

TE OGH 2014/4/23 5Ob50/14k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.04.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätin Dr. Lovrek, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner und den Hofrat Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. S***** P*****, 2. Mag. H***** P*****, beide *****, vertreten durch Mag. Oliver Ertl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerinnen 1. E***** GmbH, *****, vertreten durch Hausmann & Hausmann Rechtsanwälte GmbH in Wien, 2. Eigentümergemeinschaft H*****, wegen § 37 Abs 1 Z 11 iVm § 21 Abs 5 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Oktober 2013, GZ 40 R 66/13x-18, mit dem über Rekurs der Antragsteller der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 15. Jänner 2013, GZ 30 Msch 9/11d-11, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätin Dr. Lovrek, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner und den Hofrat Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. S***** P*****, 2. Mag. H***** P*****, beide *****, vertreten durch Mag. Oliver Ertl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerinnen 1. E***** GmbH, *****, vertreten durch Hausmann & Hausmann Rechtsanwälte GmbH in Wien, 2. Eigentümergemeinschaft H*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, in Verbindung mit Paragraph 21, Absatz 5, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Oktober 2013, GZ 40 R 66/13x-18, mit dem über Rekurs der Antragsteller der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 15. Jänner 2013, GZ 30 Msch 9/11d-11, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller sind schuldig, der Erstantragsgegnerin die mit 410,83 EUR (darin enthalten 68,47 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Mit ihrem am 1. 7. 2011 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag begehrten die Antragsteller, die Antragsgegner unter Androhung einer Ordnungsstrafe zur Anfertigung und Ausfolgung von Belegabschriften zur Betriebskostenabrechnung des Jahres 2007 zu verpflichten.

Das Erstgericht wies den von den Antragstellern zu Gericht abgezogenen Antrag ab. Die Betriebskostenabrechnung für

das Jahr 2007 sei am 30. 6. 2008 an die Antragsteller persönlich versandt worden und diesen auch zugegangen. Mit Schreiben vom 3. 8. 2008 hätten sie zwar die Anfertigung von Belegabschriften gegen Kostenersatz verlangt, in weiterer Folge aber keine weiteren nennenswerten Aktivitäten gesetzt, weswegen ihr am 1. 7. 2011 eingebrachter Antrag verspätet sei.

Dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragsteller gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Bei der Anordnung, dem Hauptmieter Einsicht in die Belege zu gewähren, handle es sich um eine Nebenpflicht zum Verrechnungsanspruch, wobei durch die Judikatur des Obersten Gerichtshofs klargestellt sei, welcher Zeitraum dem Hauptmieter zur Geltendmachung einer derartigen Nebenpflicht zur Verfügung stehe. Die Antragsteller seien bereits mit der Übersendung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Belege nach vorheriger telefonischer Anmeldung bis Jahresende in der Kanzlei der Hausverwaltung eingesehen und gegen Erlag der Kosten kopiert werden könnten. Es wäre daher an den Antragstellern gelegen gewesen, innerhalb angemessener Frist entweder die Abholung der Belege vorzunehmen oder binnen der vom Obersten Gerichtshof als angemessen erachteten Frist von sechs Monaten die Schlichtungsstelle anzurufen.

Rechtliche Beurteilung

Den Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht für zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage der angemessenen Frist für eine Antragstellung nach außergerichtlicher Anspruchserhebung fehle.

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist entgegen den Ausführungen in der Revisionsrekursbeantwortung rechtzeitig, weil die Verbesserung durch Anwaltsunterschrift sogar noch vor Erteilung des entsprechenden Verbesserungsauftrags durch das Erstgericht - somit jedenfalls fristgerecht - erfolgte (ON 30 und 32), jedoch entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) nicht zulässig. Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist entgegen den Ausführungen in der Revisionsrekursbeantwortung rechtzeitig, weil die Verbesserung durch Anwaltsunterschrift sogar noch vor Erteilung des entsprechenden Verbesserungsauftrags durch das Erstgericht - somit jedenfalls fristgerecht - erfolgte (ON 30 und 32), jedoch entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) nicht zulässig.

