jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/9/1 5Ob72/09p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.09.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache nach dem WGG der Antragstellerin Dr. Martina L*****, vertreten durch Winkler, Reich-Rohrwig Illedits Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegnerin G*****, vertreten durch Mag. Johannes Bügler, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 22 Abs 1 Z 10, 14 Abs 1 Z 7 WGG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 20. November 2008, GZ 40 R 50/08m-76, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 30. November 2007, GZ 5 Msch 12/03s-69, teilweise abgeändert und teilweise bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 22 Abs 4 WGG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Text

Begründung:

Die Vorinstanzen stellten - soweit noch relevant - fest, dass die Antragsgegnerin bei der Vorschreibung von Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung 2001 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß der Antragstellerin um den betriebskostenschlüsselmäßigen Anteil überschritten habe, und zwar hinsichtlich der Positionen

Strom und Beleuchtung (vorgeschrieben mit 234.534,12 ATS) um 1.811,60 ATS (= 131,65 EUR; betreffend das Hausbesorgerzentrum [im Weiteren: HBZ]),

Brandschutzeinrichtungen (Überprüfung der Feuerlöscher und Telefongebühren für das Notrufsystem; vorgeschrieben mit 4.145,07 ATS) um 4.145,07 ATS (= 301,23 EUR) sowie

Hausbetreuung (vorgeschrieben mit insgesamt 577.977,15 ATS = 42.003,24 EUR) um 74.264,83 ATS (= 5.397,04 EUR) betreffend Telefonkosten (des HBZ, der 24-Stunden-Rufbereitschaft und der Standleitungen) und um 338.588,72 ATS (= 24.606,20 EUR) betreffend Leistungen der als Dienstnehmer der Antragsgegnerin beschäftigten Hausbetreuer (in Folge: HB; und zwar: Nachreinigen und -streuen im Winterdienst, Kontrolle des Kellers auf widerrechtlich abgestellte Gegenstände und allfällige Veranlassungen sowie des Parkplatzes, 24-Stunden-Rufbereitschaft, Brandschutztore entriegeln, Reparatur kleiner Schäden an den Zäunen der Eigengärten), weil aus diesem Titel nur ein Betrag von 165.123,60 ATS (= 12.000 EUR) angemessen sei.

In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs gesteht die Antragsgegnerin zuletzt zu, dass die Tätigkeitsbereiche der HB

für Sprechstunden, Ausgabe von Garagenschlüsseln und Besichtigung von Wohnungen und Garagen mit einem von ihr bemessenen, 500 EUR entsprechenden Zeitaufwand der Verwaltungstätigkeit zuzurechnen sind. Ungeachtet dessen strebt sie die Abänderung der Rekursentscheidung dahin an, dass durch die Vorschreibung in der Betriebskostenabrechnung 2003 (gemeint: 2001) das gesetzliche Zinsausmaß nicht überschritten worden sei. Erhebliche Rechtsfragen erblickt sie im Fehlen von höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Abgrenzung der Hausverwaltungs- von der Hausbetreuungstätigkeit nach § 23 MRG idF WRN 2000 und zur Frage, inwieweit es dem Liegenschaftseigentümer freisteht, die Hausbetreuung beliebig zu organisieren.

Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs ist aus folgenden Gründen nicht zulässig:

1. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass zur Tätigkeit des Hausverwalters, die durch das nur zum Teil auf die Mieter überwälzbare, vom Vermieter zu zahlende Verwalterhonorar entlohnt wird, alle der Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft dienenden Verfügungen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen, gehören; erbringt also ein Hausverwalter Leistungen, die üblicherweise zu seinem Aufgabenkreis gehören, so ist er nicht berechtigt, vom Mieter hiefür Entgelt zu verlangen (RIS-Justiz RS0050060 [T2]). Weiters wurde bereits mehrfach zu § 23 MRG idF WRN 2000 (in Übereinstimmung mit der Lehre) ausgesprochen, dass infolge dessen Neufassung im Zusammenhang mit der Unanwendbarkeit des HBG der bisherige „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten" durch die „angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung" ersetzt und in dessen Abs 1 der Begriff der „Hausbetreuung" im Wesentlichen anhand der bisherigen Definition des Hausbesorgers und seines Aufgabenkreises, wie er durch die Judikatur entwickelt wurde, umschrieben wurde; die Kernelemente der zu erbringenden Leistungen bilden daher die Reinhaltung, Wartung und Beaufsichtigung des Hauses bezogen auf Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft und die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers gemäß § 93 StVO für die Gehsteige (5 Ob 99/06d = immolex 2007/5 [Pfiel], 5 Ob 193/07d = immolex 2008/1 [Prader], 5 Ob 270/08d je mwN).

