

Zum Umfang der auf die Mieter überwälzbaren Hausbetreuungskosten und besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 21 Abs 1 Z 8 MRG, § 23 MRG, § 24 MRG)

Der OGH (5 Ob 138/17f) hat sich im Zusammenhang mit der Hausbetreuung sehr umfassend mit der Verrechenbarkeit diverser Aufwendungen als Betriebskosten (Hausbetreuungskosten im Sinne des § 21 Abs 1 Z 8 und § 23 MRG) bzw besondere Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (im Sinne des § 24 MRG) im Vollenwendungsbereich des MRG (bzw im Anwendungsbereich des WGG) befasst. Dabei hat er daran erinnert, dass unter dem Titel des Entgelts des Hausbetreuers und „der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben“ nur mit dem Entgelt des Dienstnehmers im Zusammenhang stehende Lasten des Vermieters im Sinne von Lohnnebenkosten überwälzt werden könnten, nicht jedoch sonstige, wenn auch aus dem Dienstverhältnis resultierende gesetzlich auferlegte Verpflichtungen (wie etwa ArbeitnehmerInnenschutzbestimmungen). Als „Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien“ könnten wiederum nur die Aufwendungen für jene Geräte und Materialien auf die Mieter überwälzt werden, die für die eigentliche Hausbetreuung verwendet würden. Dies bedeutet, dass Kosten für die Einrichtung, Ausstattung und Ausrüstung eines Hausbetreuerzentrums ebenso wenig Hausbetreuungskosten seien wie die mit dem Betrieb des Hausbetreuerzentrums verbundenen Kommunikationskosten, Aufwendungen für Verbandskasten und Arbeitsmediziner oder Kosten der Schulung für Hausbetreuer. Aufwendungen für den Betriebsrat dürften hingegen aufgrund § 134b Abs 2 ArbVG sehr wohl als Betriebskosten verrechnet werden. Ausgaben für die Anschaffung von Gemeinschaftsanlagen seien keine besonderen Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG, wohl hingegen Aufwendungen, die aus dem Betrieb derartiger Einrichtungen resultieren, wie beispielsweise die Kosten der Revision (= der periodischen technischen Überprüfung) und der (brandschutztechnischen) Fernüberwachung (= der Telefonverbindung zum Brandschutzbeauftragten).

▪ RECHTLICHER HINTERGRUND

- **Taxativer Betriebskostenkatalog in der Vollenwendung des MRG**

§ 21 MRG stellt einen Katalog jener vom Vermieter aufgewendeten Kosten auf, die als **Betriebskosten** auf die Mieter eines Hauses überwälzt werden dürfen. Diese Aufzählung ist taxativ und eine extensive Gesetzesauslegung zu Lasten der Mieter wird als unzulässig angesehen.¹

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

- **Mit Ausnahme der Bestimmungen über die Verwaltungskostenpauschale finden die Betriebskostenbestimmungen des MRG auch im WGG Anwendung**

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) im **Anwendungsbereich des WGG** gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit a und b WGG die Bestimmungen der §§ 21, 23 und 24 MRG voll Anwendung.

- **Zum Begriff der Hausbetreuung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 8 und § 23 MRG**

Die Hausbetreuung umfasst gemäß § 23 Abs 1 MRG die Reinhaltung und Wartung jener Räume des

¹ 5 Ob 143/09d, 5 Ob 131/09j; RIS-Justiz RS0069690.

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.

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.² 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.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.⁴

Die **Überwälzbarkeit der Aufwendungen für die Hausbetreuung** auf die Mieter als Betriebskosten ist nach der gesetzlichen Ausgestaltung **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 überwälzt werden**, andererseits **dürfen nur solche** einem Dienstnehmer des Vermieters gebührenden **Entgelte und Kosten überwälzt werden, die für die Hausbetreuung im Sinn der bisherigen Definition eines Hausbesorgers erbracht werden**.⁵ Leistungen, die über die im Gesetz umschriebene Hausbetreuung hinausgehen, können daher – unabhängig von wem sie erbracht wurden – nicht unter diesem Titel angesprochen werden⁶; 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.⁷

- **Zum Hausbetreuerentgelt gemäß § 23 Abs 2 lit a MRG**

Als **„sonstige durch Gesetz bestimmte Belastungen“** können (nur) mit dem Entgelt des Dienstnehmers im Zusammenhang stehende Lasten des Vermieters im Sinn von **Lohnnebenkosten** überwälzt werden, **nicht jedoch sonstige, wenn auch aus dem Dienstverhältnis resultierende gesetzlich auferlegte Verpflichtungen**.⁸

Nach der Rechtsprechung des OGH zu den in § 23 MRG idF vor der WRN 2000 genannten Kosten der für die Dienstleistungen des Hausbesorgers **erforderlichen**

2 RIS-Justiz RS0124812.

3 5 Ob 168/13m = **Newsletter vom 30. April 2014**.

