

# TE OGH 2000/6/27 5Ob166/00y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Elisabeth S\*\*\*\*\*, 2.) Birgit R\*\*\*\*\*, 3.) Dieter O\*\*\*\*\*, und 4.) Iris G\*\*\*\*\*, die zu 1.) bis

3.) angeführten Antragsteller vertreten durch die Viertantragstellerin, diese vertreten durch Mag. Barbara Sirk, Funktionärin des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Sparbersbachgasse 61, gegen die Antragsgegner 1.) Josef B\*\*\*\*\*, und 2.) Amalie B\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Helmut Destaller ua Rechtsanwälte in Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 12 und Z 14 MRG, über den Revisionsrekurs der Viertantragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 9. Februar 2000, GZ 7 R 6/00d-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 29. Oktober 1999, GZ 42 Msch 26/99m-7, bestätigt wurde, folgenden3.) angeführten Antragsteller vertreten durch die Viertantragstellerin, diese vertreten durch Mag. Barbara Sirk, Funktionärin des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, 8010 Graz, Sparbersbachgasse 61, gegen die Antragsgegner 1.) Josef B\*\*\*\*\*, und 2.) Amalie B\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Helmut Destaller ua Rechtsanwälte in Graz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12 und Ziffer 14, MRG, über den Revisionsrekurs der Viertantragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 9. Februar 2000, GZ 7 R 6/00d-14, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 29. Oktober 1999, GZ 42 Msch 26/99m-7, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Die Antragsteller (der Drittantragsteller als Rechtsnachfolger der zum 31. 8. 1997 aus dem Mietverhältnis ausgeschiedenen Evelyn K\*\*\*\*\*) waren von Anfang Oktober 1996 bis Ende Juli 1998 gemeinsam Hauptmieter einer 161 m<sup>2</sup> großen Wohnung im Haus \*\*\*\*\* das den Antragsgegnern gehört. Sie hatten die Wohnung zum Zweck eines Hochschulstudiums gemietet. Der vereinbarte Mietzins von S 10.000,-- zuzüglich USt monatlich enthielt auch ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände, das im Mietvertrag zwar nicht betraglich ausgewiesen war, von dem aber feststeht, dass eine "Aufsplittung von 9/10 für den Hauptmietzins und 1/10 für die Möbelmiete angemessen erscheint". Dementsprechend wurden den Antragstellern monatlich 11 % Umsatzsteuer aus S 10.000,-- vorgeschrieben, was rechnerisch dem ermäßigten Steuersatz von 10 % für S 9.000,-- und dem Normalsteuersatz von

20 % für S 1.000,- entspricht (ob dies den Antragstellern bei Abschluss des Mietvertrages auch so gesagt wurde, blieb offen). Die Einhebung der Betriebskosten erfolgte im Weg der Einzelschreibung. Sie war - wie die Antragsteller selbst zugestanden haben - inhaltlich korrekt, entsprach aber insofern nicht den formellen Anforderungen des § 21 Abs 4 MRG, als den Antragstellern keine Rechnungsbelege für die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben übersendet bzw vorgelegt wurden. Diese lagen, ohne dass darauf hingewiesen worden wäre, im Büro des Erstantragsgegners zur Einsicht auf. Obwohl dies der Erstantragstellerin bekannt war (insofern hat das Rekursgericht einer Tatsachen- und Beweistrüge nicht stattgegeben; siehe dazu ON 14, 3 ff), nahmen die Antragsteller nie Einsicht in die Betriebskostenbelege. Sie haben die Betriebskosten nie beanstandet, sondern diese so akzeptiert, wie sie vorgeschrieben wurden. Die Antragsteller (der Drittantragsteller als Rechtsnachfolger der zum 31. 8. 1997 aus dem Mietverhältnis ausgeschiedenen Evelyn K\*\*\*\*\*) waren von Anfang Oktober 1996 bis Ende Juli 1998 gemeinsam Hauptmieter einer 161 m<sup>2</sup> großen Wohnung im Haus \*\*\*\*\* das den Antragsgegnern gehört. Sie hatten die Wohnung zum Zweck eines Hochschulstudiums gemietet. Der vereinbarte Mietzins von S 10.000,- zuzüglich USt monatlich enthielt auch ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände, das im Mietvertrag zwar nicht betraglich ausgewiesen war, von dem aber feststeht, dass eine "Aufsplittung von 9/10 für den Hauptmietzins und 1/10 für die Möbelmiete angemessen erscheint". Dementsprechend wurden den Antragstellern monatlich 11 % Umsatzsteuer aus S 10.000,- vorgeschrieben, was rechnerisch dem ermäßigten Steuersatz von 10 % für S 9.000,- und dem Normalsteuersatz von 20 % für S 1.000,- entspricht (ob dies den Antragstellern bei Abschluss des Mietvertrages auch so gesagt wurde, blieb offen). Die Einhebung der Betriebskosten erfolgte im Weg der Einzelschreibung. Sie war - wie die Antragsteller selbst zugestanden haben - inhaltlich korrekt, entsprach aber insofern nicht den formellen Anforderungen des Paragraph 21, Absatz 4, MRG, als den Antragstellern keine Rechnungsbelege für die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben übersendet bzw vorgelegt wurden. Diese lagen, ohne dass darauf hingewiesen worden wäre, im Büro des Erstantragsgegners zur Einsicht auf. Obwohl dies der Erstantragstellerin bekannt war (insofern hat das Rekursgericht einer Tatsachen- und Beweistrüge nicht stattgegeben; siehe dazu ON 14, 3 ff), nahmen die Antragsteller nie Einsicht in die Betriebskostenbelege. Sie haben die Betriebskosten nie beanstandet, sondern diese so akzeptiert, wie sie vorgeschrieben wurden.

