

TE OGH 2012/12/17 5Ob189/12y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. A***** K*****, 2. E***** S*****, beide vertreten durch Prunbauer Rechtsanwalts GmbH in Wien, sowie die übrigen Hauptmieter der Liegenschaft EZ 155, Grundbuch *****, gegen die Antragsgegnerin Stadt Wien - Wiener Wohnen, Opfermann-gasse 1, 1160 Wien, vertreten durch Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwältin in Wien, wegen §§ 21 Abs 1 und Abs 3, 37 Abs 1 Z 12 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- und Zweitantragsteller gegen den Teilsachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. April 2012, GZ 40 R 402/11f-62, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. A***** K*****, 2. E***** S*****, beide vertreten durch Prunbauer Rechtsanwalts GmbH in Wien, sowie die übrigen Hauptmieter der Liegenschaft EZ 155, Grundbuch *****, gegen die Antragsgegnerin Stadt Wien - Wiener Wohnen, Opfermann-gasse 1, 1160 Wien, vertreten durch Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraphen 21, Absatz eins und Absatz 3, 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- und Zweitantragsteller gegen den Teilsachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. April 2012, GZ 40 R 402/11f-62, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Das Erstgericht hat in seinem Sachbeschluss ausgesprochen, dass die Antragsgegnerin verpflichtet sei, für die Jahre 2004, 2005 und 2006 erneut eine Abrechnung zu legen, und umfangreich Einzelpositionen festgehalten, die bei der Neuerstellung der Betriebskostenabrechnungen zu entfallen hätten.

Dagegen richtete sich unter anderem der Rekurs der nunmehrigen Revisionsrekurswerber, die auch geltend machten, dass der Auftrag des Erstgerichts an die Antragsgegnerin zur Legung einer neuen Abrechnung nicht nachvollziehbar sei, und ausdrücklich die Aufhebung dieses Spruchteils beantragten.

Das Rekursgericht gelangte zum Ergebnis, dass im Schlichtungsstellenverfahren kein Antrag nach § 37 Abs 1 Z 11 MRG erhoben worden sei, sprach mit Beschluss aus, dass der Auftrag zur Legung einer neuerlichen Betriebskostenabrechnung zu entfallen habe, hob die Entscheidung des Erstgerichts hinsichtlich der Positionen „Strom“ und „Verwaltungskosten“ auf und trug diesem insoweit die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Im Übrigen änderte es mit Teilsachbeschluss die Entscheidung des Erstgerichts insoweit ab, als es feststellte, dass die von der Aufhebung nicht erfassten Positionen keine Betriebskosten im Sinne des MRG seien. Das Rekursgericht gelangte zum Ergebnis, dass im Schlichtungsstellenverfahren kein Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, MRG erhoben worden sei, sprach mit Beschluss aus, dass der Auftrag zur Legung einer neuerlichen Betriebskostenabrechnung zu entfallen habe, hob die Entscheidung des Erstgerichts hinsichtlich der Positionen „Strom“ und „Verwaltungskosten“ auf und trug diesem insoweit die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Im Übrigen änderte es mit Teilsachbeschluss die Entscheidung des Erstgerichts insoweit ab, als es feststellte, dass die von der Aufhebung nicht erfassten Positionen keine Betriebskosten im Sinne des MRG seien.

Gegen den Teilsachbeschluss des Rekursgerichts richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs, der keine Rechtsfragen von der Bedeutung des § 62 Abs 1 AußStrG aufzeigt. Gegen den Teilsachbeschluss des Rekursgerichts richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs, der keine Rechtsfragen von der Bedeutung des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzeigt.

Rechtliche Beurteilung

Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist ein Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 12 MRG. Wenn es um die Kontrolle der Jahresabrechnung geht, stellt das Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 12 MRG darauf ab, ob eine bestimmte Abrechnungsposition dem Betriebskostenkatalog zuzuordnen ist oder nicht (5 Ob 88/95 MietSlg 47.442/23; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 21 Rz 61; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²², § 37 MRG Rz 21). § 37 Abs 1 Z 12 MRG eröffnet den außerstreitigen Rechtsweg daher nur zur Feststellung, dass durch die Vorschreibung bestimmter Positionen als Betriebskosten das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde (RIS-Justiz RS0070060). Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist ein Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG. Wenn es um die Kontrolle der Jahresabrechnung geht, stellt das Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG darauf ab, ob eine bestimmte Abrechnungsposition dem Betriebskostenkatalog zuzuordnen ist oder nicht (5 Ob 88/95 MietSlg 47.442/23; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 21, Rz 61; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²², Paragraph 37, MRG Rz 21). Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG eröffnet den außerstreitigen Rechtsweg daher nur zur Feststellung, dass durch die Vorschreibung bestimmter Positionen als Betriebskosten das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wurde (RIS-Justiz RS0070060).

