

TE OGH 2018/4/10 5Ob221/17m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.04.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtliche Außerstreitsache der Antragsteller 1. G*****, vertreten durch Pallauf Meißnitzer Staindl & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, 2. M*****, gegen die Antragsgegner 1. S*****, vertreten durch Dr. Christian Schubeck, Dr. Michael Schubeck, Rechtsanwälte in Salzburg, 2. die sonstigen Hauptmieter der Häuser *****, S*****gasse 32, 34 und 36, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG iVm § 23 MRG, über den Revisionsrekurs des Erstantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 22. Juni 2017, GZ 22 R 88/17w-16, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 13. Jänner 2017, GZ 16 Msch 1/16b-10, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Erstantragsteller ist schuldig, der Erstantragsgegnerin die mit 418,78 EUR (darin enthalten 69,80 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Erstantragsteller ist Hauptmieter einer Wohnung im Haus S*****gasse 32, *****, die Zweitantragstellerin Hauptmieterin einer Wohnung im Haus S*****gasse 36, *****. Die Erstantragsgegnerin (in der Folge der Einfachheit halber „Antragsgegnerin“) ist Eigentümerin der Häuser S*****gasse 32, 34 und 36, *****, und Vermieterin der beiden Antragsteller.

Mit Hausbesorger-Dienstvertrag vom 18. Mai 1998 hatte die Antragsgegnerin D***** als Hausbesorgerin für die (ebenfalls in ihrem Eigentum stehenden) Häuser R*****straße 6, 8 und 10, ***** bestellt. Dieses Dienstverhältnis begann mit 1. Juni 1998 und wurde auf unbestimmte Zeit eingegangen. Am 15. Dezember 2011 vereinbarten die Antragsgegnerin und die Hausbesorgerin die einvernehmliche Änderung dieses Hausbesorger-Dienstvertrags in der Form, dass zum 1. Jänner 2012 die Betreuungstätigkeit beim Objekt R*****straße 6, 8 und 10, *****, endete und der Hausbesorgerin als Ersatz die Betreuungsarbeiten (ohne Winterdienst) beim Objekt S*****gasse 32, 34 und 36, *****, übertragen wurden. Nach dem übereinstimmenden Parteiwillen sollte sich die Änderung des Dienstvertrages ausschließlich auf den Dienstort sowie auf den Tätigkeitsumfang beziehen, der Hausbesorgerdienstvertrag vom 18. Mai 1998 in allen sonstigen Vertragspunkten aber unverändert bleiben.

Bis Ende des Jahres 2011 waren die Häuser S*****gasse 32, 34 und 36, *****, durch ein

Hausbetreuungsunternehmen betreut worden. Im Kalenderjahr 2012 zahlte die Antragsgegnerin der Hausbesorgerin für ihre Betreuungstätigkeit der Häuser S****gasse 32, 34 und 36, *****, basierend auf den jeweiligen Mindestlohntarifen ein Entgelt von 15.793,14 EUR.

Gegenstand des Verfahrens ist – soweit für das Revisionsrekursverfahren noch wesentlich – der Antrag auf Prüfung der Angemessenheit des in der Jahresabrechnung 2012 unter der Betriebskostenposition „Lohnkosten“ verrechneten Betrags von 15.793,14 EUR.