Gestützt auf diesen Sachverhalt haben die Antragsteller (unter Vernachlässigung ihrer mittlerweile zurückgezogenen oder anderweitig erledigten Begehren) zunächst bei der Schlichtungsstelle, dann gemäß § 40 Abs 1 MRG bei Gericht die Feststellung beantragt, dass die unter dem Titel Betriebskosten geleisteten Zahlungen samt USt zu Unrecht erfolgten (was mit einem Antrag auf Überprüfung der Betriebskosten verbunden wurde) und dass die zum Mietzins eingehobene USt nur 10 % hätte betragen dürfen. Die Antragsgegner seien schuldig zu erkennen, den Antragstellern die zu viel geleisteten Beträge zurückzuzahlen. Gestützt auf diesen Sachverhalt haben die Antragsteller (unter Vernachlässigung ihrer mittlerweile zurückgezogenen oder anderweitig erledigten Begehren) zunächst bei der Schlichtungsstelle, dann gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG bei Gericht die Feststellung beantragt, dass die unter dem Titel Betriebskosten geleisteten Zahlungen samt USt zu Unrecht erfolgten (was mit einem Antrag auf Überprüfung der Betriebskosten verbunden wurde) und dass die zum Mietzins eingehobene USt nur 10 % hätte betragen dürfen. Die Antragsgegner seien schuldig zu erkennen, den Antragstellern die zu viel geleisteten Beträge zurückzuzahlen.

Das Erstgericht wies diese Begehren ab, was das Rekursgericht - kurz zusammengefasst - aus folgenden Erwägungen bestätigte:

Der Geltendmachung von Abrechnungsmängeln im Zusammenhang mit der nicht erfolgten Vorlage von Belegen bzw dem fehlenden Hinweis auf eine vorhandene Einsichtsmöglichkeit bei der Einhebung der Betriebskosten stehe das Schikaneverbot entgegen, das der Oberste Gerichtshof in einem vergleichbaren Fall schon einmal für anwendbar erklärt habe (WoBl 1992, 223/148). Von den Antragstellern wäre zu verlangen gewesen, dass sie sich mit dem Erstantragsgegner, der noch dazu über ein Büro an ihrem Wohnort verfügte, zumindest telefonisch wegen der Einsichtsgewährung in die Betriebskostenbelege in Verbindung setzen, wenn sie sich insoweit auf einen Abrechnungsfehler berufen. Es sei nicht hervorgekommen, dass die Antragsgegner eine Einsicht in die Belege verwehrt oder sie in irgend einer Form erschwert hätten.

