

# TE OGH 2001/7/10 5Ob163/01h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.07.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Heinrich M\*\*\*\*\*, 2.) Harald P\*\*\*\*\*, 3.) Gertrude B\*\*\*\*\*, 4.) Karl H\*\*\*\*\*, 5.) Johann H\*\*\*\*\*, und 6.) Monika G\*\*\*\*\*, alle Mieter im Haus \*\*\*\*\*, alle vertreten durch Robert Knoll, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Landstraße, 1030 Wien, Erdbergstraße 16 - 22, gegen die Antragsgegner

1.) Mag. Dr. Werner H\*\*\*\*\*, und 2.) T\*\*\*\*\* GesmbH, beide \*\*\*\*\*, beide vertreten durch die Immobilienverwaltung Leonard R. B\*\*\*\*\*, diese vertreten durch Dr. Günter Schandor, Rechtsanwalt in 1120 Wien, wegen Rechnungslegung (§ 21 Abs 3 und 5 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 11 MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. März 2001, GZ 40 R 2/01t-25, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30. Oktober 2000, GZ 42 Msch 97/97x-22, abgeändert wurde, den 1.) Mag. Dr. Werner H\*\*\*\*\*, und 2.) T\*\*\*\*\* GesmbH, beide \*\*\*\*\*, beide vertreten durch die Immobilienverwaltung Leonard R. B\*\*\*\*\*, diese vertreten durch Dr. Günter Schandor, Rechtsanwalt in 1120 Wien, wegen Rechnungslegung (Paragraph 21, Absatz 3 und 5 MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. März 2001, GZ 40 R 2/01t-25, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30. Oktober 2000, GZ 42 Msch 97/97x-22, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Beschluss wurde das Begehren der Antragsteller abgewiesen, den Antragsgegnern unter Androhung einer Ordnungsstrafe von S 20.000,- die Legung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1995 aufzutragen. Begründet wurde dies mit der Unmöglichkeit einer Erlangung bzw Rekonstruktion der Abrechnungsunterlagen, die im konkreten Fall glaubhaft sei, weil seit dem Abrechnungszeitpunkt bereits ein zweimaliger Eigentümerwechsel des Hauses stattgefunden hat (einmal durch Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren) und der für das Jahr 1995 verantwortliche Eigentümer (der Verpflichtete im Zwangsversteigerungsverfahren) nicht zur Herausgabe von Verwaltungsunterlagen gezwungen werden könne.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil der Rechtsfrage nach der Durchsetzbarkeit der Rechnungslegungsverpflichtung gegen den Erwerber einer Liegenschaft erhebliche praktische Bedeutung zukomme. Dennoch erweist sich der von den Antragstellern mit dem Ziel einer Stattgebung des Rechnungslegungsbegehrens erhobene Revisionsrekurs als unzulässig, was gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a ZPO und § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen ist: Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil der Rechtsfrage nach der Durchsetzbarkeit der Rechnungslegungsverpflichtung gegen den Erwerber einer Liegenschaft erhebliche praktische Bedeutung zukomme. Dennoch erweist sich der von den Antragstellern mit dem Ziel einer Stattgebung des Rechnungslegungsbegehrens erhobene Revisionsrekurs als unzulässig, was gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a, ZPO und Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen ist:

### **Rechtliche Beurteilung**

Das einzige von den Rechtsmittelwerbern gegen die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes mit Bezug auf die einschlägige Judikatur ins Treffen geführte Argument besteht darin, dass die Rechnungslegungspflicht vom jeweiligen Vermieter zu erfüllen ist, und zwar auch für Zeiträume vor seinem Vertragseintritt. Das ist zwar richtig (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 19 und 22 zu § 20 MRG mwN, was sowohl für die Hauptmietzinsabrechnung als auch - gemäß § 21 Abs 5 MRG - für die Betriebskostenabrechnung gilt), wurde aber vom Rekursgericht ohnehin nicht in Frage gestellt. Der ausschlaggebende Grund für die Abweisung des Rechnungslegungsbegehrens der Antragsteller war vielmehr der, dass auch dem rechnungslegungspflichtigen Vermieter die Einrede der Unmöglichkeit der Leistung zugebilligt werden müsse, woran wegen der für das gesamte Schuldrecht geltenden Regelung des § 1447 ABGB nicht zu zweifeln ist. Auch der Vermieter kann also nicht zu einer Leistung verurteilt bzw durch Ordnungsstrafen gezwungen werden, von der nach der Beurteilung des Verkehrs mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststeht, dass sie gar nicht erbracht werden kann, weil etwa die notwendige Mitwirkung eines Dritten nicht zu erreichen ist (vgl Reischauer in Rummel<sup>3</sup>, Rz 10 zu § 920 ABGB mwN; SZ 69/226 = WoBI 1998, 176/118 ((Call)), jüngst WoBI 2000, 246/133). Um einem Rechnungslegungsbegehren stattzugeben, müsste eine erstzunehmende, irgendwie ins Gewicht fallende Chance bestehen, die dafür notwendigen Unterlagen zu beschaffen. Das einzige von den Rechtsmittelwerbern gegen die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes mit Bezug auf die einschlägige Judikatur ins Treffen geführte Argument besteht darin, dass die Rechnungslegungspflicht vom jeweiligen Vermieter zu erfüllen ist, und zwar auch für Zeiträume vor seinem Vertragseintritt. Das ist zwar richtig (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 19 und 22 zu Paragraph 20, MRG mwN, was sowohl für die Hauptmietzinsabrechnung als auch - gemäß Paragraph 21, Absatz 5, MRG - für die Betriebskostenabrechnung gilt), wurde aber vom Rekursgericht ohnehin nicht in Frage gestellt. Der ausschlaggebende Grund für die Abweisung des Rechnungslegungsbegehrens der Antragsteller war vielmehr der, dass auch dem rechnungslegungspflichtigen Vermieter die Einrede der Unmöglichkeit der Leistung zugebilligt werden müsse, woran wegen der für das gesamte Schuldrecht geltenden Regelung des Paragraph 1447, ABGB nicht zu zweifeln ist. Auch der Vermieter kann also nicht zu einer Leistung verurteilt bzw durch Ordnungsstrafen gezwungen werden, von der nach der Beurteilung des Verkehrs mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststeht, dass sie gar nicht erbracht werden kann, weil etwa die notwendige Mitwirkung eines Dritten nicht zu erreichen ist vergleiche Reischauer in Rummel<sup>3</sup>, Rz 10 zu Paragraph 920, ABGB mwN; SZ 69/226 = WoBI 1998, 176/118 ((Call)), jüngst WoBI 2000, 246/133). Um einem Rechnungslegungsbegehren stattzugeben, müsste eine erstzunehmende, irgendwie ins Gewicht fallende Chance bestehen, die dafür notwendigen Unterlagen zu beschaffen.

Im konkreten Fall hat das Rekursgericht eine solche Möglichkeit verneint. Dazu findet sich im vorliegenden Revisionsrekurs nur das Gegenargument, dass die Bemühungen der Antragsgegner, sich vom (Vor-)Voreigentümer die Verwaltungsunterlagen zu beschaffen, halbherzig gewesen seien und die diesbezüglichen Briefe eingeschrieben hätten aufgegeben werden müssen. Ob nach den dargestellten Kriterien Unmöglichkeit der Leistung vorliegt, kann jedoch immer nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, was die Zulässigkeit einer Anrufung des Obersten Gerichtshofes auf die Geltendmachung einer gravierenden, aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigierenden Fehlbeurteilung der zweiten Instanz reduziert. Eine solche ist nach der Sachlage nicht zu erkennen.

Der Revisionsrekurs der Antragsteller war daher gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. Der Revisionsrekurs der Antragsteller war daher gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da die Antragsgegner für ihre Revisionsrekursbeantwortung in Beachtung der Vorschrift des § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG keine Kosten verzeichneten. Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da die Antragsgegner für ihre Revisionsrekursbeantwortung in Beachtung der Vorschrift des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG keine Kosten verzeichneten.

**Anmerkung**

E62736 05A01631

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00163.01H.0710.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20010710\_OGH0002\_0050OB00163\_01H0000\_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](http://www.jusline.at)