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 40R28/05x

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, *****und 3. Veronika D*****Wien, *****, alle vertreten durch Mag. Franz Podovsovnik, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 11 iVm § 21 MRG infolge Rekurses der Antragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 29.10.2004, 30 Msch 22/03d-9, 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, *****und 3. Veronika D*****Wien, *****, alle vertreten durch Mag. Franz Podovsovnik, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, in Verbindung mit Paragraph 21, MRG infolge Rekurses der Antragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 29.10.2004, 30 Msch 22/03d-9, den römisch eins) Beschluss :

Aus Anlass des Rekurses wird die angefochtene Entscheidung, die in ihren Punkten 1. und 5. als unangefochten in Rechtskraft erwuchs, in ihren Punkten 2. bis 4. und 6. bis 10. hinsichtlich der Zweitantragsgegnerin und der Drittantragsgegnerin als nichtig aufgehoben.

sowie den II) S a c h b e s c h l u s ssowie 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 zulässig.

Begründung:

Text

Mit dem angefochtenen Sachbeschluss trug das Erstgericht den Antragsgegnern unter Androhung einer Geldstrafe von Euro 1.000,- auf, binnen zwei Wochen ab Rechtskraft dieser Entscheidung Ablichtungen nachstehend angeführter Belege zur Betriebskostenabrechnung 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) Gebäudebündelversicherungsvertrag mit der Polizze 1320/025976-3 mit der U*****AG samt Anhängen und Beilagen in der maßgeblichen Fassung sowie Vinkulierungsvereinbarung,

2) Belege über die tatsächliche Bezahlung der Versicherungsprämien vom 21.02.2001, 03.04.2001, 04.07.2001 und 02.10.2001,

3) Belege über die tatsächliche Bezahlung zu allen Posten betreffend Hausbetreuung,

4) Belege über die tatsächliche Bezahlung sämtlicher Vorschreibungen über Wasser- und Abwassergebühren,

5) Belege über die tatsächliche Bezahlung aller Vorschreibungen von Müllgebühren,

6) Belege zu den Positionen "Schneeräumung Rest" vom 03.04.2001 und "Schneeräumung" vom 16.11.2001 samt Belegen über die tatsächliche Bezahlung,

7) Belege über die tatsächliche Bezahlung zu den Positionen "Wassermesskontrolle" vom 07.03.2001, 16.05.2001, 07.09.2001 und 28.11.2001,

8) Belege über die tatsächliche Bezahlung zu sämtlichen Positionen "Rauchfangkehrer"

9) Belege über die tatsächliche Bezahlung zu sämtlichen Positionen "Schädlingsbekämpfung",

10) Belege über die tatsächliche Bezahlung zu sämtlichen Positionen "Stiegenhausstrom".

Dazu stellte das Erstgericht den auf Seite 3 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Sachverhalt fest. Rechtlich erachtete das Erstgericht, dass der Vermieter gemäß § 21 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 3 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Sachverhalt fest. Rechtlich erachtete das Erstgericht, dass der Vermieter gemäß Paragraph 21, 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 sei. Dass die Hausverwaltung eine unübersichtliche Zahlungsabwicklungsform gewählt habe, könne die Vermieter nicht von ihrer Pflicht entbinden. Zur Überprüfung der Angemessenheit und Richtigkeit der verrechneten Versicherungsprämien sei dem Mieter auch Einsicht in die Unterlagen wie aus Punkt 1) des Spruches ersichtlich zu gewähren. Gegen die Punkte 2) - 4) und 6) - 10) des Sachbeschlusses wendet sich der am 17.12.2004 der Erstantragstellerin individuell zugestellte (§ 37 Abs 3 Z 6 MRG) und obendrein am 20.12.2004 im Haus 1020 Wien, Herminengasse 18, angeschlagene (s ON 13) und damit mehrfach mit Wirkung auch für den Drittantragsteller zugestellte (§ 37 Abs 3 Z 17 lit c MRG) 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 sei. Dass die Hausverwaltung eine unübersichtliche Zahlungsabwicklungsform gewählt habe, könne die Vermieter nicht von ihrer Pflicht entbinden. Zur Überprüfung der Angemessenheit und Richtigkeit der verrechneten Versicherungsprämien sei dem Mieter auch Einsicht in die Unterlagen wie aus Punkt 1) des Spruches ersichtlich zu gewähren. Gegen die Punkte 2) - 4) und 6) - 10) des Sachbeschlusses wendet sich der am 17.12.2004 der Erstantragstellerin individuell zugestellte (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 6, MRG) und obendrein am 20.12.2004 im Haus 1020 Wien, Herminengasse 18, angeschlagene (s ON 13) und damit mehrfach mit Wirkung auch für den Drittantragsteller zugestellte (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, Litera c, MRG) Rekurs der Antragsgegnerinnen aus dem Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungs- in eventu Aufhebungsantrag.

