

TE OGH 2010/5/27 5Ob29/10s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.05.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Wolfgang K*****, 2.) ZülfİYE S*****, 3.) Slobodanka W*****, 4.) Christine H*****, 5.) Gilda L*****, 6.) Christa M*****, 7.) Alfred S*****, 8.) Christian Z*****, 9.) Marianne Z*****, alle ***** Erst- bis Dritt- und Achtantragsteller vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, 1100 Wien, Antonsplatz 22, gegen die Antragsgegnerin Stadt W*****, vertreten durch Dr. Peter Rudeck, Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 21 bis 23, 37 Abs 1 Z 12 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. November 2009, GZ 40 R 54/09a-44, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Endschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 16. November 2008, GZ 7 Msch 7/07g-35, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird dahin abgeändert, dass er zu lauten hat:

„Das Begehr der Antragsteller, festzustellen, dass die Antragsgegnerin als Vermieterin in der Betriebskostenabrechnung 2003 für das Haus ***** durch Vorschreibung eines monatlichen Entgelts für die Betreuung der Zentralwaschküche der Wohnhausanlage von 871 EUR sowie die auf dieser Berechnungsgrundlage ermittelten Aufwendungen für Abfertigung und Krankheits- und Urlaubsvertreterentschädigung eines Hausbesorgers das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat, wird abgewiesen.“

Die Antragsteller sind schuldig, der Antragsgegnerin deren mit 4,40 EUR bestimmten Barauslagen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter der Wohnhausanlage *****, die im Eigentum und der Verwaltung der Antragsgegnerin steht.

In der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2003 wurde den Mietern ein monatlicher Betrag von 871 EUR für die Betreuung der auf Stiege 6 gelegenen Zentralwaschküche vorgeschrieben. Auf dieser Basis wurde, weil die zuständige Hausbesorgerin Ende 2003 aus dem Dienstverhältnis ausschied, auch ihr Abfertigungsanspruch errechnet. Auch Urlaubs- und Krankheitsvertreterentschädigungen basieren auf dieser Grundlage.

Dem liegt Folgendes zugrunde:

Die Wohnhausanlage besteht aus mindestens 26 Stiegenhäusern. Die Gesamtwohnfläche beträgt 18.911,50 m².

Die Durchführung der Hausbesorgerarbeiten ist auf verschiedene Hausbesorger bzw eine Hausbetreuungsfirma aufgeteilt.

Auf Stiege 6 dieser Wohnhausanlage ist eine zentrale Waschküche für die gesamte Wohnhausanlage errichtet, die von den Mietern an jedem Werktag, also auch samstags benutzt werden kann. Sie besteht aus 12 Kabinen und zwei Bügelmaschinen. Ferner sind darin zwei WCs vorhanden.

Mit der Hausbesorgerin Sonja St*****, die nicht für die Hausbesorgerarbeiten der Stiege 6 zuständig war, wurde eine Vereinbarung über die Betreuung der Zentralwaschküche abgeschlossen. Dieser Vertrag (Beil ./3) enthält folgende Verpflichtungen der Waschküchenbetreuerin:

- a) an den Betriebstagen vor Beginn der in der jeweils geltenden Waschküchen-Betriebsordnung festgelegten Waschzeiten die Waschküchenanlage aufzusperren und die Waschkabinen betriebsfertig zu machen;
- b) die Waschkabinenschlüssel den halbtätig eingeteilten Mieterinnen und Hausbesorgerinnen auszufolgen und die hiebei vorgewiesenen Jahreswaschkarten zu lochen sowie die erforderlichen Zählermünzen für den Strombezug gegen sofortige Barzahlung abzugeben, falls ein Stromzähler für Wertmarkeneinwurf eingerichtet ist;
- c) die genaue Einhaltung der jeweils geltenden Waschordnung an den Betriebstagen, den Betriebsschluss zu überwachen;
- d) im Anschluss an den Betriebsschluss eine Kontrolle der Waschkabinen, ob diese in ordentlichem und gereinigtem Zustand sind, die Schlüssel übergeben wurden, alle Wasserauslaufhähne geschlossen, die Waschmaschinen von Wasser entleert sowie alle Licht- und Kraftanlagen ausgeschaltet sind. Danach ist die Waschküchenanlage abzusperren;
- e) bei Frostgefahr vor betriebsfreien Tagen außerdem die Zuleitung des Kaltwassers in den Waschküchenanlagen abzusperren sowie sämtliche Wasserauslaufhähne in den Waschkabinen zu eröffnen und das Wasser ausfließen zu lassen, falls keine Heizung in der Waschküchenanlage vorhanden ist. Ist eine Heizung vorhanden, obliegt der Waschküchenbetreuerin die Beaufsichtigung der Raumheizanlage. Der Beginn und das Ende der Heizperiode wird vom Dienstgeber jeweils festgelegt, sowie
- f) die Geldkassetten der in den maschinellen Waschküchenanlagen vorhandenen Münzstromzähler zu entleeren. Das entnommene Geld ist mit der zuständigen Wohnberaterin abzurechnen. Für die Manipulation hiefür erhält die Waschküchenbetreuerin 5 % der abgeführt Summe als Provision.

Ferner wurden unter Punkt 2. Reinigungspflichten der Waschküchenbetreuerin vereinbart, nämlich wie folgt:

- a) Reinigen aller zur Waschküchenanlage gehörigen Räume sowie der Zugänge, wobei diese Räume und die innerhalb des Gebäudes befindlichen Zugänge zumindest einmal wöchentlich zu kehren und einmal wöchentlich, nach vorherigem Kehren, zu waschen, die maschinellen Einrichtungen und Einweichbecken einmal wöchentlich zu reinigen und die Metallbestandteile einmal wöchentlich zu putzen sind;
- b) das Putzen der Waschküchenfenster in angemessenen Zeitabschnitten, zumindestens jedoch dreimal jährlich;
- c) das Reinigen der zur Waschküche gehörigen Toiletten einmal wöchentlich;
- d) das Kehren der zur Waschküche führenden Außenzugänge einmal wöchentlich sowie deren Schneesäuberung und Bestreuung bei Glatteis nach Bedarf bzw aufgrund der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen, wenn diese Arbeiten nicht gesondert einem Waschküchenbetreuer übertragen worden sind;
- e) Reinigung der Lamellen der oberen Geschoßdecke einmal jährlich sowie der Austausch von Filtern in den Ansaugstellen.

Ferner wurden umfangreiche Vorgehensregeln im Schadensfall festgehalten (Punkt 3.).

Was die Anwesenheitspflicht betrifft, wurde vereinbart, dass sich diese nach den Betriebserfordernissen der Waschküche, die in der vom Dienstgeber erlassenen Waschküchenordnung jeweils festgesetzt wird, richtet.

Ferner wurde ausdrücklich Folgendes vereinbart: Als Entlohnung dieser Tätigkeit erhält die Waschküchenbetreuerin ein monatliches Entgelt in Höhe des jeweiligen geltenden Mindestlohntarifs. Es wird eine monatliche Arbeitszeit von 130 Stunden für die Betreuung der Waschküche vereinbart (Punkt 4. Abs 2 und 3 in Beil ./3).

Die Hausbesorgerin Sonja St***** erhielt für die Betreuung der Zentralwaschküche gemäß Vertrag Beil ./3 monatlich 871 EUR.

Mit ihrem Dienstaustritt per 31. 12. 2003 wurde Sonja St***** abgefertigt, wobei der Abfertigungsanspruch in der Betriebskostenabrechnung 2003 enthalten ist und diesem auch die Bezüge aus der Betreuung der Zentralwaschküche zugrundegelegt wurden.

