mit der Hausbesorgerin abgeschlossenen Hausbesorgerdienstvertrag. Die Stilllegung der

Zentralheizungsanlage stelle eine von der Antragsgegnerin als Arbeitgeber zu vertretende Betriebsänderung und Teilbeendigung des Dienstverhältnisses dar; ausschließlich aus arbeitsrechtlichen Gründen habe sie der Hausbesorgerin ein Entgelt für die nicht mehr betriebene Zentralheizungsanlage zu leisten. Damit seien die diesbezüglichen Aufwendungen nicht unter § 24 MRG zu subsumieren und könnten nicht auf die Hauptmieter der Liegenschaft überwälzt werden.Die Kosten des Betriebes einer Wärmeversorgungsanlage umfassten auch die Kosten der Kontrolle und Wartung durch den Hausbesorger oder durch ein Unternehmen auf Grund eines Servicevertrages. Paragraph 24, MRG verpflichte den Hauptmieter jedoch - wie sich bereits aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ergebe - nur zur Tragung der Kosten des Betriebes einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage. Dass die Antragsgegnerin verpflichtet ist, der Hausbesorgerin ein Betreuungsentgelt für die stillgelegte Zentralheizungsanlage des verfahrensgegenständlichen Hauses zu zahlen, ergebe sich aus dem mit der Hausbesorgerin abgeschlossenen Hausbesorgerdienstvertrag. Die Stilllegung der Zentralheizungsanlage stelle eine von der Antragsgegnerin als Arbeitgeber zu vertretende Betriebsänderung und Teilbeendigung des Dienstverhältnisses dar; ausschließlich aus arbeitsrechtlichen Gründen habe sie der Hausbesorgerin ein Entgelt für die nicht mehr betriebene Zentralheizungsanlage zu leisten. Damit seien die diesbezüglichen Aufwendungen nicht unter Paragraph 24, MRG zu subsumieren und könnten nicht auf die Hauptmieter der Liegenschaft überwälzt werden.

Die Problematik des vorliegenden Falls habe nicht mietrechtliche, sondern ausschließlich arbeitsrechtliche Gründe. Es sei auch keine Ungleichbehandlung der Mieter des Hauses Nr 8 gegenüber jenen des Hauses Nr 4 zu erkennen. Es gehe nunmehr um eine für beide Häuser bestehende, im Haus Nr 8 etablierte gemeinsame Wärmeversorgungsanlage iSd § 2 HeizKG. Nach § 12 HeizKG seien unter anderem die sonstigen Kosten des Betriebes einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche der mit Wärme versorgten Nutzungsobjekte aufzuteilen. Die Hauptmieter des Hauses Nr 4 hätten daher ohnehin anteilig für das von der Antragsgegnerin an die Hausbesorgerin zu entrichtende Entgelt für die Betreuung der im Haus Nr 8 betriebenen Zentralheizungsanlage aufzukommen.Die Problematik des vorliegenden Falls habe nicht mietrechtliche, sondern ausschließlich arbeitsrechtliche Gründe. Es sei auch keine Ungleichbehandlung der Mieter des Hauses Nr 8 gegenüber jenen des Hauses Nr 4 zu erkennen. Es gehe nunmehr um eine für beide Häuser bestehende, im Haus Nr 8 etablierte gemeinsame Wärmeversorgungsanlage iSd Paragraph 2, HeizKG. Nach Paragraph 12, HeizKG seien unter anderem die sonstigen Kosten des Betriebes einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche der mit Wärme versorgten Nutzungsobjekte aufzuteilen. Die Hauptmieter des Hauses Nr 4 hätten daher ohnehin anteilig für das von der Antragsgegnerin an die Hausbesorgerin zu entrichtende Entgelt für die Betreuung der im Haus Nr 8 betriebenen Zentralheizungsanlage aufzukommen.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

§ 24 Abs 1 MRG spreche von einer der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlage. Laufende Kosten des Betriebes lägen idS nicht vor, da es am Betrieb der Anlage fehle. Die Antragsgegnerin negiere den Umstand, dass die Mieter des Hauses Nr 4 bereits seit November 1992 die - an sich im Haus vorhandene - Heizanlage nicht mehr benützen (können).Paragraph 24, Absatz eins, MRG spreche von einer der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlage. Laufende Kosten des Betriebes lägen idS nicht vor, da es am Betrieb der Anlage fehle. Die Antragsgegnerin negiere den Umstand, dass die Mieter des Hauses Nr 4 bereits seit November 1992 die - an sich im Haus vorhandene - Heizanlage nicht mehr benützen (können).