Soweit die Revisionsrekurswerber unter Hinweis auf die Judikatur des Obersten Gerichtshofs zu den an eine nachvollziehbare Betriebskostenabrechnung formell und inhaltlich zu stellenden Anforderungen (vgl. RIS-Justiz RS0070032; 5 Ob 189/09v wobl 2011/15) dessen ungeachtet damit argumentieren, dass die Betriebskostenabrechnungen der Antragsgegnerin aus von ihnen im Einzelnen dargelegten Gründen insgesamt nicht nachvollziehbar seien, zielen sie inhaltlich auf ein Verfahren zur Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung gemäß § 37 Abs 1 Z 11 MRG ab, das aber nicht Gegenstand ihrer Antragstellung vor der Schlichtungsstelle war. Für die von ihnen aus der mangelnden Nachvollziehbarkeit der Abrechnung abgeleitete Feststellung, die gesamten in den Abrechnungen enthaltenen Positionen würden keine Betriebskosten darstellen, besteht daher schon aus diesem Grund kein Raum. Mit ihrem Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 21 Abs 3 MRG übersehen sie zudem, dass bereits wiederholt ausgesprochen wurde, dass die im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 11 MRG geltend zu machenden Mängel einer Betriebskostenabrechnung nicht zur Folge haben, dass der Vermieter eo ipso den Anspruch auf Abgeltung seines tatsächlichen Betriebskostenaufwandes durch die Mieter verlieren würde (6 Ob 515/96 wobl 1998, 227/146 [Würth]; 5 Ob 106/99w). Soweit die Revisionsrekurswerber unter Hinweis auf die Judikatur des Obersten Gerichtshofs zu den an eine nachvollziehbare Betriebskostenabrechnung formell und inhaltlich zu stellenden Anforderungen vergleiche RIS-Justiz RS0070032; 5 Ob 189/09v wobl 2011/15) dessen ungeachtet damit argumentieren, dass die Betriebskostenabrechnungen der Antragsgegnerin aus von ihnen im Einzelnen dargelegten Gründen insgesamt nicht nachvollziehbar seien, zielen sie inhaltlich auf ein Verfahren zur Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, MRG ab, das aber nicht Gegenstand ihrer Antragstellung vor der Schlichtungsstelle war. Für die von ihnen aus der mangelnden Nachvollziehbarkeit der Abrechnung abgeleitete Feststellung, die

gesamten in den Abrechnungen enthaltenen Positionen würden keine Betriebskosten darstellen, besteht daher schon aus diesem Grund kein Raum. Mit ihrem Hinweis auf die Präklusionsfolgen des Paragraph 21, Absatz 3, MRG übersehen sie zudem, dass bereits wiederholt ausgesprochen wurde, dass die im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, MRG geltend zu machenden Mängel einer Betriebskostenabrechnung nicht zur Folge haben, dass der Vermieter eo ipso den Anspruch auf Abgeltung seines tatsächlichen Betriebskostenaufwandes durch die Mieter verlieren würde (6 Ob 515/96 wobl 1998, 227/146 [Würth]; 5 Ob 106/99w).

Es trifft zu, dass auch in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 12 MRG ein Rückzahlungstitel gemäß § 37 Abs 4 MRG geschaffen werden kann. Dass das Erstgericht eine Vielzahl von Einzelpositionen als nicht den Betriebskosten zugehörig feststellte, führt aber noch nicht dazu, dass die Vorinstanzen auch zur Erlassung eines Rückzahlungstitels gegen die Antragsgegnerin verpflichtet gewesen wären. Es trifft zu, dass auch in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG ein Rückzahlungstitel gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG geschaffen werden kann. Dass das Erstgericht eine Vielzahl von Einzelpositionen als nicht den Betriebskosten zugehörig feststellte, führt aber noch nicht dazu, dass die Vorinstanzen auch zur Erlassung eines Rückzahlungstitels gegen die Antragsgegnerin verpflichtet gewesen wären.

