

# TE OGH 1998/6/9 5Ob9/98d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.06.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr.Günter D\*\*\*\*\*, Arzt, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Josef Cser, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Alsergrund, Währinger Straße 41, 1090 Wien, wider die Antragsgegnerin Renate T\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 iVm §§ 21 bis 23 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. September 1997, GZ 41 R 576/97b-11, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 23. Juni 1997, GZ 4 Msch 11/97z-7, teilweise abgeändert wurde, 1. denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr.Günter D\*\*\*\*\*, Arzt, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Josef Cser, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Alsergrund, Währinger Straße 41, 1090 Wien, wider die Antragsgegnerin Renate T\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, in Verbindung mit Paragraphen 21 bis 23 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. September 1997, GZ 41 R 576/97b-11, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 23. Juni 1997, GZ 4 Msch 11/97z-7, teilweise abgeändert wurde, 1. den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird, soweit er sich gegen die Feststellung der Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes durch Vorschreibung von S 52,38 an Kommunalsteuer richtet, zurückgewiesen;

2. den

Sachbeschluß

gefaßt:

Im übrigen wird dem Revisionsrekurs teilweise Folge gegeben und der angefochtene Sachbeschluß dahin abgeändert, daß die Entscheidungen der Vorinstanzen einschließlich der unbekämpft in Rechtskraft erwachsenen Teile zu lauten haben:

"1. Die Antragsgegnerin hat gegenüber dem Antragsteller das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für die Wohnung Tür Nr 6 - 7 im Haus 1090 Wien, Berggasse 13, durch Vorschreibung folgender Betriebskostenpositionen überschritten:

- a) im Jahr 1993 um S 1.750,80 (fiktives Entgelt für die Hausbesorgerwohnung), im Jahr 1994 um S 52,38 (Kommunalsteuer),
- b) im Jahr 1993 um S 540 (Dachbodenreinigungskosten) und
- c) in den Jahren 1993, 1994 und 1995 um jeweils S 36 jährlich (Bankspesen).

2. Der Antrag des Dr. Günter D\*\*\*\*\* auf Feststellung, die Antragsgegnerin habe ihm gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für die Wohnung Tür Nr 6 - 7 im Haus \*\*\*\*\* durch Vorschreibung folgender Betriebskostenpositionen, nämlich

- a) im Jahr 1993 um S 525 (Schneereinigungskosten),
  - b) im Jahr 1993 um S 6.240 (fiktives Entgelt für die Hausbesorgerwohnung) und
  - c) im Jahr 1994 um weitere S 19.992,78 (Hausreinigungskosten) und weitere S 187,14 (Kommunalsteuer)
- überschritten, wird abgewiesen.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller anteilige Barauslagen von S 10 binnen 14 Tagen zu ersetzen."

### **Text**

Begründung:

Zumindest seit 1994 ist kein Hausbesorger zur Betreuung des Hauses \*\*\*\*\* beschäftigt. Es existiert auch keine eigene Hausbesorgerwohnung. An Bankspesen (für die Überweisung der Mietzinse) wurden dem Antragsteller in den Jahren 1993 bis 1995 jährlich S 36 als Betriebskosten verrechnet. Dieser brachte am 16.12.1995 einen Antrag auf Überprüfung einzelner Positionen der Betriebskostenabrechnungen 1992, 1993 und 1994 bei der Schlichtungsstelle ein, wobei insbesondere folgende Positionen bestritten wurden: S 7.990,80 für eine Dienstwohnung, weil die Hausbesorgerwohnung bereits vermietet sei; S 17.968,20 (12 x S 1.497,35), S 2.005,32 (12 x S 167,11) und S 258,48 (zweimal S 129,31), insgesamt S 28.223,10 für nicht näher bezeichnete Positionen in der Betriebskostenabrechnung. Im Gerichtsverfahren erster Instanz blieben die Positionen für Hausreinigungskosten (insgesamt S 28.183,10), Dachbodenreinigung (S 540), Schneeräumungskosten (S 525) und Bankspesen von S 108 (3 x S 36) strittig.

Der Antragsteller brachte hiezu vor, daß dem Hauseigentümer im Falle einer Vermietung einer Hausbesorgerwohnung nicht noch daneben im Wege des fiktiven Hausbesorgerentgeltes weitere Einnahmen zufließen könnten, ebensowenig aus der Anrechnung von Kommunalsteuer.

Dem hielt die Antragsgegnerin entgegen, daß es keine Hausbesorgerwohnung gebe und daß auch der Wert der Dienstwohnung ausdrücklich vom fiktiven Hausbesorgerentgelt umfaßt sei. Die Schneeräumung des Dachbodens falle nicht unter Pflichten des Hausbesorgers.

Das Erstgericht fällte einen Sachbeschluß nachstehenden Inhalts:

"1. Die Antragsgegnerin hat gegenüber dem Antragsteller das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für die Wohnung \*\*\*\*\* durch Verrechnung in den Betriebskostenabrechnungen

- a) um S 7.990,80 und S 239,52 für Hausreinigungskosten
  - b) von 1993 für S 540,-- an Dachbodenreinigungskosten und
  - c) 1993, 1994 und 1995 um jeweils jährlich S 36,-- für Bankspesen
- überschritten.

2. Der Antrag des Antragstellers auf Feststellung, daß die Antragsgegnerin ihm gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für die Wohnung in \*\*\*\*\* durch Verrechnung in den Betriebskostenabrechnungen

- a) 1993 um S 525,- für Schneereinigungskosten,
- b) 1994 um weitere S 19.992,78 für Hausreinigungskosten

überschritten habe, wird abgewiesen."

Zusätzlich zum unstrittigen Sachverhalt stellte es fest, daß der Antragsteller Mieter der Wohnung top 6 - 7 des Hauses \*\*\*\*\* ist, welches im Eigentum der Antragsgegnerin steht. Die Gesamtnutzfläche beträgt 1853 m2, der Gehsteig

umfaßt eine Fläche von 51,21 m<sup>2</sup>. Die im Spruch des Erstgerichtes genannten Beträge waren in den Betriebskostenabrechnungen 1993, 1994 und 1995 enthalten und wurden dem Antragsteller vorgeschrieben. Die Antragsgegnerin bezahlte 1993 für Dachbodenschneereinigung S 525. 1994 verrechnete sie an fiktiven Hausbesorgerkosten S 7.990,80 für die Dienstwohnung, 12 x S 1.497,35 an Sozialversicherungsbeiträgen sowie 12 x S 167,11 und zweimal S 129,39 an Kommunalsteuer.

