

# RS OGH 1999/2/9 5Ob24/99m, 5Ob34/01p, 5Ob231/01h, 5Ob64/07h, 5Ob259/08m, 5Ob138/17f

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 09.02.1999

## Norm

HbG §4 Abs3

HbG §12

MRG §21 Abs1 Z8

MRG §23 Abs1

## Rechtssatz

Überwälzbar sind gemäß § 21 Abs 1 Z 8 MRG alle zur Abgeltung von Entgelts- und Ersatzansprüchen des Hausbesorgers geleisteten Zahlungen, sofern sich diese Ansprüche auf den im HBG geregelten Aufgabenbereich des Hausbesorgers beziehen. Dazu gehören auch die einer besonderen Vereinbarung überlassenen Entlohnungsansprüche des Hausbesorgers nach § 12 HBG für andere Dienstleistungen, die mit dem Hausbetrieb im Zusammenhang stehen (§ 4 Abs 3 HBG). Die Kosten der für solche Dienstleistungen erforderlichen Geräte und Materialien sind zu den überwälzbaren Betriebskosten zu zählen, wenn es sich um nicht besonders ins Gewicht fallende Ausgaben handelt. Anschaffungskosten für teures technisches Gerät oder für Gegenstände, von denen es nicht als üblich angesehen werden kann, daß sie dem Hausbesorger vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, sind daher als Erhaltungsaufwand und nicht als Betriebskosten zu behandeln.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 24/99m

Entscheidungstext OGH 09.02.1999 5 Ob 24/99m

- 5 Ob 34/01p

Entscheidungstext OGH 13.03.2001 5 Ob 34/01p

Auch; nur: Die Kosten der für solche Dienstleistungen erforderlichen Geräte und Materialien sind zu den überwälzbaren Betriebskosten zu zählen, wenn es sich um nicht besonders ins Gewicht fallende Ausgaben handelt. Anschaffungskosten für teures technisches Gerät oder für Gegenstände, von denen es nicht als üblich angesehen werden kann, daß sie dem Hausbesorger vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, sind daher als Erhaltungsaufwand und nicht als Betriebskosten zu behandeln. (T1); Beisatz: Ob die Kosten von Maschinen und Geräten für die Hausbetreuung auf die Mieter überwälzbar sind, lässt sich nicht auf einen Betrag oder auf eine bestimmte Größe der Liegenschaft bzw die Anzahl der Mieter festlegen. Es muss ein Beurteilungsspielraum bleiben, in dem die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden können. (T2); Beisatz: Dass es sich bei einem rund S 122.000,-- kostenden Traktor für die Schneeräumung um ein teures technisches Gerät handelt, liegt auf

der Hand. Schon damit scheidet die Verrechnung des Anschaffungspreises als Betriebskosten aus. (T3)

- 5 Ob 231/01h

Entscheidungstext OGH 23.10.2001 5 Ob 231/01h

Auch; nur: Überwälzbar sind gemäß § 21 Abs 1 Z 8 MRG alle zur Abgeltung von Entgelts- und Ersatzansprüchen des Hausbesorgers geleisteten Zahlungen, sofern sich diese Ansprüche auf den im HBG geregelten Aufgabenbereich des Hausbesorgers beziehen. Dazu gehören auch die einer besonderen Vereinbarung überlassenen Entlohnungsansprüche des Hausbesorgers nach § 12 HBG für andere Dienstleistungen, die mit dem Hausbetrieb im Zusammenhang stehen (§ 4 Abs 3 HBG). (T4) Beisatz: Zu den dem Hausbesorger nach § 23 Abs 1 Z 1 MRG gebührenden Entgelten und damit zu den Betriebskosten iSd § 21 Abs 1 Z 8 MRG gehören auch jene Entlohnungsansprüche, 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. Die Behandlung dieser Aufwendungen als Betriebskosten stellt 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. (T5) Beisatz: Die rechtliche Differenzierung in Betriebskosten im engeren Sinn und Aufwendungen für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen iSd § 24 MRG 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, 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 beziehungsweise 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 zur Weiterzahlung des für Wartungsarbeiten vereinbarten Entgelts verpflichtet sein. (T6)

- 5 Ob 64/07h

Entscheidungstext OGH 03.07.2007 5 Ob 64/07h

nur T1; Beis wie T2

- 5 Ob 259/08m

Entscheidungstext OGH 10.02.2009 5 Ob 259/08m

Vgl; Beisatz: Kosten für die Anbringung von Sicherungshaken im Mauerwerk (zur Absicherung des Fensterreinigers) sind unabhängig von der Höhe des Kostenaufwands keine „Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien“ im Sinne der §§ 21 Abs 1 Z 8, 23 Abs 1 Z 1 MRG, jeweils idF vor der WRN 2000, weil es sich dabei nicht um „laufende“ Kosten des „Betriebes“, sondern um eine einmalige technische Ausstattung des Gebäudes handelt. (T7)

- 5 Ob 138/17f

Entscheidungstext OGH 21.12.2017 5 Ob 138/17f

Auch; Veröff: SZ 2017/147

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:RS0111508

#### **Im RIS seit**

11.03.1999

#### **Zuletzt aktualisiert am**

26.07.2021

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

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