jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/4/14 5Ob270/08d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.04.2009

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 Antragsteller 1) Mag. Erich H*****, vertreten durch Mag. Christian Grasl, Rechtsanwalt in Wien, 2) Elisabeth P*****, 3) Peter P*****, 4) Martina L*****, 5) Petra K*****, 6) Richard K*****, 7) Michael S*****, 8) Christian Z*****, wider die Antragsgegnerin G***** AG, *****, vertreten durch Mag. Marina Breitenecker, Dr. Christiane Kolbitsch, Dr. Charlotte Böhm, Dr. Heinrich Vana, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 22 Abs 1 Z 10, 14 Abs 1 Z 7 WGG über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Mai 2008, GZ 39 R 66/08g-30, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Meidling vom 2. Oktober 2007, GZ 8 Msch 18/06f-23, abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Nutzungsberechtigte von Wohnungen in der auf einer Liegenschaft in Wien errichteten und im Eigentum der Antragsgegnerin stehenden Wohnhausanlage mit einer Nutzfläche von 17.450,88 m². Diese Anlage weist fünf Stiegen samt fünf Liftanlagen mit jeweils sieben Stockwerken auf und verfügt über 226 Wohneinheiten. Im Innenhof besteht eine große Grünanlage mit Spielplatz. Am Dach befindet sich ein Schwimmbad mit Dachterrasse und zwei Saunaanlagen. Zur Tiefgarage auf zwei Ebenen mit 226 Abstellplätzen gehören ein Garagentor, eine CO-Anlage und Brandabschnittstore. Für die gesamte Wohnhausanlage ist eine Brandmeldeanlage vorhanden. Mit dem Abschluss von Nutzungsverträgen wurde 2002 begonnen. Durch Drittfirmen werden die Reinigungsarbeiten, die Grünflächenbetreuung und die Schneeräumung besorgt.

Zwei bei der Antragsgegnerin „angestellte" Hausbetreuer (HB) haben folgende Aufgaben:

(Fern-)Überwachung der technischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Atrium-Lüftungsanlage, Abwasserhebeanlage, Schwimmbadtechnik, Saunen, Garagentor, CO-Anlage, Brandabschnittstore und Liftanlagen); allfällige Störungen - ausgenommen die Lift- und Brandmeldeanlagen - sind nur auf dem Display einer Überwachungsanlage erkennbar; bei Störungen haben die HB Nachschau vor Ort zu halten, sofort für eine Behebung - in der Regel durch eine Drittfirma - zu sorgen und die Hausverwaltung zu verständigen;

Rundgänge in der Wohnhausanlage zwecks Feststellung defekter Beleuchtungskörper, die sie zu tauschen haben, und allfälliger Schäden, Beauftragung von Drittfirmen zwecks Behebung und Verständigung der Hausverwaltung davon;

Kontrolle sämtlicher Drittfirmen;

im Bedarfsfall Durchführung des unaufschiebbaren Winterdienstes;

Überwachung des Schwimmbadbereichs einschließlich Chlorierung, des Kinderspielplatzes und der Waschküchen.

Den beiden HB steht ein sogenanntes Hausbetreuerzentrum (im Weiteren kurz: HBZ) im Ausmaß von 57,97 m² zur Verfügung, in dem von ihnen zwei Mal wöchentlich eine jeweils einstündige Sprechstunde abgehalten wird. Im HBZ befinden sich sämtliche Geräte zur Fernüberwachung der technischen Anlagen, es steht aber nicht fest, dass dafür ein eigener Raum und eine durchgehende Aufsicht durch die HB erforderlich sind; es werden dort auch diverse Werkzeuge (zB Bohrmaschine, Akkuschrauber), Spezialwerkzeug für das Schwimmbad und kleinere Ersatzteile (zB Glühbirnen und Glas für Beleuchtungskörper) aufbewahrt. Für jeden HB ist ein PC zur Übermittlung von Nachrichten von und an die Hausverwaltung und zur Beauftragung von Professionisten vorhanden, weiters ein Telefon, ein Anrufbeantworter, ein Faxgerät und ein Kopierer. Die Haupttätigkeit der HB findet aber im Außenbereich statt. 2003 nahmen die beiden HB an einer EDV-Schulung teil, die deren Kommunikation mit der Hausverwaltung und die Auftragserteilung an Drittfirmen mittels EDV durch die Programme Lotus Notes und Excel zum Gegenstand hatte. Zur Fernüberwachungstätigkeit der HB war kein Bezug gegeben. Da die beiden HB 2003 zusätzlich auch eine weitere Liegenschaft mit einer Nutzfläche von 5.715,30 m² betreuten, wurden die Hausbetreuungskosten anteilig im Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt.