Ausgehend von diesem Sachverhalt vertrat das Erstgericht die Rechtsauffassung, daß der Vermieter gemäß 22 MRG zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 12 a (gemeint: 15 a) Abs 3 Z 1 MRG jeweils geltenden Betrag anrechnen dürfe, der auf 12 gleiche Monatsbeträge zu verteilen sei. Daneben dürften keine weiteren Auslagen für die Verwaltung in Rechnung gestellt werden, insbesondere auch nicht Kosten unter dem Titel "Buchungsgebühr" u. dgl. Ausgehend von diesem Sachverhalt vertrat das Erstgericht die Rechtsauffassung, daß der Vermieter gemäß Paragraph 22, MRG zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach Paragraph 12, a (gemeint: 15 a) Absatz 3, Ziffer eins, MRG jeweils geltenden Betrag anrechnen dürfe, der auf 12 gleiche Monatsbeträge zu verteilen sei. Daneben dürften keine weiteren Auslagen für die Verwaltung in Rechnung gestellt werden, insbesondere auch nicht Kosten unter dem Titel "Buchungsgebühr" u. dgl.

Auch wenn kein Hausbesorger bestellt sei, könne der Vermieter den Mietern jene Kosten anlasten, die im Fall des Vorhandenseins eines Hausbesorgers zu entrichten wären (§ 23 Abs 2 MRG). Auf die tatsächlichen Kosten komme es dabei nicht an, doch dürften die fiktiven Hausbesorgerkosten nur dann angelastet werden, wenn entsprechende Leistungen erbracht würden. Zunächst seien S 7.990,80 für die Hausbesorgerdienstwohnung in Rechnung gestellt worden. Dieser Betrag schlüssle sich in  $S\ 51,22 \times 13 = S\ 665,90$  und  $S\ 665,90 \times 12 = S\ 7.990,80$  auf. Die S 13/m<sup>2</sup> stellten hiebei den pauschalen Bewertungssatz der Sozialversicherungen für die fiktive Hausbesorgerwohnung dar. Die Zahl von 51,22 sei jedoch nicht konkretisiert worden, sodaß diese Position der Betriebskostenabrechnung nicht nachvollziehbar sei. Der Sozialversicherungsbeitrag von S 1.497,35 entspreche dem Inhalt der Beitragstabelle. Auch wenn kein Hausbesorger bestellt sei, könne der Vermieter den Mietern jene Kosten anlasten, die im Fall des Vorhandenseins eines Hausbesorgers zu entrichten wären (Paragraph 23, Absatz 2, MRG). Auf die tatsächlichen Kosten komme es dabei nicht an, doch dürften die fiktiven Hausbesorgerkosten nur dann angelastet werden, wenn entsprechende Leistungen erbracht würden. Zunächst seien S 7.990,80 für die Hausbesorgerdienstwohnung in Rechnung gestellt worden. Dieser Betrag schlüssle sich in  $S\ 51,22 \times 13 = S\ 665,90$  und  $S\ 665,90 \times 12 = S\ 7.990,80$  auf. Die S 13/m<sup>2</sup> stellten hiebei den pauschalen Bewertungssatz der Sozialversicherungen für die fiktive Hausbesorgerwohnung dar. Die Zahl von 51,22 sei jedoch nicht konkretisiert worden, sodaß diese Position der Betriebskostenabrechnung nicht nachvollziehbar sei. Der Sozialversicherungsbeitrag von S 1.497,35 entspreche dem Inhalt der Beitragstabelle.

Mit 1.1.1994 sei die Kommunalsteuer an die Stelle der Lohnsummensteuer getreten und stelle - soweit sie vom Hauseigentümer aufgrund der Beschäftigung eines Hausbesorgers zu entrichten sei - im dadurch gerechtfertigten Umfang eine Betriebskostenpost im Sinne des § 23 Abs 1 Z 3 MRG dar. Auch diese Kosten habe er daher gemäß § 23 Abs 2 MRG im Rahmen der fiktiven Hausbesorgerkosten zu tragen. Wegen der nach Ansicht des Erstgerichtes nicht ausreichend konkretisierten Betriebskostenpost für die Hausbesorgerwohnung sei dieser Posten als fiktiver Entgeltbestandteil nicht berücksichtigungsfähig, somit auch nicht als Basis für die (fiktive) Kommunalsteuer. Das Erstgericht errechnete den laufenden Bezug 1994 demnach wie folgt: Mit 1.1.1994 sei die Kommunalsteuer an die Stelle der Lohnsummensteuer getreten und stelle - soweit sie vom Hauseigentümer aufgrund der Beschäftigung eines Hausbesorgers zu entrichten sei - im dadurch gerechtfertigten Umfang eine Betriebskostenpost im Sinne des Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer 3, MRG dar. Auch diese Kosten habe er daher gemäß Paragraph 23, Absatz 2, MRG im Rahmen der fiktiven Hausbesorgerkosten zu tragen. Wegen der nach Ansicht des Erstgerichtes nicht ausreichend konkretisierten Betriebskostenpost für die Hausbesorgerwohnung sei dieser Posten als fiktiver Entgeltbestandteil nicht berücksichtigungsfähig, somit auch nicht als Basis für die (fiktive) Kommunalsteuer. Das Erstgericht errechnete den laufenden Bezug 1994 demnach wie folgt:

a) Entgelt  $1853\ m^2 \times 2,03 = S\ 3.761,59$

Gehsteig  $150,21 \times 3,67 = S\ 551,71$

Lichtpauschale S 27,30

15 % Materialzuschlag

zum Entgelt S 564,24

S 4.904,84

davon 3 % = 147,15

b) für Urlaubs- und

Weihnachtsgeld

Entgelt S 3.761,59

Gehsteig S 551,71

S 4.312,90

davon 3 % = 129,39

Die Verrechnung von 12 x S 167,11 (auf der unrichtigen Basis von S 5.570,30), somit im Jahresbetrag von S 2.005,32 anstelle richtig 12 x S 147,15, woraus ein Gesamtbetrag von S 1.765,80 resultiere, ergebe eine Differenz von S 239,52 an zuviel verrechneter Kommunalsteuer.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin teilweise Folge und faßte - einschließlich der unbekämpft gebliebenen und somit in Rechtskraft erwachsenen Teile - einen Sachbeschluß des Inhalts:

"1.) Die Antragsgegnerin hat gegenüber dem Antragsteller das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für die Wohnung Tür Nr. 6 - 7 im Haus \*\*\*\*\* durch Vorschreibung folgender Betriebskostenpositionen überschritten:

a) Im Jahr 1993 um S 1.750,80 (fiktives Entgelt für die Hausbesorgerwohnung) und (gemeint: 1994) um S 239,52 (Kommunalsteuer),

b) im Jahr 1993 um S 540,-- (Dachbodenreinigungskosten und

c) in den Jahren 1993, 1994 und 1995 um jeweils S 36,-- jährlich (Bankspesen).

2.) Der Antrag des Antragstellers auf Feststellung, die Antragsgegnerin habe ihm gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für die Wohnung Tür Nr. 6 - 7 im Haus \*\*\*\*\* durch Vorschreibung folgender Betriebskostenpositionen

a) im Jahr 1993 um S 525,-- (Schneereinigungskosten),

b) im Jahr 1993 um S 6.240,-- (fiktives Entgelt für die Hausbesorgerwohnung) und

c) im Jahr 1994 um weitere S 19.992,78 (Hausreinigungskosten)

überschritten, wird abgewiesen."

Weiters sprach es aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Ausgehend von den Feststellungen vertrat das Rekursgericht zu den noch strittigen Punkten der Hausreinigungskosten sowie der Bankspesen folgende Rechtsansicht: Bei Geldschulden handle es sich gemäß § 905 Abs 2 ABGB um Schickschulden. Da ein Geldschuldner im Regelfall kein Interesse habe, sich billigen Wünschen des Gläubigers nach einer bestimmten verkehrsüblichen Zahlungsart zu widersetzen (MietSlg 5605/6, 29.106 mwN), habe der Vermieter das Recht, die Art der Zahlung im Rahmen verkehrsüblicher Erfüllungsorte zu verlangen (Würth in Rummel I2 Rz 2 zu § 1100 ABGB; Reischauer in Rummel I2 Rz 23 zu § 905 ABGB jeweils mwN). Dies ändere jedoch nichts daran, daß der Mieter nach den sich aus § 905 Abs 2 ABGB ergebenden Grundsätzen nur die Kosten der Überweisung, nicht aber die mit dem Einlangen am Gläubigerkonto und dessen Führung verbundenen Kosten zu tragen habe (MietSlg 5605/6, 5800, 28.084, 29.106; Reischauer aaO Rz 18). Diese Kosten könnte der Vermieter nur dadurch vermeiden, daß er vom Mieter eine Barzahlung verlange. Das Rekursgericht sehe sich daher nicht veranlaßt, von der herrschenden Lehre (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 Rz 2 zu § 21 MRG, Würth in Rummel II2 Rz 3 zu § 21 MRG; Palten, Betriebskosten im Mietrecht Rz 91) und ständigen Judikatur (MietSlg 30.286, 32.274, 34.382 f) abzugehen, wonach die zusätzliche Vorschreibung bereits durch § 22 MRG abgefolgter Buchungsgebühren oder Inkassospesen (vgl WoBl 1993/125), die in der taxativen Aufzählung des Betriebskostenkatalogs im § 21 Abs 1 MRG nicht enthalten seien, jedenfalls eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes begründe. Nicht entscheidend sei letztlich auch, ob dem Vermieter durch die Betrauung eines Hausbesorgers mit Inkassotätigkeiten zusätzliche Aufwendungen erwachsen (MietSlg 34.383). Weiters

sprach es aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Ausgehend von den Feststellungen vertrat das Rekursgericht zu den noch strittigen Punkten der Hausreinigungskosten sowie der Bankspesen folgende Rechtsansicht: Bei Geldschulden handle es sich gemäß Paragraph 905, Absatz 2, ABGB um Schickschulden. Da ein Geldschuldner im Regelfall kein Interesse habe, sich billigen Wünschen des Gläubigers nach einer bestimmten verkehrsüblichen Zahlungsart zu widersetzen (MietSlg 5605/6, 29.106 mwN), habe der Vermieter das Recht, die Art der Zahlung im Rahmen verkehrsüblicher Erfüllungsorte zu verlangen (Würth in Rummel I2 Rz 2 zu Paragraph 1100, ABGB; Reischauer in Rummel I2 Rz 23 zu Paragraph 905, ABGB jeweils mwN). Dies ändere jedoch nichts daran, daß der Mieter nach den sich aus Paragraph 905, Absatz 2, ABGB ergebenden Grundsätzen nur die Kosten der Überweisung, nicht aber die mit dem Einlangen am Gläubigerkonto und dessen Führung verbundenen Kosten zu tragen habe (MietSlg 5605/6, 5800, 28.084, 29.106; Reischauer aaO Rz 18). Diese Kosten könnte der Vermieter nur dadurch vermeiden, daß er vom Mieter eine Barzahlung verlange. Das Rekursgericht sehe sich daher nicht veranlaßt, von der herrschenden Lehre (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Rz 2 zu Paragraph 21, MRG, Würth in Rummel II2 Rz 3 zu Paragraph 21, MRG; Palten, Betriebskosten im Mietrecht Rz 91) und ständigen Judikatur (MietSlg 30.286, 32.274, 34.382 f) abzugehen, wonach die zusätzliche Vorschreibung bereits durch Paragraph 22, MRG abgegoltener Buchungsgebühren oder Inkassospesen vergleiche WoBl 1993/125), die in der taxativen Aufzählung des Betriebskostenkatalogs im Paragraph 21, Absatz eins, MRG nicht enthalten seien, jedenfalls eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes begründe. Nicht entscheidend sei letztlich auch, ob dem Vermieter durch die Betrauung eines Hausbesorgers mit Inkassotätigkeiten zusätzliche Aufwendungen erwachsen (MietSlg 34.383).