1. Mit der von den Antragstellern in ihrem Revisionsrekurs neuerlich geltend gemachten Verletzung des rechtlichen Gehörs hat sich bereits das Rekursgericht ausführlich auseinandergesetzt. Ein solcher vom Rekursgericht bereits verneinter Mangel kann nach ständiger Rechtsprechung im Revisionsrekurs nicht neuerlich geltend gemacht werden (RIS-Justiz RS0050037; RS0030748; RS0043919 [T1]); Schramm in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG, § 66 Rz 21). 1. Mit der von den Antragstellern in ihrem Revisionsrekurs neuerlich geltend gemachten Verletzung des rechtlichen Gehörs hat sich bereits das Rekursgericht ausführlich auseinandergesetzt. Ein solcher vom Rekursgericht bereits verneinter Mangel kann nach ständiger Rechtsprechung im Revisionsrekurs nicht neuerlich geltend gemacht werden (RIS-Justiz RS0050037; RS0030748; RS0043919 [T1]); Schramm in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG, Paragraph 66, Rz 21).

2. Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass der in § 21 Abs 3 MRG normierte Anspruch des Mieters, vom Vermieter gegen Kostenersatz die Anfertigung von Kopien der Betriebskostenabrechnung und/oder der Belege verlangen zu können, mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Vermieter zeitlich zusammenhängt (5 Ob 149/99v; 5 Ob 324/99d). Der zeitliche Zusammenhang ist danach jedenfalls dann gewahrt, wenn der Mieter die Herstellung von Kopien der Betriebskostenabrechnung bzw von dazugehörigen Belegen binnen sechs Monaten nach gehöriger Auflage der Abrechnung verlangt (5 Ob 281/99f; 5 Ob 161/00p). 2. Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass der in Paragraph 21, Absatz 3, MRG normierte Anspruch des Mieters, vom Vermieter gegen Kostenersatz die Anfertigung von Kopien der Betriebskostenabrechnung und/oder der Belege verlangen zu können, mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Vermieter zeitlich zusammenhängt (5 Ob 149/99v; 5 Ob 324/99d). Der zeitliche Zusammenhang ist danach jedenfalls dann gewahrt, wenn der Mieter die Herstellung von Kopien der Betriebskostenabrechnung bzw von dazugehörigen Belegen binnen sechs Monaten nach gehöriger Auflage der Abrechnung verlangt (5 Ob 281/99f; 5 Ob 161/00p).

3. Diese Grundsätze gelten auch für den vorliegenden Fall, weswegen die Antragsteller mit ihrem Verweis auf das Schreiben vom 3. 8. 2008 keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG ansprechen. Selbst wenn sie, wie sie meinen, eine Reaktion der damaligen Hausverwaltung auf dieses Schreiben erwarten durften, können sie durch deren Unterbleiben nicht besser gestellt werden, als bei einer entgegen den Vorgaben des § 21 Abs 3 MRG verspätet gelegten Abrechnung. Für einen solchen Fall wurde bereits ausgesprochen, dass der Mieter innerhalb von