Im vorausgehenden Verfahren vor der Schlichtungsstelle wurde die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 2003 hinsichtlich mehrerer Positionen begehrt. Die Schlichtungsstelle kam zum Ergebnis, dass die Vorschreibung von 10.128,30 EUR in den Positionen Hausbetreuung, Brandschutzeinrichtungen und Inkassospesen Waschküche das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschreite und verhielt die Antragsgegnerin, diesen Betrag den Antragstellern anteilig zurückzuzahlen. Die Antragsgegnerin rief fristgerecht das Gericht an.

Gegenüber dem Erstgericht brachten die Antragsteller - soweit noch für das Revisionsrekursverfahren relevant - vor, die Verwendung eines eigenen Raumes sei weder für die HB noch für die Computeranlagen, die etwa auch in einem Verteilerschrank untergebracht werden könnten, notwendig; auch die Sprechtage könnten in einem anderen Raum abgehalten werden. Im Übrigen erscheine die fiktive Miete angesichts der Fläche unangemessen hoch und nicht nachvollziehbar. Weder kleine Reparaturen noch das Austauschen der Glühbirnen oder der Winterdienst würden von den HB erledigt. Mit Ausnahme des Winterdienstes müssten alle anderen Tätigkeiten von der Hausverwaltung durchgeführt werden, wofür der Antragsgegnerin ein Verwalterhonorar zustehe. Das HBZ stelle gar keine Arbeitsstätte im Sinn der AStV dar; eine solche sei auch gar nicht erforderlich, da sie nur wenige Stunden in der Woche benützt werde.

Die Antragsgegnerin brachte vor, es würden keine Hausbesorgerverträge bestehen, sondern die Stiegenhaus-, Schwimmbad- und Saunareinigung, die Grünflächenbetreuung und der Winterdienst durch Fremdfirmen, die übrigen im § 23 MRG aufgezählten Tätigkeiten aber durch bei der Antragsgegnerin angestellte, auch für eine weitere Liegenschaft zuständige HB erbracht. Diesen obliege die Beaufsichtigung aller auf der Anlage befindlichen Anlagen und Räumlichkeiten, die Kontrolle der von Fremdfirmen durchgeführten Arbeiten, aber auch die Ausführung kleinerer Reparaturen (zB Austausch von Glühbirnen). Im HBZ würden Materialien und Werkzeug, auch die Schutzausrüstung für die Chlorierung des Schwimmbads gelagert, es finde dort mittels Computeranlagen die Überwachung diverser technischer Anlagen statt; es sei dort Telefon, Fax und Anrufbeantworter zwecks Erreichbarkeit für die Mieter vorhanden und es diene der Abhaltung von Sprechstunden für die Mieter. Die Miete habe für 2003 nach Abzug eines geringen Betriebskostenguthabens 5.658,49 EUR betragen und sei wegen der Nutzung des HBZ für eine weitere Liegenschaft anteilig auf 4.262,49 EUR (= 75,33 %) gekürzt worden. Da die beiden HB Dienstnehmer seien, gelte das HBZ als Arbeitsstätte und unterliege der AStV sowie den Arbeitnehmerschutzvorschriften. Es müsse daher über sanitäre Einrichtungen (Waschstelle, Toilettanlagen) und Umkleideräume sowie -kästen verfügen. Das HBZ sei notwendig, um die Ausübung der im § 23 MRG genannten Tätigkeiten vor Ort zu ermöglichen, weshalb die Kosten für dessen fiktive Miete verrechenbar seien.

