jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/6/24 5Ob116/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.06.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Gamerith, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller (Mieter) 1. Josef W***, Elektromonteur, Graz, Andritzer Reichsstraße 10, 2. Apollonia W***, Angestellte, ebendort, beide vertreten durch Dr.Bernd Fritsch, Dr.Hanspeter Benischke und Dr.Klaus Kollmann, Rechtsanwälte in Graz, wider den Antragsgegner (Vermieter) Karl Lienhart, Kaufmann, Graz, Andritzer Reichsstraße 10, vertreten durch Dr. Erwin Gstirner, Rechtsanwalt in Graz, wegen Zulässigkeit einer Betriebskostenvorschreibung infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgerichtes vom 19. März 1986, GZ 3 R 53/86-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 5.Dezember 1985, GZ 8 Msch 25/85-4, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß der Antrag der Antragsteller festzustellen, der Antragsgegner habe ihnen gegenüber durch Vorschreibung der Beträge von S 742,42 und S 743,32 als Betriebskosten (Dienstgeberanteil an der Hausbesorgersozialversicherung) für die Jahre 1983 und 1984 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in unzulässiger Weise überschritten, abgewiesen wird.

Der Antrag der Antragsteller auf Ersatz der Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung im Revisionsrekursverfahren wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Nachdem die Entscheidung der Schlichtungsstelle durch die rechtzeitige Anrufung des Erstgerichtes seitens des Antragsgegners außer Kraft getreten war, stellte das Erstgericht unter Hinweis auf Würth (in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 23 MRG) und Palten (in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 419) mit Sachbeschluß fest, daß der Antragsgegner (der die Hausbesorgerarbeiten selbst leistet) den Antragstellern gegenüber durch Vorschreibung der Beträge von S 742,42 und S 743,32 als Betriebskosten (Dienstgeberanteil an der Hausbesorgersozialversicherung) für die Jahre 1983 und 1984 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in unzulässiger Weise überschritten habe.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs gemäß§ 37 Abs 3 Z 18 MRG für zulässig.

Gegen den bestätigenden Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem

Abänderungsantrag auf Feststellung, daß die strittigen Vorschreibungen zu Recht erfolgt seien.

Die Antragsteller beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist mit Rücksicht auf den gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG erfolgten Ausspruch des Rekursgerichtes zulässig; er ist auch berechtigt.

Gemäß § 2 Abs 2 MG waren unter anderem Betriebskosten: "Z 6 sonstige nicht zur Instandhaltung gehörende Aufwendungen für das Haus, deren Höhe durch Gesetz oder durch Verfügung des Bundes, des Landes oder der Gemeinde bestimmt ist, insbesondere eine derart festgesetzte Entlohnung des Hausbesorgers, sofern sie nicht den Mieter unmittelbar belastet, sowie der den Hauseigentümer treffende Aufwand für eine gesetzliche Krankenversicherung des Hausbesorgers; werden in einer Gemeinde, in der die Hausbesorgerordnung Anwendung findet, die Hausbesorgerarbeiten vom Vermieter selbst oder von einer von ihm bestellten, nicht als Hausbesorger anzusehenden Person geleistet, so hat der Vermieter Anspruch auf die bezeichnete Entlohnung".

Nach § 21 Abs 1 MRG gelten unter anderem als Betriebskosten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für: "Z 8 den im § 23 bestimmten Beitrag für Hausbesorgerarbeiten". Der Beitrag für Hausbesorgerarbeiten besteht gemäß § 23 Abs 1 MRG aus: Z 1 den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen (seit der MRG-NovelleBGBl.1985/559 zuzüglich der Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien sowie der Kosten für das Ausmalen der Hausbesorgerwohnung), Z 2 den gemäß § 13 Abs 3 HausbesorgerG für die Beleuchtung der Dienstwohnung aufzuwendenden Kosten, Z 3 dem Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages und den sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben, Z 4 den zur Abfertigung des Hausbesorgers nach den Bestimmungen des Arbeiter-Abfertigungsgesetzes aufgewendeten Beträgen. Werden die Hausbesorgerarbeiten vom Vermieter selbst oder von einer von ihm bestellten und entlohnten, nicht als Hausbesorger anzusehenden Person geleistet, so hat der Vermieter Anspruch auf die Beträge nach Absatz 1 (§ 23 Abs 2 MRG).