Die 1., 2. und 4. bis 8. Antragsteller begehren, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

In ihrer schriftlichen Äußerung vom 25.03.2004 zogen die Antragsteller ihre Anträge gegenüber den Zweit- und Drittantragsgegnerinnen zurück und dehnten ihre Anträge auf die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die I*****KEG in *****Wien, *****, aus. Aufgrund des Rekurses war die vom Erstgericht nicht beachtete Zurückziehung

der Anträge durch die Antragsteller betreffend die Zweit- und Drittantragsgegnerinnen wahrzunehmen und somit die angefochtene Entscheidung in ihren Punkten 2) - 4) und 6) -

10) hinsichtlich der Zweit- und Drittantragsgegnerinnen als nichtig aufzuheben (vgl Frauenberger in Rechberger ZPO2, § 237 ZPO Rz 9).10) hinsichtlich der 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 30.12.2002 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag begehrten die Antragsteller, die Antragsgegnerin zur Anfertigung der im Spruch des Sachbeschlusses des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 29.10.2004, 30 MSch 22/03d-9, angeführten Belege zur Bewirtschaftungskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2001 zu verhalten und für den Fall der Weigerung der Vermieterinnen unter Androhung einer Ordnungsstrafe aufzutragen, binnen angemessener Frist die Abschriften der Belege zur Bewirtschaftungskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2001 anfertigen zu lassen. Dies im Wesentlichen mit dem Vorbringen, dass infolge der am 04.07.2002 von einigen Antragstellern angeforderten Ablichtungen einerseits Kopien ausgefolgt worden seien, die nicht verlangt worden wären und andererseits angeforderte Kopien vorenthalten worden seien. Insbesondere seien sämtliche Kopien von Belegen über die tatsächlichen Zahlungen nicht angefertigt und ausgefolgt worden, weshalb die Antragsgegnerinnen ihrer gesetzlichen Verpflichtung Abschriften anfertigen zu lassen, bisher nicht gehörig nachgekommen seien.

Im Rekurs bringen die Antragsgegnerinnen vor, in§ 21 MRG sei nicht näher ausgeführt, welche Belege zur Erfüllung der Abrechnungspflicht vorzulegen seien. Zum Nachweis der aufgelaufenen Betriebskosten 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. Im § 21 Abs 4 MRG sei bei der Einzelverrechnung ausschließlich vorgesehen, dass der Vermieter dem Mieter die Höhe der Betriebskosten durch Vorlage der Rechnungsbelege nachweisen müsse, ein Nachweis der tatsächlichen Zahlung oder die Vorlage eines Zahlungsbeleges sei hier nicht vorgesehen. Gleiches müsse auch für die Jahrespauschalverrechnung gelten, weil keine Absicht des Gesetzgebers erkennbar sei, in diesem Punkt eine Differenzierung zwischen der Jahrespauschalverrechnung und der Einzelverrechnung zu machen. Zur Erfüllung der Abrechnungspflicht bei der Jahrespauschalverrechnung müsse es daher ausreichen, wenn die Rechnungsbelege über die Ausgabenpositionen mit einem Buchungsvermerk über die Bezahlung vorgelegt werden.Im Rekurs bringen die Antragsgegnerinnen vor, in Paragraph 21, MRG sei nicht näher ausgeführt, welche Belege zur Erfüllung der Abrechnungspflicht vorzulegen seien. Zum Nachweis der aufgelaufenen Betriebskosten 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. Im Paragraph 21, Absatz 4, MRG sei bei der Einzelverrechnung ausschließlich vorgesehen, dass der Vermieter dem Mieter die Höhe der Betriebskosten durch Vorlage der Rechnungsbelege nachweisen müsse, ein Nachweis der tatsächlichen Zahlung oder die Vorlage eines Zahlungsbeleges sei hier nicht vorgesehen. Gleiches müsse auch für die Jahrespauschalverrechnung gelten, weil keine Absicht des Gesetzgebers erkennbar sei, in diesem Punkt eine Differenzierung zwischen der Jahrespauschalverrechnung und der Einzelverrechnung zu machen. Zur Erfüllung der Abrechnungspflicht bei der Jahrespauschalverrechnung müsse es daher ausreichen, wenn die Rechnungsbelege über die Ausgabenpositionen mit einem Buchungsvermerk über die Bezahlung vorgelegt werden.