Für Krankenstände von Frau St***** im Jahr 2003 wurde in der Betriebskostenabrechnung 2003 ein Betrag von 8.027,14 EUR in Rechnung gestellt, worin auch ein Betrag für die Betreuung der Zentralwaschküche enthalten ist. Für Entgeltfortzahlung der Frau St***** wurde ein Betrag von 6.249,03 EUR in Rechnung gestellt. Auch darin ist ein anteiliger Betrag für die Betreuung der Zentralwaschküche enthalten.

Es steht nicht fest, dass die Betreuung der Zentralwaschküche durch Frau St***** nicht die vereinbarten 130 Stunden monatlich erforderte, ebenso wenig steht fest, dass diese Stundenanzahl nicht geleistet worden wäre.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrten die Antragsteller festzustellen, dass die ihnen in diesem Umfang in der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2003 vorgeschriebenen Beträge keine Betriebskosten iSd §§ 21 bis 23 MRG darstellten. Die Waschküchenbetreuung hätte nicht nach Punkt II C des maßgeblichen Mindestlohntarifs nach einem bestimmten Stundenlohn festgesetzt werden dürfen, sondern nach dessen Punkt G, wonach für die Betreuung einer Waschmaschine samt allfälligen Zusatzgeräten ein monatliches Entgelt von 16,83 EUR gebühre, bei Inkasso ein Zuschlag von 4,05 EUR pro Waschmaschine.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrags. Der zu erbringende Arbeitsaufwand rechtfertige die Vereinbarung und daher den Aufwand, weshalb eine Überwälzung auf die Mieter als Betriebskosten zulässig sei. Das betreffe auch die entsprechend in der Abfertigung der Hausbesorgerin sowie in der Krankheits- und Urlaubsvertreterentschädigung enthaltenen Anteile.

Das Erstgericht stellte - ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen, wobei sich jene über die Angemessenheit und den Aufwand von 130 Stunden monatlich wenn auch disloziert, so doch den Ausführungen zur Beweisrüge entnehmen lassen - antragsgemäß die entsprechenden Betriebskostenüberschreitungen in der Abrechnung des Jahres 2003 fest.

Es vertrat dabei die Ansicht, dass für die Anwendung des Punktes C im Mindestlohntarif keine rechtliche Grundlage bestehe. Es sei auch nicht ausdrücklich vereinbart, dass das Entgelt nach Punkt C zu bezahlen sei. Für außerordentliche, andere vereinbarte Leistungen der Hausbesorgerin bestünden keine konkreten Hinweise in der Vereinbarung.

Allerdings folgte es auch nicht der Meinung der Antragsteller, dass sich schon aus§ 4 Abs 5 HBG die Unzulässigkeit der Vereinbarung ergebe, weil das vereinbarte Arbeitsausmaß der Hausbesorgerin dergestalt übermäßig hoch sei. Schließlich könnte sich der Hausbesorger auch einer Hilfskraft zur Erbringung der vereinbarten Leistungen bedienen.

Unstrittig sei zwischen den Parteien, dass zufolge§ 49c Abs 5 MRG das HBG noch anzuwenden ist, weil das Dienstverhältnis bereits vor dem 1. 7. 2000 eingegangen worden war.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Mit Ausnahme der Betreuung von Waschmaschinen, welche Entlohnung ohnedies durch den Mindestlohntarif Punkt II G geregelt sei, handle es sich insgesamt um Aufwendungen, die ohnedies zu den Kernaufgaben eines Hausbesorgers zu zählen seien. Bei anderer Sicht hätten die Mieter eine Doppelentlohnung für Hausbesorgertätigkeiten zu bezahlen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil nur Umstände des Einzelfalls maßgeblich wären.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinne einer Abweisung des Antrags. Hilfweise wird ein Aufhebungsantrag an das Gericht zweiter, in eventu das Gericht erster Instanz gestellt.

