

# TE OGH 2017/12/21 50b138/17f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.12.2017

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragstellerin S\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Reinhard Rosskopf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Marina Breitenecker, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 10 WGG iVm §§ 21 ff MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Februar 2016, GZ 39 R 253/15t-30, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 23. Juni 2015, GZ 7 Msch 14/14s (7 Msch 15/14p)-17, über die Rekurse der Antragstellerin und der Antragsgegnerin teilweise abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben. Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung einschließlich der in Rechtskraft erwachsenen Teile insgesamt zu lauten hat:

„1. Festgestellt wird, dass der für 2009 als Nachverrechnung in die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft \*\*\*\*\*, für 2010 aufgenommene Betrag von 3.203,91 EUR keine verrechenbaren Betriebskosten darstellt.

2. Festgestellt wird, dass

a) folgende Positionen der Betriebskostenabrechnung 2009 der Liegenschaft \*\*\*\*\*, keine Betriebskosten sind und daher zu Unrecht in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen wurden: Die Kosten der

Bildungsfreistellung

Einrichtung und Ausstattung des HBZ

(Beleg Nrn 227/1094, 234/1094)

Kamera;

b) folgende Positionen der Betriebskostenabrechnung 2009 der Liegenschaft \*\*\*\*\*, Betriebskosten sind und daher zu Recht in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen wurden: Die Kosten

der Aufwendungen für den Betriebsrat

des Diensthandys inkl. des TUS-Anschlusses.

3. Festgestellt wird, dass

a) folgende Positionen der Betriebskostenabrechnung 2010 der Liegenschaft \*\*\*\*\*, keine Betriebskosten sind und daher zu Unrecht in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen wurden: Die Kosten des freiwilligen Sozialaufwandes für den Betriebsrat

der Anschaffung des Verbandskastens und des Arbeitsmediziners

der Errichtung der Brandmeldeanlage der Errichtung der Standleitungen der UPC;

b) folgende Positionen der Betriebskostenabrechnung 2010 der Liegenschaft \*\*\*\*\*, Betriebskosten sind und daher zu Recht in die Abrechnung aufgenommen wurden: Die Kosten

des Betriebsrates

der Fernüberwachung

der Wartung der Brandmeldeanlage

der monatlichen Kontrolle der Brandmeldeanlage

des Diensthandys inklusive des TUS-Anschlusses

der Putzmittel, etc. (Beleg Nr 1366/1094, Beleg Nr 1699/1094).

4. Festgestellt wird, dass

a) folgende Positionen der Betriebskostenabrechnung 2011 der Liegenschaft \*\*\*\*\*, keine Betriebskosten sind und daher zu Unrecht in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen wurden: Die Kosten

der Anschaffung des Schlüsseltresors

der Schulungskosten der Hausbetreuer

des freiwilligen Sozialaufwandes für den Betriebsrat

der Anschaffung und Ausrüstung des PCs für das HBZ

der Einrichtungen des HBZ (Beleg Nr 1980/1094), und für Büromaterial (Beleg Nrn 2072/1094, 238/1094, 213/1094, 201/1094) und diverser Einrichtungsgegenstände Beleg Nr 2194/1094

des Anschlusses an die Fernüberwachung der Brandmeldeanlage;

b) folgende Positionen der Betriebskostenabrechnung 2011 der Liegenschaft \*\*\*\*\*, Betriebskosten sind und daher zu Recht in die Abrechnung 2011 aufgenommen wurden: Die Kosten

der Aufwendungen für den Betriebsrat

des Diensthandys inklusive TUS-Entgelt

der Reinigungsmittel, etc. (Beleg Nr 967/1094)

der Fernüberwachung

der Wartung der Brandschutzeinrichtungen

der monatlichen Überprüfung der Brandschutzeinrichtungen

der Revision der Brandmeldeanlage

der Wartung der Aufzüge

der Wartung der CO-Warnanlage

der Pflege der Grünanlagen.

5. Die Kosten des Verfahrens erster und zweiter Instanz werden gegenseitig aufgehoben.“

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens werden gegenseitig aufgehoben.

**Text**

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist eine gemeinnützige Bauvereinigung iSd § 1 WGG und Eigentümerin der Liegenschaft mit der

Grundstücksadresse \*\*\*\*\* Die Antragstellerin war von 1. 11. 2009 bis 31. 3. 2013 Mieterin einer Wohnung in der von der Antragsgegnerin auf dieser Liegenschaft errichteten Wohnhausanlage mit 72 Wohneinheiten und einer zweigeschossigen Tiefgarage.

Die Antragstellerin beehrte die Feststellung, dass bestimmte Positionen der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2009, 2010 und 2011 keine Betriebskosten im Sinne des Gesetzes darstellen. Darüber hinaus beehrte sie die Feststellung, dass sämtliche Betriebskosten des Jahres 2009 infolge unzulässiger Nachverrechnung in der Betriebskostenabrechnung 2010 keine Betriebskosten darstellen.

Das Erstgericht gab diesem Antrag teilweise statt. Es sah einzelne Positionen als unzulässig in die jeweilige Betriebskostenabrechnung aufgenommen an. In Bezug auf andere Positionen und hinsichtlich des Begehrens auf Feststellung, dass sämtliche Betriebskosten der Nachverrechnung des Jahres 2009 unzulässigerweise in die Betriebskostenabrechnung 2010 aufgenommen worden seien, wies das Erstgericht den Antrag ab.