Das treffe auch für die Kosten der EDV-Schulung zu, die von Dienstnehmern der Antragsgegnerin durchgeführt worden sei, da nicht nur diverse sicherheitstechnische Anlagen an das Computersystem zur Überwachung, also zur

Beaufsichtigung des Hauses angeschlossen seien, sondern auch die Kommunikation zwischen den HB und der Antragsgegnerin als Dienstgeberin teilweise über Mails laufe.

Das Erstgericht verneinte die Qualifikation der Kosten für die Reinigung des HBZ und des dafür verrechneten fiktiven Mietzinses sowie der EDV-Schulungskosten als Betriebskosten und verpflichtete die Antragsgegnerin, den Antragstellern die überhöht bezahlten Betriebskosten von 6.137,16 EUR anteilsmäßig rückzuerstatten. Dass vom HBZ aus die Fernüberwachung der Wohnhausanlage erfolge, sei rechtlich irrelevant, weil Voraussetzung für ihre Verteilung auf die Nutzungsberechtigten sei, dass ein eigener Raum unabdingbar für die Fernüberwachung erforderlich sei, was aber nicht feststehe. „Sprechstunden" für die Mieter seien weder dem taxativen Betriebskostenkatalog des § 21 MRG noch den Aufwendungen nach § 23 MRG zuordbar und können deshalb auch nicht verrechnet werden; das gelte auch für die Aufbewahrung von Werkzeugen und Ersatzteilen im HBZ. Das Beweisverfahren habe auch keine Hinweise ergeben, dass nur durch einen Raum der gegenständlichen Art und Größe den Vorschriften des ASchG und der AStV Genüge getan werden könne. Die EDV-Schulungskosten der HB könnten ebenfalls nicht auf die Nutzungsberechtigten verteilt werden, da ein Bezug zur Fernüberwachung der technischen Anlagen fehle.

D a s Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin teilweise Folge, indem es zwar den Positionen der Betriebskostenabrechnung 2003 „Personal" (523,51 EUR) und „Miete für HBZ-Räumlichkeiten" (4.262,49 EUR) die Qualifikation als Betriebskosten absprach, nicht jedoch der Position „Gruppe 2000 Büroreinigung" (1.351,16 EUR). Es stellte weiters fest, dass die Antragsgegnerin durch Aufnahme der Beträge von 523,51 EUR und 4.262,49 EUR in die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2003 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um insgesamt 4.787 EUR überschritten habe. Der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige nicht 10.000 EUR, der Revisionsrekurs sei nicht zulässig.

Die Überwachungsanlagen müssten in einem separierten, versperrbaren Raum untergebracht werden, zu dem Nutzungsberechtigte und liegenschaftsfremde Personen nur in Anwesenheit eines Betreuungsorgans Zutritt haben könnten. Damit verliere das HBZ jedoch nicht seine Qualifikation als „allgemeiner Teil" der Liegenschaft. Es dürften nur die „angemessenen" Kosten für die Hausbetreuung im Sinn der bisherigen Definition eines Hausbesorgers überwälzt werden. Dazu seien auch die Kosten für die Reinigung eines der Überwachung der Gemeinschaftsanlagen dienenden allgemeinen Teils der Liegenschaft zu zählen. Zweck der Neufassung des § 23 MRG durch die WRN 2000 sei unter anderem gewesen, die Entgelte für Hausbetreuung zu senken. Dem Liegenschaftseigentümer sei es danach verwehrt, die Kosten einer dem HB zur Verfügung gestellten Dienstwohnung auf die Mieter zu überwälzen. Die Antragsgegnerin dürfe daher auch nicht die Kosten des fiktiven Mietzinses für ein zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählendes HBZ auf die Nutzungsberechtigten überwälzen. Ebenso wenig sei es mit den Intentionen des Gesetzgebers der WRN 2000 in Einklang zu bringen, Schulungs- oder Fortbildungskosten der HB als Betriebskosten zu qualifizieren. Zu Recht wende sich die Rekurswerberin jedoch gegen die ihr gemäß § 37 Abs 4 MRG auferlegte Verpflichtung zur anteiligen Rückzahlung der zu Unrecht eingehobenen Beträge. Mangels Erörterung der Frage des Rückforderungsanspruchs mit den Parteien sei die vom Erstgericht ausgesprochene Rückzahlungsverpflichtung zur Gänze zu beseitigen.