Zutreffend habe schon das Erstgericht darauf hingewiesen, dass zwischen der (vertraglichen) Verpflichtung der Antragsgegnerin gegenüber der Hausmeisterin einerseits und der mietrechtlichen Situation, solche Aufwendungen auf die Mieter zu überwälzen, zu unterscheiden ist. In der zitierten Arbeitsrechtssache habe das Berufungsgericht ausgeführt, dass der nachträgliche Wegfall des Betriebes einer Anlage, deren Betreuung zunächst von der Vereinbarung mit dem Dienstnehmer (Hausmeister) umfasst ist, der Sphäre des Dienstgebers zuzurechnen sei. Es stelle daher das "Sphärenrisiko" des Dienstgebers dar, wenn er - bei fortdauernder Arbeitsbereitschaft des Dienstnehmers - eine solche Anlage außer Betrieb setzt, und dennoch entlohnungspflichtig bleibt.

Der Gesetzgeber des MRG mag den atypischen Fall, dass dem Vermieter - wie hier - laufende Aufwendungen für bestehende, jedoch stillgelegte Anlagen anfallen können, in dieser Form nicht bedacht haben. So wie in arbeitsrechtlicher Hinsicht das Sphärenrisiko den Dienstgeber trifft, erscheine es aber auch in mietrechtlicher Hinsicht gerechtfertigt und naheliegend, solche Aufwendungen allein der Sphäre des Vermieters zuzurechnen, nehmen doch im vorliegenden Fall die Mieter des Hauses Nr 4 Heizleistungen aus der Anlage des Hauses Nr 8 in Anspruch, für deren

Betrieb sie ohnehin anteilig aufzukommen haben. Folgte man dem Rechtsstandpunkt der Antragsgegnerin, würden dem Antragsteller Aufwendungen verrechnet, für die er keine Gegenleistung erhält, was mit den Zielvorstellungen des § 24 Abs 1 MRG nicht in Einklang zu bringen sei. Sein Feststellungsbegehren sei daher berechtigtDer Gesetzgeber des MRG mag den atypischen Fall, dass dem Vermieter - wie hier - laufende Aufwendungen für bestehende, jedoch stillgelegte Anlagen anfallen können, in dieser Form nicht bedacht haben. So wie in arbeitsrechtlicher Hinsicht das Sphärenrisiko den Dienstgeber trifft, erscheine es aber auch in mietrechtlicher Hinsicht gerechtfertigt und naheliegend, solche Aufwendungen allein der Sphäre des Vermieters zuzurechnen, nehmen doch im vorliegenden Fall die Mieter des Hauses Nr 4 Heizleistungen aus der Anlage des Hauses Nr 8 in Anspruch, für deren Betrieb sie ohnehin anteilig aufzukommen haben. Folgte man dem Rechtsstandpunkt der Antragsgegnerin, würden dem Antragsteller Aufwendungen verrechnet, für die er keine Gegenleistung erhält, was mit den Zielvorstellungen des Paragraph 24, Absatz eins, MRG nicht in Einklang zu bringen sei. Sein Feststellungsbegehren sei daher berechtigt.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zur gegenständlichen Problematik - Ersatz tatsächlich anfallender Aufwendungen für eine nicht mehr in Betrieb befindliche gemeinsame Anlage - bestehe nämlich noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragsgegnerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, das der Hausbesorgerin für die Betreuung der stillgelegten Zentralheizungsanlage zu leistende Entgelt auf die Mieter des Hauses Nr 4 überwälzen zu können, weil es sich um Betriebskosten iSd § 21 Abs 8 MRG iVm § 23 MRG handle. Davon seien alle zur Abgeltung der Entgeltsansprüche des Hausbesorgers geleisteten Zahlungen des Vermieters erfasst, sofern sich die Ansprüche - wie hier - auf den im HBG (konkret in § 4 Abs 3 leg cit) geregelten Arbeitsbereich des Hausbesorgers beziehen. Dass den Mietern Kosten für Hausbesorgerarbeiten nur nach tatsächlich erbrachten Leistungen verrechnet werden dürfen, treffe nicht zu. Es wurde daher beantragt, die vorinstanzlichen Sachbeschlüsse entweder so abzuändern, dass das Feststellungsbegehren des Antragstellers abgewiesen wird, oder aber aufzuheben und die Mietrechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragsgegnerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, das der Hausbesorgerin für die Betreuung der stillgelegten Zentralheizungsanlage zu leistende Entgelt auf die Mieter des Hauses Nr 4 überwälzen zu können, weil es sich um Betriebskosten iSd Paragraph 21, Absatz 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 23, MRG handle. Davon seien alle zur Abgeltung der Entgeltsansprüche des Hausbesorgers geleisteten Zahlungen des Vermieters erfasst, sofern sich die Ansprüche - wie hier - auf den im HBG (konkret in Paragraph 4, Absatz 3, leg cit) geregelten Arbeitsbereich des Hausbesorgers beziehen. Dass den Mietern Kosten für Hausbesorgerarbeiten nur nach tatsächlich erbrachten Leistungen verrechnet werden dürfen, treffe nicht zu. Es wurde daher beantragt, die vorinstanzlichen Sachbeschlüsse entweder so abzuändern, dass das Feststellungsbegehren des Antragstellers abgewiesen wird, oder aber aufzuheben und die Mietrechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Der Antragsteller und die sonstigen Verfahrensbeteiligten haben sich zu diesem Rechtsmittel nicht geäußert.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Die nach Auffassung des erkennenden Senates zutreffenden Rechtsausführungen der Vorinstanzen werden durch die im Revisionsrekurs vorgebrachten Argumente nicht in Frage gestellt. Gemäß § 510 Abs 3 Satz 2 ZPO (hier iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 528a ZPO) ist daher den Rechtsmittelausführungen nur Folgendes zu erwidernDie nach Auffassung des erkennenden Senates zutreffenden Rechtsausführungen der Vorinstanzen werden durch die im Revisionsrekurs vorgebrachten Argumente nicht in Frage gestellt. Gemäß Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO (hier in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 528 a, ZPO) ist daher den Rechtsmittelausführungen nur Folgendes zu erwidern:

Richtig ist, dass zu den dem Hausbesorger nach§ 23 Abs 1 Z 1 MRG (in der hier noch anzuwendenden Fassung vor der WRN 2000, BGBl I 2000/36) gebührenden Entgelten und damit zu den Betriebskosten iSd§ 21 Abs 1 Z 8 MRG grundsätzlich auch jene Entlohnungsansprüche gehören, die gemäß § 12 HBG auf Grund einer diesbezüglichen Vereinbarung für Dienstleistungen zu zahlen sind, die zwar den in §§ 3 und 4 Abs 1 HBG festgelegten Pflichtenkreis des Hausbesorgers überschreiten, aber doch - iSd § 4 Abs 3 HBG - mit dem Hausbetrieb im Zusammenhang stehen (vgl

WoBl 1993/5; WoBl 1999/77 mit Anm von Wolf; Palten, Probleme der Betriebskostenberechnung ..., HBzMRG 389 ff [415 und 422]). Die Behandlung dieser Aufwendungen als Betriebskosten stellt jedoch vorerst nur klar, dass sie nicht zu den vom Vermieter zu tragenden Kosten der Erhaltung des Hauses, der Mietgegenstände oder von Gemeinschaftsanlagen zu zählen sind. Es bleibt dabei, dass zwischen Betriebskosten im engeren Sinn und Aufwendungen für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen iSd § 24 MRG zu differenzieren ist, die sich zwar überschneiden können, aber doch eine unterschiedliche rechtliche Behandlung erfordern. Während erstere gemäß §§ 17, 21 MRG nach dem Nutzflächenschlüssel auf alle Mieter bzw Mietobjekte des Hauses überwälzt werden können, sind die Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen auf die benützungsberechtigten Mieter (Personen) zu verteilen (vgl Palten aaO, derselbe Betriebskosten im Mietrecht, 2. Aufl, Rz 95b und 99).Richtig ist, dass zu den dem Hausbesorger nach Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer eins, MRG (in der hier noch anzuwendenden Fassung vor der WRN 2000, BGBl römisch eins 2000/36) gebührenden Entgelten und damit zu den Betriebskosten iSd Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 8, MRG grundsätzlich auch jene Entlohnungsansprüche gehören, die gemäß Paragraph 12, HBG auf Grund einer diesbezüglichen Vereinbarung für Dienstleistungen zu zahlen sind, die zwar den in Paragraphen 3 und 4 Absatz eins, HBG festgelegten Pflichtenkreis des Hausbesorgers überschreiten, aber doch - iSd Paragraph 4, Absatz 3, HBG - mit dem Hausbetrieb im Zusammenhang stehen vergleiche WoBl 1993/5; WoBl 1999/77 mit Anmerkung von Wolf; Palten, Probleme der Betriebskostenberechnung ..., HBzMRG 389 ff [415 und 422]). Die Behandlung dieser Aufwendungen als Betriebskosten stellt jedoch vorerst nur klar, dass sie nicht zu den vom Vermieter zu tragenden Kosten der Erhaltung des Hauses, der Mietgegenstände oder von Gemeinschaftsanlagen zu zählen sind. Es bleibt dabei, dass zwischen Betriebskosten im engeren Sinn und Aufwendungen für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen iSd Paragraph 24, MRG zu differenzieren ist, die sich zwar überschneiden können, aber doch eine unterschiedliche rechtliche Behandlung erfordern. Während erstere gemäß Paragraphen 17,, 21 MRG nach dem Nutzflächenschlüssel auf alle Mieter bzw Mietobjekte des Hauses überwälzt werden können, sind die Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen auf die benützungsberechtigten Mieter (Personen) zu verteilen vergleiche Palten aaO, derselbe Betriebskosten im Mietrecht, 2. Aufl, Rz 95b und 99).