Dem ist nicht zu folgen. Betriebskosten sind die auf die Gesamtliegenschaft bezogenen Aufwendungen des Vermieters (E.M.Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 21 Rz 6). Voraussetzung für die engültige Überwälzung dieses Aufwandes vom Vermieter auf den Mieter und damit für die Aufnahme von Bewirtschaftungskosten in die Betriebskostenabrechnung ist (§ 21 Abs 1 MRG, Einleitungssatz), das der Vermieter Kosten aufgewendet hat. Das bedeutet nach dem Wortsinn, der einen Spielraum hier nicht zulässt, dass diese Kosten dem Vermieter gegenüber nicht nur fällig geworden, sondern von ihm auch bezahlt worden sind, weil von bereits aufgewendeten Kosten sonst nicht gesprochen werden kann. Es handelt sich eben um einen Kostenersatz. Die Regelung des § 21 MRG kann nicht so verstanden werden, dass der Mieter Kosten zu tragen hat, die vom Vermieter gar nicht gezahlt wurden. Das Rekursgericht teilt daher die in Würth/Zingher/Kovanyi, XXX Rz 18 zu § 21 MRG, vertretene Ansicht, auf die Zahlung komme es nicht an, nicht. Die dort angeführte Entscheidung MietSlg 49.311 (5 Ob 162/97b)