Gemäß § 21 Abs 1 Z 8 MRG gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für den in § 23 MRG bestimmten Beitrag für Hausbesorgerarbeiten als Betriebskosten. Wenn der Vermieter selbst oder eine von diesem bestellte und entlohnte, jedoch nicht als Hausbesorger anzusehende Person die Hausbesorgerarbeiten leistete, so habe der Vermieter gemäß § 23 Abs 2 MRG Anspruch auf die Beträge nach § 23 Abs 1 MRG. Dies gelte auch für das monatliche Entgelt in der Höhe der für die Zwecke der Sozialversicherung festgesetzten Bewertungssätze, welches gemäß § 13 Abs 6 HBG dem Hausbesorger, der auf den Anspruch auf eine Dienstwohnung gemäß § 13 Abs 5 HBG verzichtet habe, anstelle dieses Sachbezuges, nämlich der im § 13 Abs 1 HBG in ihrem Mindestumfang beschriebenen Dienstwohnung, gebühre. § 23 Abs 1 MRG differenziere zwischen den verschiedenen Entgelten des Hausbesorgers nicht (vgl WoBl 1993/5). Bei fiktiver Verrechnung nach § 23 Abs 2 MRG sei dabei vom Fehlen einer Hausbesorgerwohnung auszugehen. Es dürften daher Beträge gemäß § 13 Abs 6 HBG, die einem Hausbesorger ohne Dienstwohnung zu zahlen wären, veranschlagt werden, handle es sich dabei doch gerade um Kosten, die dem Nichtvorhandensein einer Dienstwohnung entsprächen (WoBl 1995/80). Die fiktive Berechnung auf Basis des § 13 Abs 1 und 6 HBG schließe den vom Erstgericht geforderten Nachweis der für die Berechnung erforderlichen Grundlagen, die auf gesetzlicher Basis beruhten, aus. Unter Zugrundelegung einer 40 m<sup>2</sup> großen Dienstwohnung erweise sich die von der Antragsgegnerin gewünschte Berechnung von 13 S monatlich pro Quadratmeter, jährlich somit S 6.240, als zutreffend (vgl ImmZ 1994, 67; MGA HBG4 51 mwN). Die Antragsgegnerin habe daher nur durch Vorschreibung diesen Betrag übersteigender Betriebskosten das gesetzlich zusätzliche Zinsausmaß überschritten. Kein Anspruch bestehe hingegen auf (fiktive) Kommunalsteuer. Das Entstehen einer Kommunalsteuerschuld setze nach § 1 KommStG, BGBl 1993/819, voraus, daß Arbeitslöhne an in § 2 KommStG näher definierte Dienstnehmer einer im Inland gelegenen Betriebsstätte eines Unternehmens gezahlt würden. Das unstrittige Fehlen eines Dienstverhältnisses führe daher dazu, daß bloß eine eigenverantwortlich vorgenommene selbständige Tätigkeit vorliege, die keine Steuerpflicht nach diesem Gesetz zur Folge habe (Österreichische Steuerzeitung 1997, 89; VwGH 18.9.1996, 96/15/0121 und 26.11.1996, 96/14/0028; Doralt/Ruppe I5, 452 f, jeweils mwN). Ebenso wie eine Dienstwohnung und damit die Kosten ihres Ausmalens nicht fingiert werden könnten (WoBl 1995/80), könne die Verweisung des § 23 Abs 2 auf § 23 Abs 1 Z 3 MRG nicht so verstanden werden, daß eine im konkreten Fall nicht bestehende Steuerschuld fingiert und auf die Mieter überwältzt werde. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil sowohl zur Frage der Überwälzbarkeit von Kosten des Zinsinkassos auf die Mieter als auch zu Berechnungsgrundlagen der Höhe fiktiver Entgelte nach § 23 Abs 2 MRG, insbesondere zur Möglichkeit der fiktiven Überwälzung von Kommunalsteuer, Judikatur des Obersten Gerichtshofes nicht ergangen sei. Gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 8, MRG gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für den in Paragraph 23, MRG bestimmten Beitrag für Hausbesorgerarbeiten als Betriebskosten. Wenn der Vermieter selbst oder eine von diesem bestellte und entlohnte, jedoch nicht als Hausbesorger anzusehende Person die Hausbesorgerarbeiten leistete, so habe der Vermieter gemäß Paragraph 23, Absatz 2, MRG Anspruch auf die Beträge nach Paragraph 23, Absatz eins, MRG. Dies gelte auch für das monatliche Entgelt in der Höhe der für die Zwecke der