Was die gemäß § 15 Abs 2 MRG überwältigte Umsatzsteuer betreffe, erfasse sie nicht nur den Hauptmietzins, sondern auch das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Für Letzteres gelte der Normalsteuersatz von 20 % (WoBl 1998, 122/74). Demnach seien die Antragsgegner zur Vorschreibung von 10 % aus S 9.000,- und von 20 % aus S 1.000,- - berechtigt gewesen. Auf eben dieses Ergebnis laufe die Vorschreibung von 11 % USt aus dem Gesamtmietzins

hinaus. Was die gemäß Paragraph 15, Absatz 2, MRG überwälzte Umsatzsteuer betreffe, erfasse sie nicht nur den Hauptmietzins, sondern auch das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Für Letzteres gelte der Normalsteuersatz von 20 % (WoBl 1998, 122/74). Demnach seien die Antragsgegner zur Vorschreibung von 10 % aus S 9.000,-- und von 20 % aus S 1.000,-- berechtigt gewesen. Auf eben dieses Ergebnis laufe die Vorschreibung von 11 % USt aus dem Gesamtmietzins hinaus.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- nicht übersteigt. Des Weiteren wurde ausgesprochen, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil keine iSd § 528 Abs 1 ZPO erheblichen Rechtsfragen zu lösen gewesen seien, dieser Ausspruch dann aber mit Beschluss vom 31. 3. 2000 dahingehend korrigiert, dass doch der Oberste Gerichtshof angerufen werden könne. Als Grund wurde genannt, dass eine Judikatur des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, "inwieweit erhöhte Umsatzsteuer für mitgemietete Einrichtungsgegenstände ohne ziffernmäßige Bezeichnung der Möbelmiete vorgeschrieben werden kann". Eine Aussage zur Behauptung der Rechtsmittelwerberin, auch in Ansehung der (gänzlichen) Rückforderung der Betriebskosten sei der Revisionsrekurs zuzulassen, weil die rekursgerichtliche Entscheidung dem Gesetzeswortlaut widerspreche (wonach die Höhe der Betriebskosten unter Vorlage von Rechnungen nachzuweisen sei), hielt das Rekursgericht unter diesen Umständen nicht mehr für notwendig. Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- nicht übersteigt. Des Weiteren wurde ausgesprochen, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil keine iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO erheblichen Rechtsfragen zu lösen gewesen seien, dieser Ausspruch dann aber mit Beschluss vom 31. 3. 2000 dahingehend korrigiert, dass doch der Oberste Gerichtshof angerufen werden könne. Als Grund wurde genannt, dass eine Judikatur des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, "inwieweit erhöhte Umsatzsteuer für mitgemietete Einrichtungsgegenstände ohne ziffernmäßige Bezeichnung der Möbelmiete vorgeschrieben werden kann". Eine Aussage zur Behauptung der Rechtsmittelwerberin, auch in Ansehung der (gänzlichen) Rückforderung der Betriebskosten sei der Revisionsrekurs zuzulassen, weil die rekursgerichtliche Entscheidung dem Gesetzeswortlaut widerspreche (wonach die Höhe der Betriebskosten unter Vorlage von Rechnungen nachzuweisen sei), hielt das Rekursgericht unter diesen Umständen nicht mehr für notwendig.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der jetzt vorliegende Revisionsrekurs der Viertantragstellerin, mit dem sie beantragt, die vorinstanzlichen Entscheidungen "meritorisch im Sinne des Antrages" abzuändern, oder aber sie aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen, erweist sich als unzulässig.