4 5 Ob 72/09p, 5 Ob 270/08d; RIS-Justiz RS0124814.

5 5 Ob 270/08d; RIS-Justiz RS0124813.

6 5 Ob 168/13m = **Newsletter vom 30. April 2014**, 5 Ob 270/08d.

7 5 Ob 270/08d; RIS-Justiz RS0124817.

8 5 Ob 270/08d.

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.⁹ Unter die Begriffe „Gerätschaften“ und „Materialien“ fallen daher nach allgemeinem Verständnis vor allem **Werkzeuge und kleinere Maschinen sowie Reinigungsmittel und Glühlampen und dergleichen**.¹⁰

Diese Rechtsprechung ist auch auf die Kosten der für die Hausbetreuung erforderlichen Gerätschaften und Materialien im Sinne des § 23 Abs 2 lit a MRG in der Fassung der 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.¹¹

- **Zu den besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 24 MRG**

§ 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.

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 benutzen.¹² Nach **§ 24 Abs 2 MRG** zählen zu den besonderen Aufwendungen im Sinne des § 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.

Auch im Bereich der Gemeinschaftsanlagen sind **nur die Kosten des Betriebs selbst, nicht aber die Kosten der Aufrechterhaltung des Betriebs überwälzbar**.¹³

▪ **SACHVERHALT**

Die **Antragsgegnerin** (fortan als **Vermieterin** bezeichnet) ist eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des § 1 WGG und Eigentümerin der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse *****.

Die **Antragstellerin** (fortan als **Mieterin** bezeichnet) war von 1. November 2009 bis 31. März 2013 Mieterin einer Wohnung in der von der Antragsgegnerin auf dieser Liegenschaft errichteten Wohnhausanlage mit 72 Wohneinheiten und einer zweigeschossigen Tiefgarage.

Die **Mieterin** begehrte die Feststellung, dass bestimmte Positionen der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2009, 2010 und 2011 keine Betriebskosten im Sinne des Gesetzes 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 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 für den vorliegenden Newsletter relevant – fest, dass 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 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,

9 RIS-Justiz RS0111508.

10 5 Ob 270/08d.

11 Vgl AB 122 XXI. GP 4; 5 Ob 168/13m.

12 5 Ob 170/13f; RIS-Justiz RS0069987, RS0070297, RS0101592.

13 5 Ob 287/07b; vgl auch RIS-Justiz RS0069997.

der Schulungskosten der Hausbetreuer, der Aufwendungen für den Betriebsrat, der Anschaffung und Ausrüstung des PCs für das HBZ, der Einrichtungen des HBZ, und für Büromaterial und diverser Einrichtungsgegenstände, des Anschlusses an die Fernüberwachung der Brandmeldeanlage, der Revision der Brandmeldeanlage.

*Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der **außerordentliche Revisionsrekurs der Vermieterin**. Sie erklärt diese wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung in dem Umfang anzufechten, als von ihr bestimmt bezeichnete Positionen nicht als Betriebskosten festgestellt worden seien.*

Die Vermieterin 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 Mieterin beantragte in der vom OGH freigestellten **Beantwortung des Revisionsrekurses**, diesen zurückzuweisen, hilfsweise diesem nicht Folge zu geben.*

▪ RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH

a) Kosten des Betriebsrats: Hausbetreuungskosten

Zum Sachverhalt: *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 Vermieterin rügt zu Recht, dass das Rekursgericht dabei den durch die ArbVG-Novelle BGBl 1985/55 eingefügten § 134b ArbVG unberücksichtigt ließ.*

Werden Häuser eines Hauseigentümers gemeinsam verwaltet, so bilden diese Häuser einen Betrieb im Sinne des § 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 gemäß § 134b Abs 1 ArbVG von diesen ein eigener Betriebsrat zu errichten. **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 gemäß § 134b Abs 2 ArbVG als Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten gemäß § 23 des Mietrechtsgesetzes, BGBl Nr 520/1981.

Im Falle der durch die vorliegende Regelung erfassten Hausbesorger und Hausbetreuer wird es sich nach den Gesetzesmaterialien¹⁴ im Wesentlichen um Kosten handeln, die sich aus der Anwendung des § 17 des HbG ergeben, wobei diese Kosten nach den allgemein geltenden Entgeltregelungen für Hausbesorger zu berechnen sind. Diese Kosten gelten als Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten gemäß § 23 MRG 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 im Sinne des § 134b Abs 1 ArbVG 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.

