jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/3/1 40R25/05f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.03.2005

Kopf

Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Mag. Weixelbraun und Mag.Dr. Hörmann in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Susanne P*****(top 9), 2. Harald P*****(top 9) 3. Andreas S*****(top 10), 4. Ilitz I*****(top 11), 5. Mira I*****(top 11), 6. Johann B*****(top 12a), 7. Josef B*****(top 7), 8. Ingeborg G*****(top 6), 9. Ludwig G*****(top 6), alle wohnhaft in *****Wien, *****, gegen die Antragsgegner 1. E*****GmbH, *****Wien, *****, 2. Veronika Z*****Wien, *****, 3. Veronika D*****Wien, *****, alle vertreten durch Mag. Franz Podovsovnik, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 11 iVm § 20 Abs 3 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 29.10.2004, 30 Msch 21/03g-8, den I) Beschluss :Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Mag. Weixelbraun und Mag.Dr. Hörmann in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Susanne P*****(top 9), 2. Harald P*****(top 9) 3. Andreas S*****(top 10), 4. Ilitz I*****(top 11), 5. Mira I*****(top 11), 6. Johann B*****(top 12a), 7. Josef B*****(top 7), 8. Ingeborg G*****(top 6), 9. Ludwig G*****(top 6), alle wohnhaft in *****Wien, *****, gegen die Antragsgegner 1. E*****GmbH, *****Wien, *****, 2. Veronika Z*****Wien, *****, 3. Veronika D*****Wien, *****, alle vertreten durch Mag. Franz Podovsovnik, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 29.10.2004, 30 Msch 21/03g-8, den römisch eins) Beschluss :

Aus Anlass des Rekurses wird die angefochtene Entscheidung, die in ihrem Punkt 1. als unangefochten in Rechtskraft erwuchs, in ihrem Punkt 2. hinsichtlich der Zweitantragsgegnerin und der Drittantragsgegnerin als nichtig aufgehoben.

sowie den II) S a c h b e s c h l u s s :sowie den römisch II) S a c h b e s c h l u s s :

Spruch

Im Übrigen wird dem Rekurs nicht Folge gegeben.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt nicht Euro

10.000,-.

Der Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

Begründung:

Text

Mit dem angefochtenen Sachbeschluss trug das Erstgericht den Antragsgegnern unter Androhung einer Geldstrafe von Euro 1.000,- auf, binnen zwei Wochen Ablichtungen nachstehend angeführter Belege zur Hauptmietzinsabrechnung 2001 für das Haus *****herzustellen und diese Zug um Zug gegen einen Kostenersatz von Euro 0,36 pro Seite an die Antragsteller zu übergeben:

1. 1)Ziffer eins
   Beleg zur Position "Schlüssel S 833,33"
2. 2)Ziffer 2
   Belege über die tatsächliche Bezahlung sämtlicher in den Ausgabenpositionen der Hauptmietzinsrechnung für 2001 ausgewiesenen Beträge.

