jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/12/9 5Ob461/97y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Karl A*****, 2.) Günther M*****, 3.) Alfred K*****,

4.) Eleonora M*****, 5.Estella S*****, 6.) Maria B*****, 7.) Helga M*****, 8.) Herta R*****, 9.) Susanna L*****, 10.) Leonard K*****,

11.) Erika A*****, alle Mieter des Hauses ***** vertreten durch Mag.Walter Krauß, MVÖ, Gentzgasse 45, 1180 Wien, wider die Antragsgegner 1.) Hubert W*****, und 2.) Werner Z*****, beide vertreten durch Dr.Erich Kafka, Dr.Manfred Palkovits, Dr.Robert Steiner, Rechtsanwälte in 1010 Wien, wegen §§ 21, 37 Abs 1 Z 12 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23.Juli 1997, GZ 39 R 348/97h-16, den11.) Erika A*****, alle Mieter des Hauses ***** vertreten durch Mag.Walter Krauß, MVÖ, Gentzgasse 45, 1180 Wien, wider die Antragsgegner 1.) Hubert W*****, und 2.) Werner Z*****, beide vertreten durch Dr.Erich Kafka, Dr.Manfred Palkovits, Dr.Robert Steiner, Rechtsanwälte in 1010 Wien, wegen Paragraphen 21,, 37 Absatz eins, Ziffer 12, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23.Juli 1997, GZ 39 R 348/97h-16, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Vorbringen der Antragsgegner, dem Hausbesorger werde das ihm auf Grund der Hausbesorger-EntgeltVO zustehende Entgelt "brutto für netto ausbezahlt", ihm werde also der Dienstnehmeranteil zur Sozialversicherung "ersetzt und dieser Anteil den Mietern weiterverrechnet", ist offenbar so zu verstehen, daß den Mietern die Dienstnehmeranteile zur Sozialversicherung doppelt verrechnet werden. Eine solche Doppelvorschreibung ist nach der

Judikatur unzulässig (siehe 5 Ob 237/97g mit der Klarstellung, daß § 23 Abs 1 Z 1 MRG als gebührendes Entgelt zwar den Bruttolohn des Hausbesorgers versteht, sich aber eine unzulässige Doppelvorschreibung an die Mieter ergeben würde, wenn der Hausbesorger ein um Dienstnehmeranteile ungekürztes Entgelt erhielte und der Vermieter, der es verabsäumt hat, entweder einen Abzug nach § 60 Abs 1 ASVG vorzunehmen oder eine Vereinbarung im Sinne des § 60 Abs 2 ASVG mit dem Hausbesorger zu treffen, den Dienstnehmerbeitrag zur Sozialversicherung gemäß § 58 Abs 2 ASVG abführt und dann zusätzlich zum Bruttoentgelt des Hausbesorgers auf die Mieter überwälzt.) Dagegen läßt sich auch nicht einwenden, daß der Hausbesorger sein Entgelt vereinbarungsgemäß "brutto für netto" beanspruchen kann. Was zu den überwälzbaren Betriebskosten gehört, ist in § 21 Abs 1 MRG zwingend festgelegt. Um diese Schutzbestimmung zugunsten der Mieter nicht zu unterlaufen, zählen dazu nur jene Entgelte des Hausbesorgers, die durch ein Gesetz im materiellen Sinn (zB den einschlägigen Mindestlohntarif) determiniert sind. Dies wurde sinngemäß bereits zum überwälzbaren fiktiven Hausbesorgerentgelt ausgesprochen (MietSlg 47/18) und läßt sich ohne Notwendigkeit weiterer Ausführungen auch auf den gegenständlichen Fall übertragen.Das Vorbringen der Antragsgegner, dem Hausbesorger werde das ihm auf Grund der Hausbesorger-EntgeltVO zustehende Entgelt "brutto für netto ausbezahlt", ihm werde also der Dienstnehmeranteil zur Sozialversicherung "ersetzt und dieser Anteil den Mietern weiterverrechnet", ist offenbar so zu verstehen, daß den Mietern die Dienstnehmeranteile zur Sozialversicherung doppelt verrechnet werden. Eine solche Doppelvorschreibung ist nach der Judikatur unzulässig (siehe 5 Ob 237/97g mit der Klarstellung, daß Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer eins, MRG als gebührendes Entgelt zwar den Bruttolohn des Hausbesorgers versteht, sich aber eine unzulässige Doppelvorschreibung an die Mieter ergeben würde, wenn der Hausbesorger ein um Dienstnehmeranteile ungekürztes Entgelt erhielte und der Vermieter, der es verabsäumt hat, entweder einen Abzug nach Paragraph 60, Absatz eins, ASVG vorzunehmen oder eine Vereinbarung im Sinne des Paragraph 60, Absatz 2, ASVG mit dem Hausbesorger zu treffen, den Dienstnehmerbeitrag zur Sozialversicherung gemäß Paragraph 58, Absatz 2, ASVG abführt und dann zusätzlich zum Bruttoentgelt des Hausbesorgers auf die Mieter überwälzt.) Dagegen läßt sich auch nicht einwenden, daß der Hausbesorger sein Entgelt vereinbarungsgemäß "brutto für netto" beanspruchen kann. Was zu den überwälzbaren Betriebskosten gehört, ist in Paragraph 21, Absatz eins, MRG zwingend festgelegt. Um diese Schutzbestimmung zugunsten der Mieter nicht zu unterlaufen, zählen dazu nur jene Entgelte des Hausbesorgers, die durch ein Gesetz im materiellen Sinn (zB den einschlägigen Mindestlohntarif) determiniert sind. Dies wurde sinngemäß bereits zum überwälzbaren fiktiven Hausbesorgerentgelt ausgesprochen (MietSlg 47/18) und läßt sich ohne Notwendigkeit weiterer Ausführungen auch auf den gegenständlichen Fall übertragen.

Anmerkung

E48582 05A04617

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00461.97Y.1209.000

Dokumentnummer

JJT_19971209_OGH0002_0050OB00461_97Y0000_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