Diese rechtliche Differenzierung ist auch bei den Aufwendungen des Vermieters für den Hausbesorger zu beachten. Geht es um die nach §§ 3, 4 Abs 1 HBG zu erbringenden Dienstleistungen, für die das zu vereinbarende Entgelt bis zu einem gewissen Grad objektiviert und vom tatsächlichen Ausmaß der Arbeitsleistung unabhängig ist (vgl MietSlg 46/34), so genügt für die Überwälzung auf die Mieter grundsätzlich der Nachweis der Zahlung durch den Vermieter, während bei einer vom Vermieter getroffenen Sondervereinbarung über die Wartung von Gemeinschaftsanlagen durch den Hausbesorger die Kostenbeteiligung der benützungsberechtigten Mieter von einer im Betrieb befindlichen Anlage bzw von der tatsächlichen Leistungserbringung abhängt. IdS können etwa für eine stillgelegte Zentralheizungsanlage keine auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten anfallen, mag auch der Vermieter auf Grund seines Entgeltrisikos als Arbeitgeber (vgl Meinhart, Hausbesorgerdienstvertrag und Änderung der Wärmeversorgungskonditionen, ImmZ 1984, 371) zur Weiterzahlung des für Wartungsarbeiten vereinbarten Entgelts verpflichtet sein.Diese rechtliche Differenzierung ist auch bei den Aufwendungen des Vermieters für den Hausbesorger zu beachten. Geht es um die nach Paragraphen 3,, 4 Absatz eins, HBG zu erbringenden Dienstleistungen, für die das zu vereinbarende Entgelt bis zu einem gewissen Grad objektiviert und vom tatsächlichen Ausmaß der Arbeitsleistung unabhängig ist vergleiche MietSlg 46/34), so genügt für die Überwälzung auf die Mieter grundsätzlich der Nachweis der Zahlung durch den Vermieter, während bei einer vom Vermieter getroffenen Sondervereinbarung über die Wartung von Gemeinschaftsanlagen durch den Hausbesorger die Kostenbeteiligung der benützungsberechtigten Mieter von einer im Betrieb befindlichen Anlage bzw von der tatsächlichen Leistungserbringung abhängt. IdS können etwa für eine stillgelegte Zentralheizungsanlage keine auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten anfallen, mag auch der Vermieter auf Grund seines Entgeltrisikos als Arbeitgeber vergleiche Meinhart, Hausbesorgerdienstvertrag und Änderung der Wärmeversorgungskonditionen, ImmZ 1984, 371) zur Weiterzahlung des für Wartungsarbeiten vereinbarten Entgelts verpflichtet sein.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E64145 05A02311

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00231.01H.1023.000

Dokumentnummer

JJT_20011023_OGH0002_0050OB00231_01H0000_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