Das Rekursgericht gab den Rekursen beider Parteien teilweise Folge und änderte den Sachbeschluss des Erstgerichts ab. Es stellte – soweit im Revisionsrekursverfahren relevant – fest, dass 1. der für 2009 als Nachverrechnung in die Abrechnung für 2010 aufgenommene Betrag von 3.203,91 EUR keine verrechenbaren Betriebskosten darstelle, 2. folgende Positionen keine Betriebskosten und daher zu Unrecht in die jeweilige Betriebskostenabrechnung aufgenommen worden seien:

Betriebskostenabrechnung 2009: die Kosten der Aufwendungen für den Betriebsrat, der Einrichtung und Ausstattung des HBZ (Beleg Nrn 227/1094, 234/1094) und der Kamera;

Betriebskostenabrechnung 2010: die Kosten des Betriebsrats, der Anschaffung des Verbandskastens und die Kosten des Arbeitsmediziners, der Errichtung der Brandmeldeanlage, der Fernüberwachung, der Errichtung der Standleitungen der Firma UPC;

Betriebskostenabrechnung 2011: die Kosten der Anschaffung des Schlüsseltresors, der Fernüberwachung, der Schulungskosten der Hausbetreuer, der Aufwendungen für den Betriebsrat, der Anschaffung und Ausrüstung des PCs für das HBZ, der Einrichtungen des HBZ (Beleg Nr 1980/1094), und für Büromaterial (Beleg Nrn 2072/1094, 238/1094, 213/1094, 201/1094) und diverser Einrichtungsgegenstände (Beleg Nr 2194/1094), des Anschlusses an die Fernüberwachung der Brandmeldeanlage, der Revision der Brandmeldeanlage.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich deraußerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin. Sie erklärt diese wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung in dem Umfang anzufechten, als von ihr bestimmt bezeichnete Positionen nicht als Betriebskosten festgestellt worden seien. Die Antragsgegnerin beantragte, die angefochtene Entscheidung abzuändern und festzustellen, dass die in der Anfechtungserklärung bestimmt bezeichneten Positionen Betriebskosten sind und daher zu Recht in die jeweilige Betriebskostenabrechnung aufgenommen wurden; in eventu stellt sie Aufhebungs- und Zurückverweisungsanträge.

Die Antragstellerin beantragte in der vom Obersten Gerichtshof freigestellten Beantwortung des Revisionsrekurses, diesen zurückzuweisen, hilfsweise diesem nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist zulässig und teilweise berechtigt.

## **Rechtliche Beurteilung**

### **A. Allgemeine Grundsätze**

1.1. Auf Betriebskosten (mit Ausnahme der Verwaltungskosten nach § 21 Abs 1 Z 7 und § 22 MRG), öffentliche Abgaben und Kosten des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen finden (mit Ausnahme der Verteilungsgrundsätze) die Bestimmungen der §§ 21, 23 und 24 MRG voll Anwendung (§ 20 Abs 1 Z 1 lit a und b WGG; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> WGG § 14 Rz 18).

1.2. § 21 MRG stellt einen Katalog jener vom Vermieter aufgewendeten Kosten auf, die als Betriebskosten auf die Mieter eines Hauses überwält werden dürfen. Diese Aufzählung ist taxativ und eine extensive Gesetzesauslegung zu Lasten der Mieter wird als unzulässig angesehen (5 Ob 143/09d, 5 Ob 131/09i; RIS-Justiz RS0069690).

2.1. Zu den nach § 21 MRG auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten zählen auch die im § 23 MRG bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung (§ 21 Abs 1 Z 8 MRG).

2.2. Die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft (§ 23 Abs 1 MRG). Im Zuge der Neufassung des § 23 MRG durch Art 2 Z 11 WRN 2000 im Zusammenhang mit der Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes (HbG) wurde 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 (RIS-Justiz RS0124812). Zur Vermeidung eines überbordenden Regelungsaufwands wurden dabei nur die Kernelemente der Hausbesorgertätigkeit, nämlich Reinhaltung, Wartung, Schneeräumung und Beaufsichtigung in allgemein gehaltener Formulierung genannt und auf eine Übernahme der sehr detaillierten Bestimmungen der §§ 4 und 5 HbG verzichtet. Durch diese Beschreibung der zur Hausbetreuung zu zählenden Tätigkeiten sollte – jedenfalls nach dem Willen der an der Gesetzwerdung beteiligten Personen – keine Veränderung des Umfangs der überwälzungsfähigen Arbeiten gegenüber der früheren Rechtslage bewirkt werden, und zwar weder in die eine noch in die andere Richtung (5 Ob 168/13m).

2.3. Auf den Mieter überwälzbare Aufwendungen für die Hausbetreuung sind gemäß § 23 Abs 2 MRG, soweit diese a) 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, b) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn, c) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach lit a). Eine Mischform der Hausbetreuung, bei der etwa die Reinhaltung allgemeiner Flächen der Liegenschaft und die Betreuung der Gehsteige einschließlich Schneeräumung durch gesondert beauftragte Unternehmen erfolgt, während ein Teil den Hausbetreuern übertragen ist, die Dienstnehmer der Antragsgegnerin sind, ist zulässig. Diesfalls setzt sich die Betriebskostenposition für Hausbetreuung eben aus mehreren unterschiedlichen Komponenten zusammen (5 Ob 72/09p, 5 Ob 270/08d; RIS-Justiz RS0124814).

2.4. Die Überwälzbarkeit der Aufwendungen für die Hausbetreuung auf die Mieter als Betriebskosten ist demnach doppelt begrenzt: Einerseits dürfen, wie dies § 21 Abs 1 Z 8 und § 23 Abs 2 lit a und b MRG vorschreiben, nur die „angemessenen“ Kosten überwält werden, andererseits dürfen nur solche einem Dienstnehmer des Vermieters gebührenden Entgelte und Kosten überwält werden, die für die Hausbetreuung im Sinn der bisherigen Definition eines Hausbesorgers erbracht werden (5 Ob 270/08d; RIS-Justiz RS0124813). Leistungen, die über die im Gesetz umschriebene Hausbetreuung hinausgehen, können daher – unabhängig von wem sie erbracht wurden – nicht unter diesem Titel angesprochen werden (5 Ob 168/13m, 5 Ob 270/08d); ebenso wenig können Entgelte zuzüglich Nebenkosten oder Aufwendungen, die im § 23 Abs 2 lit a MRG nicht erwähnt sind, als Betriebskosten auf die Nutzungsberechtigten überwält werden (5 Ob 270/08d; RIS-Justiz RS0124817).