bringt dies nicht zum Ausdruck, vielmehr ließ der OGH ausdrücklich offen, ob neben der Fälligkeit auch Zahlung zu fordern ist. Der Entscheidung lag ein Fall zu Grunde, in dem eine Versicherungsprämie bereits 1994 bezahlt, aber erst 1995 fällig wurde, weshalb sie nicht in die Betriebskostenabrechung für 1994 aufzunehmen war. Die Fälligkeit wurde hier also als notwendige Bedingung betrachtet, vor deren Eintritt eine Aufnahme in die Abrechnung nicht zulässig ist, ohne dass damit ausgesprochen worden wäre, dass sie auch eine hinreichende Voraussetzung ist. Der weiteren von Würth/Zingher/Kovanyi, aaO, angeführten Entscheidung MietSlg 51.344 (5 Ob 131/99x), worin ausgesprochen wird, dass in die Jahrespauschalverrechnung jene Beträge, die im Lauf des Kalenderjahres fällig wurden, auch dann aufzunehmen seien, wenn Jahr der Fälligkeit und Jahr der Zahlung auseinanderfielen, schließt sich das Rekursgericht nicht an. Die dort wiedergegebene Argumentation wäre nämlich nur dann stimmig, wenn man die in § 21 Abs 3 MRG angeführte Fälligkeit im Kalenderjahr als allein hinreichende Voraussetzung begreift, wofür aber der Gesetzestext, der bereits im Einleitungssatz der Bestimmung von aufgewendeten Kosten spricht, gerade nicht herangezogen werden kann. Auch dass der Mieter nach neuer Rechtsprechung sein Recht, auf seine Kosten Kopien von Abrechnungen und Belegen herstellen zu lassen, in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Abrechnung geltend machen muss (MietSlg 51.336, 51.337, 52.344), führt zwingend zum Ergebnis, dass der Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nicht nur die Fälligkeit der ausgewiesenen Beträge sondern schon dabei auch deren tatsächliche Bezahlung nachzuweisen hat. Da dieses Recht nämlich gegenüber dem Mieter frühestens mit Ende des Jahres, in dem die Abrechnung zu legen ist, und spätestens sechs Monate nach (verspäteter) Abrechnung (5 Ob 161/00p = MietSlg 52.344) verfristet, hätte der Mieter nach dieser Zeit keine Möglichkeit mehr zu erfahren, ob der Vermieter die Kosten, die er auf Grund eingetretener Fälligkeit bereits in die Abrechnung aufnehmen durfte, jemals bezahlt hat. Der Mieter wäre etwa auch dann verpflichtet, dem Vermieter die diesem gegenüber fälligen Kosten für Wasser oder Versicherung des Hauses zu "ersetzen", wenn das Wasser mangels tatsächlicher Zahlung durch den Vermieter längst gesperrt ist, oder wenn der Versicherungsschutz mangels Prämienzahlung schon lang nicht mehr besteht. Mit dem Gedanken der Überwälzung der Betriebskosten als Aufwandsersatz ist dies unvereinbar.Dem ist nicht zu folgen. Betriebskosten sind die auf die Gesamtliegenschaft bezogenen Aufwendungen des Vermieters (E.M.Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 21, Rz 6). Voraussetzung für die engültige Überwälzung dieses Aufwandes vom Vermieter auf den Mieter und damit für die Aufnahme von Bewirtschaftungskosten in die Betriebskostenabrechnung ist (Paragraph 21, Absatz eins, MRG, Einleitungssatz), das der Vermieter Kosten aufgewendet hat. Das bedeutet nach dem Wortsinn, der einen Spielraum hier nicht zulässt, dass diese Kosten dem Vermieter gegenüber nicht nur fällig geworden, sondern von ihm auch bezahlt worden sind, weil von bereits aufgewendeten Kosten sonst nicht gesprochen werden kann. Es handelt sich eben um einen Kostenersatz. Die Regelung des Paragraph 21, MRG kann nicht so verstanden werden, dass der Mieter Kosten zu tragen hat, die vom Vermieter gar nicht gezahlt wurden. Das Rekursgericht teilt daher die in Würth/Zingher/Kovanyi, römisch 30 Rz 18 zu Paragraph 21, MRG, vertretene Ansicht, auf die Zahlung komme es nicht an, nicht. Die dort angeführte Entscheidung MietSlg 49.311 (5 Ob 162/97b) bringt dies nicht zum Ausdruck, vielmehr ließ der OGH ausdrücklich offen, ob neben der Fälligkeit auch Zahlung zu fordern ist. Der Entscheidung lag ein Fall zu Grunde, in dem eine Versicherungsprämie bereits 1994 bezahlt, aber erst 1995 fällig wurde, weshalb sie nicht in die Betriebskostenabrechung für 1994 aufzunehmen war. Die Fälligkeit wurde hier also als notwendige Bedingung betrachtet, vor deren Eintritt eine Aufnahme in die Abrechnung nicht zulässig ist, ohne dass damit ausgesprochen worden wäre, dass sie auch eine hinreichende Voraussetzung ist. Der weiteren von Würth/Zingher/Kovanyi, aaO, angeführten Entscheidung MietSlg 51.344 (5 Ob 131/99x), worin ausgesprochen wird, dass in die Jahrespauschalverrechnung jene Beträge, die im Lauf des Kalenderjahres fällig wurden, auch dann aufzunehmen seien, wenn Jahr der Fälligkeit und Jahr der Zahlung auseinanderfielen, schließt sich das Rekursgericht nicht an. Die dort wiedergegebene Argumentation wäre nämlich nur dann stimmig, wenn man die in Paragraph 21, Absatz 3, MRG angeführte Fälligkeit im Kalenderjahr als allein hinreichende Voraussetzung begreift, wofür aber der Gesetzestext, der bereits im Einleitungssatz der Bestimmung von aufgewendeten Kosten spricht, gerade nicht herangezogen werden kann. Auch dass der Mieter nach neuer Rechtsprechung sein Recht, auf seine Kosten Kopien von Abrechnungen und Belegen herstellen zu lassen, in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Abrechnung geltend machen muss (MietSlg 51.336, 51.337, 52.344), führt zwingend zum Ergebnis, dass der Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nicht nur die Fälligkeit der ausgewiesenen Beträge sondern schon dabei auch deren tatsächliche Bezahlung nachzuweisen hat. Da dieses Recht nämlich gegenüber dem Mieter frühestens mit Ende des Jahres, in dem die Abrechnung zu legen ist, und spätestens sechs Monate nach (verspäteter) Abrechnung (5 Ob 161/00p = MietSlg 52.344) verfristet, hätte der Mieter nach dieser Zeit keine Möglichkeit mehr zu erfahren, ob der

Vermieter die Kosten, die er auf Grund eingetretener Fälligkeit bereits in die Abrechnung aufnehmen durfte, jemals bezahlt hat. Der Mieter wäre etwa auch dann verpflichtet, dem Vermieter die diesem gegenüber fälligen Kosten für Wasser oder Versicherung des Hauses zu "ersetzen", wenn das Wasser mangels tatsächlicher Zahlung durch den Vermieter längst gesperrt ist, oder wenn der Versicherungsschutz mangels Prämienzahlung schon lang nicht mehr besteht. Mit dem Gedanken der Überwälzung der Betriebskosten als Aufwandsersatz ist dies unvereinbar.

