jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/6/15 5Ob161/00p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.06.2000

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 des Antragstellers Eduard P*****, vertreten durch Mag. Gerda Bleyer, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, 1010 Wien, Biberstraße 7, gegen den Antragsgegner Dipl.-Ing. Kurt D*****, vertreten durch Dr. Christiane Bobek, Rechtsanwältin in Wien, wegen §§ 37 Abs 1 Z 12, 21 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. November 1999, GZ 40 R 386/99g-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25. Juni 1999, GZ 49 Msch 3/99b-9, abgeändert wurde, folgendenDer 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 des Antragstellers Eduard P*****, vertreten durch Mag. Gerda Bleyer, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, 1010 Wien, Biberstraße 7, gegen den Antragsgegner Dipl.-Ing. Kurt D*****, vertreten durch Dr. Christiane Bobek, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraphen 37, Absatz eins, Ziffer 12,, 21 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. November 1999, GZ 40 R 386/99g-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25. Juni 1999, GZ 49 Msch 3/99b-9, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsgegner hat die Kosten der Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Hauptmieter einer Wohnung im Haus *****, das vom Antragsgegner verwaltet wird. Am 21. 8. 1998 stellte er bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 3. und 11. Bezirk den Antrag, dem Antragsgegner unter Androhung einer Ordnungsstrafe von S 20.000,-- aufzutragen, im Haus eine Betriebskostenabrechnung für die Jahre 1994 und 1995 14 Tage lang zur Einsicht durch die Mieter aufzulegen, den Antragsteller davon zu verständigen und ihm in geeigneter Form Einsicht in die Belege zu gewähren. Begründet wurde dies damit, dass "der Antragsgegner seiner Verpflichtung bis zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht nachgekommen sei". Dieser bestritt jegliche Pflichtwidrigkeit im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung.

Das Verfahren ist in weiterer Folge gemäß § 40 Abs 1 MRG gerichtsanhängig geworden.Das Verfahren ist in weiterer Folge gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG gerichtsanhängig geworden.

Strittig ist in dritter Instanz nur noch, ob der Antragsgegner seiner Abrechnungspflicht für das Jahr 1995 nachgekommen ist. Diesbezüglich steht fest, dass die Betriebskostenabrechnung 1995 (ein Exemplar der als Beilage 1 zum Akt genommenen Abrechnung) Ende Juni 1996 am schwarzen Brett des Hauses ***** aufgehängt war. In ihr fehlte allerdings - anders als in den Jahren zuvor - der Hinweis, wo und wann Einsicht in die Belege genommen werden kann.

Das Rekursgericht, dessen Entscheidung hier zu überprüfen ist, wies den Sachantrag (auch) hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung 1995 ab. Es vertrat im Anschluss an die zu 5 Ob 149/99v ergangenen Entscheidung des Obersten Gerichtshofes die Ansicht, dass der Antragsgegner seine Pflicht zur Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 1995 bereits erfüllt habe, weil sie im Haus zur Einsicht aufgelegen ist und der Antragsteller das Verlangen nach Einsicht in die Belege verspätet (nicht im zeitlichen Zusammenhang mit der Abrechnung) gestellt habe. Die sondergesetzlich statuierte Pflicht zur Einsichtgewährung in die Belege sei wie die Anfertigung von Kopien der Belege als Teil der Verpflichtung zur Legung der Jahresabrechnung konzipiert. Dass dem Antragsteller vor 1997 die Einsichtgewährung de facto schon dadurch verwehrt worden wäre, dass ihm der Auflageort der Belege verheimlicht wurde, sei nicht behauptet worden.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil sich der Oberste Gerichtshof bisher nur dahingehend geäußert habe, dass das Begehren des Mieters auf Herstellung von Kopien der Abrechnung im zeitlichen Zusammenhang mit der Rechnungslegung gestellt werden muss; die Frage, ob dies auch für das Begehren gelte, Einsicht in die Belege zu nehmen, sei offen.

Nach Meinung des erkennenden Senates liegen die in § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Der Revisionsrekurs des Antragstellers, der darauf abzielt, dem Antragsgegner die Legung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1995 aufzutragen, erweist sich daher als unzulässig, was wie folgt kurz zu begründen ist (§ 528a, § 510 Abs 3 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG):Nach Meinung des erkennenden Senates liegen die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Der Revisionsrekurs des Antragstellers, der darauf abzielt, dem Antragsgegner die Legung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1995 aufzutragen, erweist sich daher als unzulässig, was wie folgt kurz zu begründen ist (Paragraph 528 a,, Paragraph 510, Absatz 3, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG):