3.1. Nach § 23 Abs 2 lit a MRG sind Aufwendungen für die Hausbetreuung, soweit diese 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.

3.2. Als „sonstige durch Gesetz bestimmte Belastungen“ können (nur) mit dem Entgelt des Dienstnehmers im Zusammenhang stehende Lasten des Vermieters im Sinn von Lohnnebenkosten überwält werden, nicht jedoch sonstige, wenn auch aus dem Dienstverhältnis resultierende gesetzlich auferlegte Verpflichtungen (5 Ob 270/08d).

3.3. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu den in § 23 MRG idF vor der WRN 2000 genannten Kosten der für die Dienstleistungen des Hausbesorgers erforderlichen Gerätschaften und Materialien sind diese Kosten nur dann zu den 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 nicht als Betriebskosten zu behandeln (RIS-Justiz RS0111508). Diese Rechtsprechung ist auch auf die Kosten der für die Hausbetreuung erforderlichen Gerätschaften und Materialien idS § 23 Abs 2 lit a MRG idFd WRN 2000 zu übertragen. Auch in dieser Hinsicht sollte mit der Neuregelung durch die WRN 2000 keine Veränderung des Umfangs der überwälzungsfähigen Aufwendungen gegenüber der früheren Rechtslage bewirkt werden (vgl AB 122 XXI. GP 4; 5 Ob 168/13m). Unter die

Begriffe „Gerätschaften“ und „Materialien“ fallen daher nach allgemeinem Verständnis vor allem Werkzeuge und kleinere Maschinen sowie Reinigungsmittel und Glühbirnen und dergleichen (5 Ob 270/08d).

4.1. § 24 MRG eröffnet dem Vermieter die Möglichkeit, auch Aufwendungen des laufenden Betriebs für Gemeinschaftsanlagen, die nicht notwendigerweise in allen Häusern vorhanden und im allgemeinen Betriebskostenkatalog daher nicht erfasst sind, auf die Mieter zu überwälzen (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG<sup>3</sup> § 24 MRG Rz 6).

4.2. Nach § 24 Abs 1 MRG sind die Gesamtkosten des Betriebs einer der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlage des Hauses, wie ein Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche, auf die Mieter überwälzbar. Vorausgesetzt es steht jedem Mieter rechtlich frei, die Anlage – gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs – zu benützen (5 Ob 170/13f; RIS-Justiz RS0069987, RS0070297, RS0101592). Nach § 24 Abs 2 MRG zählen zu den besonderen Aufwendungen iSd § 24 Abs 1 MRG auch die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen sowie für den Betrieb von sonstigen Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen. Bei diesen sonstigen Anlagen kommt es (ebenso wie bei Grünflächen) nicht auf die „Benützung“ im engeren Sinn an, sondern auf ihr Vorhandensein für alle Mieter (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> § 24 MRG Rz 5).

4.3. Auch im Bereich der Gemeinschaftsanlagen sind nur die Kosten des Betriebs selbst, nicht aber die Kosten der Aufrechterhaltung des Betriebs überwälzbar (5 Ob 287/07b; vgl auch RIS-Justiz RS0069997; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG<sup>3</sup> § 24 MRG Rz 10; Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht Kurzkomentar<sup>2</sup> § 24 MRG Rz 10).

## B. Die einzelnen im Revisionsrekursverfahren strittigen Positionen

### 1. Nachverrechnung der Betriebskosten aus dem Jahr 2009

Die Antragsgegnerin begründet die Zulässigkeit ihres Revisionsrekurses damit, dass zur Frage, ob Rumpffmonate „erst“ gemeinsam mit der Abrechnung des folgenden Kalenderjahres abgerechnet werden dürfen, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle; sie führt dazu in der Rechtsrüge auch inhaltlich aus. In Bezug auf die Nachverrechnung der Betriebskosten aus dem Jahr 2009 ist die Entscheidung des Rekursgerichts allerdings unangefochten geblieben. Weder die detailliert und klar formulierte Anfechtungserklärung noch der damit korrespondierende Revisionsrekursantrag umfassen diese Position. Damit sind die im Revisionsrekurs im Zusammenhang mit der Abrechnung von „Rumpffmonaten“ aufgeworfenen Fragen hier (bloß) theoretischer Natur. Die Beantwortung abstrakter Rechtsfragen ist nicht Aufgabe des Obersten Gerichtshofs (RIS-Justiz RS0111271).

### 2. Kosten des Betriebsrats

2.1. Nach Ansicht des Rekursgerichts sind die Aufwendungen für den Betriebsrat nicht in die Betriebskostenabrechnung aufzunehmen, weil diese in den Katalog des § 23 Abs 2 lit a MRG keinen Eingang gefunden hätten. Die Revisionsrekurswerberin rügt zu Recht, dass das Rekursgericht dabei den durch die ArbVG-Novelle BGBl 1985/55 eingefügten § 134b ArbVG unberücksichtigt ließ.