Sozialversicherung festgesetzten Bewertungssätze, welches gemäß Paragraph 13, Absatz 6, HBG dem Hausbesorger, der auf den Anspruch auf eine Dienstwohnung gemäß Paragraph 13, Absatz 5, HBG verzichtet habe, anstelle dieses Sachbezuges, nämlich der im Paragraph 13, Absatz eins, HBG in ihrem Mindestumfang beschriebenen Dienstwohnung, gebühre. Paragraph 23, Absatz eins, MRG differenziere zwischen den verschiedenen Entgelten des Hausbesorgers nicht vergleiche WoBl 1993/5). Bei fiktiver Verrechnung nach Paragraph 23, Absatz 2, MRG sei dabei vom Fehlen einer Hausbesorgerwohnung auszugehen. Es dürften daher Beträge gemäß Paragraph 13, Absatz 6, HBG, die einem Hausbesorger ohne Dienstwohnung zu zahlen wären, veranschlagt werden, handle es sich dabei doch gerade um Kosten, die dem Nichtvorhandensein einer Dienstwohnung entsprächen (WoBl 1995/80). Die fiktive Berechnung auf Basis des Paragraph 13, Absatz eins und 6 HBG schließe den vom Erstgericht geforderten Nachweis der für die Berechnung erforderlichen Grundlagen, die auf gesetzlicher Basis beruhten, aus. Unter Zugrundelegung einer 40 m<sup>2</sup> großen Dienstwohnung erweise sich die von der Antragsgegnerin gewünschte Berechnung von 13 S monatlich pro Quadratmeter, jährlich somit S 6.240, als zutreffend vergleiche ImmZ 1994, 67; MGA HBG4 51 mwN). Die Antragsgegnerin habe daher nur durch Vorschreibung diesen Betrag übersteigender Betriebskosten das gesetzlich zusätzliche Zinsausmaß überschritten. Kein Anspruch bestehe hingegen auf (fiktive) Kommunalsteuer. Das Entstehen einer Kommunalsteuerschuld setze nach Paragraph eins, KommStG, BGBl 1993/819, voraus, daß Arbeitslöhne an in Paragraph 2, KommStG näher definierte Dienstnehmer einer im Inland gelegenen Betriebsstätte eines Unternehmens gezahlt würden. Das unstrittige Fehlen eines Dienstverhältnisses führe daher dazu, daß bloß eine eigenverantwortlich vorgenommene selbständige Tätigkeit vorliege, die keine Steuerpflicht nach diesem Gesetz zur Folge habe (Österreichische Steuerzeitung 1997, 89; VwGH 18.9.1996, 96/15/0121 und 26.11.1996, 96/14/0028; Doralt/Ruppe I5, 452 f, jeweils mwN). Ebenso wie eine Dienstwohnung und damit die Kosten ihres Ausmalens nicht fingiert werden könnten (WoBl 1995/80), könne die Verweisung des Paragraph 23, Absatz 2, auf Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer 3, MRG nicht so verstanden werden, daß eine im konkreten Fall nicht bestehende Steuerschuld fingiert und auf die Mieter überwältzt werde. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil sowohl zur Frage der Überwälzbarkeit von Kosten des Zinsinkassos auf die Mieter als auch zu Berechnungsgrundlagen der Höhe fiktiver Entgelte nach Paragraph 23, Absatz 2, MRG, insbesondere zur Möglichkeit der fiktiven Überwälzung von Kommunalsteuer, Judikatur des Obersten Gerichtshofes nicht ergangen sei.

Soweit mit dem angefochtenen Sachbeschluß des Rekursgerichtes die Verrechnung von Kommunalsteuer (für 1994) in Höhe von S 239,52 und der Bankspesen (1993 bis 1995) von jeweils S 36 jährlich als Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzins festgestellt wurden, richtet sich dagegen der Rekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß auch diese Posten als zulässige Betriebskosten anerkannt werden.

Der Antragsteller beteiligte sich nicht am Revisionsrekursverfahren.

### **Rechtliche Beurteilung**

Zu 1.:

Soweit sich der Revisionsrekurs auch gegen die Feststellung einer Mietzinsüberschreitung durch Verrechnung eines - in S 239,52 enthaltenen - Teilbetrages von S 52,38 an Kommunalsteuer richtet, ist dieser wegen Teilrechtskraft des erstgerichtlichen Sachbeschlusses unzulässig: Die Rechtsmittelwerberin übersieht nämlich, daß sie in ihrem Rekurs, ausgehend von einer Pauschalabgeltung von S 13/m<sup>2</sup> für eine 40 m<sup>2</sup> große Wohnung eine Überschreitung der nach dem Hausbesorgerentgelt errechneten Kommunalsteuer von S 52,38 für das Jahr 1994 selbst zuerkannt und dementsprechend den erstgerichtlichen Sachbeschluß diesbezüglich auch nur im übersteigenden Umfang (dies sind S 187,14) angefochten hat.

Zu 2.:

Gemäß § 21 Abs 1 Z 7 MRG gelten die im § 22 MRG bestimmten Auslagen für die Verwaltung des Hauses als Betriebskosten, zu deren Zahlung der Mieter verpflichtet ist. Nach § 22 MRG darf der Vermieter zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren u.dgl je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 15 a Abs 3 Z 1 MRG (= Kategorie A) jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf 12 gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist. Dadurch wird dem Vermieter ein Pauschalbetrag für seine Verwaltungsauslagen aller Art als Betriebskostenpost zuerkannt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob ein Verwalter bestellt ist und ohne Rücksicht auf die tatsächliche Höhe dieser Auslagen (zur vergleichbaren Rechtslage vor dem 3.WÄG: WoBl 1993/125 mwN). Entgegen der Ansicht der Rekurswerberin müssen auch die von ihr