sechs vollen Monaten ab tatsächlicher Rechnungslegung Einsicht in die Belege verlangen und die Herstellung sowie Ausfolgung von Abschriften gegen Kostenersatz begehren kann (5 Ob 161/00p). Von einem verständigen Mieter kann nämlich erwartet werden, dass er nach Verstreichen einer angemessenen Frist, innerhalb der er auf ein Anliegen, wie es die Antragsteller in ihrem Schreiben vom 3. 8. 2008 formuliert haben, keine Reaktion erhält, die Notwendigkeit erkennt, Schritte zur Wahrung seiner Rechte einzuleiten. Gerade dann, wenn man mit den Antragstellern das Unterbleiben einer Reaktion auf ihr Schreiben als mangelnde Bereitschaft zur Erfüllung der Verpflichtung gemäß § 21 Abs 3 MRG deutet, besteht kein Anlass, ihnen ab Erkennen dieses Umstands eine längere Frist zuzubilligen, als sie ihnen im Fall einer verspäteten Rechnungslegung für die Wahrnehmung ihres Anspruchs nach § 21 Abs 3 MRG zur Verfügung stünde. Dabei muss hier nicht näher untersucht werden, wie viel Zeit verstreichen durfte, bis sie nach objektiven Gesichtspunkten davon ausgehen mussten, dass ihrem Anliegen nicht entsprochen werde, weil ihr erst am 1. 7. 2011 bei der Schlichtungsstelle gemäß §§ 37 Abs 1 Z 11 iVm 20 Abs 4 MRG eingebrachter Antrag auch unter Berücksichtigung einer entsprechend langen Zeitspanne jedenfalls weit außerhalb des von der Judikatur geforderten zeitlichen Zusammenhangs mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 liegt. Damit kann auch eine nähere Auseinandersetzung mit der Frage unterbleiben, ob das Schreiben der Antragsteller vom 3. 8. 2008, mit dem sie entgegen ihrem nunmehr vertretenen Standpunkt erkennbar auf die Herstellung und Übersendung von Belegkopien abzielten, überhaupt eine Verpflichtung des Vermieters nach § 21 Abs 3 MRG auslösen konnte.³ Diese Grundsätze gelten auch für den vorliegenden Fall, weswegen die Antragsteller mit ihrem Verweis auf das Schreiben vom 3. 8. 2008 keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG ansprechen. Selbst wenn sie, wie sie meinen, eine Reaktion der damaligen Hausverwaltung auf dieses Schreiben erwarten durften, können sie durch deren Unterbleiben nicht besser gestellt werden, als bei einer entgegen den Vorgaben des Paragraph 21, Absatz 3, MRG verspätet gelegten Abrechnung. Für einen solchen Fall wurde bereits ausgesprochen, dass der Mieter innerhalb von sechs vollen Monaten ab tatsächlicher Rechnungslegung Einsicht in die Belege verlangen und die Herstellung sowie Ausfolgung von Abschriften gegen Kostenersatz begehren kann (5 Ob 161/00p). Von einem verständigen Mieter kann nämlich erwartet werden, dass er nach Verstreichen einer angemessenen Frist, innerhalb der er auf ein Anliegen, wie es die Antragsteller in ihrem Schreiben vom 3. 8. 2008 formuliert haben, keine Reaktion erhält, die Notwendigkeit erkennt, Schritte zur Wahrung seiner Rechte einzuleiten. Gerade dann, wenn man mit den Antragstellern das Unterbleiben einer Reaktion auf ihr Schreiben als mangelnde Bereitschaft zur Erfüllung der Verpflichtung gemäß Paragraph 21, Absatz 3, MRG deutet, besteht kein Anlass, ihnen ab Erkennen dieses Umstands eine längere Frist zuzubilligen, als sie ihnen im Fall einer verspäteten Rechnungslegung für die Wahrnehmung ihres Anspruchs nach Paragraph 21, Absatz 3, MRG zur Verfügung stünde. Dabei muss hier nicht näher untersucht werden, wie viel Zeit verstreichen durfte, bis sie nach objektiven Gesichtspunkten davon ausgehen mussten, dass ihrem Anliegen nicht entsprochen werde, weil ihr erst am 1. 7. 2011 bei der Schlichtungsstelle gemäß Paragraphen 37, Absatz eins, Ziffer 11, in Verbindung mit 20 Absatz 4, MRG eingebrachter Antrag auch unter Berücksichtigung einer entsprechend langen Zeitspanne jedenfalls weit außerhalb des von der Judikatur geforderten zeitlichen Zusammenhangs mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 liegt. Damit kann auch eine nähere Auseinandersetzung mit der Frage unterbleiben, ob das Schreiben der Antragsteller vom 3. 8. 2008, mit dem sie entgegen ihrem nunmehr vertretenen Standpunkt erkennbar auf die Herstellung und Übersendung von Belegkopien abzielten, überhaupt eine Verpflichtung des Vermieters nach Paragraph 21, Absatz 3, MRG auslösen konnte.

4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).⁴ Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Erstantragsgegnerin hat auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels der Antragstellerinnen hingewiesen.⁵ Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Erstantragsgegnerin hat auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels der Antragstellerinnen hingewiesen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E107616

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00050.14K.0423.000

Im RIS seit

19.06.2014

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2016

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