Das Erstgericht stellte die Höhe der Betriebskostenposition „Lohnkosten“ in der Jahresabrechnung 2012 mit 15.793,14 EUR fest. Die Übergangsregel zur Wohnrechtsnovelle 2000 in § 49a Abs 5 MRG stelle allein darauf ab, wann das Dienstverhältnis nach dem Hausbesorgergesetz eingegangen worden und ob es weiterhin aufrecht sei. Da im vorliegenden Fall das Dienstverhältnis mit 1. Juni 1998 eingegangen und danach lediglich der Dienstort der Hausbesorgerin geändert worden sei, sei iSd § 49a Abs 5 MRG von einem vor 1. Juli 2000 eingegangenen, weiterhin aufrechten Dienstverhältnis und damit von der Anwendbarkeit der §§ 21 und 23 MRG in der Fassung vor der Wohnrechtsnovelle 2000 auszugehen. Die Antragsgegnerin habe das Entgelt der Hausbesorgerin konform der – hier anzuwendenden – Bestimmung des § 23 Abs 1 MRG idF vor der WRN 2000 basierend auf dem Mindestlohntarif für die Hausbesorger/innen bzw für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften (BGBl II Nr 393 und 392/2011) berechnet, ausbezahlt und den Hauptmietern als Betriebskosten weiterverrechnet. Unrichtige Berechnungsgrundlagen oder eine unrichtige Berechnung hätten die Antragsteller nicht behauptet, sodass dies vom Gericht auch nicht zu überprüfen gewesen sei. Die begehrte Überprüfung der Angemessenheit des bezahlten Entgelts scheidet aufgrund der anzuwendenden früheren Gesetzeslage aus, sodass die Höhe der Betriebskostenpositionen „Lohnkosten“ in der Jahresabrechnung 2012 mit 15.793,14 EUR festzustellen gewesen sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Erstantragstellers nicht Folge. Das Dienstverhältnis mit der Hausbesorgerin sei unstrittig bereits 1998 begonnen worden. Es liege sohin ein vor dem 1. Juli 2000 eingegangenes Dienstverhältnis im Sinne des § 49c Abs 5 MRG vor, sodass § 23 MRG idF vor der WRN 2000 Anwendung finde und das Entgelt der Hausbesorgerin unter Anwendung des Mindestlohntarifs nach Auszahlung der Antragsgegnerin den Hauptmietern weiterverrechnet werden könne. Abzustellen sei dabei auf ein bestehendes Dienstverhältnis zur Hausbesorgerin, dem der Gesetzgeber offensichtlich den Vorrang einräume vor der ansonsten verfolgten künftigen Einschränkung der Tätigkeit von (uU teureren) Hausbesorgern und einer Verlagerung dieser Tätigkeiten an außenstehende einschlägige Drittunternehmen. Der Mieter habe kein Recht, dem Vermieter die Wahl des Hausbesorgers aufzuzwingen bzw, wenn wie im Fall der Antragsgegnerin ein (vor dem 1. Juli 2000 geschlossenes) Dienstverhältnis nach dem Hausbesorgergesetz weiter aufrecht sei, zu verlangen, dass sich der Vermieter eines allenfalls kostengünstigeren einschlägigen Drittunternehmens zur Durchführung der Hausbesorgerarbeiten bediene. Der hier zu beurteilende Fall sei von der Besonderheit gekennzeichnet, dass die Hausbesorgerin zur Zeit des Inkrafttretens der angesprochenen wohnrechtlichen Übergangsbestimmungen in einer anderen Wohnanlage der Antragsgegnerin eingesetzt gewesen sei. Wenn die Antragsgegnerin den zuletzt bestehenden Einsatz eines Drittunternehmens nicht weiter fortgesetzt habe, sondern die „vorhandene“ Hausbesorgerin von einer aufgelassenen Wohnanlage in die hier gegenständliche transferiert habe, so widerspreche dies nicht ausdrücklich den gesetzgeberischen Intentionen der WRN 2000. Denn zum einen sei daraus ein Anspruch auf Einflussnahme auf die bzw ein Mitspracherecht der Mieter bei der Art und Weise der Durchführung der Hausbesorgerarbeiten nicht ableitbar, zum anderen würde die dem Antragsteller vorschwebende Vorgangsweise für die Hausbesorgerin darauf hinauslaufen, dass die bis dahin in einer nahe gelegenen anderen Wohnanlage der Antragsgegnerin tätig gewesene Hausbesorgerin gekündigt werden müsste, obwohl die Antragsgegnerin als Arbeitgeber durchaus Verwendung für sie an einem anderen Einsatzort habe. Nur der konkrete Einsatzort der Hausbesorgerin habe zufolge Wegfalls der bisher von ihr betreuten Objekte eine Änderung erfahren, in seinen sonstigen Vertragspunkten sei der Hausbesorger-Dienstvertrag vom 1. Juli 1998 unverändert geblieben. Darin könne keine rechtsmissbräuchliche, zu Lasten der Mieter gehende Vorgangsweise, die wirtschaftlich völlig unvertretbar und unvernünftig wäre, gesehen werden. Dem Vermieter stehe die Organisation der Hausbetreuungsdienstleistungen grundsätzlich frei. Da gleichzeitig feststehe, dass das Entgelt der Hausbesorgerin von 15.793,14 EUR für das Kalenderjahr 2012 ohnedies dem Mindestlohntarif entspreche, habe das Erstgericht zutreffend die Auffassung vertreten, dass auch der Höhe nach Zweifel an der Vertretbarkeit der Vorgehensweise der Antragsgegnerin nicht begründet sei.

Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs iSd § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zu, weil die

Frage, ob die Übergangsbestimmung der WRN 2000 in einer Fallkonstellation wie der vorliegenden das Hausbesorgerdienstverhältnis oder aber die Stellung der Mieter favorisiere, noch keine höchstgerichtliche Beurteilung erfahren habe.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs des Erstantragstellers. Er beantragt, die angefochtene Entscheidung abzuändern und festzustellen, dass die angemessene Höhe der Betriebskostenposition „Lohnkosten“ in der Jahresabrechnung 2012 „0“ EUR betrage; in eventu stellt er einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Antragsgegnerin beantragte in der Beantwortung des Revisionsrekurses, diesen zurückzuweisen, hilfsweise diesem nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1.1. § 21 MRG stellt einen Katalog jener vom Vermieter aufgewendeten Kosten auf, die als Betriebskosten auf die Mieter eines Hauses überwältzt werden dürfen. Diese Aufzählung ist taxativ (RIS-Justiz RS0069690).

1.2. 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). Mit der Wohnrechtsnovelle 2000 (WRN 2000), BGBl I Nr 36/2000, wurden § 21 Abs 1 Z 8 MRG und § 23 MRG im Zusammenhang mit der Beschränkung der Anwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes (HbG) neu gefasst. Der bisherige „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“ wurde durch die „angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung“ ersetzt und 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 (RIS-Justiz RS0124812).

1.3. Das nach wie vor existierende Hausbesorgergesetz ist in seinem Anwendungsbereich auf vor dem 1. 7. 2000 geschlossene Dienstverhältnisse beschränkt. Für einen Hausbesorger, dessen Dienstverhältnis vor dem 1. 7. 2000 begründet wurde, gelten die Bestimmungen des Hausbesorgergesetzes weiterhin (§ 31 Abs 5 HbG). Solange ein vor dem 1. Juli 2000 eingegangenes Dienstverhältnis nach dem Hausbesorgergesetz nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrecht ist, gilt anstelle von § 23 Abs 2 der § 23 Abs 1 in seiner vor dem Inkrafttreten der WRN 2000 geltenden Fassung und § 21 Abs 1 Z 8 und § 37 Abs 1 Z 12 sind weiterhin in ihrer vor dem Inkrafttreten der WRN geltenden Fassung anzuwenden (§ 49c Abs 5 MRG). Solange also ein solches „Alt-Hausbesorgerdienstverhältnis“ aufrecht ist, gelten für die auf die Mieter im Rahmen der Betriebskosten überwälzbaren Aufwendungen für die Hausbesorgerarbeiten der § 23 Abs 1 MRG idF vor der WRN 2000 und damit auch die Entgeltregelungen des Hausbesorgergesetzes weiter. Erst mit dem Ende eines solchen Dienstverhältnisses kommt dann das neue Recht zum Tragen (Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechts-novelle 2000, wobl 2000, 197).

1.4. Der auf den Mieter überwälzbare Beitrag für Hausbesorgerarbeiten iSd § 23 Abs 1 MRG idF vor der WRN 2000 besteht aus 1. den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen zuzüglich der Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien sowie der Kosten für das Ausmalen der Hausbesorgerwohnung; 2. den gemäß § 13 Abs 3 HbG für die Beleuchtung der Dienstwohnung aufzuwendenden Kosten, 3. dem Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrags und den sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben, 4. die zur Abfertigung des Hausbesorgers nach den Bestimmungen des Arbeiter-Abfertigungsgesetzes, BGBl Nr 107/1979, aufgewendeten Beträge. Der Vermieter kann als Rückstellung für die Abfertigung des Hausbesorgers von den Hauptmietern monatlich einen Betrag von höchstens 2,5 vH des monatlichen Bruttoentgelts des Hausbesorgers einheben.