Damit liegt aber - entgegen der Darstellung der Antragsgegnerin - gesicherte Rechtsprechung zur Definition der Hausverwaltungs- und der Hausbetreuungstätigkeit vor, weshalb dazu die Beantwortung einer erheblichen Rechtsfrage nicht ansteht, zumal sich die Differenzierung nach den jeweiligen Umständen des konkreten Einzelfalls zu richten hat.

2. Ebenso wurde vom Obersten Gerichtshof zur Neufassung des § 23 MRG durch die WRN 2000 bereits wiederholt (im Einklang mit der Lehre) judiziert, dass eine Mischform der Hausbetreuung, bei der die Reinhaltung allgemeiner Flächen der Liegenschaft und die Betreuung der Gehsteige einschließlich Schneeräumung durch gesondert beauftragte Unternehmen erfolgt, während ein Teil den HB übertragen ist, die Dienstnehmer der Antragsgegnerin sind, zulässig ist; diesfalls setzt sich die Betriebskostenposition für Hausbetreuung eben aus mehreren unterschiedlichen Komponenten zusammen (5 Ob 99/06d, 5 Ob 193/07d, 5 Ob 270/08d je mwN). Unter der stets zu beachtenden Prämisse, dass die Höchstgrenze für die Überwälzbarkeit als Betriebskosten iSd § 21 MRG in jedem Fall die Angemessenheit der Hausbetreuungskosten bildet (RIS-Justiz RS0065358 [T1] = 5 Ob 99/96d, 5 Ob 270/08d je mwN), erweist es sich demnach auch als zulässig, zum Beispiel den Winterdienst zum Teil durch beauftragte Unternehmer und zum Teil durch die HB ausführen zu lassen.

Auch die zweite von der Antragsgegnerin als erheblich angesehene Rechtsfrage wurde daher bereits mehrfach vom Obersten Gerichtshof behandelt, weshalb ihre Begründung der Zulässigkeit des Revisionsrekurses versagt.

3. Es gelingt der Antragsgegnerin aber auch nicht, in der Ausführung ihrer Rechtsrüge eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung der Vorinstanzen darzustellen.

3.1. Der Rechtsansicht der Vorinstanzen, eine gesonderte Verrechnung der Überprüfung der Feuerlöscher im Rahmen der Betriebskosten sei unangemessen, weil diese Tätigkeit im Rahmen der Rundgänge der HB ausgeführt werden könne, und die Reparatur kleiner Schäden an den Zäunen der Eigengärten stelle nicht der Hausbetreuung zuzuordnende Erhaltungsmaßnahmen dar, trat die Antragsgegnerin mit keinem Argument entgegen, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist.

3.2. § 23 Abs 2 lit a MRG sieht die Überwälzung des dem Dienstnehmer des Vermieters gebührenden angemessenen Entgelts zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie der Kosten der (für die Reinhaltung, Wartung und Beaufsichtigung) erforderlichen

Gerätschaften und Materialien auf die Mieter vor. Der Oberste Gerichtshof hat (in einem dieselbe Antragsgegnerin betreffenden Verfahren) zu 5 Ob 270/08d bereits ausgesprochen, dass § 23 Abs 2 lit a MRG die Überwälzung der fiktiven Miete für die Bereitstellung von Räumlichkeiten als (ebenso mit HBZ bezeichneten) Arbeitsplatz für die bei der Antragsgegnerin beschäftigten Hausbetreuer nicht deckt. Schon daraus ist zwanglos abzuleiten, dass auch die im HBZ aufgelaufenen Energiekosten, aber auch die durch seine Einrichtung verursachten Kommunikationskosten nicht überwälzbar sind.

