jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2005/10/18 5Ob149/05f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.10.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Susanne P*****, 2. Harald P*****, 3. Andreas S*****, 4. Ilitz I*****, 5. Mira I*****, 6. Johann B*****, 7. Josef B*****, 8. Ingeborg G*****, 9. Ludwig G*****, alle wohnhaft in *****, alle vertreten durch Dr. Heinrich Kellner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. E***** GesmbH, *****, 2. Veronika Z*****,

3. Veronika Dominique W*****, alle vertreten durch Mag. Franz Podovsovnik, Rechtsanwalt in Wien, wegen§ 37 Abs 1 Z 11 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 1. März 2005, GZ 40 R 28/05x-19, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 29. Oktober 2004, GZ 30 Msch 22/03d-9, teilweise aufgehoben und teilweise bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss3. Veronika Dominique W*****, alle vertreten durch Mag. Franz Podovsovnik, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 1. März 2005, GZ 40 R 28/05x-19, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 29. Oktober 2004, GZ 30 Msch 22/03d-9, teilweise aufgehoben und teilweise bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses *****. Die Antragsteller sind Hauptmieter von im Wohnungseigentum der Erstantragsgegnerin stehenden Wohnungseigentumsobjekten. Das Erstgericht trug mit seinem Sachbeschluss - dem Begehren der Antragsteller folgend - den Antragsgegnern gestützt auf § 21 Abs 3 MRG unter Androhung einer Geldstrafe von 1.000 Euro auf, binnen zwei Wochen Ablichtungen von Belegen zur Betriebskostenabrechnung 2001 (ua) betreffend die „tatsächliche Bezahlung" genau bezeichneter Betriebskostenpositionen (Versicherungsprämien, Hausbetreuungskosten, Wasser- und Abwassergebühren, Müllgebühren, Schneeräumung, Wassermesskontrolle, Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfung und Stiegenhausstrom) herzustellen und gegen Kostenersatz den Antragstellern zu übergeben.Die Antragsgegner sind Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses *****. Die Antragsteller sind Hauptmieter von im Wohnungseigentum der Erstantragsgegnerin stehenden Wohnungseigentumsobjekten. Das Erstgericht trug mit seinem Sachbeschluss - dem Begehren der Antragsteller folgend - den Antragsgegnern gestützt auf Paragraph 21, Absatz 3, MRG unter Androhung

einer Geldstrafe von 1.000 Euro auf, binnen zwei Wochen Ablichtungen von Belegen zur Betriebskostenabrechnung 2001 (ua) betreffend die „tatsächliche Bezahlung" genau bezeichneter Betriebskostenpositionen (Versicherungsprämien, Hausbetreuungskosten, Wasser- und Abwassergebühren, Müllgebühren, Schneeräumung, Wassermesskontrolle, Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfung und Stiegenhausstrom) herzustellen und gegen Kostenersatz den Antragstellern zu übergeben.