2.1. Voraussetzung für die Geltung des § 23 Abs 1 MRG in seiner bis zur WRN 2000 geltenden Fassung ist, dass ein vor dem 1. Juli 2000 eingegangenes Dienstverhältnis nach dem Hausbesorgergesetz nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrecht ist (§ 49c Abs 5 MRG).

2.2. Das Dienstverhältnis der Hausbesorgerin, die im Jahre 2012 mit der Betreuung der hier gegenständlichen Häuser beauftragt war, beruht auf einem am 18. Mai 1998 abgeschlossenen Hausbesorger-Dienstvertrag und begann mit 1. Juni 1998. Am 15. Dezember 2011 änderten die Antragsgegnerin und die Hausbesorgerin diesen Hausbesorger-

Dienstvertrag (nur) in Bezug auf die zu betreuenden Objekte und den Umfang der Tätigkeit der Hausbesorgerin ab; in allen sonstigen Vertragspunkten sollte der Hausbesorger-Dienstvertrag vom 1. Juli 1998 nach dem übereinstimmenden Parteiwillen unverändert bleiben.

2.3. Der Revisionsrekurswerber macht geltend, dass der Hausbesorger-Dienstvertrag von einem Objekt auf ein anderes Objekt nicht übertragen werden könne, ohne dass es dabei zu einem Neuabschluss des Vertrags komme. Zu klären ist daher, ob es durch die Vertragsänderung zufolge Novation (§ 1376 ABGB) zu einer Beendigung des vor dem 1. Juli 2000 eingegangenen Dienstverhältnisses bestehenden Dienstverhältnisses gekommen ist, dieses also im Sinne des § 49c Abs 5 MRG im Jahr 2012 nicht „weiter aufrecht“ war.

3.1. Ein Neuerungsvertrag im Sinne der §§ 1376 ff ABGB kommt zustande, wenn nach dem Willen der vertragschließenden Parteien das ursprüngliche Schuldverhältnis durch Änderung des Rechtsgrundes oder des Hauptgegenstands durch ein neues ersetzt wird, in dem sie mit der Begründung des neuen die Aufhebung des alten verknüpfen (RIS-Justiz RS0032502). Eine Änderung des Rechtsgrundes liegt vor, wenn der Entstehungsgrund des Anspruchs geändert wird (RIS-Justiz RS0032440). Hauptgegenstand ist der primäre Leistungsinhalt. Eine Änderung des Hauptgegenstands tritt ein, wenn ein wesentlich anderer an seine Stelle tritt. Es muss eine „artliche“ Verschiedenheit sein, eine bloß „maßliche“ genügt nicht (2 Ob 210/13s mwN). Zur Novation gehört die Absicht der Parteien, durch die Konstituierung einer neuen Verbindlichkeit die alte zu tilgen (der animus novandi). Sonst bestehen beide Verträge nebeneinander (RIS-Justiz RS0032417). Der Novationswille wird nicht vermutet. Er muss dahin gehen, dass auf das alte Schuldverhältnis nicht mehr zurückgegriffen werden soll (2 Ob 210/13s; RIS-Justiz RS0032330; RS0032502 [T10]; RS0032332 [T3]; vgl auch RS0032303).

3.2. Wenn bloß die näheren Bestimmungen, wo, wann und wie eine schon vorhandene Verbindlichkeit erfüllt werden soll, und andere Nebenbestimmungen, wodurch mit Rücksicht auf den Hauptgegenstand oder den Rechtsgrund keine Umänderung geschieht, geändert werden, liegt eine Schuldänderung iSd § 1379 ABGB vor (2 Ob 210/13s mwN). Eine solche Vereinbarung hat keine Novationswirkung, sie lässt das ursprüngliche Schuldverhältnis mit ganz bestimmten Änderungen hinsichtlich des Inhalts der Verpflichtung fortbestehen und ersetzt das ursprüngliche Schuldverhältnis nicht durch ein neues (RIS-Justiz RS0032502 [T5]). Schuldänderungen lassen also das ursprüngliche Schuldverhältnis fortbestehen, auch wenn es, eben weil es geändert ist, in manchen Beziehungen als neues zu behandeln ist. Es gilt die gesetzliche Fiktion der Nichtveränderung der Schuld mit den gleichen Folgen, als wäre die alte Verbindlichkeit nicht untergegangen (2 Ob 210/13s mwN). Entscheidendes Abgrenzungskriterium ist, ob das ursprüngliche Rechtsverhältnis trotz der Änderungen noch als das alte angesehen werden kann (2 Ob 210/13s; Neumayr in KBB5 §§ 1378–1379 Rz 3).

