

RS OGH 2022/11/24 5Ob270/08d, 5Ob72/09p, 5Ob157/10i, 5Ob168/13m, 5Ob138/17f, 5Ob120/22s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.11.2022

Norm

AußStrG 2005 §62 Abs1 B1b

AußStrG 2005 §62 Abs1 B1d10

MRG §21 Abs1 Z8 idF WRN 2000

MRG §23 idF WRN 2000

1. MRG § 21 heute
 2. MRG § 21 gültig ab 01.07.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
 3. MRG § 21 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999
 4. MRG § 21 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
 5. MRG § 21 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985
1. MRG § 23 heute
 2. MRG § 23 gültig ab 01.07.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
 3. MRG § 23 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999
 4. MRG § 23 gültig von 01.01.1986 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985

Rechtssatz

Die Überwälzbarkeit der Aufwendungen für die Hausbetreuung auf die Mieter als Betriebskosten ist doppelt begrenzt: Einerseits dürfen nur die „angemessenen“ Kosten überwält 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 überwält werden, die für die Hausbetreuung im Sinn der bisherigen Definition eines Hausbesorgers erbracht werden (so schon 5 Ob 193/07d). Die Überwälzbarkeit der Aufwendungen für die Hausbetreuung auf die Mieter als Betriebskosten ist doppelt begrenzt: Einerseits dürfen nur die „angemessenen“ Kosten überwält werden, wie dies Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 8 und Paragraph 23, Absatz 2, Litera a und b MRG vorschreiben, andererseits dürfen nur solche einem Dienstnehmer des Vermieters gebührende Entgelte und Kosten überwält werden, die für die Hausbetreuung im Sinn der bisherigen Definition eines Hausbesorgers erbracht werden (so schon 5 Ob 193/07d).

Entscheidungstexte

- RS0124813">5 Ob 270/08d
Entscheidungstext OGH 14.04.2009 5 Ob 270/08d

Beisatz: Im Fall eines Dienstnehmers ist nicht auf die tatsächlich erbrachten Leistungen abzustellen, sondern abstrakt auf die Angemessenheit des Entgelts. (T1)

- RS0124813">5 Ob 72/09p

Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 72/09p

Vgl; Beisatz: Stets ist die Prämisse zu beachten, dass die Höchstgrenze für die Überwälzbarkeit als Betriebskosten iSd § 21 MRG in jedem Fall die Angemessenheit der Hausbetreuungskosten bildet. (T2)

- RS0124813">5 Ob 157/10i

Entscheidungstext OGH 21.10.2010 5 Ob 157/10i

Vgl; Beisatz: Hier: Beurteilung des angemessenen Werklohns iSd § 23 Abs 2 lit b MRG nach Art und Umfang der konkret erbrachten ? und nicht der abstrakt vereinbarten ? Hausbetreuungsleistungen. (T3)

- RS0124813">5 Ob 168/13m

Entscheidungstext OGH 17.12.2013 5 Ob 168/13m

Auch; Beisatz: Rufbereitschaftskosten eines „Call-Centers“ zählen nicht zu den Kosten der „Beaufsichtigung des Hauses“. (T4)

- RS0124813">5 Ob 138/17f

Entscheidungstext OGH 21.12.2017 5 Ob 138/17f

Veröff: SZ 2017/147

- RS0124813">5 Ob 120/22s

Entscheidungstext OGH 24.11.2022 5 Ob 120/22s

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:RS0124813

Im RIS seit

14.05.2009

Zuletzt aktualisiert am

07.02.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at