Nachdem die Antragsgegnerin eine Zulassungsvorstellung nach § 63 AußStrG verbunden mit einem ordentlichen Revisionsrekurs erhoben hatte, änderte das Rekursgericht seinen Zulässigkeitsausspruch ab und ließ die Anrufung des Obersten Gerichtshofs zu, weil oberstgerichtliche Rechtsprechung zu den Fragen fehle, ob die Kosten der gemäß § 19 ASchG notwendigen Bereitstellung diverser Einrichtungen und der Schulung für die Kommunikation der HB mit der Hausverwaltung via EDV zur ordnungsgemäßen Hausbetreuung zählen.

Mit ihrem Revisionsrekurs begehrt die Antragsgegnerin die Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung dahin, dass auch die Vorschreibung von 4.787 EUR für „Personal" und „Miete für HBZ-Räumlichkeiten" als Betriebskosten für 2003 anzusehen seien, hilfsweise deren Aufhebung. Sie macht dazu im Wesentlichen geltend, das HBZ diene nicht Wohnzwecken der HB; es sei als deren Arbeitsplätze eingerichtet, weshalb es eine Arbeitsstätte nach § 19 ASchG darstelle. Deswegen habe die Wohnung adaptiert und mit Toilette, Waschplätzen, Kleiderkasten und Umkleidemöglichkeit ausgestattet werden müssen. Die Kosten für die Bereitstellung einer entsprechend ausgestatteten Arbeitsstätte seien als durch das Gesetz vorgesehene Belastung im Sinn des § 23 Abs 2 MRG auf die Nutzungsberechtigten überwälzbar. Die daraus betriebene Kommunikation der HB mit den Nutzungsberechtigten, der Hausverwaltung oder den Professionisten zähle jedenfalls zur Beaufsichtigung der Liegenschaft. Die Fortbildung und Schulung für EDV zähle wegen der Kommunikation der HB mit der Hausverwaltung und den Professionisten via PC zu

den Betriebskosten nach § 23 MRG und hinsichtlich der Handhabung der Überwachungsanlagen der technischen Einrichtungen zu solchen nach § 24 Abs 2 MRG.

Die Antragsteller beteiligten sich nicht am Revisionsrekursverfahren.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil zu den beiden aufgeworfenen Rechtsfragen oberstgerichtliche Judikatur fehlt, er ist aber nicht berechtigt.

1. Nach § 14 Abs 1 Z 7 WGG darf bei der Berechnung des angemessenen Entgelts für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des MRG, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben angerechnet werden. § 20 WGG idF vor der WRN 2006 (1. 1. 2001 - 30. 9. 2006) bestimmte in seinem Abs 1 für die Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung, wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen, dass ua § 21 Abs 1 Z 7 und Abs 6 und § 22 MRG sowie die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs 1 MRG nicht gelten (Z 1 lit a), jedoch § 21 MRG - ausgenommen dessen Abs 1 Z 7 und Abs 6 - und die §§ 23 und 24 MRG - ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Abs 1 - auch in den Fällen anzuwenden sind, in denen § 1 MRG anderes bestimmt (Z 1 lit b).

2. § 21 Abs 1 Z 8 MRG bezeichnet im Katalog der auf Mieter überwälzbaren Kosten die in § 23 MRG bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung. Infolge der Neufassung des § 23 MRG durch Art 2 Z 11 WRN 2000 wurde im Zusammenhang mit der Unanwendbarkeit des HBG der bisherige „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten" durch die „angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung" ersetzt. Dabei wurden in § 23 Abs 1 MRG der Begriff der „Hausbetreuung" im Wesentlichen anhand der bisherigen Definition des Hausbesorgers und seines Aufgabenkreises, wie er durch die Judikatur entwickelt wurde, umschrieben und die Kernelemente der zu erbringenden Leistungen dahin definiert, dass sie die Reinhaltung, Wartung und Beaufsichtigung des Hauses bezogen auf Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft und die gemäß § 93 StVO in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige enthalten (5 Ob 99/06d; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 23 MRG Rz 5). Nach § 23 Abs 2 lit a MRG sind Aufwendungen für die Hausbetreuung, soweit diese - wie hier - durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien.