Der Oberste Gerichtshof hat eine sich aus § 528 Abs 1 ZPO (hier iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) ergebende Unzulässigkeit des Revisionsrekurses gemäß § 526 Abs 2 ZPO auch dann wahrzunehmen, wenn ihn das Rekursgericht für zulässig erklärt hat (vgl 5 Ob 2383/96v = EWri 1/46a/34 uva). Hier liegt ein solcher Fall vor, weil der Revisionsrekurs keine Rechtsfrage aufzeigt, die im Interesse der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung einer Klarstellung durch den Obersten Gerichtshof bedürfte. Dies ist gemäß § 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO und § 37 Abs 1 Z 16 MRG kurz wie folgt zu begründen. Der Oberste Gerichtshof hat eine sich aus Paragraph 528, Absatz eins, ZPO (hier in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) ergebende Unzulässigkeit des Revisionsrekurses gemäß Paragraph 526, Absatz 2, ZPO auch dann wahrzunehmen, wenn ihn das Rekursgericht für zulässig erklärt hat (vergleiche 5 Ob 2383/96v = EWri 1/46a/34 uva). Hier liegt ein solcher Fall vor, weil der Revisionsrekurs keine Rechtsfrage aufzeigt, die im Interesse der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung einer Klarstellung durch den Obersten Gerichtshof bedürfte. Dies ist gemäß Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO und Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 16, MRG kurz wie folgt zu begründen:

Zutreffend hat schon das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass der Vermieter auch jene Umsatzsteuer auf den Mieter überwälzen kann, die auf das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände entfällt. Das ergibt sich eindeutig aus § 15 MRG, dessen Abs 1 Z 4 das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände als Teil des Mietzinses definiert, für den wiederum Abs 2 leg cit die Möglichkeit der Überwälzung der auf ihn entfallenden (der von ihm - dem "Mietzins" - zu entrichtenden) Umsatzsteuer eröffnet. Es bedarf auch keiner weiteren Klarstellung durch den Obersten Gerichtshof, dass die auf das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände entfallende Umsatzsteuer nach dem Normalsteuersatz von 20 % zu bemessen und ein einheitlicher Mietzins, der der unterschiedlichen Besteuerung von Mietzinsbestandteilen nicht Rechnung trägt, verhältnismäßig aufzuspalten ist, weil dies bereits vom Verwaltungsgerichtshof (dem in Fragen des Steuerrechts Leitfunktion zukommt: WoBl 1998, 189/126;