Die Antragsteller haben von der ihnen eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet und darin beantragt, dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin erweist sich als zulässig, weil zur Frage der Voraussetzung einer Überwälzbarkeit besonders getroffener Entlohnungsvereinbarungen für besondere Leistungen als Betriebskosten iSd § 21 Abs 3 bis 5 MRG noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung besteht.

Der Revisionsrekurs ist auch im Sinn des Begehrens auf Antragsabweisung berechtigt.

Gemäß dem hier noch anzuwendenden § 21 Abs 3 bis 5 MRG im Zusammenhang mit dem Mindestlohntarif des Bundesinigungsamts beim Bundesministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 3. 12. 2002 gilt, dass einem Hausbesorger für außerordentliche andere vereinbarte Arbeiten ein Stundenlohn von 6,70 EUR gebührt (II C).

Für die Betreuung einer Waschmaschine samt allfälligen Zusatzgeräten gebührt hingegen nach dessen Abschnitt G nur ein monatliches Entgelt von 16,83 EUR, bei Inkasso ein Zuschlag von 4,05 EUR pro Waschmaschine.

Bei der hier zu prüfenden Frage, welche Entlohnungsgrundsätze die Antragsgegnerin zulässigerweise auf die Mieter des Hauses als Betriebskosten überwälzen durfte, kommt es daher maßgeblich darauf an, welchen Arbeitsumfang die Hausbesorgerin als Betreuerin der Zentralwaschküche für 26 Stiegenhäuser vereinbarungsgemäß zu erbringen hatte, ob sich ihre Tätigkeit im Wesentlichen auf die Betreuung von Waschmaschinen beschränkte oder, wie das Rekursgericht meinte, ihr bestimmte Tätigkeiten ohnedies als Hausbesorgeraufgaben zufielen. Letzteres ist mit Ausnahme des Kehrens der Außenzugänge und der Schneesäuberung und Bestreuung bei Glatteis jedenfalls zu verneinen. Zieht man die Auflistung der zu erbringenden Arbeiten und Anwesenheitspflichten in Betracht, handelt es sich keineswegs um Tätigkeiten, die dem Kernbereich der Hausbesorgeraufgaben angehören. Es kann auch keine Rede davon sein, dass sich ihre Tätigkeit in der Betreuung einzelner Waschmaschinen, wie in Abschnitt G vorgesehen, erschöpfte. Allein der Umfang der Aufgabenbereiche und die vom Erstgericht letztlich nicht mehr in Frage gestellte Angemessenheit des Zeitaufwands von 130 Stunden monatlich zeigt deutlich auf, dass es um außerordentliche Leistungen geht, die über die eines Hausbesorgers hinausgehen. Dazu kommt noch, dass eine monatliche Arbeitszeit von 130 Stunden zwischen der Antragsgegnerin und der Hausbesorgerin auch tatsächlich für die Betreuung der den Mieter von 26 Stiegenhäusern dienenden Zentralwaschküche vereinbart war. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen weist schon die Vereinbarung dieses besonders hohen (und auch erforderlichen) Zeitaufwands deutlich genug auf eine Anwendbarkeit des Punktes C II des Mindestlohntarifs hin.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen hat die Antragsgegnerin die Antragsteller zu Recht mit den vereinbarten Beträgen für die Erbringung dieser Sonderleistungen belastet, was auch für die Errechnung der Abfertigung, der Urlaubsvertreterentschädigung und Lohnfortzahlung im Krankheitsfall im entsprechenden (der Höhe nach nicht strittigen) Umfang gilt.

Der Revisionsrekurs erwies sich daher als berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG idF vor Inkrafttreten des WohnAußStrBeglG, weil die Verfahrenseinleitung vor dem 31. 12. 2004 erfolgte.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E94273

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00029.10S.0527.000

Im RIS seit

19.07.2010

Zuletzt aktualisiert am

14.06.2012

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