Ein Exekutionstitel nach § 37 Abs 4 MRG, der nicht ausdrücklich beantragt werden muss (RIS-Justiz RS0105701; RS0070659), setzt voraus, dass sich in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG ein Rückforderungsanspruch „ergibt“ (RIS-Justiz RS0106116). Das ist im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 12 MRG nicht der Fall, wenn sich ein Feststellungsbegehren nur gegen einzelne Posten einer Betriebskostenabrechnung, nicht aber auch gegen die Vorschreibung des sich aus der Abrechnung ergebenden Saldos richtet (E. M. Hausmann aaO, Rz 60 mwN; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 37 MRG Rz 77). Dass ihnen ein solcher Saldo überhaupt vorgeschrieben worden wäre, machen die Antragsteller auch im Revisionsrekursverfahren nicht geltend. Ein Exekutionstitel nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG, der nicht ausdrücklich beantragt werden muss (RIS-Justiz RS0105701; RS0070659), setzt voraus, dass sich in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG ein Rückforderungsanspruch „ergibt“ (RIS-Justiz RS0106116). Das ist im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG nicht der Fall, wenn sich ein Feststellungsbegehren nur gegen einzelne Posten einer Betriebskostenabrechnung, nicht aber auch gegen die Vorschreibung des sich aus der Abrechnung ergebenden Saldos richtet (E. M. Hausmann aaO, Rz 60 mwN; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 37, MRG Rz 77). Dass ihnen ein solcher Saldo überhaupt vorgeschrieben worden wäre, machen die Antragsteller auch im Revisionsrekursverfahren nicht geltend.

Das Erstgericht hat die im Schlichtungsstellenverfahren bemängelten Positionen der Betriebskostenabrechnung mit den Antragstellern eingehend erörtert. Soweit die Revisionsrekurswerber dennoch eine mangelnde Anleitung behaupten, machen sie eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens erster Instanz geltend, auf die im Revisionsrekursverfahren ebenso wenig einzugehen ist (RIS-Justiz RS0050037) wie auf die von ihnen angesprochenen Beweisfragen zu einzelnen Abrechnungspositionen. Auch im Außerstreitverfahren ist der Oberste Gerichtshof nicht Tatsacheninstanz (RIS-Justiz RS0108449 [T2]).

Die Vorschaltung der Schlichtungsstellen vor Befassung der Gerichte in außerstreitigen Mietrechtssachen gemäß § 39 MRG stellt eine zwingende Verfahrensvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren bei sonstiger Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges dar (RIS-Justiz RS0070782; RS0116912). Das hat zur Folge, dass der vor der Schlichtungsstelle vorgebrachte anspruchsbegründende Sachverhalt vor Gericht nicht erweitert werden darf (RIS-Justiz RS0109931; vgl auch RS0006307). Damit kommt aber auch eine Manuduktion, die auf eine Erweiterung des Antrags gegenüber dem Schlichtungsstellenverfahren gerichtet ist, im gerichtlichen Verfahren nicht in Betracht. Die Vorschaltung der Schlichtungsstellen vor Befassung der Gerichte in außerstreitigen Mietrechtssachen gemäß Paragraph 39, MRG stellt eine zwingende Verfahrensvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren bei sonstiger Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges dar (RIS-Justiz RS0070782; RS0116912). Das hat zur Folge, dass der vor der Schlichtungsstelle vorgebrachte anspruchsbegründende Sachverhalt vor Gericht nicht erweitert werden darf (RIS-Justiz RS0109931; vergleiche auch RS0006307). Damit kommt aber auch eine Manuduktion, die auf eine Erweiterung des Antrags gegenüber dem Schlichtungsstellenverfahren gerichtet ist, im gerichtlichen Verfahren nicht in Betracht.

Das Rechtsmittel ist daher zurückzuweisen, ohne dass es noch einer weiteren Begründung bedarf (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 71 Abs 3 AußStrG). Das Rechtsmittel ist daher zurückzuweisen, ohne dass es noch einer weiteren Begründung bedarf (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E103004

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00189.12Y.1217.000

Im RIS seit

09.02.2013

Zuletzt aktualisiert am

21.02.2014

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