bzw dem von ihr mit der Einziehung der Mietzinse beauftragten Verwalter entstehenden Kontoführungskosten, die bei unbarem Zahlungsverkehr entstehen, als Verwaltungsauslagen im vorgenannten Sinn beurteilt werden. Geldschulden sind im Zweifel Schickschulden, und zwar auch dann, wenn die Zahlung auf ein Bankkonto vereinbart wurde (Reischauer in Rummel I2 Rz 14 zu § 905 ABGB mwN). Die Einzahlung (Überweisung) auf ein Konto des Gläubigers befreit jedenfalls bei Einverständnis, wobei insbesondere die Mitteilung von Kontonummern auf Geschäftspapier, Rechnungen etc aufgrund der Verkehrssitte das Einverständnis des Gläubigers dokumentiert (Reischauer aaO Rz 15 mwN). Im vorliegenden Fall wurde von der Antragsgegnerin nicht einmal behauptet, daß dem Mieter eine andere Zahlungsart als die durch Überweisung auf das Konto des Verwalters eingeräumt oder möglich war. Die Kosten von Geldzahlungen, so auch die beim Empfänger einzuhebende Postanweisungszustellgebühr, hat grundsätzlich der Schuldner zu tragen und daher bei der Einzahlung zu berücksichtigen. Die Kosten von Erlagscheinen und deren Verrechnung gehen aber nach der Verkehrssitte zu Lasten des Gläubigers (Reischauer aaO Rz 18). Zur Tätigkeit eines Hausverwalters, die durch das nur zum Teil auf die Mieter überwälzbare, vom Vermieter zu zahlende Verwalterhonorar entlohnt wird, gehören alle der Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft dienenden Verfügungen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen. Erbringt also ein Hausverwalter Leistungen, die üblicherweise zu seinem Aufgabenkreis gehören, so ist er nicht berechtigt, vom Mieter hierfür Entgelt zu verlangen (vgl RIS-Justiz RS0050060, insbesondere 5 Ob 92/95). Wenn nun - wie heute üblich - ein Vermieter den Weg wählt, den Mietzins mittels unbarer Überweisung auf ein Konto des Verwalters einzuheben, ist auch darin eine üblicherweise der Verwaltung und somit dem Aufgabenkreis eines Verwalters zuzurechnende Tätigkeit zu ersehen, die nur im Rahmen der Pauschalabgeltung nach § 22 MRG Berücksichtigung zu finden hat. Zutreffend haben die Vorinstanzen daher die (zusätzliche) Verrechnung von Bankspesen als unzulässige Überschreitung des gesetzlichen Mietzinses beurteilt. Gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 7, MRG gelten die im Paragraph 22, MRG bestimmten Auslagen für die Verwaltung des Hauses als Betriebskosten, zu deren Zahlung der Mieter verpflichtet ist. Nach Paragraph 22, MRG darf der Vermieter zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren u.dgl je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach Paragraph 15, a Absatz 3, Ziffer eins, MRG (= Kategorie A) jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf 12 gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist. Dadurch wird dem Vermieter ein Pauschalbetrag für seine Verwaltungsauslagen aller Art als Betriebskostenpost zuerkannt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob ein Verwalter bestellt ist und ohne Rücksicht auf die tatsächliche Höhe dieser Auslagen (zur vergleichbaren Rechtslage vor dem 3.WÄG: WoBl 1993/125 mwN). Entgegen der Ansicht der Rekurswerberin müssen auch die von ihr bzw dem von ihr mit der Einziehung der Mietzinse beauftragten Verwalter entstehenden Kontoführungskosten, die bei unbarem Zahlungsverkehr entstehen, als Verwaltungsauslagen im vorgenannten Sinn beurteilt werden. Geldschulden sind im Zweifel Schickschulden, und zwar auch dann, wenn die Zahlung auf ein Bankkonto vereinbart wurde (Reischauer in Rummel I2 Rz 14 zu Paragraph 905, ABGB mwN). Die Einzahlung (Überweisung) auf ein Konto des Gläubigers befreit jedenfalls bei Einverständnis, wobei insbesondere die Mitteilung von Kontonummern auf Geschäftspapier, Rechnungen etc aufgrund der Verkehrssitte das Einverständnis des Gläubigers dokumentiert (Reischauer aaO Rz 15 mwN). Im vorliegenden Fall wurde von der Antragsgegnerin nicht einmal behauptet, daß dem Mieter eine andere Zahlungsart als die durch Überweisung auf das Konto des Verwalters eingeräumt oder möglich war. Die Kosten von Geldzahlungen, so auch die beim Empfänger einzuhebende Postanweisungszustellgebühr, hat grundsätzlich der Schuldner zu tragen und daher bei der Einzahlung zu berücksichtigen. Die Kosten von Erlagscheinen und deren Verrechnung gehen aber nach der Verkehrssitte zu Lasten des Gläubigers (Reischauer aaO Rz 18). Zur Tätigkeit eines Hausverwalters, die durch das nur zum Teil auf die Mieter überwälzbare, vom Vermieter zu zahlende Verwalterhonorar entlohnt wird, gehören alle der Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft dienenden Verfügungen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen. Erbringt also ein Hausverwalter Leistungen, die üblicherweise zu seinem Aufgabenkreis gehören, so ist er nicht berechtigt, vom Mieter hierfür Entgelt zu verlangen vergleiche RIS-Justiz RS0050060, insbesondere 5 Ob 92/95). Wenn nun - wie heute üblich - ein Vermieter den Weg wählt, den Mietzins mittels unbarer Überweisung auf ein Konto des Verwalters einzuheben, ist auch darin eine üblicherweise der Verwaltung und somit dem Aufgabenkreis eines Verwalters zuzurechnende Tätigkeit zu ersehen, die nur im Rahmen der Pauschalabgeltung nach Paragraph 22, MRG Berücksichtigung zu finden hat. Zutreffend haben die Vorinstanzen daher die (zusätzliche) Verrechnung von Bankspesen als unzulässige Überschreitung des gesetzlichen Mietzinses beurteilt.

Berechtigt ist der Revisionsrekurs hingegen insoweit, als er sich gegen die Ansicht des Rekursgerichtes richtet, fiktive Kommunalsteuerbeträge nicht als Betriebskosten nach § 23 Abs 2 MRG anzurechnen. Berechtigt ist der Revisionsrekurs

hingegen insoweit, als er sich gegen die Ansicht des Rekursgerichtes richtet, fiktive Kommunalsteuerbeträge nicht als Betriebskosten nach Paragraph 23, Absatz 2, MRG anzurechnen.

Gemäß § 21 Abs 1 Z 8 MRG gelten die vom Vermieter aufgewendeten

Kosten für den im § 23 MRG bestimmten Beitrag für

Hausbesorgerarbeiten als Betriebskosten. Nach dem eindeutigen

Wortlaut des § 23 Abs 2 MRG, der ohne Einschränkung auf § 23 Abs 1

MRG verweist, soll der Vermieter unter den in dieser Gesetzesstelle

normierten Voraussetzungen den Mietern jene Beträge und der

Betriebskosten anrechnen dürfen, die diese auch im Fall einer

Verrichtung der Hausbesorgerarbeiten durch einen vom Vermieter

bestellten Hausbesorger nach § 23 Abs 1 iVm § 21 Abs 1 Z 8 MRG zu

entrichten hätten, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob der den