5 Ob 99/00w) ausgesprochen wurde (WoBl 1988, 122/74; WoBl 1993, 62/50; idS auch Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 11 zu § 15 MRG). Schließlich lassen die Feststellungen der Vorinstanzen keinen Zweifel zu, dass den Antragstellern eine nach der Sachlage gerechtfertigte und betraglich richtige Umsatzsteuer vorgeschrieben wurde (vgl Würth aaO). Es wurde daher kein "ungesetzlicher Umsatzsteuersatz von 11 % kreiert", wie die Rechtsmittelwerberin meint, sondern nur eine vereinfachende Berechnungsmethode für den sich aus dem Hauptmietzins (§ 15 Abs 1 Z 1 MRG) und dem sich aus dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände § 15 Abs 1 Z 4 MRG) ergebenden Betrag gewählt. Damit bietet sich zur Rechtfertigung einer Anrufung des Obersten Gerichtshofes (bei einem Wert des Entscheidungsgegenstandes, den das Rekursgericht mit ca S 2.100,- errechnete) nur noch die vom Rekursgericht relevierte Frage an, ob es einer Bezifferung des auf die Möbelmiete entfallenden Betrages im Mietvertrag bedurft hätte, um die diesbezügliche (höhere) Umsatzsteuer überwälzen zu dürfen. Auch hierin liegt jedoch kein erhebliches Rechtsproblem idS § 528 Abs 1 ZPO. Die Anrechnung der USt erfolgt im Vollenwendungsbereich des MRG kraft Gesetzes, bedarf also keiner Vereinbarung (Würth aaO, Rz 10 zu § 15 MRG; vgl WoBl 1991, 139/87). Der Vermieter soll gemäß § 15 Abs 2 MRG die von ihm zu entrichtende Umsatzsteuer auf den Mieter überwälzen können. Da ihn die Einhebung eines einheitlichen, sowohl den Hauptmietzins als auch das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände umfassenden Mietzinses nach der bereits zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nicht davon befreit, für den - nötigenfalls im Wege der Schätzung zu ermittelnden - "Möbelzins" die normale Umsatzsteuer abführen zu müssen, kann er vom Mieter auch diese - im gegenständlichen Fall unstrittig richtig ermittelte - Umsatzsteuer begehren. Die damit übereinstimmende rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes bedarf weder einer Korrektur noch einer Vertiefung. Zutreffend hat schon das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass der Vermieter auch jene Umsatzsteuer auf den Mieter überwälzen kann, die auf das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände entfällt. Das ergibt sich eindeutig aus Paragraph 15, MRG, dessen Absatz eins, Ziffer 4, das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände als Teil des Mietzinses definiert, für den wiederum Absatz 2, leg cit die Möglichkeit der Überwälzung der auf ihn entfallenden (der von ihm - dem "Mietzins" - zu entrichtenden) Umsatzsteuer eröffnet. Es bedarf auch keiner weiteren Klarstellung durch den Obersten Gerichtshof, dass die auf das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände entfallende Umsatzsteuer nach dem Normalsteuersatz von 20 % zu bemessen und ein einheitlicher Mietzins, der der unterschiedlichen Besteuerung von Mietzinsbestandteilen nicht Rechnung trägt, verhältnismäßig aufzuspalten ist, weil dies bereits vom Verwaltungsgerichtshof (dem in Fragen des Steuerrechts Leitfunktion zukommt: WoBl 1998, 189/126; 5 Ob 99/00w) ausgesprochen wurde (WoBl 1988, 122/74; WoBl 1993, 62/50; idS auch Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 11 zu Paragraph 15, MRG). Schließlich lassen die Feststellungen der Vorinstanzen keinen Zweifel zu, dass den Antragstellern eine nach der Sachlage gerechtfertigte und betraglich richtige Umsatzsteuer vorgeschrieben wurde (vergleiche Würth aaO). Es wurde daher kein "ungesetzlicher Umsatzsteuersatz von 11 % kreiert", wie die Rechtsmittelwerberin meint, sondern nur eine vereinfachende Berechnungsmethode für den sich aus dem Hauptmietzins (Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MRG) und dem sich aus dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 4, MRG) ergebenden Betrag gewählt. Damit bietet sich zur Rechtfertigung einer Anrufung des Obersten Gerichtshofes (bei einem Wert des Entscheidungsgegenstandes, den das Rekursgericht mit ca S 2.100,- errechnete) nur noch die vom Rekursgericht relevierte Frage an, ob es einer Bezifferung des auf die Möbelmiete entfallenden Betrages im Mietvertrag bedurft hätte, um die diesbezügliche (höhere) Umsatzsteuer überwälzen zu dürfen. Auch hierin liegt jedoch kein erhebliches Rechtsproblem idS Paragraph 528, Absatz eins, ZPO. Die Anrechnung der USt erfolgt im Vollenwendungsbereich des MRG kraft Gesetzes, bedarf also keiner Vereinbarung (Würth aaO, Rz 10 zu Paragraph 15, MRG; vergleiche WoBl 1991, 139/87). Der Vermieter soll gemäß Paragraph 15, Absatz 2, MRG die von ihm zu entrichtende Umsatzsteuer auf den Mieter überwälzen können. Da ihn die Einhebung eines einheitlichen, sowohl den Hauptmietzins als auch das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände umfassenden Mietzinses nach der bereits zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nicht davon befreit, für den - nötigenfalls im Wege der Schätzung zu ermittelnden - "Möbelzins" die normale Umsatzsteuer abführen zu müssen, kann er vom Mieter auch diese - im gegenständlichen Fall unstrittig richtig ermittelte - Umsatzsteuer begehren. Die damit übereinstimmende rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes bedarf weder einer Korrektur noch einer Vertiefung.

Was die vom Rekursgericht selbst nicht als erheblich idS § 528 Abs 1 ZPO relevierte Frage betrifft, ob die Antragsteller die gesamten Betriebskosten zurückfordern können, weil es die Antragsteller verabsäumten, in ihren Einzelschreibungen jeweils auf Ort und Zeit einer möglichen Belegeinsicht hinzuweisen (vgl WoBl 1993, 121/86;