Das Rekursgericht hob diese Entscheidung aus Anlass des von den Antragsgegnern erhobenen Rekurses im angefochtenen Umfang hinsichtlich der Zweit- und Drittantragsgegner - unbekämpft - als nichtig auf und gab im Übrigen mit Sachbeschluss dem Rekurs der Erstantragsgegnerin nicht Folge. Das Rekursgericht erwog rechtlich, Betriebskosten seien auf die Gesamtliegenschaft bezogene Aufwendungen des Vermieters; deren Aufnahme in die Betriebskostenabrechnung und deren endgültige Überwälzung auf den Mieter erfordere im Sinne des § 21 Abs 1 MRG, dass der Vermieter diese Kosten bereits „aufgewendet" habe. Um dem Mieter Betriebskosten für ein bestimmtes Kalenderjahr in Rechnung stellen zu können, müssten daher die jeweiligen Beträge im betreffenden Jahr nicht nur gegenüber dem Vermieter fällig geworden, sondern von diesem auch bereits bezahlt worden sein. Fehle es an der Zahlung durch den Vermieter, dann existiere auch (noch) kein Aufwand, welcher auf den Mieter überwälzt werden könne. Die Erstantragsgegnerin sei daher auch zum Nachweis verpflichtet, die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Positionen bereits bezahlt zu haben. Für diesen Nachweis reiche - entgegen der Ansicht der Antragsgegner - ein interner Buchungsvermerk nicht aus; soweit die Antragsgegner die Vorlage ihrer - auch andere Zahlungen ausweisenden - Telebankingbelege aus Datenschutzgründen für unzumutbar hielten, müsse die Erstantragsgegnerin ihrer Nachweispflicht auf andere geeignete Weise nachkommen.Das Rekursgericht hob diese Entscheidung aus Anlass des von den Antragsgegnern erhobenen Rekurses im angefochtenen Umfang hinsichtlich der Zweit- und Drittantragsgegner - unbekämpft - als nichtig auf und gab im Übrigen mit Sachbeschluss dem Rekurs der Erstantragsgegnerin nicht Folge. Das Rekursgericht erwog rechtlich, Betriebskosten seien auf die Gesamtliegenschaft bezogene Aufwendungen des Vermieters; deren Aufnahme in die Betriebskostenabrechnung und deren endgültige Überwälzung auf den Mieter erfordere im Sinne des Paragraph 21, Absatz eins, MRG, dass der Vermieter diese Kosten bereits „aufgewendet" habe. Um dem Mieter Betriebskosten für ein bestimmtes Kalenderjahr in Rechnung stellen zu können, müssten daher die jeweiligen Beträge im betreffenden Jahr nicht nur gegenüber dem Vermieter fällig geworden, sondern von diesem auch bereits bezahlt worden sein. Fehle es an der Zahlung durch den Vermieter, dann existiere auch (noch) kein Aufwand, welcher auf den Mieter überwälzt werden könne. Die Erstantragsgegnerin sei daher auch zum Nachweis verpflichtet, die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Positionen bereits bezahlt zu haben. Für diesen Nachweis reiche - entgegen der Ansicht der Antragsgegner - ein interner Buchungsvermerk nicht aus; soweit die Antragsgegner die Vorlage ihrer - auch andere Zahlungen ausweisenden - Telebankingbelege aus Datenschutzgründen für unzumutbar hielten, müsse die Erstantragsgegnerin ihrer Nachweispflicht auf andere geeignete Weise nachkommen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil das Rekursgericht von der

höchstgerichtlichen Entscheidung 5 Ob 131/99x (= immolex 1999/180 =

MietSlg 51.344 = wobl 2000/53) abweiche, wonach die Aufnahme von

Ausgaben in die Betriebskostenabrechnung allein deren Fälligkeit gegenüber dem Vermieter, nicht aber auch deren Bezahlung im betreffenden Jahr voraussetze.

Gegen diesen Sachbeschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Antragsabweisung; hilfsweise stellen die Antragsgegner auch einen Aufhebungsantrag.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts - liegen die in § 62 Abs 1 AußStrG nF iVm (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofs nicht vor, weil der Revisionsrekurs, soweit er von Zweit- und Drittantragsgegner erhoben wurde, schon mangels Beschwer unzulässig ist, und das Rekursgericht hinsichtlich der bejahten Nachweispflicht der Erstantragsgegnerin - im Ergebnis - nicht von der Entscheidung des erkennenden Senats 5 Ob 131/99x abgewichen ist; dies ist gemäß § 71 Abs 3 letzter Satz AußStrG nF (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) - kurz - darzustellen:Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts - liegen die in Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF in Verbindung mit in

Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofs nicht vor, weil der Revisionsrekurs, soweit er von Zweit- und Drittantragsgegner erhoben wurde, schon mangels Beschwer unzulässig ist, und das Rekursgericht hinsichtlich der bejahten Nachweispflicht der Erstantragsgegnerin - im Ergebnis - nicht von der Entscheidung des erkennenden Senats 5 Ob 131/99x abgewichen ist; dies ist gemäß Paragraph 71, Absatz 3, letzter Satz AußStrG nF in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) - kurz - darzustellen:

1. Das Rekursgericht hat zu Punkt I) seiner Entscheidung - unbekämpft - die erstinstanzliche Antragsstattgebung, soweit diese nicht bereits in Rechtskraft erwachsen war, hinsichtlich der Zweit- und Drittantragsgegner - wegen einer diesen gegenüber in erster Instanz erfolgten Antragszurückziehung - als nichtig aufgehoben. Mit dem zu Punkt II) ergangenen Sachbeschluss hat das Rekursgericht lediglich die antragsstattgebende Entscheidung gegenüber der Erstantragsgegnerin bestätigt, wodurch Zweit- und Drittantragsgegner aber nicht verpflichtet werden; soweit daher der Revisionsrekurs auch von Zweit- und Drittantragsgegner erhoben wurde, ist dieser mangels Beschwer zurückzuweisen.1. Das Rekursgericht hat zu Punkt römisch eins) seiner Entscheidung - unbekämpft - die erstinstanzliche Antragsstattgebung, soweit diese nicht bereits in Rechtskraft erwachsen war, hinsichtlich der Zweit- und Drittantragsgegner - wegen einer diesen gegenüber in erster Instanz erfolgten Antragszurückziehung - als nichtig aufgehoben. Mit dem zu Punkt römisch II) ergangenen Sachbeschluss hat das Rekursgericht lediglich die antragsstattgebende Entscheidung gegenüber der Erstantragsgegnerin bestätigt, wodurch Zweit- und Drittantragsgegner aber nicht verpflichtet werden; soweit daher der Revisionsrekurs auch von Zweit- und Drittantragsgegner erhoben wurde, ist dieser mangels Beschwer zurückzuweisen.

2. Das Rekursgericht hat die Pflicht der Erstantragsgegnerin, Belege zur Betriebskostenabrechnung 2001 betreffend die „tatsächliche Bezahlung" bestimmter Betriebskostenpositionen herzustellen und den Antragstellern zu übergeben, mit der Begründung bejaht, der Vermieter sei nur dann zur Aufnahme von Betriebsausgaben in die Jahresabrechnung berechtigt, wenn die betreffenden Positionen nicht nur in diesem Jahr dem Vermieter gegenüber fällig geworden, sondern von diesem auch bezahlt worden seien. Es trifft nun zu, dass der erkennende Senat in seiner Entscheidung 5 Ob 131/99x die Ansicht vertreten hat, es bestehe die Zahlungsverpflichtung des Mieters für die fällig gewordenen Beträge ohne Rücksicht darauf, ob sie vom Vermieter auch schon bezahlt worden seien. Gegenstand der genannten Entscheidung war allerdings das Begehren eines Hauptmieters, festzustellen, der Vermieter habe durch Aufnahme einer bestimmten Ausgabenposition in die Betriebskostenabrechnung das zulässige Zinsausmaß überschritten. Eine solche inhaltliche Überprüfung der Betriebskostenabrechnung ist im vorliegenden Fall aber nicht vorzunehmen; es muss daher zu der vom Rekursgericht und der einzigen von der Erstantragsgegnerin in ihrem Revisionsrekurs für erheblich erachteten Frage, ob die Einstellung einer Ausgabenposition in die Betriebskostenabrechnung schon dann berechtigt erfolgt, wenn diese dem Vermieter gegenüber im betreffenden Jahr fällig wurde, oder ob er darüber hinaus auch deren Zahlung bereits vorgenommen haben muss, nicht neuerlich Stellung genommen werden.

3. Zu beurteilen ist im vorliegenden Fall allein die Frage nach der Pflicht der Erstantragsgegnerin, Belege zur Betriebskostenabrechnung 2001 betreffend die „tatsächliche Bezahlung" bestimmter Betriebskostenpositionen herzustellen und den Antragstellern gegen Kostenersatz zu übergeben. Genau zu dieser Frage hat aber der erkennende Senat gerade in der schon mehrfach angesprochenen Entscheidung 5 Ob 131/99x ebenfalls bereits Stellung genommen und (ua) Folgendes ausgeführt:

„Der Einleitungssatz des § 21 Abs 1 MRG kann sich daher, soll ihm überhaupt eine mietrechtsspezifische normative Aussage entnommen werden, nur auf die Jahrespauschalverrechnung der Bewirtschaftungskosten beziehen. Mit dieser jährlichen Abrechnung werden die Betriebskosten im Nachhinein geltend gemacht (vgl MietSlg 43/31; 5 Ob 106/99w), wofür der Gesetzgeber dem Vermieter in § 21 Abs 3 MRG eine Frist von 12 Monaten ab Ablauf des Verrechnungsjahres gesetzt hat (vgl MietSlg 48/40). Innerhalb dieses Zeitraums steht ihm auch noch die Möglichkeit einer Korrektur bzw Ergänzung der bereits vorher (spätestens zum 30. Juni) zu legenden Abrechnung offen (vgl WoBl 1998, 140/93). Das heißt nichts anderes als dass der Vermieter, versucht man den Einleitungssatz des § 21 Abs 1 MRG mit den Bestimmungen des Abs 3 leg cit in einen Sinnzusammenhang zu bringen, bei der Jahrespauschalverrechnung von Bewirtschaftungskosten 12 Monate ab Ablauf des Jahres der Fälligkeit der ihm vorgeschriebenen Beträge Zeit hat, um den Nachweis zu erbringen, die Kosten auch tatsächlich aufgewendet zu haben.„„Der Einleitungssatz des Paragraph 21, Absatz eins, MRG kann sich daher, soll ihm überhaupt eine mietrechtsspezifische normative Aussage entnommen werden, nur auf die Jahrespauschalverrechnung der Bewirtschaftungskosten beziehen. Mit dieser

jährlichen Abrechnung werden die Betriebskosten im Nachhinein geltend gemacht vergleiche MietSlg 43/31; 5 Ob 106/99w), wofür der Gesetzgeber dem Vermieter in Paragraph 21, Absatz 3, MRG eine Frist von 12 Monaten ab Ablauf des Verrechnungsjahres gesetzt hat vergleiche MietSlg 48/40). Innerhalb dieses Zeitraums steht ihm auch noch die Möglichkeit einer Korrektur bzw Ergänzung der bereits vorher (spätestens zum 30. Juni) zu legenden Abrechnung offen vergleiche WoBl 1998, 140/93). Das heißt nichts anderes als dass der Vermieter, versucht man den Einleitungssatz des Paragraph 21, Absatz eins, MRG mit den Bestimmungen des Absatz 3, leg cit in einen Sinnzusammenhang zu bringen, bei der Jahrespauschalverrechnung von Bewirtschaftungskosten 12 Monate ab Ablauf des Jahres der Fälligkeit der ihm vorgeschriebenen Beträge Zeit hat, um den Nachweis zu erbringen, die Kosten auch tatsächlich aufgewendet zu haben.„

Der erkennende Senat hat demnach bei der Jahrespauschalverrechnung die Pflicht des Vermieters zum Nachweis, verrechnete Bewirtschaftungskosten auch tatsächlich aufgewendet, also selbst bezahlt zu haben, nach 12 Monaten ab Ablauf des Jahres der Fälligkeit bereits bejaht; dieser Zeitraum war schon zur Zeit der Entscheidung durch die Schlichtungsstelle längst abgelaufen. Das Rekursgericht hat daher - im Ergebnis - im Einklang mit der Entscheidung 5 Ob 131/99x die Nachweispflicht der Erstantragsgegnerin bejaht.

4. Die Beurteilung des Rekursgerichts, für den Nachweis erfolgter Zahlung reiche ein interner Buchungsvermerk nicht aus und die Erstantragsgegnerin müsse diesen Nachweis, soweit sie die Vorlage ihrer - auch andere Zahlungen ausweisenden - Telebankingbelege aus Datenschutzgründen für unzumutbar halte, auf andere geeignete Weise erbringen, wird im Revisionsrekurs nicht mehr aufgegriffen. Da somit im Revisionsrekurs insgesamt keine erheblichen Rechtsfragen geltend gemacht werden, ist er mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG unzulässig und zurückzuweisen.4. Die Beurteilung des Rekursgerichts, für den Nachweis erfolgter Zahlung reiche ein interner Buchungsvermerk nicht aus und die Erstantragsgegnerin müsse diesen Nachweis, soweit sie die Vorlage ihrer - auch andere Zahlungen ausweisenden - Telebankingbelege aus Datenschutzgründen für unzumutbar halte, auf andere geeignete Weise erbringen, wird im Revisionsrekurs nicht mehr aufgegriffen. Da somit im Revisionsrekurs insgesamt keine erheblichen Rechtsfragen geltend gemacht werden, ist er mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E79001 5Ob149.05f

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex2006,184/86 - immolex 2006/86 = MietSlg 57.329 = wobl 2007,285/111 - wobl 2007/111 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00149.05F.1018.000

Dokumentnummer

JJT_20051018_OGH0002_0050OB00149_05F0000_000

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