Vermieter im Fall des § 23 Abs 2 MRG tatsächlich treffende Aufwand

(insbesondere dann, wenn er die Hausbesorgerarbeiten von einer von

ihm bestellten und entlohten, nicht als Hausbesorger anzusehenden

Person verrichten läßt) höher oder (insbesondere dann, wenn der

Vermieter die Hausbesorgerarbeiten selbst verrichtet) niedriger ist

als im Fall des § 23 Abs 1 MRG (MietSlg XXXVIII/23). Mit der Frage,

ob in das fiktive Entgelt des § 23 Abs 2 MRG auch der dem

Hausbesorger ohne Dienstwohnung gebührende Ersatzbetrag nach § 13 Abs

6 HBG einzurechnen ist, hat sich der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob

12/95 (= WoBI 1995/80 = EWR I/21/23) beschäftigt; er kam dabei zum

Ergebnis, daß als Entgelt im Sinn des § 23 Abs 2 MRG alle im

Hausbesorgergesetz als solche bezeichneten Beträge in Betracht

kommen, damit aber auch das monatliche Entgelt in der Höhe für Zwecke

der Sozialversicherung festgesetzten Bewertungssätze, das gemäß § 13

Abs 6 HGB dem Hausbesorger, der auf den Anspruch auf Dienstwohnung

gemäß Abs 5 verzichtet hat, anstelle dieses Sachbezuges gebührt (so

auch MietSlg XLVII/23). Zu dem Beitrag für Hausbesorgerarbeiten, auf

den der Vermieter Anspruch hat, wenn er die Hausbesorgerarbeiten

selbst verrichtet oder von einer anderen Person als einem

Hausbesorger entrichten läßt, gehört nach der Rechtsprechung auch der

Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages (WoBI 1988/59 =

MietSlg 39.382 uva). Das Rekursgericht erachtet nun die

Kommunalsteuer dieser gesetzlichen Abgabe deshalb für nicht

vergleichbar, weil ein Hauseigentümer, der die Hausbesorgerarbeiten

selbst verrichtet, damit eine eigenverantwortliche selbständige

Tätigkeit ausübe, die keiner Steuerpflicht nach dem KommStG

unterliege.



Gemäß § 1 des mit 1.1.1994 (§ 16 Abs 1) in Kraft getretenen Kommunalsteuergesetzes 1993, BGBl Nr 819/1993, unterliegen der Kommunalsteuer Arbeitslöhne, die jeweils in einem Kalendermonat an die Dienstnehmer einer im Inland gelegenen Betriebsstätte des Unternehmens gewährt worden sind. Das Kommunalsteuergesetz 1993 bedient sich zur Begriffsdefinition des Unternehmers im § 3 Abs 2 KommStG 1993 und zur Umschreibung des Unternehmens im § 3 Abs 1 Satz 1 und Satz 2 KommStG der Formulierungen des § 2 UStG 1972. Daraus läßt sich ableiten, daß die Begriffe in beiden Rechtsbereichen den gleichen Inhalt haben (Fellner, KommStG, § 3 Rz 3). Dies entspricht auch der Absicht des Gesetzgebers, was sich aus den Erläuterungen zur Regierungsvorlage (1238 BlgNR 18.GP) ergibt, wonach das KommStG 1993 an den Unternehmensbegriff im Sinne des Umsatzsteuergesetzes 1992 anknüpft (VwGH 8.8.1996, 96/14/0015 mit den vorgenannten Nachweisen).

Der Kreis der in die Kommunalsteuerpflicht einbezogenen Unternehmen wurde somit gegenüber jenem, welcher zur Zahlung einer Lohnsummensteuer verpflichtet war, erheblich erweitert, weil es - anders als nach § 25 GewStG 1953 für die Lohnsummensteuer - nunmehr auf das Vorhandensein eines "Gewerbebetriebes" nicht mehr ankommt (BMF 1.9.1994, 06 7004/1-IV/6/94, veröff. in AÖF 1994/298; Hollik, SWK 1993, A 590; ARD 4473/48/93). Die Bedenken Würths (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Rz 5 zu § 23 MRG) hinsichtlich einer Ausdehnung des Hausbesorgerkostenbegriffs des § 23 Abs 1 Z 3 MRG auf die Lohnsummensteuer sind demnach für die Kommunalsteuer nicht aufrecht zu erhalten. Gewerblich oder beruflich ist danach jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn (Überschuß) zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig wird. Diese Voraussetzungen müssen bei einer längerfristigen Vermietung, wie es hier der Fall ist, jedenfalls angenommen werden (Ruppe Umsatzsteuergesetz 1994 TZ 50 zu § 2 mwN; ARD 4473/48/93). Das Kommunalsteuergesetz 1993 knüpft durch die Definition der Arbeitslöhne und der Dienstnehmer aber auch an das EStG 1988 an. Die Kommunalsteuer erfaßt somit Bezüge, die unter § 25 Abs 1 Z 1 lit a oder lit b oder § 22 Z 2 EStG 1988 fallen (VwGH 11.9.1997, 97/15/0128). Gemäß § 25 Abs 1 Z 1 lit a EStG 1988 sind Bezüge und Vorteile aus einem bestehenden oder früheren Dienstverhältnis steuerpflichtige Einkünfte. Hausbesorger stehen in einem Dienstverhältnis zum Hauseigentümer (Fellner aaO § 2 Rz 37). Zu den Bezügen und Vorteilen gehören alle Einnahmen ("Geld oder geldeswerte Vorteile") im Sinne des § 15 Abs 1 EStG 1988 (Doralt Einkommensteuergesetz 3 Tz 10 zu § 25). Aufgrund dieser Erwägungen ist zwingend, daß ein einem Hausbesorger anstelle eines nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes steuerpflichtigen Sachbezuges (zur Dienstwohnung: VwGH 31.3.1992, 87/14/0060 mwN) bezahltes monatliches Entgelt dem Einnahmenbegriff des § 15 Abs 1 EStG 1988 unterliegt und damit steuerpflichtig wird. Daraus folgt aber, daß die einen solchen Bezugsteil ebenfalls umfassende Kommunalsteuer eine "sonstige durch Gesetz bestimmte Belastung oder Abgabe" im Sinne des § 23 Abs 1 Z 3 MRG darstellt und somit dem Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrags gleichzuhalten ist (vgl Rainer, HdB des Miet- und Wohnrechts I 268). des Hausbesorgerkostenbegriffs des Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer 3, MRG auf die Lohnsummensteuer sind demnach für die Kommunalsteuer nicht aufrecht zu erhalten. Gewerblich oder beruflich ist danach jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn (Überschuß) zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig wird. Diese Voraussetzungen müssen bei einer längerfristigen Vermietung, wie es hier der Fall ist, jedenfalls angenommen werden (Ruppe Umsatzsteuergesetz 1994 TZ 50 zu Paragraph 2, mwN; ARD