MietSlg 48/40), ist die auf den konkreten Fall bezogene Beurteilung jedenfalls vertretbar, die Rückforderung sei unter dem Gesichtspunkt des Schikaneverbots in Frage zu stellen. Dass dem Schikaneverbot in diesem Zusammenhang Bedeutung zukommt, wurde bereits judiziert (WoBl 1992, 223/148). Eine grob fehlerhafte Subsumtion des gegenständlichen Sachverhalts unter dessen Grundsätze ist nicht zu erkennen. Zu beachten ist überdies, dass die Schaffung des von den Antragstellern angestrebten Rückzahlungstitels im außerstreitigen Mietrechtsverfahren zur Überprüfung der Betriebskosten (§ 37 Abs 1 Z 12 MRG) nur nach Maßgabe des § 37 Abs 4 MRG, also nur dann in Betracht kommt, wenn sich ein solcher Anspruch unzweifelhaft ergibt. Die Antragsteller vertreten offenbar den Standpunkt, für die Rückzahlung zu Unrecht eingehobener Betriebskosten stehe ihnen das außerstreitige Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 14 MRG zur Verfügung, doch können dort nur Ansprüche geltend gemacht werden, die aus verbotenen Leistungen iSd § 27 Abs 1 MRG herrühren. Leistungen, die entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 MRG erbracht wurden, fallen nicht darunter (SZ 66/27; ImmZ 1995, 455; 5 Ob 149/95; WoBl 1997, 97/21; 2 Ob 515/96 = EWr I/27/142), sodass für deren Rückforderung grundsätzlich der Rechtsweg zu beschreiten ist (ImmZ 1986, 66 ua). Im gegenständlichen Fall war daher nur zu prüfen, ob sich im gegenständlichen Mietrechtsverfahren ein Anspruch auf gänzliche Rückforderung der während des Mietverhältnisses entrichteten Bewirtschaftungskosten iSd § 37 Abs 4 MRG "ergab", was vom Rekursgericht mit vertretbaren Argumenten verneint wurde. Was die vom Rekursgericht selbst nicht als erheblich iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO relevierte Frage betrifft, ob die Antragsteller die gesamten Betriebskosten zurückfordern können, weil es die Antragsteller verabsäumten, in ihren Einzelvorschreibungen jeweils auf Ort und Zeit einer möglichen Belegeinsicht hinzuweisen vergleiche WoBl 1993, 121/86; MietSlg 48/40), ist die auf den konkreten Fall bezogene Beurteilung jedenfalls vertretbar, die Rückforderung sei unter dem Gesichtspunkt des Schikaneverbots in Frage zu stellen. Dass dem Schikaneverbot in diesem Zusammenhang Bedeutung zukommt, wurde bereits judiziert (WoBl 1992, 223/148). Eine grob fehlerhafte Subsumtion des gegenständlichen Sachverhalts unter dessen Grundsätze ist nicht zu erkennen. Zu beachten ist überdies, dass die Schaffung des von den Antragstellern angestrebten Rückzahlungstitels im außerstreitigen Mietrechtsverfahren zur Überprüfung der Betriebskosten (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG) nur nach Maßgabe des Paragraph 37, Absatz 4, MRG, also nur dann in Betracht kommt, wenn sich ein solcher Anspruch unzweifelhaft ergibt. Die Antragsteller vertreten offenbar den Standpunkt, für die Rückzahlung zu Unrecht eingehobener Betriebskosten stehe ihnen das außerstreitige Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG zur Verfügung, doch können dort nur Ansprüche geltend gemacht werden, die aus verbotenen Leistungen iSd Paragraph 27, Absatz eins, MRG herrühren. Leistungen, die entgegen den Bestimmungen der Paragraphen 15 bis 26 MRG erbracht wurden, fallen nicht darunter (SZ 66/27; ImmZ 1995, 455; 5 Ob 149/95; WoBl 1997, 97/21; 2 Ob 515/96 = EWr I/27/142), sodass für deren Rückforderung grundsätzlich der Rechtsweg zu beschreiten ist (ImmZ 1986, 66 ua). Im gegenständlichen Fall war daher nur zu prüfen, ob sich im gegenständlichen Mietrechtsverfahren ein Anspruch auf gänzliche Rückforderung der während des Mietverhältnisses entrichteten Bewirtschaftungskosten iSd Paragraph 37, Absatz 4, MRG "ergab", was vom Rekursgericht mit vertretbaren Argumenten verneint wurde.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E58613 05A01660

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00166.00Y.0627.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20000627\_OGH0002\_0050OB00166\_00Y0000\_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](http://www.jusline.at)