Die Überwälzbarkeit der Aufwendungen für die Hausbetreuung auf die Mieter als Betriebskosten ist doppelt begrenzt: Einerseits dürfen nur die „angemessenen" Kosten überwälzt werden, wie dies § 21 Abs 1 Z 8 und § 23 Abs 2 lit a und b MRG vorschreiben, andererseits dürfen nur solche einem Dienstnehmer des Vermieters gebührende Entgelte und Kosten überwälzt werden, die für die Hausbetreuung im Sinn der bisherigen Definition eines Hausbesorgers erbracht werden (5 Ob 193/07d mwN = immolex 2008/1 [Prader]). Die Angemessenheit des Entgelts hängt jeweils von den Umständen des Einzelfalls ab (Würth/Zingher, WohnR 2000, § 23 MRG Anm 4; AB 122 BlgNR XXI. GP 14), wobei im Fall eines Dienstnehmers nicht auf die tatsächlich erbrachten Leistungen abzustellen ist, sondern abstrakt auf die Angemessenheit des Entgelts (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 23 MRG Rz 6). Leistungen, die über die im Gesetz umschriebenen Hausbetreuungsleistungen hinausgehen, können daher - unabhängig von wem sie erbracht wurden - nicht unter diesem Titel angesprochen werden; ebenso wenig können Entgelte zuzüglich Nebenkosten oder Aufwendungen, die im § 23 Abs 2 lit a MRG nicht erwähnt sind, als Betriebskosten auf die Nutzungsberechtigten überwälzt werden.

Eine Mischform der Hausbetreuung, bei der - wie hier - 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, ist zulässig. Diesfalls setzt sich die Betriebskostenposition für Hausbetreuung eben aus mehreren unterschiedlichen Komponenten zusammen (5 Ob 99/06d; 5 Ob 193/07d; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 23 MRG Rz 6).

3. Es entspricht herrschender Ansicht der Lehre (Würth/Zingher, WohnR 2000 § 23 MRG Anm 4; Jäger, Das fiktive Hausbesorger- bzw Hausbetreuungsentgelt in der Jahresabrechnung, immolex 2001, 21 f; Dirnbacher, MRG 2000

„neu" 231; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 23 MRG Rz 6) und Rechtsprechung (5 Ob 99/06d), dass entgegen dem AB (122 BlgNR XXI. GP 14) die nach früherem Recht für Hausbesorger zu leistenden Beträge keine Höchstgrenze für die Angemessenheit der Kosten der Hausbetreuungsleistung bilden, weil sich die vom Gesetzgeber verfolgte Intention, durch die Neuregelung des § 23 MRG die Betriebskosten zu senken, durch die Bestimmung der Angemessenheit als Höchstgrenze der zulässigen Hausbetreuungskosten nicht adäquat verwirklichen lässt. Mit dem Argument der Intention des Novellengesetzgebers lässt es sich daher nicht begründen, die Überwälzbarkeit der Miete für das HBZ und der Kosten der EDV-Schulung zu verweigern.

Es muss deshalb zunächst geprüft werden, ob § 23 Abs 2 lit a MRG die Überwälzung fiktiver Miete für den (nach Ansicht der Antragsgegnerin) Arbeitsplatz der HB (also für das HBZ) und der Kosten einer EDV-Schulung durch - wie die Antragsgegnerin zugestand (ON 16 S 3 = AS 63) - Mitarbeiter der Antragsgegnerin gestattet ist; bejahendenfalls auch anhand des festgestellten Aufgabenbereichs der beiden HB und der damit korrespondierenden Zwecke des HBZ, ob die beiden noch strittigen Positionen der Bertriebskostenabrechnung 2003 sowohl der Hausbetreuung zuzuordnen als auch angemessen sind, wovon auch die Notwendigkeit der tatsächlich erbrachten Leistungen für die Hausbetreuung umfasst ist.