2.2. Werden Häuser eines Hauseigentümers gemeinsam verwaltet, so bilden diese Häuser einen Betrieb iSd § 34 Abs 1 ArbVG. Die vom Hauseigentümer in diesen Häusern beschäftigten Hausbesorger sowie die für diese Häuser beschäftigten Hausbetreuer sind im Sinne des § 36 ArbVG Arbeitnehmer dieses Betriebs. Werden in diesem Betrieb dauernd mindestens 20 Hausbesorger und Hausbetreuer beschäftigt, so ist von diesen ein eigener Betriebsrat zu errichten (§ 134b Abs 1 ArbVG). Die sich aus der Bestellung eines Betriebsrats ergebenden Kosten treffen alle Häuser im Sinne des § 134b Abs 1 ArbVG zu gleichen Teilen. Diese Kosten gelten als Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten gemäß § 23 des Mietrechtsgesetzes, BGBl Nr 520/1981 (§ 134b Abs 2 ArbVG).

2.3. Zur Tragung der sich aus der Bestellung eines Betriebsrats ergebenden Kosten für gemeinsam verwaltete Häuser finden sich in der Regierungsvorlage zur ArbVG-Novelle 1985 folgende Erläuterungen (RV 353 XVI. GP 8): „Absatz 2 regelt die Tragung der durch die Bildung eines Betriebsrats entstehenden Kosten. Nach dem Arbeitsverfassungsgesetz hat für die mit der Tätigkeit des Betriebsrats verbundenen Kosten der Betriebsinhaber aufzukommen. Dies gilt sowohl für die Bereitstellung von Sacherfordernissen (§ 72 ArbVG) als auch für jene Kosten, die dadurch entstehen, dass die Betriebsratsmitglieder nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 116 bis 118 während der zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Zeit Anspruch auf Entgeltfortzahlung haben. Im Falle der durch die vorliegende Regelung erfassten

Hausbesorger und Hausbetreuer wird es sich im Wesentlichen um Kosten handeln, die sich aus der Anwendung des § 17 des Hausbesorgergesetzes in der Fassung des Art I Z 3 bis 5 dieses Gesetzesentwurfes ergeben, wobei diese Kosten nach den allgemein geltenden Entgeltregelungen für Hausbesorger zu berechnen sind. Diese Kosten gelten als Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten gemäß § 23 des Mietrechtsgesetzes und sind daher von den Mietern zu tragen. Um zu vermeiden, dass nur die Mieter jener Häuser belastet werden, in denen die Hausbesorger zu BR-Mitgliedern gewählt wurden, werden diese Kosten insgesamt auf alle Häuser umgelegt, die iSd Abs 1 zu einem Betrieb zusammengefasst sind. Die Kosten werden auf alle Häuser ohne Rücksicht auf ihre Nutzflächen gleich verteilt. Erst der auf das einzelne Haus entfallende Kostenanteil wird entsprechend dem für dieses Haus geltenden Nutzflächenschlüssel auf die einzelnen Mieter aufgeteilt.“

2.4. Hausbesorger sind Arbeitnehmer, die sowohl die Reinhaltung als auch die Wartung und Beaufsichtigung eines Hauses im Auftrag des Hauseigentümers gegen Entgelt zu verrichten haben (§ 2 Z 1 HbG). Seit der Regelung der Wohnrechtsnovelle 2000 (WRN 2000) sind darunter nur noch Arbeitnehmer zu verstehen, deren Arbeitsverhältnis vor dem 1. Juli 2000 abgeschlossen wurde. Arbeitnehmer, die die gleichen Tätigkeiten verrichten, deren Arbeitsverhältnis aber erst nach dem 30. Juni 2000 abgeschlossen wurde, sind keine „Hausbesorger“, sondern „Hausbetreuer“ iSd § 23 Abs 1 MRG idF der WRN 2000. Die Regelung des § 134b ArbVG bezog jedoch schon vor der WRN 2000 auch „Hausbetreuer“ mit ein. Nach den Gesetzesmaterialien (RV 353 BgNR XVI. GP 7) sind darunter Arbeitnehmer des Hauseigentümers zu verstehen, die mit der Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen der Häuser und der dazugehörigen Liegenschaften beschäftigt sind, ohne dem Hausbesorgergesetz (HbG) zu unterliegen. Für die Anwendung des § 134b ArbVG ist die unterschiedliche Terminologie vor und nach der WRN 2000 daher nicht von Bedeutung (Dunst in Gahleitner/Mosler [Hrsg], Arbeitsverfassungsrecht<sup>12</sup> § 134b ArbVG Rz 3; vgl auch Neumayr in ZellKomm<sup>2</sup> § 134b ArbVG Rz 4).

2.5. Durch den mit der ArbVG-Novelle BGBl 1985/55 eingefügten § 134b ArbVG wurde der Katalog des § 23 MRG idF vor der WRN 2000 um die dort nicht erwähnten anteiligen Kosten eines nach Abs 1 dieser Gesetzesstelle bestellten Betriebsrats erweitert (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> § 23 MRG Rz 2). Mit der WRN 2000 wurde zwar § 23 MRG geändert, der – in den Gesetzesmaterialien zur WRN 2000 (AB 122 XXI. GP 4) zur Verdeutlichung des Begriffs des Hausbetreuers ausdrücklich genannte – § 134b ArbVG blieb von dieser Änderung aber unberührt. Die darin enthaltene Verweisung auf den „Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten gemäß § 23 des Mietrechtsgesetzes, BGBl Nr 520/1981“ ist nach dem Gesetzeszweck als eine dynamische aufzufassen und erstreckt sich daher auch auf die mit der WRN 2000 an dessen Stelle getretenen Beitrag zu den Aufwendungen für die Hausbetreuung iSd § 23 Abs 2 lit a MRG. Aufwendungen für den Betriebsrat iSd § 134b ArbVG stellen daher – zusätzlich zu den in § 23 MRG aufgezählten Aufwendungen – Betriebskosten dar (vgl Neumayr in ZellKomm<sup>2</sup> § 134b ArbVG Rz 5; Dunst in Gahleitner/Mosler [Hrsg], Arbeitsverfassungsrecht<sup>12</sup> § 134b ArbVG Rz 4 [Betriebsratskosten nach § 134b Abs 2 ArbVG als „sonstige durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben“ iSd § 23 Abs 2 lit a MRG]).