Rechtliche Beurteilung

Bereits in der vom Rekursgericht zitierten Entscheidung 5 Ob 149/99v (EWr I/21/80) hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass der Mieter seinen Anspruch auf Anspruch auf Ausfolgung von Kopien der Belege einer Betriebskostenabrechnung im zeitlichen Zusammenhang mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Vermieter geltend machen muss, weil es sich dabei um einen Teil des Rechnungslegungsanspruchs handelt. Was dabei für die Herstellung und Ausfolgung von Kopien einzelner Belege gesagt wurde, hat auch für die vom Vermieter zu gewährende Einsicht in die Originalbelege zu gelten. Auch hier geht es nicht um einen eigenständigen Anspruch, sondern um die Durchsetzung der in § 21 Abs 3 MRG umschriebenen Abrechnungsverpflichtung des Vermieters. In zwei Folgeentscheidungen wurde überdies klargestellt, wie groß die Zeitspanne ist, die dem Mieter zur Geltendmachung derartiger Nebenpflichten zur Verfügung steht (5 Ob 281/99f; 5 Ob 324/99d = immolex 2000, 71/45 = EWr I/21/85). Er kann bei rechtzeitiger Abrechnung bis zum Ende des laufenden Jahres, bei verspäteter Abrechnung (also einer Auflage der Abrechnung nach dem 30. Juni) innerhalb von sechs vollen Monaten Einsicht in die Belege (die Herstellung und Ausfolgung von Abschriften gegen Kostenersatz) verlangen. Demnach war, wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, das erst im Jahr 1998 gestellte Begehren des Antragstellers, ihm Einsicht in die Belege der Ende Juni 1996 im Haus aufgelegten Betriebskostenabrechnung zu gewähren, verfristet. Eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung, wie sie § 528 Abs 1 ZPO für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes voraussetzt, stellt sich nichtBereits in der vom Rekursgericht zitierten Entscheidung 5 Ob 149/99v (EWr I/21/80) hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass der Mieter seinen Anspruch auf Anspruch auf Ausfolgung von Kopien der Belege einer Betriebskostenabrechnung im zeitlichen Zusammenhang mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Vermieter geltend machen muss, weil es sich dabei um einen Teil des Rechnungslegungsanspruchs handelt. Was dabei

für die Herstellung und Ausfolgung von Kopien einzelner Belege gesagt wurde, hat auch für die vom Vermieter zu gewährende Einsicht in die Originalbelege zu gelten. Auch hier geht es nicht um einen eigenständigen Anspruch, sondern um die Durchsetzung der in Paragraph 21, Absatz 3, MRG umschriebenen Abrechnungsverpflichtung des Vermieters. In zwei Folgeentscheidungen wurde überdies klargestellt, wie groß die Zeitspanne ist, die dem Mieter zur Geltendmachung derartiger Nebenpflichten zur Verfügung steht (5 Ob 281/99f; 5 Ob 324/99d = immolex 2000, 71/45 = EWr I/21/85). Er kann bei rechtzeitiger Abrechnung bis zum Ende des laufenden Jahres, bei verspäteter Abrechnung (also einer Auflage der Abrechnung nach dem 30. Juni) innerhalb von sechs vollen Monaten Einsicht in die Belege (die Herstellung und Ausfolgung von Abschriften gegen Kostenersatz) verlangen. Demnach war, wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, das erst im Jahr 1998 gestellte Begehren des Antragstellers, ihm Einsicht in die Belege der Ende Juni 1996 im Haus aufgelegten Betriebskostenabrechnung zu gewähren, verfristet. Eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung, wie sie Paragraph 528, Absatz eins, ZPO für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes voraussetzt, stellt sich nicht.

Vertretbar ist auch die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, es sei im konkreten Fall nicht weiter der Frage nachzugehen, ob der Antragsteller durch den fehlenden Hinweis, die zur Betriebskostenabrechnung 1995 gehörigen Belege könnten - wie üblich - in der Kanzlei des Antragsgegners eingesehen werden, in seinem Recht auf Belegeinsicht beschnitten wurde. Der Beklagte hat dies nämlich trotz Kenntnis aller relevanten Beweisergebnisse nie zur Begründung seines Rechnungslegungsbegehrens vorgebracht.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Kosten für die vom Antragsgegner erstattete Revisionsrekursbeantwortung können, ohne dass auf die dem Antragsteller im Hinblick auf bereits durchgeführte Verfahren zur Überprüfung der Betriebskosten des Jahres 1995 vorgeworfenen Mutwilligkeit der Rechtsverfolgung einzugehen wäre, gemäß § 37 Abs 3 Z 19 Satz 2 MRG iVm §§ 40, 50 Abs 1 ZPO schon deshalb nicht zugesprochen werden, weil die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses nicht eingewendet wurde.Kosten für die vom Antragsgegner erstattete Revisionsrekursbeantwortung können, ohne dass auf die dem Antragsteller im Hinblick auf bereits durchgeführte Verfahren zur Überprüfung der Betriebskosten des Jahres 1995 vorgeworfenen Mutwilligkeit der Rechtsverfolgung einzugehen wäre, gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, Satz 2 MRG in Verbindung mit Paragraphen 40,, 50 Absatz eins, ZPO schon deshalb nicht zugesprochen werden, weil die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses nicht eingewendet wurde.

Anmerkung

E58522 05A01610

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00161.00P.0615.000

Dokumentnummer

JJT_20000615_OGH0002_0050OB00161_00P0000_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