Schuppich (Die Neuordnung des Mietrechts 51) führt aus, das MRG halte an dem Grundsatz fest, daß die mit der Beschäftigung eines Hausbesorgers verbundenen Lohn- und sonstigen Kosten den Mietern unter den Betriebskosten angelastet werden dürfen und daß die solchen Kosten entsprechenden Beträge im Wege der Betriebskostenanrechnung (auf die Mieter) überwälzbar sind, wenn die Hausbesorgerarbeiten vom Vermieter selbst oder einer von ihm hiefür bestimmten Person verrichtet werden, die nicht Hausbesorger im Sinne des HausbesorgerG ist.

Nach Würth-Zingher (MRG 2 , 115, Anm.7 zu § 23) bestehe der Anspruch des Vermieters, der Hausbesorgerarbeiten selbst verrichtet oder (ohne Hausbesorger) verrichten läßt, nach § 23 Abs 2 MRG ohne Rücksicht auf die Höhe allfälliger dafür von ihm bezahlten Beträge, so daß eine allfällige Differenz oder - wenn der Vermieter selbst tätig wird - der gesamte Betrag nicht verrechenbares Einkommen des Vermieters darstellt. Bedenklich sei die undifferenzierte Verweisung des Gesetzgebers auf "die Beträge nach Abs 1", weil der Vermieter jedenfalls wegen Abs 1 Z 3 mehr erhielte als der Hausbesorger, sofern die Rechtsprechung § 23 Abs 2 MRG nicht einschränkend auslegt; auch die Verrechnung einer fiktiven Abfertigung für den Vermieter sei nicht vorstellbar.

In Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 23 MRG vertritt Würth die Ansicht, die "Beträge nach Abs 1" müßten auf die "Entgelte und Ersätze" (Abs 1 Z 1 und 2) eingeschränkt werden, weil Z 3 nur den Ersatz tatsächlicher Belastungen (die dem Hausbesorger nicht unmittelbar zugute kämen) vorsehe und Z 4 die tatsächliche Zahlung (arg."aufgewendet") nach Maßgabe des Arbeiter-Abfertigungsgesetzes voraussetze.

Palten (in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 419) sieht die Verweisung des § 23 Abs 2 MRG auf § 23 Abs 1 MRG für unproblematisch an, soweit es sich um die dem Hausbesorger gebührenden Entgelte und Ersätze nach Z 1 handelt; problematisch sei die Verweisung auf "die Beträge nach Abs 1" jedoch, wenn man sie auf die in Z 2 bis 4 genannten Kosten beziehe. Da von einer Hausbesorgerdienstwohnung nur bei aufrechtem Hausbesorgerdienstverhältnis gesprochen werden könne, bleibe für einen Anspruch des Vermieters auf das Strompauschale kein Raum. Auch die Sozialversicherungsbeiträge setzten den Bestand eines solchen Dienstverhältnisses voraus. Im Hinblick darauf, daß den Materialien zur Auslegung des § 23 Abs 2 MRG weder im Allgemeinen noch im Besondern etwas abzugewinnen sei und nichts für eine Ansicht des Gesetzgebers spreche, dem Vermieter (auch entgegen der früheren Rechtsprechung) zusätzlich verrechnungsfreie Einnahmen zuzubilligen, werde § 23 Abs 2 MRG im Sinne einer Verweisung auf die

Beträge nach Abs 1 Z 1 dieser Gesetzesstelle allein verstanden werden müssen. Call-Tschütscher (MRG 228) stimmen Würth und Palten bei und meinen, der Vermieter solle den Mietern als Beitrag nach § 23 Abs 2 MRG nur verrechnen dürfen, was er wirklich aufgewendet habe, nicht etwa auch fiktive Sozialleistungen auf Grund des HausbesorgerG. Nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes sind bei Beantwortung der im gegenständlichen Verfahren strittigen Frage, ob der Vermieter, der die (gesamten - vgl. dazu Würth in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 23 MRG -) Hausbesorgerarbeiten selbst leistet, den Mietern den Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages (§ 23 Abs 1 Z 3 in Verbindung mit Abs 2 MRG) als Betriebskostenposten im Sinne des § 21 Abs 1 Z 8 MRG vorschreiben darf, nachstehende Überlegungen anzustellen:

§ 23 Abs 2 MRG verweist ohne Einschränkung auf § 23 Abs 1 MRG, während § 2 Abs 2 Z 6 MG dem Vermieter, der die Hausbesorgerarbeiten selbst leistete (oder von einer von ihm bestellten, nicht als Hausbesorger anzusehenden Person leisten ließ), nur einen Anspruch auf die Hausbesorgerentlohnung zubilligte, die Überwälzung eines Betrages auf die Mieter, der dem Aufwand entspricht, der ihnen bei Bestellung eines Hausbesorgers für dessen gesetzliche Krankenversicherung treffen würde, aber nicht gestattete. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 23 Abs 2 MRG soll der Vermieter unter den in dieser Gesetzesstelle normierten Voraussetzungen den Mietern jene Beträge unter Betriebskosten anrechnen dürfen, die sie auch im Falle 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 entlohnten, nicht als Hausbesorger anzusehenden Person verrichten läßt) höher oder (insbesondere dann, wenn der Vermieter die Hausbesorgerarbeiten selbst verrichtet) niedriger ist als im Falle des § 23 Abs 1 MRG. Das Argument, daß bei Verrichtung der Hausbesorgerarbeiten durch den Vermieter selbst der Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages (§ 23 Abs 1 Z 3 MRG) nicht zu entrichten ist, versagt daher. Bei der Verrichtung der Hausbesorgerarbeiten durch den Vermieter selbst ist auch kein Hausbesorgerentgelt (§ 23 Abs 1 Z 1 MRG) zu entrichten und dennoch wird die Berechtigung des Vermieters, dieses den Mietern nach § 23 Abs 2 MRG anteilsmäßig vorzuschreiben, nicht in Zweifel gezogen. Es ist nicht zu erkennen, inwiefern die Grundwertungen oder Zwecke des Mietrechtsgesetzes zur Vermeidung sachlich nicht gerechtfertigter und willkürlicher Ergebnisse eine teleologische Reduktion der im Abs 2 des § 23 MRG enthaltenen Verweisung auf den gesamten Abs 1 dieser Bestimmung auf die Z 1 (vgl. Palten aaO) oder auf die Z 1 und 2 (vgl.Würth aaO) des Abs 1 geboten erscheinen lassen sollten (zur teleologischen Reduktion im allgemeinen vgl. Bydlinski in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 7). Die Mieter erhalten sowohl im Falle der Verrichtung der Hausbesorgerarbeiten durch einen vom Vermieter bestellten Hausbesorger (§ 23 Abs 1 MRG) als auch im Falle der Verrichtung dieser Arbeiten durch den Vermieter selbst oder durch eine von ihm bestellte und entlohnte, nicht als Hausbesorger anzusehende Person (§ 23 Abs 2 MRG) für ihre vom Gesetzgeber für angemessen erachtete Leistung (Zahlung des im§ 23 Abs 1 MRG bestimmten Beitrages für Hausbesorgerarbeiten gem.§ 21 Abs 1 Z 8 MRG) dieselbe Gegenleistung, nämlich die Verrichtung der Hausbesorgerarbeiten. Sie werden also durch die Auslegung des § 23 Abs 2 MRG nach dessen Wortlaut nicht benachteiligt. Die Mieter sind im Falle des § 23 Abs 2 MRG sogar insoferne günstiger daran als im Falle des § 23 Abs 1 MRG, als aus den von ihnen geleisteten Hauptmietzinsen nicht auch noch die Kosten der Erhaltung der Hausbesorgerdienstwohnung (§ 3 Abs 2 Z 1 MRG) bestritten werden müssen. Der Vermieter, der die Hausbesorgerarbeiten selbst verrichtet, kann auch nicht als bereichert angesehen werden, wenn er gemäß § 23 Abs 2 MRG den im § 23 Abs 1 Z 3 MRG genannten Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages, den er bei Bestellung eines Hausbesorgers entrichten müßte, nicht zur versicherungsmäßigen Abdeckung jener ihn persönlich treffenden Risken verwendet, die beim Hausbesorger durch dessen Sozialversicherung abgedeckt wären. Der Zweck des Mieterschutzes erfordert es nicht, auf die Verwendung der für die Verrichtung der Hausbesorgerarbeiten von den Mietern eingehobenen angemessenen Beträge durch den Vermieter Einfluß zu nehmen.

Aus der Berechtigung des Antragsgegners, den Antragstellern die der Höhe nach unbestrittenen Beträge als Betriebskosten für die Jahre 1983 und 1984 vorzuschreiben, folgt, daß der Antrag der Antragsteller in Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen abzuweisen war.

Es war daher dem Revisionsrekurs Folge zu geben und spruchgemäß zu beschließen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 Satz 1 MRG. Daß der Antragsgegner den Revisionsrekurs nicht mutwillig erhoben hat, ergibt sich schon aus dem Erfolg seines Rechtsmittels.

Anmerkung

E08421

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00116.86.0624.000

Dokumentnummer

JJT_19860624_OGH0002_0050OB00116_8600000_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