Auch für den Nachweis des in § 21 Abs 1 Z 8 MRG angeführten Beitrages für Hausbesorgerarbeiten iSe ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung ist erforderlich, dass der Hauseigentümer nachweist, welche Zahlungen er geleistet hat (5 Ob 126/99m = MietSlg 51.343/23). Nichts anderes kann für die übrigen im Betriebskostenkatalog aufgezählten Positionen gelten.Auch für den Nachweis des in Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 8, MRG angeführten Beitrages für Hausbesorgerarbeiten iSe ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung ist erforderlich, dass der Hauseigentümer nachweist, welche Zahlungen er geleistet hat (5 Ob 126/99m = MietSlg 51.343/23). Nichts anderes kann für die übrigen im Betriebskostenkatalog aufgezählten Positionen gelten.

Um dem Mieter Betriebskosten für das Kalenderjahr in Rechnung stellen zu können, bedarf es daher zweier Voraussetzungen, die beide zum Ende des Kalenderjahres, für welches die Abrechnung erstellt wurde, erfüllt sein müssen: Erstens der Fälligkeit gegenüber dem Vermieter, deren Zeitpunkt sich nach der Vereinbarung zwischen Gläubiger und Schuldner (Vermieter) richtet, und zweitens der Zahlung durch den Vermieter. Jede dieser beiden Voraussetzungen ist notwendig, aber für sich allein nicht hinreichend. So berechtigt die vorzeitige Zahlung, wenn die Fälligkeit erst nach Ende des Kalenderjahres eintritt, nicht zur Aufnahme der Kosten in die Betriebskostenabrechnung des Kalenderjahres (vgl 5 Ob 162/97b = MietSlg 49.311), sondern die Kosten sind erst in die Abrechnung des nächsten Jahres aufzunehmen, in dem sie ja dann fällig und bezahlt sind. Gleiches gilt, wenn die Kosten bis Ende des Kalenderjahres zwar fällig geworden, aber nicht bezahlt sind, weil der Vermieter dann im Kalenderjahr keinen zu überwälzenden Aufwand hatte.Um dem Mieter Betriebskosten für das Kalenderjahr in Rechnung stellen zu können, bedarf es daher zweier Voraussetzungen, die beide zum Ende des Kalenderjahres, für welches die Abrechnung erstellt wurde, erfüllt sein müssen: Erstens der Fälligkeit gegenüber dem Vermieter, deren Zeitpunkt sich nach der Vereinbarung zwischen Gläubiger und Schuldner (Vermieter) richtet, und zweitens der Zahlung durch den Vermieter. Jede dieser beiden Voraussetzungen ist notwendig, aber für sich allein nicht hinreichend. So berechtigt die vorzeitige Zahlung, wenn die Fälligkeit erst nach Ende des Kalenderjahres eintritt, nicht zur Aufnahme der Kosten in die Betriebskostenabrechnung des Kalenderjahres vergleiche 5 Ob 162/97b = MietSlg 49.311), sondern die Kosten sind erst in die Abrechnung des nächsten Jahres aufzunehmen, in dem sie ja dann fällig und bezahlt sind. Gleiches gilt, wenn die Kosten bis Ende des Kalenderjahres zwar fällig geworden, aber nicht bezahlt sind, weil der Vermieter dann im Kalenderjahr keinen zu überwälzenden Aufwand hatte.

Der Vermieter hat daher den Nachweis zu erbringen, die Kosten im Kalenderjahr auch tatsächlich bezahlt zu haben. Die bloße Vorlage der Rechnungsbelege mit einem Buchungsvermerk über die Bezahlung durch die Antragsgegnerinnen genügt daher nicht; ein - wohl betriebsinterner - Buchungsvermerk ist kein geeigneter Nachweis für die tatsächliche Bezahlung von Rechnungen.

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 Telebankingüberweisungen zu treffen gehabt hätte, wonach es zur rechtlichen Beurteilung gekommen wäre, dass den Antragsgegnern vor allem aus Gründen des Datenschutzes eine Vorlage der Telebankingbelege nicht zumutbar sei, weil auf diesen auch andere - nicht die entsprechende Betriebskostenposition betreffende - Zahlungen ausgewiesen seien und eine Unkenntlichmachung der anderen Zahlungsflüsse nicht möglich bzw mit einem enormen wirtschaftlichen Aufwand verbunden wäre.