3.3. Die Frage, ob eine Novation vorliegt, ist eine solche des Einzelfalls (RIS-Justiz RS0032502 [T8]). Hier ist die Änderung des privatrechtlichen Dienstverhältnisses eines Hausbesorgers zu beurteilen. 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). Nach der Rechtsprechung zu den dafür maßgeblichen Kriterien ist ein Hausbesorgerdienstverhältnis anzunehmen, wenn nach dem Vertragszweck und den sonstigen Vereinbarungen die vom Dienstnehmer wahrzunehmenden Pflichten kumulativ die in § 2 Z 1 HbG aufgezählten Essentialia eines Hausbesorgervertrags enthalten, nämlich die Beaufsichtigung, die Wartung und die Reinigung. Das Fehlen einer im Gesetz im Einzelnen unter diesen drei Bereichen angeführten Verpflichtung schließt die Annahme eines Hausbesorgerdienstverhältnisses nicht aus; wohl aber müssen dem Dienstnehmer Dienstpflichten aus allen drei Bereichen übertragen worden sein (9 ObA 43/05x; RIS-Justiz RS0062815). Arbeitsrechtlich stehen bei einem Hausbesorgerarbeitsverhältnis zwar die Verpflichtungen des Hausbesorgers hinsichtlich der betreuten Liegenschaft im Vordergrund (RIS-Justiz RS0062793). Dass das nicht gleichbedeutend damit ist, dass der Hausbesorger-Dienstvertrag mit einem bestimmten zu betreuenden Haus untrennbar verbunden ist, zeigt schon die Bestimmung des § 18 Abs 6 lit d HbG. Danach kann der Hauseigentümer das Dienstverhältnis kündigen, wenn der Hausbesorgerposten überhaupt aufgelassen wird. Der Wegfall des Hausbesorgerpostens führt demnach nicht ex lege zur Auflösung des Vertrags. Hier haben die Parteien des bestehenden Hausbesorger-Dienstvertrags diesen in Reaktion auf den Wegfall des bisherigen Betreuungsobjekts nicht aufgelöst, sondern einvernehmlich auf eine andere, offenbar nahe gelegene Liegenschaft bezogen. Der einvernehmliche Wechsel des Betreuungsobjekts und die damit verbundene Einschränkung des Leistungsumfangs lässt den Hauptgegenstand des Hausbesorger-Dienstvertrags im Kern unverändert. Nach den Feststellungen wollten die Parteien die bestehende Vereinbarung auch nicht durch eine neue Vereinbarung ersetzen. Die Änderungsvereinbarung vom 15. Dezember 2011 ist damit keine Novation, sondern bloß eine Schuldänderung.