2.6. Die Qualifikation der von der Antragsgegnerin in den noch relevanten Positionen verrechneten Beträge als Betriebsratskosten nach § 134b Abs 2 ArbVG ist im Revisionsrekursverfahren ebenso wenig strittig, wie deren Höhe. Die Antragsgegnerin hat diese daher zu Recht in die jeweiligen Betriebskostenabrechnungen aufgenommen.

3. Einrichtung, Ausstattung und Ausrüstung des Hausbetreuerzentrums (HBZ) (Hier sind nur Aufwände für die Hausbetreuer, nicht aber Sacherfordernisse iSd § 72 ArbVG für den Betriebsrat gemeint!)

3.1. Nach Auffassung des Rekursgerichts können sämtliche von der Antragsgegnerin in die Betriebskostenabrechnungen aufgenommenen Aufwendungen für Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände der Räumlichkeiten des Hausbetreuungsentrums nicht als Betriebskosten auf die Mieter überwält werden. Diese Aufwendungen seien im § 23 Abs 2 lit a MRG, der die im Fall der Hausbetreuung durch einen Dienstnehmer überwältbaren Entgelte oder Aufwendungen regelt, nicht erwähnt.

3.2. Die Revisionsrekurswerberin führt dazu aus, dass die von ihr den Hausbetreuern zur Verfügung gestellten Gegenstände (Schreibtisch, Regale, Computer, Drucker, Kopierer, Schreibblöcke, Stifte, Papier, Ordner und sonstiges Büromaterial) unter die § 23 Abs 2 lit a MRG genannten Begriffe „Materialien“ und „Gerätschaften“ fielen, weil diese zur sinnvollen Durchführung der den Hausbetreuern übertragenen Verpflichtung der Beaufsichtigung der Liegenschaft erforderlich und im Hinblick auf die gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen zur Durchführung ihrer Arbeit durchaus üblich seien. Die Ausgaben für diese Materialien und Gerätschaften würden auch der Höhe nach nicht ins

Gewicht fallen. Die Aufwendungen seien zudem notwendig, um der Vermieterin die Erfüllung ihrer Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber den Mietern zu ermöglichen. Die dafür anfallenden Kosten seien daher ebenso als sonstige durch Gesetz bestimmte Belastungen im Sinne des § 23 Abs 2 lit a MRG zu verstehen. Würden diese Aufgaben von einem Fremdunternehmen nach § 23 Abs 2 lit b MRG ausgeführt werden, so wären diese Kosten jedenfalls in der Kalkulation enthalten und von den Mietern zu übernehmen. Es könne dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, dass er eine Ungleichbehandlung in Kauf genommen habe, je nachdem ob ein Fremdunternehmen tätig sei oder Dienstnehmer der Vermieterin.

3.3. Der Oberste Gerichtshof hat sich in den Entscheidungen 5 Ob 270/08d und 5 Ob 72/09p bereits mit Kosten auseinandergesetzt, die im Zusammenhang mit einem Hausbetreuerzentrum (HBZ) angefallen sind. In der Entscheidung 5 Ob 270/08d wurde die Frage geprüft, ob nach § 23 Abs 2 lit a MRG die Überwälzung fiktiver Miete für den Arbeitsplatz der Hausbetreuer (also für das HBZ) und der Kosten einer EDV-Schulung durch Mitarbeiter der Antragsgegnerin gestattet ist. Eine Subsumtion der fiktiven Miete für das HBZ und der EDV-Schulungskosten unter Entgelt der Hausbetreuer und Abgaben scheidet von vornherein aus. Auch mit den Begriffen „Gerätschaften“ und „Materialien“ würden sich keinesfalls Vorstellungen verbinden, die mit (der Bereitstellung von) Räumlichkeiten oder mit Schulungs- und Ausbildungskosten zu tun hätten. Es versage auch die Berufung auf ArbeitnehmerInnenschutzbestimmungen. Nur mit dem Entgelt des Dienstnehmers im Zusammenhang stehende Lasten des Vermieters im Sinn von Lohnnebenkosten könnten überwält werden, 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 und entsprechend den für sie geltenden behördlichen Vorschriften einzurichten und zu betreiben. In der Entscheidung 5 Ob 72/09p sprach der Oberste Gerichtshof aus, dass aus diesen Erwägungen zwanglos abzuleiten sei, dass auch die im HBZ aufgelaufenen Energiekosten, aber auch die durch seine Einrichtung verursachten Kommunikationskosten nicht nach § 23 Abs 2 lit a MRG auf die Mieter überwält werden können.

3.4. Diese Erwägungen zu den durch die Einrichtung eines Hausbetreuungsentrums verursachten Miet-, Energie- und Kommunikationskosten gelten grundsätzlich auch für die hier strittigen Positionen, namentlich die Anschaffung von diversen Einrichtungsgegenständen (Regale, Schreibtische, Sessel, Türgarderobe, Spiegelschrank), von Büromaterial (Stifte, Textmarker, Schreibblock, Papier, Schere) und Bürogeräten (PC samt Internetprogrammen, Drucker, Kopierer). Eine Subsumtion dieser Aufwendungen unter Entgelt der Hausbetreuer und/oder Lohnnebenkosten scheidet von vornherein aus. Diese Gegenstände sind aber auch nicht als „Gerätschaften“ und „Materialien“ iSd § 23 Abs 1 lit a MRG zu qualifizieren. Weder sind dies unmittelbar für die eigentliche Hausbetreuung erforderliche Gegenstände, noch ist es nach der allgemeinen Verkehrsanschauung als üblich anzusehen, dass der Vermieter diese dem Hausbetreuer zur Verfügung stellt; auch wenn die Anschaffungskosten dafür nicht besonders ins Gewicht fallen mögen (vgl RIS-Justiz RS0111508). Die damit verbundenen Aufwendungen können daher nicht als Betriebskosten überwält werden.