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“ im Sinne des § 23 Abs 1 MRG idF der WRN 2000. Die Regelung des § 134b ArbVG bezog jedoch schon vor der WRN 2000 auch „Hausbetreuer“ mit ein. Für die Anwendung des § 134b ArbVG ist die unterschiedliche Terminologie vor und nach der WRN 2000 daher nicht von Bedeutung.

¹⁴ RV 353 XVI. GP 8.

Durch den mit der ArbVG-Novelle BGBl 1985/55 eingefügten § 134b ArbVG wurde der Katalog des § 23 MRG in der Fassung vor der WRN 2000 um die dort nicht erwähnten anteiligen Kosten eines nach Abs 1 dieser Gesetzesstelle bestellten Betriebsrats erweitert. Mit der WRN 2000 wurde zwar § 23 MRG geändert, der § 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 im Sinn des § 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.

Zum Sachverhalt: Die Qualifikation der von der Vermieterin verrechneten Beträge als Betriebsratskosten nach § 134b Abs 2 ArbVG ist im Revisionsrekursverfahren ebenso wenig strittig, wie deren Höhe. Die Vermieterin hat diese daher zu Recht in die jeweiligen Betriebskostenabrechnungen aufgenommen.

b) Einrichtung, Ausstattung und Ausrüstung des Hausbetreuerzentrums (HBZ): Keine Hausbetreuungskosten

Zum Sachverhalt: Nach Auffassung des Rekursgerichts können sämtliche von der Vermieterin in die Betriebskostenabrechnungen aufgenommenen Aufwendungen für Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände der Räumlichkeiten des HBZ 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. Die Vermieterin 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 Fremdundernehmen 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 Fremdundernehmen tätig sei oder Dienstnehmer der Vermieterin.

Der OGH hat sich in den Entscheidungen 5 Ob 270/08d und 5 Ob 72/09p bereits mit Kosten auseinandergesetzt, die im Zusammenhang mit einem 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 OGH 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.

Zum Sachverhalt: Diese Erwägungen zu den durch die Einrichtung eines HBZ 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“ im Sinn des § 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.¹⁵ Die damit verbundenen Aufwendungen können daher nicht als Betriebskosten überwält werden.

Zum Sachverhalt: Analoges gilt für die vom Rekursgericht und der Vermieterin als „Kamera“ bezeichnete Position aus der Jahresabrechnung 2009. 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.

c) Verbandskasten und Arbeitsmediziner: Keine Hausbetreuungskosten

Zum Sachverhalt: Nach Auffassung des Rekursgerichts seien die Kosten der Anschaffung eines Verbandskastens im HBZ sowie die Kosten des Arbeitsmediziners nicht in die Betriebskostenabrechnung aufzunehmen gewesen, weil nur mit dem Entgelt des Dienstnehmers im Sinn des § 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. Das Rekursgericht folgt damit der von ihm zitierten Rechtsprechung des OGH.¹⁶ Für die Vermieterin komme die Auslegung des OGH, 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 des Rekursgerichts, 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 nach Ansicht der Vermieterin 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 sämtliche Kosten, die dem Vermieter aufgrund gesetzlicher Vorschrift entstehen, als Betriebskosten im Sinne des § 23 Abs 2 lit a MRG überwältbar.** 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 im Sinne des § 23 Abs 2 lit a MRG dar.

Wie der OGH in der Entscheidung 5 Ob 270/08d bereits ausgeführt hat, ist als maßgeblich anzusehen, dass die Belastungen sprachlich zweifelsfrei dem Entgelt zugeordnet sind (argumento „... Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils ... und der ... Belastungen ...“). **Nach dem insoweit klaren Gesetzeswortlaut ist daher davon auszugehen, dass nur mit dem Entgelt des**

¹⁵ Vgl RIS-Justiz RS0111508.

¹⁶ 5 Ob 270/08d.

Dienstnehmers im Zusammenhang stehende Lasten des Vermieters im Sinn von Lohnnebenkosten überwältigt werden können, nicht jedoch sonstige, wenn auch aus dem Dienstverhältnis resultierende gesetzlich auferlegte Verpflichtungen.¹⁷ 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.¹⁸

d) Brandmeldeanlage: Errichtungskosten sind keine besonderen Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG, die Kosten der Revision (= der periodischen technischen Überprüfung) und der Fernüberwachung (= der Telefonverbindung zum Brandschutzbeauftragten) hingegen schon

Zum Sachverhalt: Nach den Feststellungen des Erstgerichts wurde in der Garage eine nach den Vorschriften der Wiener Bauordnung aus sicherheitstechnischen Gründen erforderliche Brandmeldeanlage hergestellt. Der Vermieterin wurde dabei eine bestimmt spezifizierte Brandmeldeanlage vorgeschrieben, die an eine ständig besetzte Stelle anzuschließen ist. Der Vermieterin wurde von der Behörde zudem vorgeschrieben, alle Sicherheitseinrichtungen wie Rauchabzugseinrichtungen, Brandmelde- und Alarminrichtungen 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 Schlüsseltresors (Schlüsseltresor).