4.1. Der Revisionsrekurswerber macht geltend, dass bei richtiger Auslegung der Übergangsbestimmung des § 49c Abs 5 MRG ein allfälliges vor dem 1. Juli 2000 abgeschlossenes und weiter aufrechtes Dienstverhältnis nur dann die Anwendung des § 23 Abs 1 MRG idF vor der WRN 2000 und damit der Entgeltregelungen des Hausbesorgergesetzes zur Folge habe, wenn das abzurechnende Gebäude nicht nur im Abrechnungszeitraum, sondern auch schon zum Stichtag 1. Juli 2000 von diesem Hausbesorger auf Basis dieses Dienstverhältnisses betreut wurde. Er begründet dies vor allem mit dem mit der WRN 2000 verfolgten Zweck, die hohen Betriebskosten für die Hausbetreuung zu senken. Die Übergangsbestimmung solle zwar Härtefälle verhindern, zumal nach der Modellvorstellung des Gesetzgebers jeder Hausbesorger mit einer Hausbesorgerwohnung einem bestimmten Objekt zuordenbar sei und angenommen werden müsse, dass die Mehrheit der Hausbesorger ihr dringendes Wohnbedürfnis durch die Hausbesorgerwohnung decken. Die bestehenden Hausbesorgerdienstverträge sollten daher „kontrolliert“ auslaufen. Im Sinne einer Interessensabwägung sei ein derartiges „Auslaufen“ von „Altverträgen“ durchaus nachvollziehbar, sei doch mit einer derartigen Regelung keine plötzliche finanzielle Belastung der Mieter verbunden. Ein Wechsel von einem Objekt zu einem anderen sei hingegen als atypisch zu bezeichnen. Bei Anwendung der Übergangsvorschriften auf diesen Fall wären die Mieter mit erheblichen Mehrkosten konfrontiert, ohne dafür auch nur die geringste Gegenleistung zu erhalten. Trotz Erfassung vom Wortlaut her müsse daher davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber bei der Schaffung des § 49c Abs 5 MRG den Fall, dass ein Wechsel zwischen verschiedenen Gebäuden vollzogen werde, und der „Alt-Vertrag“ mitgenommen werde, nicht vor Augen gehabt habe. § 49c Abs 5 MRG sei daher dahin teleologisch zu reduzieren, dass lediglich die Gebäude zu erfassen seien, „bei denen“ bereits ein Dienstverhältnis aufrecht bestanden habe.

4.2. Nach dessen Wortlaut stellt § 49c Abs 5 MRG ausschließlich auf das „Dienstverhältnis“ und dessen Bestand ab. Auch die Gesetzesmaterialien enthalten keinen expliziten Hinweis auf eine Verknüpfung des Dienstverhältnisses mit einem bestimmten Haus oder Gebäude. Im Ausschussbericht zur Wohnrechtsnovelle 2000 heißt es (AB 122 XXI. GP 4): „Nach der Übergangsregelung des § 23 Abs 3 ist der bisherige § 23 Abs 1 noch solange anzuwenden, als noch ein vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingegangenes Hausbesorgerdienstverhältnis bisheriger Prägung existiert.“

4.3. Die Lehre hat sich mit dieser Frage nicht ausdrücklich auseinandergesetzt. In den jeweiligen Darstellungen der Übergangsregel des § 49c Abs 5 MRG wird in der Regel ohne weitere Differenzierung allein auf das Dienstverhältnis Bezug genommen (Würth in Rummel, ABGB³ § 23 MRG Rz 1a; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 23 Rz 1; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht MRG³ § 49c MRG Rz 2; Vonkilch in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht I § 49c MRG Rz 3; Eglmeier-Schmolke/Schinnagl in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht I § 23 MRG Rz 1 ff; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht MRG³ § 23 MRG Rz 3; Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2000, wobl 2000, 197). Es finden sich aber auch Formulierungen, die – ohne nähere Auseinandersetzung oder Begründung – das Dienstverhältnis mit dem abzurechnenden Haus oder Gebäude verknüpfen (Reßler in Illredits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkomentar² § 21 Rz 26; Romstorfer-Bechtloff in Illredits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkomentar² § 49c MRG Rz 3; Dirnbacher MRG 2013, 401).

4.3. Ausdrücklicher Zweck der Neufassung der § 21 Abs 1 Z 8 MRG und § 23 MRG durch die WRN 2000 war es, die Entgelte für Hausbesorgung bzw Hausbetreuung zu senken (AB 122 XXI. GP 4). Die Übergangsregelung des § 49a Abs 5 MRG verfolgt dabei – entgegen der Auffassung des Revisionsrekurswerbers – nicht nur den Zweck, besondere Härtefälle, wie den des Verlusts der zur Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses notwendigen Hausbesorgerwohnung zu verhindern, sondern allgemein den Schutz der aufrecht beschäftigten Hausbesorger vor großen sozialen Benachteiligungen und der Wahrung ihrer wohlverworbenen Rechte. Im Ausschussbericht zur Wohnrechtsnovelle 2000 [AB 122 XXI. GP 7, 17] heißt es: „Das Hausbesorgergesetz verursacht nach Ansicht von Hauseigentümern und Mieterverbänden vor allem aufgrund des Entlohnungssystems und des Kündigungsschutzes bei Dienstwohnungen zu hohe Betriebskosten. Eine sofortige gänzliche Abschaffung dieses Gesetzes würde jedoch zu großen sozialen Benachteiligungen für die derzeit beschäftigten Hausbesorger führen. Um eine Senkung der Betriebskosten bei gleichzeitiger Wahrung wohlverworbenen Rechte zu erreichen, wird die Anwendung des Gesetzes auf jene Verträge beschränkt, die vor dem 1. Juli 2000 abgeschlossen wurden. Damit sind jene bestehenden Verträge nach wie vor vom HBG erfasst, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden, und zwar auch dann wenn sie nach diesem Datum verlängert wurden. Nur Verträge, die nach dem 30. Juni 2000 neu abgeschlossen wurden, sind vom HBG nicht mehr erfasst.“ Der Gesetzgeber stellte demnach den Schutz der aktuell beschäftigten Hausbesorger über