3.5. Analoges gilt für die vom Rekursgericht und der Revisionsrekurswerberin als „Kamera“ bezeichnete Position aus der Jahresabrechnung 2009 (Beleg Nr 2306/1094). Diese Position betrifft nach den Feststellungen des Erstgerichts die Anschaffung einer Kamera zu Dokumentationszwecken für die Hausbetreuerin. Nach Auffassung des Rekursgerichts ist die Kamera nicht als „Gerätschaft“ im Sinne des § 23 Abs 2 lit a MRG zu qualifizieren, zumal bereits durch die Ausrüstung der Hausbetreuerin mit einem Diensthandy das Auslangen gefunden werden könne. Die Revisionsrekurswerberin setzt die Anschaffung der Kamera zwar in ihrer Zulassungsbegründung mit den anderen strittigen Anschaffungen für das HBZ gleich, führt dazu aber in ihrer eigentlichen Rechtsrüge nichts weiter aus. Insbesondere tritt sie der Argumentation des Rekursgerichts nicht entgegen.

#### 4. Verbandskasten und Arbeitsmediziner

4.1. Nach Auffassung des Rekursgerichts seien die Kosten der Anschaffung eines Verbandskastens im Hausbetreuungszentrum sowie die Kosten des Arbeitsmediziners nicht in die Betriebskostenabrechnung aufzunehmen gewesen, weil nur mit dem Entgelt des Dienstnehmers iSd § 23 Abs 2 lit a MRG in Zusammenhang stehende Lasten des Vermieters im Sinne von Lohnnebenkosten überwält werden könnten, nicht jedoch sonstige, wenn auch aus dem Dienstverhältnis resultierende gesetzlich auferlegte Verpflichtungen, etwa nach den ASchG.

4.2. Das Rekursgericht folgt damit der von ihm zitierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 270/08d). Für die Revisionrekurswerberin kommt die Auslegung des Obersten Gerichtshofs, dass nur die Lohnnebenkosten darunter

zu subsumieren seien, einer teleologischen Reduktion des Gesetzestextes gleich. Der Wortlaut des § 23 Abs 2 lit a MRG sei eindeutig und der Gesetzgeber habe bewusst nicht nur die Lohnnebenkosten zusätzlich zum angemessenen Entgelt samt dem Dienstnehmeranteil des Sozialversicherungsbeitrags angeführt. Würde man der Ansicht folgen, dass die durch Gesetz bestimmten Belastungen dem Entgelt zugeordnet seien, bestünde zwischen lit a und lit b des § 23 Abs 2 MRG ein Wertungswiderspruch. Der Vermieter wäre nämlich immer schlechter gestellt, wenn die Hausbetreueraufgaben von seinen Dienstnehmern ausgeführt werden. Er wäre gezwungen Werkverträge mit Drittunternehmern abzuschließen, um jene Kosten, welche über die Lohnnebenkosten hinausgehen – jedoch zB nach dem ASchG anfallen – nicht selber tragen zu müssen. Aufgrund der Tatsache, dass das Entgelt im WGG nicht frei vereinbar, sondern betragsmäßig beschränkt sei, sei eine teleologische Reduktion des § 23 Abs 2 lit a MRG dahin, dass nicht einmal die Kosten von den Mietern übernommen würden, die der Vermieterin aufgrund gesetzlichen Vorschriften anfielen, und den Mietern zu Gute kämen, verfehlt. Aus diesem Grund seien nach Ansicht der Antragsgegnerin sämtliche Kosten, die dem Vermieter aufgrund gesetzlicher Vorschrift entstehen, als Betriebskosten im Sinne des § 23 Abs 2 lit a MRG überwälzbar. Auf die konkrete Rechtssache bezogen seien etwa jene Kosten für die Aufbewahrungsstellen der für die Erste-Hilfe notwendigen Mittel und Einrichtungen, welche die Vermieterin aufgrund der zwingenden Arbeitnehmerschutzbestimmungen der §§ 26 und 57 ASchG zu tragen habe, Betriebskosten. Dieser Verpflichtung sei die Antragsgegnerin durch die Anschaffung des Verbandskastens nachgekommen. Diese Ausgaben stellten somit Betriebskosten iSd § 23 Abs 2 lit a MRG dar.

4.3. Die Auslegung von Gesetzen hat zunächst mit der Wortinterpretation zu beginnen, worunter die Erforschung des Wortsinnes, der Bedeutung eines Ausdrucks oder eines Gesetzes nach dem Sprachgebrauch zu verstehen ist (RIS-Justiz RS0008896). Bleibt nach Wortinterpretation und logischer Auslegung die Ausdrucksweise des Gesetzes dennoch zweifelhaft, dann ist die Absicht des Gesetzgebers zu erforschen. Man versucht, den Sinn einer Bestimmung unter Bedachtnahme auf den Zweck der Regelung zu erfassen (objektiv-teleologische Interpretation; RIS-Justiz RS0008836). Der äußerstmögliche Wortsinn steckt die Grenzen jeglicher Auslegung ab, die auch mit den sonstigen Interpretationsmethoden nicht überschritten werden darf (RIS-Justiz RS0008788 [T1], RS0008796, RS0016495). Wie der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 270/08d bereits ausgeführt hat, ist hier auch im Hinblick darauf, das die „sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen“ iSd § 23 Abs 2 lit a MRG ohne Erläuterung in den Gesetzesmaterialien geblieben sind, als maßgeblich anzusehen, dass die Belastungen sprachlich zweifelsfrei dem Entgelt zugeordnet sind (arg „... Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils ... und der ... Belastungen ...“). Nach dem insoweit klaren Gesetzeswortlaut ist daher davon auszugehen, dass nur 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 (5 Ob 270/08d). Kosten, die aus ArbeitnehmerInnenschutzbestimmungen resultieren, fallen daher nicht unter § 23 Abs 2 lit a MRG und sind daher mangels gesetzlicher Grundlage nicht auf die Mieter überwälzbar (RIS-Justiz RS0124816).