Dazu stellte das Erstgericht den auf Seite 2 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Sachverhalt fest. Rechtlich erachtete das Erstgericht, dass der Vermieter gemäß § 20 Abs 3 MRG verpflichtet sei, auf Verlangen eines Hauptmieters von der Abrechnung und/oder Belegen auf seine Kosten Abschriften anfertigen zu lassen. Komme der Vermieter der Verpflichtung nicht nach, so sei ihm die Vorlage unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu Euro 2.000,-Dazu stellte das Erstgericht den auf Seite 2 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Sachverhalt fest. Rechtlich erachtete das Erstgericht, dass der Vermieter gemäß Paragraph 20, Absatz 3, MRG verpflichtet sei, auf Verlangen eines Hauptmieters von der Abrechnung und/oder Belegen auf seine Kosten Abschriften anfertigen zu lassen. Komme der Vermieter der Verpflichtung nicht nach, so sei ihm die Vorlage unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu Euro 2.000,-
aufzutragen. Diese Verpflichtung umfasse auch Belege, welche den tatsächlichen Zahlungsnachweis erbringen, zumal eine solche Information auch im berechtigten Interesse der Mieter (etwa im Hinblick auf Verfahren nach § 18 MRG ua) liege. Dass die Hausverwaltung eine unübersichtliche Zahlungsabwicklungsform gewählt habe, könne die Vermieter nicht von ihrer Pflicht entbinden. Die Vornahme einer Zuordnung von Rechnung und Zahlung sei auch notwendig und zumutbar, zumal eine solche ja auch gegenüber Behörden vorgenommen werden müsse. Hinsichtlich der Position "Schlüssel" hätten die Antragsgegner den Antrag nur unsubstantiiert bestritten. Gegen Punkt 2) dieses Sachbeschlusses wendet sich der am 20.12.2004 im Haus *****, angeschlagene (ON 12) und damit auch dem Drittantragsteller zugestellte Rekurs der Antragsgegnerinnen aus dem Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungs- in eventu Aufhebungsantrag.aufzutragen. Diese Verpflichtung umfasse auch Belege, welche den tatsächlichen Zahlungsnachweis erbringen, zumal eine solche Information auch im berechtigten Interesse der Mieter (etwa im Hinblick auf Verfahren nach Paragraph 18, MRG ua) liege. Dass die Hausverwaltung eine unübersichtliche Zahlungsabwicklungsform gewählt habe, könne die Vermieter nicht von ihrer Pflicht entbinden. Die Vornahme einer Zuordnung von Rechnung und Zahlung sei auch notwendig und zumutbar, zumal eine solche ja auch gegenüber Behörden vorgenommen werden müsse. Hinsichtlich der Position "Schlüssel" hätten die Antragsgegner den Antrag nur unsubstantiiert bestritten. Gegen Punkt 2) dieses Sachbeschlusses wendet sich der am 20.12.2004 im Haus *****, angeschlagene (ON 12) und damit auch dem Drittantragsteller zugestellte Rekurs der Antragsgegnerinnen aus dem Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungs- in eventu Aufhebungsantrag.
Die 1., 2.- und 4.- bis 9.-Antragsteller begehren, dem Rekurs nicht Folge zu geben.
In ihrer schriftlichen Äußerung vom 24.03.2004 zogen die Antragsteller ihre Anträge gegenüber den Zweit- und Drittantragsgegnerinnen zurück und dehnten ihre Anträge auf die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die I*****KEG, *****Wien, *****, aus. Aus Anlass des Rekurses sämtlicher Antragsgegnerinnen war die vom Erstgericht nicht beachtete Zurückziehung der Anträge durch die Antragsteller betreffend die Zweit- und Drittantragsgegnerinnen von Amts wegen wahrzunehmen und Entscheidung in ihrem 2. Punkt betreffend die Zweit- und Drittantragsgegnerinnen als nichtig aufzuheben (vgl Frauenberger in Rechberger ZPO2, § 237 ZPO Rz 9).In ihrer schriftlichen Äußerung vom 24.03.2004 zogen die Antragsteller ihre Anträge gegenüber den Zweit- und Drittantragsgegnerinnen zurück und dehnten ihre Anträge auf die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die I*****KEG, *****Wien, *****, aus. Aus Anlass des Rekurses sämtlicher Antragsgegnerinnen war die vom Erstgericht nicht beachtete Zurückziehung der Anträge durch die Antragsteller betreffend die Zweit- und Drittantragsgegnerinnen von Amts wegen wahrzunehmen und Entscheidung in ihrem 2. Punkt betreffend die Zweit- und Drittantragsgegnerinnen als nichtig aufzuheben vergleiche Frauenberger in Rechberger ZPO2, Paragraph 237, ZPO Rz 9).

Rechtliche Beurteilung

Im Übrigen - hinsichtlich der Erstantragsgegnerin - ist der Rekurs nicht berechtigt.

Mit dem am 16.01.2003 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag begehrten die Antragsteller, die Antragsgegnerinnen zur Anfertigung je einer Abschrift der angeführten Belege zur Hauptmietzinsabrechnung für das Kalenderjahr 2001 gegen einen angemessenen Zug um Zug zu leistenden Kostenersatz zu verhalten und für den Fall

der Weigerung der Anfertigung den Vermieterinnen unter Androhung einer Ordnungsstrafe aufzutragen, die Abschriften der angeführten Belege zur Hauptmietzinsabrechnung für das Kalenderjahr 2001 anfertigen zu lassen. Dies im Wesentlichen mit dem Vorbringen, dass keine Belegkopie für die Position "Schlüssel ÖS 833,33" vorliege und sämtliche Ablichtungen von Belegen über die tatsächliche Zahlung der in den Ausgabenkopien der Hauptmietzinsabrechnung für das Kalenderjahr 2001 ausgewiesenen Beträge fehlen. Demnach seien die Antragsgegnerinnen ihrer gesetzlichen Verpflichtung Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen, bisher nicht gehörig nachgekommen.

