

Voraussetzung für Betriebskosteneigenschaft von Hausbetreuungskosten

Kosten für die Rufbereitschaft der Hausverwaltung, die nur zur Weiterleitung von durch Mieter telefonisch bekannt gegebenen Gebrechen an Professionisten dient, stellen keine auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten dar, weil sie nicht einmal im weitesten Sinn unter „Beaufsichtigung“ des Hauses iSd § 23 Abs 1 MRG subsumiert werden können.

Der ASt ist Mieter eines Geschäftslokals im Haus der AG. Dieses Haus wird von einer Gebäudeverwaltung verwaltet, die außerhalb ihrer Geschäftszeiten ein kostenpflichtiges „Permanent-Service“ anbietet. Im Haus ist eine Tafel mit der Nummer der Service-Hotline angebracht. Im Rahmen dieses Permanent-Service kann sich jeder Mieter des Hauses im Notfall an die an 365 Tagen im Jahr und 24 Stunden täglich erreichbare Hotline wenden. Anrufe außerhalb der Geschäftszeiten der Hausverwaltung werden von einem Mitarbeiter des Permanent-Service entgegengenommen. Dieser Mitarbeiter lässt sich zunächst vom Anrufer das Problem schildern und protokolliert die Angaben des Anrufers. Anschließend veranlasst er entweder die sofortige Störungs- bzw Schadensbehebung, indem er den jeweils erforderlichen Notdienst verständigt, oder er leitet bei leichten Mängeln den Störfall an die Hausverwaltung weiter. Der Mitarbeiter begibt sich nicht selbst vor Ort, um das Problem zu begutachten. In den Aufgabebereich des Permanent-Service fallen zB Störungen beim Aufzug, bei der Brandmeldeanlage, bei der CO-Warnanlage, Probleme mit Garagen- und Schranktoren, dem Haustor oder der Haustür sowie Meldungen von Feuer, Schäden durch Naturgewalten, Stromstörungen und Kurzschlüssen, Wasserrohrbrüchen, Schäden am Dach oder dadurch bedingte Wassereintritte, Glasbruch, bauliche Gebrechen am Haus, Gasleitungsschäden und Schäden der Lichtanlage. Für laufende Erhaltungsarbeiten und Reparaturmaßnahmen ist die Hausverwaltung zuständig. Um Wartungs- oder Reinigungsarbeiten kümmern sich die Mitarbeiter des Permanent-Service nur ausnahmsweise, zB wenn es zu plötzlicher Vereisung kommt. Im Jahr 2008 betragen die Kosten des Permanent-Service € 376,32 und im Jahr 2010 € 390,72 (jeweils netto). Diese Positionen wurden in den BK-Jahresabrechnungen 2008 und 2010 auf die Mieter überwälzt, und zwar in der BK-Abrechnung 2008 unter dem Titel „Diverse BK“ und in der BK-Abrechnung 2010 unter der Position „Andere BK“. Der ASt beantragte die Feststellung, dass die AG ihm gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die Verrechnung eines Betrags von € 376,32 netto in der BK-Abrechnung 2008 und von € 390,72 netto in der BK-Abrechnung 2010 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe, indem die genannten Beträge zu Unrecht als BK verrechnet worden seien. Das ErstG wies den Sachantrag ab. Das RekG gab dem Sachantrag infolge Rek des ASt statt. Der OGH gab dem RevRek der AG nicht Folge.

Aus der Begründung:

1. § 21 Abs 1 Z 8 MRG bezeichnet im Katalog der auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten die in

§ 23 MRG genannten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.

2. Infolge der Neufassung des § 23 MRG durch Art 2 Z 11 WRN 2000 wurde im Zusammenhang mit der Unanwendbarkeit des HbG der bisherige „Beitrag“ für Hausbesorgerarbeiten durch die „angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung“ ersetzt. Dabei wurde in § 23 Abs 1 MRG der Begriff der „Hausbetreuung“ im Wesentlichen anhand der bisherigen Definition des Hausbesorgers und seines Aufgabenkreises, wie er durch die Rsp entwickelt wurde, umschrieben und die Kernelemente der zu erbringenden Leistungen dahin definiert, dass sie die Reinhaltung, Wartung und Beaufsichtigung des Hauses, bezogen auf Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft und die gem § 93 StVO in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige, enthalten (5 Ob 99/06 d; 5 Ob 270/08 d wobl 2010/29; 5 Ob 72/09 p immolex 2010/25 [Prader]).

3. Zur Vermeidung eines überbordenden Regelungsaufwands wurden 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 (Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2000, wobl 2000, 197 [206]). Leistungen, die über die im Gesetz umschriebenen Hausbetreuungsleistungen hinausgehen, können – unabhängig, von wem sie erbracht wurden – nicht überwälzt werden (5 Ob 270/08 d wobl 2010/29).

4. Verfahrensentscheidend ist, ob die hier verrechneten Rufbereitschaftskosten als Kosten der „Beaufsichtigung des Hauses“ zu zählen sind. Das ist nach Auffassung des Senats zu verneinen.

4.1 In der E 5 Ob 193/07 d (immolex 2008/1 [zust Prader]), auf die sich die AG beruft, wurde die Überwälzung von tatsächlich vereinbarten Rufbereitschaftskosten als zulässig beurteilt, wobei im Anlassfall das Konzept darin bestand, dass die Mieter über eine Liste von Firmen verfügten, die in Notfällen kontaktiert werden konnten, wobei diese Firmen die „ruffereiten“ Hausbetreuer zur Einleitung von Sofortmaßnahmen kontaktierten. Als maßgebend für die Überwälzbarkeit der Kosten wurde erachtet, dass die Hausbetreuer im Rahmen ihrer Rufbereitschaft nicht Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung des Hauses zu ergreifen hatten, sondern nur im Notfall tätig wurden.