## 5. Brandmeldeanlage

5.1. Nach den Feststellungen des Erstgerichts wurde in der Garage eine nach den Vorschriften der Wiener Bauordnung aus sicherheitstechnischen Gründen erforderliche Brandmeldeanlage hergestellt. Der Antragsgegnerin wurde dabei eine bestimmt spezifizierte Brandmeldeanlage vorgeschrieben, die an eine ständig besetzte Stelle anzuschließen ist. Der Antragsgegnerin wurde von der Behörde zudem vorgeschrieben, alle Sicherheitseinrichtungen wie Rauchabzugseinrichtungen, Brandmelde- und Alarmeinrichtungen nach ihrer Inbetriebnahme durch einen dazu Befugten in periodischen Abständen (Intervallen) prüfen zu lassen. Die Revision der Brandmeldeanlage ist alle zwei Jahre durchzuführen. Für die Liegenschaft ist – wie behördlich vorgeschrieben – ein Brandschutzbeauftragter bestellt, dessen Aufgabe es ist, eine monatliche Begehung der gesamten Anlage durchzuführen. Um den Brandschutzbeauftragten die Möglichkeit zu geben, sämtliche Liegenschaftsteile betreten zu können, erforderte dies die Montage eines Schlüsselkastens (Schlüsseltesor).

5.2. Nach Auffassung des Rekursgerichts stellten die Kosten für die Errichtung der Brandmeldeanlage und die Errichtung der der Fernüberwachung dienenden Standleitungen der Firma UPC keine Betriebskosten, sondern Kosten von Arbeiten dar, die ihrer Art nach der Erhaltung und Verbesserung des Hauses dienten. Die Kosten für die

Fernüberwachung (konkret der Telefonverbindung zum Brandschutzbeauftragten) wiederum könnten nicht als Betriebskosten verrechnet werden, weil sie iSd § 23 Abs 2 lit a MRG weder dem angemessenen Entgelt der Hausbetreuer noch den „Gerätschaften“ und „Materialien“ zuzuordnen seien.

5.3. Die Revisionsrekurswerberin hält dem entgegen, dass jedenfalls die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Fernüberwachung unter § 24 Abs 2 MRG zu subsumieren und auf alle Nutzungsberechtigten aufzuteilen seien, da es sich um Kosten handle, die für die Aufrechterhaltung des Betriebs der Brandmeldeanlage erforderlich sind, zumal die technischen Anlagen ohne eine solche Fernüberwachung nicht betrieben werden dürften.

5.4. Der Revisionsrekurswerberin ist darin zuzustimmen, dass die Brandmeldeanlage iSd § 24 Abs 2 MRG als „sonstige Gemeinschaftsanlage, die allen Mietern zur Verfügung steht“, zu qualifizieren ist (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> § 24 MRG Rz 9; Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht Kurzkommentar<sup>2</sup> § 24 MRG Rz 15 LGZ Wien 40 R 84/10i [Kosten der Betreuung der Brandmelde- und Brandschutzeinrichtungen]). Aber auch im Bereich solcher Gemeinschaftsanlagen sind nur die Kosten des Betriebs selbst überwälzbar (5 Ob 287/07b; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG<sup>3</sup> § 24 MRG Rz 10). Es können daher nur die Kosten der Betreuung der funktionierenden Anlagen, also die Kosten der Wartung und Aufsicht, nicht aber die Kosten der Herstellung oder Reparatur verrechnet werden (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> § 24 MRG Rz 9; Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht Kurzkommentar<sup>2</sup> § 24 MRG Rz 10; insbesondere auch zur Abgrenzungsproblematik Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG<sup>3</sup> § 24 MRG Rz 10).

5.5. Für die einzelnen im Zusammenhang mit der Brandmeldeanlage im Revisionsrekursverfahren strittigen Positionen bedeutet das Folgendes:

Die (einmaligen) Kosten für die Errichtung der Brandmeldeanlage und für den Anschluss an die Fernüberwachung sind als Kosten der Herstellung keine Kosten des Betriebs der Brandmeldeanlage als Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 2 MRG und daher nicht auf die Nutzungsberechtigten zu überwälzen. Analoges gilt für die Anschaffung und Einrichtung des Schlüsseltresors.

Bei der Revision der Brandmeldeanlage handelt es sich nach den Feststellungen des Erstgerichts und dem (im Verfahren nicht in Frage gestellten) allgemeinen Verständnis des Begriffs „Revision“ um die vorgeschriebene periodische technische Überprüfung sicherheitsrelevanter Umstände. Die Kosten dafür zählen – entgegen der nicht näher begründeten gegenteiligen Auffassung des Rekursgerichts – gleich den (sonstigen) Kosten der Wartung und monatlichen Kontrollen zu den Kosten der Betreuung der funktionierenden Anlagen und damit zu den nach § 24 MRG überwälzbaren besonderen Aufwendungen.