das Interesse der Mieter an einer sofortigen Reduktion der Betriebskosten. Das zeigt sich im Besonderen daran, dass die Bestimmungen des Hausbesorgergesetzes auch im Fall einer erst nach dem 30. 6. 2000 eintretenden Verlängerung eines ursprünglich befristeten Dienstverhältnisses gelten (§ 31 Abs 5 zweiter Satz HbG) und auch in diesen Fällen die Übergangsbestimmung des § 49c Abs 5 MRG zu tragen kommen soll (AB 122 XXI. GP 7, 17; Stabentheiner, wobl 2000, 197; Ettlmeier-Schmolke/Schinnagl aaO § 23 MRG Rz 2). Mit seinem Argument, dass eine reine, am Wortlaut anhaftende Auslegung die Folge hätte, dass die Übergangsbestimmung „theoretisch unendlich oft“ vom Eigentümer der betreuenden Liegenschaft bemüht werden könnte, verkennt der Revisionsrekurswerber, dass das Dienstverhältnis auch in diesem Fall spätestens mit Pensionseintritt oder Tod des Hausbesorgers endet.

4.4. Angesichts ihres – insbesondere auch in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gebrachten – Regelungszwecks kommt die teleologische Reduktion des normativen Gehalts der Übergangsbestimmung des § 49c Abs 5 MRG dahin, dass ein vor dem 1. Juli 2000 abgeschlossenes und weiter aufrechtes Dienstverhältnis nur dann die Anwendung des § 23 Abs 1 MRG idF vor der WRN 2000 zur Folge hat, wenn das abzurechnende Gebäude nicht nur im Abrechnungszeitraum, sondern auch schon zum Stichtag 1. Juli 2000 von diesem Hausbesorger auf Basis dieses Dienstverhältnisses betreut wurde, nicht in Betracht.

5.1. Die Entscheidung der Antragsgegnerin, das bestehende Hausbesorger-Dienstverhältnis nicht zu kündigen, sondern auf ein anderes, bisher von einem Unternehmen betreutes Haus zu übertragen, ist weder rechtsmissbräuchlich, noch kann sie an dem Gebot der vernünftigen Wirtschaftsführung gemessen werden (vgl 5 Ob 180/14b; 5 Ob 74/88; RIS-Justiz RS0070462). Dem steht, wie besonders der Umstand, dass dem Vermieter es offen stehen soll, befristete Dienstverhältnisse auch noch nach 1. Juli 2000 ohne betriebskostenrechtlichen Nachteil zu verlängern, zeigt, der mit der Übergangsregelung des § 49c Abs 5 MRG verfolgte Zweck entgegen. In Konsequenz dieser dem Vermieter freigestellten Entscheidung beruhen Grund und Höhe der entsprechenden Betriebskostenposition somit auf dem Gesetz (vgl 6 Ob 203/12i).

5.2. Die nach § 21 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 23 Abs 1 MRG jeweils in der vor dem Inkrafttreten der WRN 2000 geltenden Fassung zu beurteilende Richtigkeit der in der Jahresabrechnung 2012 verrechneten Höhe des Beitrags für die Hausbesorgerarbeiten sind (auch) im Revisionsrekursverfahren nicht strittig.

6.1. Dem Revisionsrekurs kommt daher keine Berechtigung zu.

6.2. Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG.

Textnummer

E121838

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00221.17M.0410.000

Im RIS seit

07.07.2018

Zuletzt aktualisiert am

14.01.2019

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