Auch diese Argumente der Rekurswerberin sind verfehlt. Gemäß § 21 Abs 3 MRG hat der Vermieter den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren, was vor allem der Überprüfung der Richtigkeit der in der Abrechnung enthaltenen Angaben dienen soll. Die formalen Erfordernisse der Abrechnung entsprechen § 20 Abs 3 MRG, wonach sie nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie für einen durchschnittlichen Mieter schon anhand ihres Inhalts nachvollziehbar ist; sie muss detailliert und übersichtlich aufgeschlüsselt sein. Hierüber besteht weder ein Datenschutz noch kann sich der Vermieter auf ein unzureichendes Computerprogramm berufen (Würth, Miet- und Wohnrecht21, § 20 MRG, RZ 19). Die Rekurswerberinnen können sich somit nicht darauf berufen, aufgrund ihrer Überweisungen per Telebanking nur Sammelbelege vorlegen zu können, die auch andere, nicht die entsprechenden

Betriebskostenpositionen betreffende Positionen, aufweisen. Es obliegt ihnen als Vermieterinnen, sich ein ausreichendes System zu verschaffen, um eine ordnungsgemäße Abrechnung iSd § 21 Abs 3 MRG zu erstellen und es den Mietern in geeigneter Weise zu ermöglich, in die Belege über die tatsächliche Zahlung Einsicht zu nehmen. Da es jedenfalls Sache des Vermieters ist, den Mietern gemäß § 21 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 der Telebankingbelege unzumutbar wäre, eben auf andere geeignete Weise seiner Pflicht iSd § 21 Abs 3 MRG nachzukommen, zumal auch in Zusammenhang mit anderen Pflichten (zB ordnungsgemäße Buchführung oder Nachweis der Zahlung gegenüber deren Empfänger) entsprechende Belege vorzulegen sind. Ein Feststellungsmangel liegt daher nicht vor.Auch diese Argumente der Rekurswerberin sind verfehlt. Gemäß Paragraph 21, Absatz 3, MRG hat der Vermieter den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren, was vor allem der Überprüfung der Richtigkeit der in der Abrechnung enthaltenen Angaben dienen soll. Die formalen Erfordernisse der Abrechnung entsprechen Paragraph 20, Absatz 3, MRG, wonach sie nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie für einen durchschnittlichen Mieter schon anhand ihres Inhalts nachvollziehbar ist; sie muss detailliert und übersichtlich aufgeschlüsselt sein. Hierüber besteht weder ein Datenschutz noch kann sich der Vermieter auf ein unzureichendes Computerprogramm berufen (Würth, Miet- und Wohnrecht21, Paragraph 20, MRG, RZ 19). Die Rekurswerberinnen können sich somit nicht darauf berufen, aufgrund ihrer Überweisungen per Telebanking nur Sammelbelege vorlegen zu können, die auch andere, nicht die entsprechenden Betriebskostenpositionen betreffende Positionen, aufweisen. Es obliegt ihnen als Vermieterinnen, sich ein ausreichendes System zu verschaffen, um eine ordnungsgemäße Abrechnung iSd Paragraph 21, Absatz 3, MRG zu erstellen und es den Mietern in geeigneter Weise zu ermöglich, in die Belege über die tatsächliche Zahlung Einsicht zu nehmen. Da es jedenfalls Sache des Vermieters ist, den Mietern gemäß Paragraph 21, 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 der Telebankingbelege unzumutbar wäre, eben auf andere geeignete Weise seiner Pflicht iSd Paragraph 21, Absatz 3, MRG nachzukommen, zumal auch in Zusammenhang mit anderen Pflichten (zB ordnungsgemäße Buchführung oder Nachweis der Zahlung gegenüber deren Empfänger) entsprechende Belege vorzulegen sind. Ein Feststellungsmangel liegt daher nicht vor.

Dem Rekurs der Erstantragsgegnerin war daher der Erfolg zu versagen. In Anbetracht dessen, dass das Rekursgericht der Rechtsprechung des OGH (5 Ob 131/99x) zur Frage, ob die Betriebskosten, um in die Abrechnung aufgenommen werden zu können, vom Vermieter im Kalenderjahr auch bezahlt werden mussten, nicht folgt, war der Revisionsrekurs zuzulassen.

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

1040 Wien, Schwarzenbergplatz 11

Anmerkung

EWZ00105 40R28.05x

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2005:04000R00028.05X.0301.000

Dokumentnummer

JJT_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_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