Die Position Fernüberwachung betrifft jeweils die Kosten der Telefonverbindung (T-Mobile Datenkarte) zu dem Unternehmen, das zum Brandschutzbeauftragten der Liegenschaft bestellt ist. Diese Kosten resultieren unmittelbar aus der für den Betrieb der Brandmeldeanlage behördlich vorgeschriebenen Fernüberwachung und stellen deshalb (als Kosten des Betriebs der Brandmeldeanlage) überwälzbare besondere Aufwendungen iSd § 24 MRG dar.

## 6. Errichtung der Standleitung der Firma UPC

6.1. Diese im Revisionsrekursverfahren strittige Position betrifft die anteiligen Kosten für die Errichtung der Standleitung des Hausbetreuungszentrums und die dazugehörige Internetverbindung. Das Rekursgericht verweist (auch) in diesem Zusammenhang darauf, dass die Kosten von Arbeiten, die ihrer Art nach der Erhaltung und Verbesserung des Hauses dienen, also Reparaturen, Nachbesserungen und Neuinstallationen nicht als Betriebskosten verrechnet werden können. Demnach stellen die Kosten für die Errichtung der Standleitungen keine Betriebskosten dar.

6.2. Die Revisionsrekurswerberin hält dem im Wesentlichen entgegen, dass es sich bei dieser Betriebskostenposition um die Aufwendungen für die Fernüberwachung der technischen Anlagen auf der Wohnhausanlage handle und/oder diese als Kosten der notwendigen Rufbereitschaft zu den Betriebskosten zählten.

6.3. Die Kosten für die Errichtung einer Standleitung sind jedoch weder – aus dem Blickwinkel der Einrichtung, Ausstattung und Ausrüstung des Hausbetreuerzentrums (HBZ) – Kosten der Hausbetreuung iSd § 23 Abs 2 lit a MRG, noch – aus dem Blickwinkel der Fernüberwachung von Gemeinschaftsanlagen – besondere Aufwendungen iSd § 24 MRG. Wie bereits oben zu Punkt B.3.3. dargestellt, können die durch die Einrichtung eines HBZ verursachten Kommunikationskosten generell nicht nach § 23 Abs 2 lit a MRG auf die Mieter überwälzt werden (5 Ob 72/09p). Die

Überwälzung dieser Kosten als solche des Betriebs einer Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 2 MRG kommt, unabhängig von der konkreten Funktion dieser Standleitungen, schon deshalb nicht in Betracht, weil diese Kosten aus deren Herstellung herrühren (vgl Punkt B.6.4.).

## 7. Schulungskosten der Hausbetreuer

7.1. Die strittige Position Schulungskosten der Hausbetreuer betrifft den Aufwand für die sicherheitstechnische Schulung der Hausbetreuerin. Das Rekursgericht verneint die Überwälzbarkeit dieser Kosten mit dem Hinweis darauf, dass mit dem Entgelt des Dienstnehmers iSd § 23 Abs 2 lit a MRG in Zusammenhang stehende Lasten des Vermieters im Sinne von Lohnnebenkosten überwältzt werden können, nicht jedoch sonstige, wenn auch aus dem Dienstverhältnis resultierende gesetzlich auferlegte Verpflichtungen. Die Aufwendungen für Schulungskosten hätten in den Katalog des § 23 Abs 2 lit a MRG keinen Eingang gefunden.

7.2. Die Revisionsrekurswerberin verweist darauf, dass die Überwachung der auf der Liegenschaft vorhandenen technischen Einrichtungen gesetzlich vorgeschrieben sei und aus der Notwendigkeit der Überwachung der Anlagen die Notwendigkeit folge, die Hausbetreuer entsprechend zu schulen. Auch Schulungskosten seien daher unter „die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft“ im Sinne des § 23 Abs 1 MRG zu subsumieren und als „sonstige durch Gesetz bestimmte Belastungen“ im Sinne des § 23 Abs 2 lit a MRG auf die Mieter zu überwälzen, zumal die Überwachung der sich auf der Liegenschaft befindlichen Anlagen gesetzlich vorgeschrieben sei.

7.3. Auch in diesem Zusammenhang gilt jedoch, dass nach § 23 Abs 2 lit a MRG nur mit dem Entgelt des Dienstnehmers im Zusammenhang stehende Lasten des Vermieters im Sinn von Lohnnebenkosten überwältzt werden können, nicht jedoch sonstige, wenn auch aus dem Dienstverhältnis resultierende gesetzlich auferlegte Verpflichtungen (vgl Punkt B.4.3.).

## C. Ergebnis

1. Dem Revisionsrekurs war teilweise Folge zu geben. Die Entscheidung des Rekursgerichts war dahin abzuändern, dass die folgenden Positionen als zu Recht (und nicht zu Unrecht) in die jeweilige Betriebskostenabrechnung aufgenommen festgestellt werden: Betriebskosten-abrechnung 2009: Aufwendungen für den Betriebsrat; Betriebskostenabrechnung 2010: Kosten des Betriebsrats, Kosten der Fernüberwachung; Betriebskosten-abrechnung 2011: Kosten der Fernüberwachung, Aufwendungen für den Betriebsrat, Revision der Brandmeldeanlage.

2. Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG. Für alle drei Instanzen gilt, dass es im Hinblick auf den wechselseitigen teilweisen Verfahrenserfolg, das beiderseitige Interesse an der Durchführung des Verfahrens und dem von den Parteien verursachten Verfahrensaufwand der Billigkeit entspricht, die Kosten des Verfahrens gegenseitig aufzuheben.

## Schlagworte

Brandmeldeanlage,

## Textnummer

E120741

## European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:0050OB00138.17F.1221.000

## Im RIS seit

11.03.2018

## Zuletzt aktualisiert am

25.06.2018

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

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

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