Im Rekurs bringen die Antragsgegnerinnen vor, in§ 20 MRG sei nicht näher ausgeführt, welche Belege zur Erfüllung der Abrechnungspflicht vorzulegen seien. Zum Nachweis der verrechenbaren Ausgaben müsse bereits die Vorlage der entsprechenden Rechnung, mit der die Fälligkeit der den Vermieter treffenden Forderung nachgewiesen werde, ausreichen. Ein gesonderter Nachweis der Zahlung sei nicht erforderlich. Bei Auslegung der Bestimmung des § 21 MRG über die Betriebskostenabrechnung ergebe sich, dass dem Einleitungssatz keine mietrechtsspezifische normative Aussage dahingehend zukomme, dass die tatsächliche Bezahlung der Kosten durch den Vermieter bzw. der Nachweis der Zahlung notwendig sei. Gleiches müsse auch für die Hauptmietzinsabrechnung gelten.Im Rekurs bringen die Antragsgegnerinnen vor, in Paragraph 20, MRG sei nicht näher ausgeführt, welche Belege zur Erfüllung der Abrechnungspflicht vorzulegen seien. Zum Nachweis der verrechenbaren Ausgaben müsse bereits die Vorlage der entsprechenden Rechnung, mit der die Fälligkeit der den Vermieter treffenden Forderung nachgewiesen werde, ausreichen. Ein gesonderter Nachweis der Zahlung sei nicht erforderlich. Bei Auslegung der Bestimmung des Paragraph 21, MRG über die Betriebskostenabrechnung ergebe sich, dass dem Einleitungssatz keine mietrechtsspezifische normative Aussage dahingehend zukomme, dass die tatsächliche Bezahlung der Kosten durch den Vermieter bzw. der Nachweis der Zahlung notwendig sei. Gleiches müsse auch für die Hauptmietzinsabrechnung gelten.

Dem ist nicht zu folgen. Gemäß § 20 Abs 1 Z 2 lit a MRG dürfen in der Abrechnung jene Beträge als Ausgaben ausgewiesen werden, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder nützlichen Verbesserung des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken. Die vom Vermieter nach § 20 MRG über die Einnahmen und Ausgaben zu legende Abrechnung ist daher hinsichtlich der effektiven Ausgaben, die tatsächlich getätigt wurden, durch Rechnungen und Quittungen zu belegen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, § 20 MRG RZ 10). Es können nur solche Kosten in der Hauptmietzinsabrechnung geltend gemacht werden, die durch Rechnungen und Zahlungsbelege ordnungsgemäß belegt sind (E.M.Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 20 RZ 41). Die bloße Vorlage der entsprechenden Rechnung, mit der die Fälligkeit der den Vermieter treffenden Forderung nachgewiesen wird, ohne gleichzeitige Vorlage des entsprechenden Zahlungsbeleges genügt für den Nachweis einer verrechenbaren Ausgabe iSd § 20 MRG nicht.Dem ist nicht zu folgen. Gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, MRG dürfen in der Abrechnung jene Beträge als Ausgaben ausgewiesen werden, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung oder nützlichen Verbesserung des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken. Die vom Vermieter nach Paragraph 20, MRG über die Einnahmen und Ausgaben zu legende Abrechnung ist daher hinsichtlich der effektiven Ausgaben, die tatsächlich getätigt wurden, durch Rechnungen und Quittungen zu belegen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Paragraph 20, MRG RZ 10). Es können nur solche Kosten in der Hauptmietzinsabrechnung geltend gemacht werden, die durch Rechnungen und Zahlungsbelege ordnungsgemäß belegt sind (E.M.Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 20, RZ 41). Die bloße Vorlage der entsprechenden Rechnung, mit der die Fälligkeit der den Vermieter treffenden Forderung nachgewiesen wird, ohne gleichzeitige Vorlage des entsprechenden Zahlungsbeleges genügt für den Nachweis einer verrechenbaren Ausgabe iSd Paragraph 20, MRG nicht.

Weiters führt der Rekurs aus, dass das Erstgericht, davon ausgehend, dass im Rahmen der Rechnungslegung auch Zahlungsbelege vorzulegen seien, entsprechende Feststellungen zur Beschaffenheit von Belegen bei Telbankingüberweisungen zu treffen gehabt hätte, wonach es zur rechtlichen Beurteilung gelangt wäre, dass den Antragsgegnern vor allem aus Gründen des Datenschutzes, eine Vorlage der Telebankingbelege nicht zumutbar sei, weil auf diesem auch andere - nicht die entsprechende Ausgabenposition betreffende - Zahlungen ausgewiesen seien und eine Unkenntlichmachung der anderen Zahlungsflüsse nicht möglich bzw mit enormen wirtschaftlichen Aufwand verbunden sei. Auch diese Argumente der Rekurswerberin sind verfehlt. Gemäß § 20 Abs 3 MRG ist der Vermieter

verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften anfertigen zu lassen. Somit hat der Mieter, für den Fall, dass Belege insbesondere über Geldbewegungen nur auf Datenträgern erfolgten, ohne auf Papier Niederschlag zu finden, Anspruch auf Einsicht in einen Ausdruck auf Papier (Würth, Miet- und Wohnrecht21, § 20 MRG, RZ 20a). Die Rekurswerberin kann sich somit nicht darauf berufen, aufgrund ihrer Überweisungen per Telebanking nur Sammelbelege vorlegen zu können, die auch andere, nicht die entsprechenden Ausgabenpositionen betreffend, aufweisen. Es obliegt ihr als Vermieterin, sich ein ausreichendes System zu verschaffen, um eine ordnungsgemäße Abrechnung iSd § 20 MRG zu erstellen und es den Mietern in geeigneter Weise zu ermöglich, in die Rechnungs- und Zahlungsbelege Einsicht zu nehmen. Da es jedenfalls Sache des Vermieters ist, den Mietern gemäß § 20 Abs 3 MRG in geeigneter Weise Einsicht in die Belege über die tatsächliche Bezahlung der Rechnungen zu gewähren, hätte er für den - hier nicht angenommenen - Fall, dass ihm die Vorlage von Telebankingbelegen unzumutbar wäre, eben auf andere geeignete Weise seiner Pflicht iSd § 20 Abs 3 MRG nachzukommen, zumal auch in Zusammenhang mit anderen Pflichten (zB ordnungsgemäße Buchführung oder Zahlungsnachweis gegenüber dem Empfänger) entsprechende Belege vorzulegen sein können. Ein Feststellungsmangel liegt daher nicht vor.Weiters führt der Rekurs aus, dass das Erstgericht, davon ausgehend, dass im Rahmen der Rechnungslegung auch Zahlungsbelege vorzulegen seien, entsprechende Feststellungen zur Beschaffenheit von Belegen bei Telbankingüberweisungen zu treffen gehabt hätte, wonach es zur rechtlichen Beurteilung gelangt wäre, dass den Antragsgegnern vor allem aus Gründen des Datenschutzes, eine Vorlage der Telebankingbelege nicht zumutbar sei, weil auf diesem auch andere - nicht die entsprechende Ausgabenposition betreffende - Zahlungen ausgewiesen seien und eine Unkenntlichmachung der anderen Zahlungsflüsse nicht möglich bzw mit enormen wirtschaftlichen Aufwand verbunden sei. Auch diese Argumente der Rekurswerberin sind verfehlt. Gemäß Paragraph 20, Absatz 3, MRG ist der Vermieter verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften anfertigen zu lassen. Somit hat der Mieter, für den Fall, dass Belege insbesondere über Geldbewegungen nur auf Datenträgern erfolgten, ohne auf Papier Niederschlag zu finden, Anspruch auf Einsicht in einen Ausdruck auf Papier (Würth, Miet- und Wohnrecht21, Paragraph 20, MRG, RZ 20a). Die Rekurswerberin kann sich somit nicht darauf berufen, aufgrund ihrer Überweisungen per Telebanking nur Sammelbelege vorlegen zu können, die auch andere, nicht die entsprechenden Ausgabenpositionen betreffend, aufweisen. Es obliegt ihr als Vermieterin, sich ein ausreichendes System zu verschaffen, um eine ordnungsgemäße Abrechnung iSd Paragraph 20, MRG zu erstellen und es den Mietern in geeigneter Weise zu ermöglich, in die Rechnungs- und Zahlungsbelege Einsicht zu nehmen. Da es jedenfalls Sache des Vermieters ist, den Mietern gemäß Paragraph 20, Absatz 3, MRG in geeigneter Weise Einsicht in die Belege über die tatsächliche Bezahlung der Rechnungen zu gewähren, hätte er für den - hier nicht angenommenen - Fall, dass ihm die Vorlage von Telebankingbelegen unzumutbar wäre, eben auf andere geeignete Weise seiner Pflicht iSd Paragraph 20, Absatz 3, MRG nachzukommen, zumal auch in Zusammenhang mit anderen Pflichten (zB ordnungsgemäße Buchführung oder Zahlungsnachweis gegenüber dem Empfänger) entsprechende Belege vorzulegen sein können. Ein Feststellungsmangel liegt daher nicht vor.

Dem Rekurs war daher hinsichtlich der Erstantragsgegnerin der Erfolg zu versagen.

Aufgrund der von den Antragstellern unbekämpft gebliebenen Nichtentscheidung des Erstgerichts über die Ausdehnung des Antrages auf die Eigentümergemeinschaft, war darüber nicht mehr zu entscheiden.

In Anbetracht der für den vorliegenden Fall ausschlaggebenden Umstände des Einzelfalles und nicht zuletzt der klaren Gesetzeslage ist gemäß § 528 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 18a MRG der Revisionsrekurs nicht zulässig.In Anbetracht der für den vorliegenden Fall ausschlaggebenden Umstände des Einzelfalles und nicht zuletzt der klaren Gesetzeslage ist gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18 a, MRG der Revisionsrekurs nicht zulässig.

Landesgericht für ZRS Wien

1040 Wien, Schwarzenbergplatz 11

Anmerkung

EWZ00104 40R25.05f

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2005:04000R00025.05F.0301.000

Dokumentnummer

JJT_20050301_LG00003_04000R00025_05F0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at