4.2 In der E 5 Ob 72/09 p (immolex 2010/25 [Prader]) blieb die Zulässigkeit eines Entgelts für „Rufbereitschaft“ mit dem Hinweis unbeantwortet,

§ 21 Abs 1 Z 8,
§ 23 MRG

OGH
17. 12. 2013,
5 Ob 168/13 m

Hausbetreuung;
Rufbereitschaft;
„Permanent-Service“;
Betriebskosten

2014/54

dass – anders als in der E 5 Ob 193/07 d – kein Nachweis des Abschlusses einer gesonderten Vereinbarung über die Abgeltung der Rufbereitschaftskosten erbracht worden sei.

4.3 Unter „Beaufsichtigung des Hauses“ kann nach Auffassung des OGH eine bloß telefonische Rufbereitschaft, die auch bei Meldung einer konkreten Störung nicht zu einer Besichtigung der Situation durch den „rufbereiten“ Betreuer vor Ort führt, jedenfalls nicht verstanden werden: Es handelt sich nämlich gerade nicht um die Kontrolle der konkreten Situation der Liegenschaft und der damit verbundenen Beurteilung der Notwendigkeit, bestimmte Sofortmaßnahmen zu ergreifen. Vielmehr dient die „Rufbereitschaft“ nur dazu, dass über den Umweg des „Callcenters“ der zuständige Professionist kontaktiert wird, eine Maßnahme, die zum typischen Aufgabenkreis des Verwalters zählt.

4.4 Der wesentliche Unterschied zur E 5 Ob 193/07 d besteht somit darin, dass dort die „rufbereiten Hausbetreuer“ von jenen Professionisten, die von Mietern wegen eines Notfalls kontaktiert wurden, angesprochen wurden, wobei die Hausbetreuer dann ihrerseits nach Kontrolle der konkreten Situation vor Ort entschieden, ob Sofortmaßnahmen eingeleitet werden sollen oder nicht.

Damit deckten aber die im Anlassfall der E 5 Ob 193/07 d vereinbarten und verrechneten Kosten für die Rufbereitschaft den Bedarf, der darin besteht, dass außerhalb üblicher Dienstzeiten der Hausverwaltung Hausbetreuer in Notfällen die konkrete Liegenschaft tatsächlich beaufsichtigen und Sofortmaßnahmen einleiten.

4.5 Dient hingegen die „Rufbereitschaft“ – wie hier – nur dazu, von den Mietern bekannt gegebene Gebrechen an Professionisten weiterzuleiten, liegt darin keine Tätigkeit, die auch nur im weitesten Sinn der „Beaufsichtigung“ des Hauses unterstellt werden könnte.

Anmerkung:

Die vorliegende Entscheidung stellt differenzierte Anforderungen an Hauseigentümer und Hausverwalter, wenn es um die Beurteilung der Frage geht, ob Kosten einer

Rufbereitschaft der Hausverwaltung außerhalb der üblichen Geschäftszeiten als Betriebskosten an die Mieter weiterverrechnet werden können. Es muss eine genaue Analyse des Ablaufs im Fall der Nutzung der Rufbereitschaft durch den Mieter erfolgen. Das pauschale Entgelt zur Abgeltung der Rufbereitschaft eines angestellten Hausbetreuers gehört nach OGH dann zu den überwälzbaren Betriebskosten, wenn diese Leistung mit dem Hausbetrieb – etwa mit der Behebung von Gebrechen im Notfall – im Zusammenhang steht; dabei schadet es nicht, wenn der Hausbetreuer nur für die jeweils herbeigerufenen Professionisten erreichbar ist (RIS-Justiz RS0122782). Soweit die bisher gültige Grundregel.

Im vorliegenden Fall ist nun ein „Callcenter“ eingerichtet. Im Rahmen eines Permanentservice kann sich jeder Mieter des Hauses im Notfall an eine an 365 Tagen im Jahr und 24 Stunden täglich erreichbare Hotline wenden. Anrufe außerhalb der Geschäftszeiten der Hausverwaltung werden von einem Mitarbeiter entgegengenommen. Dieser Mitarbeiter veranlasst entweder die sofortige Störungs- bzw Schadensbehebung oder er leitet bei leichten Mängeln den Störfall an die Hausverwaltung weiter. Der Mitarbeiter begibt sich aber nicht selbst vor Ort, um das Problem zu begutachten. Genau dies macht offenbar den Unterschied.

Im oben zitierten Fall funktioniert der Notdienst so, dass sich die Mieter direkt an Firmen wenden können, die dann über die Handynummer des Hausbetreuers verfügen. Dieser begibt sich dann vor Ort, um die Sache zu beurteilen. Dies hat der OGH als „Beaufsichtigung“ des Hauses beurteilt, was wiederum die Verrechnung der Tätigkeit der Betriebskosten rechtfertigt.

Kosten der Rufbereitschaft können daher nach Ansicht des OGH nur dann weiterverrechnet werden, wenn es zu einer Kontrolle der konkreten Situation der Liegenschaft kommt und beurteilt wird, ob es notwendig ist, bestimmte Sofortmaßnahmen zu ergreifen. Für die Praxis lässt sich daher zusammenfassen, dass es keine generelle Regel zur Zulässigkeit der Weiterverrechnung von Kosten für eine Rufbereitschaft gibt, sondern die konkrete Konstruktion im Einzelfall beurteilt werden muss.

Alexander Klein

Mag. Dr. Alexander Klein, LL. M., ist RA in Graz.