Zum Sachverhalt: 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 dienen. Die Kosten für die Fernüberwachung (konkret der Telefonverbindung zum Brandschutzbeauftragten) wiederum könnten nicht als Betriebskosten verrechnet werden, weil sie im Sinne des §

23 Abs 2 lit a MRG weder dem angemessenen Entgelt der Hausbetreuer noch den „Gerätschaften“ und „Materialien“ zuzuordnen seien. Die Vermieterin 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. **Der Vermieterin ist darin zuzustimmen, dass die Brandmeldeanlage im Sinne des § 24 Abs 2 MRG als „sonstige Gemeinschaftsanlage, die allen Mietern zur Verfügung steht“, zu qualifizieren ist. Aber auch im Bereich solcher Gemeinschaftsanlagen sind nur die Kosten des Betriebs selbst überwälzbar.¹⁹ 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.** 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 im Sinne des § 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, dass zum Brandschutzbeauftragten der Liegenschaft bestellt ist. **Diese Kosten resultieren unmittelbar aus der für den Betrieb der Brandmeldeanlage behördlich vorgeschriebenen**

¹⁷ 5 Ob 270/08d.

¹⁸ RIS-Justiz RS0124816.

¹⁹ 5 Ob 287/07b.

Fernüberwachung und stellen deshalb (als Kosten des Betriebs der Brandmeldeanlage) überwälzbare besondere Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG dar.

e) Errichtung der Standleitung der Firma UPC (Kommunikationskosten des HBZ): Weder Hausbetreuungskosten noch besondere Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG

Zum Sachverhalt: Diese im Revisionsrekursverfahren strittige Position betrifft die anteiligen Kosten für die Errichtung der Standleitung des HBZ 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 stellten die Kosten für die Errichtung der Standleitungen keine Betriebskosten dar. Die Vermieterin 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. Die Kosten für die Errichtung einer Standleitung sind jedoch weder – aus dem Blickwinkel der Einrichtung, Ausstattung und Ausrüstung des HBZ – Kosten der Hausbetreuung im Sinn des § 23 Abs 2 lit a MRG, noch – aus dem Blickwinkel der Fernüberwachung von Gemeinschaftsanlagen – besondere Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG. Wie bereits oben zu Punkt b) dargestellt, **können die durch die Einrichtung eines HBZ verursachten Kommunikationskosten generell nicht nach § 23 Abs 2 lit a MRG auf die Mieter überwälzt werden.²⁰ Die Überwälzung dieser Kosten als solche des Betriebs einer Gemeinschaftsanlage im Sinn des § 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 d)).**

f) Schulungskosten der Hausbetreuer: Keine Hausbetreuungskosten

Zum Sachverhalt: 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 im Sinne des § 23 Abs 2 lit a MRG in Zusammenhang stehende Lasten des Vermieters im Sinne von Lohnnebenkosten überwälzt 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. Die Vermieterin 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. **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 überwälzt werden können, nicht jedoch sonstige, wenn auch aus dem Dienstverhältnis resultierende gesetzlich auferlegte Verpflichtungen (vgl Punkt b)).**

g) Ergebnis des vorliegenden Falls

Zum Sachverhalt: 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:

Betriebskostenabrechnung 2009: **Aufwendungen für den Betriebsrat;**

Betriebskostenabrechnung 2010: **Kosten des Betriebsrats, Kosten der Fernüberwachung;**

Betriebskostenabrechnung 2011: **Kosten der Fernüberwachung, Aufwendungen für den Betriebsrat, Revision der Brandmeldeanlage.**

▪ ANMERKUNG

Soweit überblickbar hat der OGH erstmals brandschutztechnische Einrichtungen eines Hauses als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 24 MRG anerkannt und damit die Grundlage für die Überwälzbarkeit deren

²⁰ 5 Ob 72/09p.

Bewirtschaftungskosten auf die Mieter geschaffen. In sicherheitstechnischer Hinsicht und vor dem Hintergrund der umfassenden und strengen Haftung des Liegenschaftseigentümers für die Gebäudesicherheit ist dies erfreulich und ein wichtiger Meilenstein.