4. Wie bereits erwähnt, sieht § 23 Abs 2 lit a MRG 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.

Eine Subsumtion der fiktiven Miete für das HBZ und der EDV-Schulungskosten unter Entgelt der HB (auch im weitesten Sinn) und Abgaben scheidet von vornherein aus.

Unter die Begriffe „Gerätschaften" und „Materialien" fallen nach allgemeinem Verständnis vor allem Werkzeuge und kleinere Maschinen sowie Reinigungsmittel und Glühbirnen etc; keinesfalls verbinden sich mit diesen Begriffen aber Vorstellungen, die mit (der Bereitstellung von) Räumlichkeiten oder mit Schulungs- und Ausbildungskosten zu tun haben.

Die „sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen" blieben ohne Erläuterung in den Gesetzesmaterialien. Nach Würth/Zingher/Kovanyi (Miet- und WohnR21 § 23 MRG Rz 11) sollen auch sonstige Belastungen, etwa aus dem ASchG, überwälzbar sein, wobei unerwähnt bleibt, worin diese Belastungen bestehen können. E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 23 MRG Rz 6) gesteht dem Vermieter die Verrechnung des dem Dienstnehmer gebührenden angemessenen Bruttoentgelts zuzüglich der „Unternehmerbeiträge (Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrags und sonstige durch Gesetz bestimmte Belastungen oder Abgaben)" zu. Auch Stabentheiner (Mietrecht² [2007] Rz 305) spricht davon, dass der Vermieter das dem Dienstnehmer gebührende angemessene „Entgelt zuzüglich Lohnnebenkosten und Materialkosten" als Betriebskostenposition auf die Mieter überwälzen kann, zählt also die gesetzlichen Belastungen offensichtlich zu den Lohnnebenkosten. Da sprachlich die Belastungen zweifelsfrei dem Entgelt zugeordnet sind (arg „... Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils ... und der ... Belastungen ..."), schließt sich der erkennende Senat den zuletzt referierten Lehrmeinungen an und geht davon aus, dass mit dem Entgelt des Dienstnehmers im Zusammenhang stehende Lasten des Vermieters im Sinn von Lohnnebenkosten überwälzt werden können, nicht jedoch sonstige, wenn auch aus dem Dienstverhältnis resultierende gesetzlich auferlegte Verpflichtungen, wie zum Beispiel die in § 20 Abs 1 ASchG normierte Pflicht, Arbeitsstätten entsprechend den Vorschriften dieses Bundesgesetzes sowie den dazu erlassenen Verordnungen (zB der AStV) und entsprechend den für sie geltenden behördlichen Vorschreibungen einzurichten und zu betreiben. Daher versagt die Berufung der Antragsgegnerin auf die ArbeitnehmerInnenschutzbestimmungen als Begründung für die Aufnahme der fiktiven Miete in die Betriebskosten. Die Rechtsansicht der Vorinstanzen dazu erweist sich im Ergebnis als berechtigt.

Das gilt auch für die Kosten der EDV-Schulung, da sie in den Katalog der überwälzbaren Aufwendungen in § 23 Abs 2 lit a MRG keinen Eingang gefunden haben. Da die Schulung von Dienstnehmern der Antragsgegnerin vorgenommen wurde, verlangt sie in Wahrheit den Ersatz deren auf die Schulung entfallenden Entgelts, was aber nach der genannten Bestimmung ausgeschlossen ist.

Mangels Überwälzbarkeit der noch strittigen Positionen der Betriebskostenabrechnung bedarf es der Prüfung der Frage, ob sie der Hausbetreuung zuzuordnen und als angemessen anzusehen sind, nicht mehr.

5. Der Revisionsrekurs muss daher erfolglos bleiben. Mangels Verzeichnung von Verfahrenskosten bedurfte es keiner Kostenentscheidung.

Textnummer

E90464

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00270.08D.0414.000

Im RIS seit

14.05.2009

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