4473/48/93). Das Kommunalsteuergesetz 1993 knüpft durch die Definition der Arbeitslöhne und der Dienstnehmer aber auch an das EStG 1988 an. Die Kommunalsteuer erfaßt somit Bezüge, die unter Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, oder Litera b, oder Paragraph 22, Ziffer 2, EStG 1988 fallen (VwGH 11.9.1997, 97/15/0128). Gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG 1988 sind Bezüge und Vorteile aus einem bestehenden oder früheren Dienstverhältnis steuerpflichtige Einkünfte. Hausbesorger stehen in einem Dienstverhältnis zum Hauseigentümer (Fellner aaO Paragraph 2, Rz 37). Zu den Bezügen und Vorteilen gehören alle Einnahmen ("Geld oder geldeswerte Vorteile") im Sinne des Paragraph 15, Absatz eins, EStG 1988 (Doralt Einkommensteuergesetz 3 Tz 10 zu Paragraph 25.). Aufgrund dieser Erwägungen ist zwingend, daß ein einem Hausbesorger anstelle eines nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes steuerpflichtigen Sachbezuges (zur Dienstwohnung: VwGH 31.3.1992, 87/14/0060 mwN) bezahltes monatliches Entgelt dem Einnahmenbegriff des Paragraph 15, Absatz eins, EStG 1988 unterliegt und damit steuerpflichtig wird. Daraus folgt aber, daß die einen solchen Bezugsteil ebenfalls umfassende Kommunalsteuer eine "sonstige durch Gesetz bestimmte Belastung oder Abgabe" im Sinne des Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer 3, MRG darstellt und somit dem Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrags gleichzuhalten ist (vergleiche Rainer, HdB des Miet- und Wohnrechts römisch eins 268).

Begründet daher dieser Beitrag einen Anspruch des Vermieters im Sinne des § 23 Abs 2 MRG, muß dies auch für die fiktive Kommunalsteuer gelten. Die Erwägungen des Rekursgerichtes über eine selbständige Tätigkeit des Vermieters bei ersatzweiser Vornahme der Hausbesorgerarbeiten sind demnach nicht zielführend, weil auch Dienstgeberanteile zur Sozialversicherung nicht anfallen, wenn ein Hausmeister nicht bestellt ist. Die den Angaben der Rekurswerberin folgende Ausmessung einer Hausbesorgerwohnung mit 40 m<sup>2</sup>, wie sie zur Errechnung des auf § 13 Abs 6 HBG fußenden Entgeltsanteils vorgenommen wurde, ist im Revisionsverfahren nicht mehr strittig. Das gleiche gilt für die Annahme, daß es sich beim Baujahr des gegenständlichen Mietobjektes um ein solches bis 1949 handelt, weshalb gemäß § 2 Abs 1 (Tabelle Kategorie 1 ab 1993) der Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die bundeseinheitliche Bewertung bestimmter Sachbezüge für 1992 und ab 1993, BGBl 642/1992, ein Quadratmeterpreis von S 13 anzusetzen ist. Die Multiplikation der Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> mit dem Quadratmeterpreis von S 13 ergibt einen Monatsbetrag von S 520, um den der vom Erstgericht ermittelte fiktive Monatsbezug von S 4.904,84 zu erhöhen ist. Ausgehend von einem Monatsbezug in Höhe von S 5.424,84 ergeben 3 % Kommunalsteuer S 162,75, was einem Jahresbetrag von S 1.952,94 entspricht. Der von der Antragsgegnerin für das Jahr 1994 verrechnete Kommunalsteuerbetrag beträgt hingegen S 2.005,32, sodaß das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für das 1994 aus dem Titel der Betriebskosten für fiktive Kommunalsteuer um S 52,38 überschritten wurde, die Verrechnung weiterer S 187,14 jedoch zu Recht erfolgte. Begründet daher dieser Beitrag einen Anspruch des Vermieters im Sinne des Paragraph 23, Absatz 2, MRG, muß dies auch für die fiktive Kommunalsteuer gelten. Die Erwägungen des Rekursgerichtes über eine selbständige Tätigkeit des Vermieters bei ersatzweiser Vornahme der Hausbesorgerarbeiten sind demnach nicht zielführend, weil auch Dienstgeberanteile zur Sozialversicherung nicht anfallen, wenn ein Hausmeister nicht bestellt ist. Die den Angaben der Rekurswerberin folgende Ausmessung einer Hausbesorgerwohnung mit 40 m<sup>2</sup>, wie sie zur Errechnung des auf Paragraph 13, Absatz 6, HBG fußenden Entgeltsanteils vorgenommen wurde, ist im Revisionsverfahren nicht mehr strittig. Das gleiche gilt für die Annahme, daß es sich beim Baujahr des gegenständlichen Mietobjektes um ein solches bis 1949 handelt, weshalb gemäß Paragraph 2, Absatz eins, (Tabelle Kategorie 1 ab 1993) der Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die bundeseinheitliche Bewertung bestimmter Sachbezüge für 1992 und ab 1993, Bundesgesetzblatt 642 aus 1992,, ein Quadratmeterpreis von S 13 anzusetzen ist. Die Multiplikation der Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> mit dem Quadratmeterpreis von S 13 ergibt einen Monatsbetrag von S 520, um den der vom Erstgericht ermittelte fiktive Monatsbezug von S 4.904,84 zu erhöhen ist. Ausgehend von einem Monatsbezug in Höhe von S 5.424,84 ergeben 3 % Kommunalsteuer S 162,75, was einem Jahresbetrag von S 1.952,94 entspricht. Der von der Antragsgegnerin für das Jahr 1994 verrechnete Kommunalsteuerbetrag beträgt hingegen S 2.005,32, sodaß das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für das 1994 aus dem Titel der Betriebskosten für fiktive Kommunalsteuer um S 52,38 überschritten wurde, die Verrechnung weiterer S 187,14 jedoch zu Recht erfolgte.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 43 Abs 1 ZPO: Der mit ca 1/12 durchgedrungene Antragsteller hat Anspruch auf Ersatz der dieser Quote entsprechenden Kosten der Vollmachtserteilung (Bundesstempel). Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz gründet sich

auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraph 43, Absatz eins, ZPO: Der mit ca 1/12 durchgedrungene Antragsteller hat Anspruch auf Ersatz der dieser Quote entsprechenden Kosten der Vollmachtserteilung (Bundesstempel).

**Anmerkung**

E50859 05A00098

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00009.98D.0609.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19980609\_OGH0002\_0050OB00009\_98D0000\_000

**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](http://www.jusline.at)