3.3. Für die Berechtigung der Überwälzung der Telefongebühren für das Notrufsystem der Brandmeldeanlage, für die 24-Stunden-Bereitschaft und für die Standleitungen sowie der Kosten der 24-Stunden-Bereitschaft als Kosten der Hausbetreuung beruft sich die Antragsgegnerin im Wesentlichen nur auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu 5 Ob 193/07d, die sie über weite Strecken wörtlich wiedergibt.

Sie übersieht dabei zunächst, dass nach dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt zwischen der (auch hier beteiligten) Antragsgegnerin und ihren HB für 2003 vereinbart war, dass sie neben ihrem Fixgehalt für die Hausbetreuungstätigkeit eine pauschale Abgeltung für die Rufbereitschaft als fixen Gehaltsbestandteil erhalten und pro Arbeitseinsatz außerhalb der Dienstzeiten aufgrund einer Inanspruchnahme der Rufbereitschaft gesondert honoriert werden. Es wurde also die Überwälzbarkeit dieser Kosten als dem Dienstnehmer des Vermieters gebührendes Entgelt iSd § 23 Abs 2 lit a MRG bejaht. Behauptungen in diese Richtung, vor allem zur Höhe eines solchen Entgelts hat die Antragsgegnerin allerdings nie aufgestellt; auch die Aktenlage gibt keinen Hinweis darauf, sodass eine Berücksichtigung dieser Kosten schon daran scheitert. Was die Telefongebühren angeht, verletzt die Antragsgegnerin das im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geltende Neuerungsverbot des § 37 Abs 3 Z 14 MRG (RIS-Justiz RS0070461, RS0070485), wenn sie erstmals im Rechtsmittelverfahren behauptet, die baubehördlich vorgeschriebene Brandschutzanlage könne nur mittels einer Standleitung betrieben werden. Insofern fehlt es daher an einer gesetzmäßigen Ausführung der Rechtsrüge.

3.4. Das gilt auch für die Argumentation für die Überwälzbarkeit der Kosten für das (die Tätigkeit des beauftragten Unternehmens unterstützende) Nachreinigen und -streuen im Winterdienst. Davon, dass ein billiges Schneeräumungsunternehmen beauftragt und dabei bewusst auf die Nachbearbeitung durch die HB gesetzt worden sei, war im erstinstanzlichen Vorbringen der Antragsgegnerin nämlich keine Rede. Im Übrigen steht fest, dass die Kosten für die (Reinigungs- und) Schneeräumungsarbeiten angemessen sind, sodass durch zusätzliche Kosten für die ergänzenden Arbeiten der HB die Angemessenheit der Gesamtkosten überschritten sein würde.

3.5. Zur Entriegelung der Brandschutztüren in der Tiefgarage argumentiert die Antragsgegnerin nicht am Boden der (dislozierten) Feststellungen des Erstgerichts, das erkennbar davon ausgeht, dass auch diese Tore händisch (auch für die Benutzer der Tiefgarage) zu öffnen sind (Erstbeschluss S 18).

3.6. Betreffend die Kontrollen übergeht die Antragstellerin, dass das Erstgericht diese Tätigkeiten (zwar nicht als Maßnahmen der Hausbetreuung rechtlich qualifizierte, jedoch dennoch) bei der Ermittlung des notwendigen Zeitaufwands für die Durchführung der angemessenen Hausbetreuung von durchschnittlich 10 Stunden pro Woche berücksichtigte (Erstbeschluss S 16). Durch die darauf aufbauende Festsetzung des angemessenen Entgelts für die Hausbetreuung mit 12.000 EUR im Jahr 2001 - bei der im Übrigen die Rufbereitschaft nicht unberücksichtigt blieb (Erstbeschluss S 26) - sind diese Kontrolltätigkeiten daher ohnehin abgegolten. Gegen die Ausmessung des für angemessen angesehenen Betrags trägt der Revisionsrekurs aber kein einziges Argument vor, sodass darauf nicht einzugehen ist.

4. Einer weiteren Begründung bedarf diese Entscheidung nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Textnummer

E91868

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00072.09P.0901.000

Im RIS seit

01.10.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

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