jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/12/21 5Ob324/99d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.12.1999

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 Antragstellerin A***** Vertriebsgesellschaft m. b. H., *****, vertreten durch Martin Nedwed, Angestellter der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Innere Stadt Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin A*****-AG, *****, vertreten durch Dr. Gerhard Engin-Deniz & Dr. Christian Reimitz, Rechtsanwälte OEG in 1010 Wien, wegen § 21 Abs 3 und Abs 5 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 11 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. August 1999, GZ 40 R 183/99d-10, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 1. Februar 1999, GZ 48 Msch 21/98s-7, bestätigt 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 der Antragstellerin A***** Vertriebsgesellschaft m. b. H., *****, vertreten durch Martin Nedwed, Angestellter der Mietervereinigung Österreichs, Bezirksorganisation Innere Stadt Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin A*****-AG, *****, vertreten durch Dr. Gerhard Engin-Deniz & Dr. Christian Reimitz, Rechtsanwälte OEG in 1010 Wien, wegen Paragraph 21, Absatz 3 und Absatz 5, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. August 1999, GZ 40 R 183/99d-10, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 1. Februar 1999, GZ 48 Msch 21/98s-7, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

"Der Antragsgegnerin wird unter Androhung einer Ordnungsstrafe von S 10.000,-- auftragen, der Antragstellerin binnen 14 Tagen eine Kopie der Betriebskostenabrechnung hinsichtlich des Hauses ***** für das Jahr 1996 Zug um Zug gegen der Ersatz von S 5,-- pro Seite anzufertigen.

Das Mehrbegehren, der Antragstellerin auch Kopien der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1994 und 1995 zu übermitteln, wird abgewiesen.

Die Antragstellerin hat die für das gesamte Verfahren verzeichneten Barauslagen selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Hauptmieterin eines Geschäftslokals in dem der Antragsgegnerin gehörigen Haus *****. Letztere hat die Betriebskostenabrechnung 1994 vom 1. 2. 1995 bis 16. 2. 1995, die Betriebskostenabrechnung 1995 vom 31. 1. 1996 bis 22. 2. 1996 und die Betriebskostenabrechnung 1996 vom 23. 1. 1997 bis 6. 3. 1997 beim Hausbesorger zur Einsichtnahme durch die Mieter aufgelegt, doch hat kein Mieter von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Mit Schreiben vom 19. 2. 1997 ersuchte die Mietervereinigung Österreichs die Antragsgegnerin im Auftrag nicht genannter Mieter des verfahrensgegenständlichen Hauses um Übermittlung der Betriebskostenabrechnungen 1994 - 1996. Im Zuge der nachfolgenden Korrespondenz, in der die Antragsgegnerin den auch im gegenständlichen Verfahren eingenommenen Standpunkt vertrat, ihrer Rechnungslegungspflicht hinsichtlich der Betriebskosten der Jahre 1994 bis 1996 bereits vollinhaltlich nachgekommen zu sein, teilte die Mietervereinigung dann mit Schreiben vom 1. 7. 1997 mit, von der Antragstellerin bevollmächtigt zu sein, die Abrechnungen zu überprüfen, weshalb sie auf Anfertigung der Kopien bestehe. Mit Schreiben vom 29. 7. 1997, bei der Schlichtungsstelle eingelangt am 30. 7. 1997, stellte schließlich die Antragstellerin den aus dem Spruch ersichtlichen Sachantrag, der - nach Abweisung durch die Schlichtungsstelle - gemäß § 40 Abs 1 MRG gerichtsanhängig wurde.Mit Schreiben vom 19. 2. 1997 ersuchte die Mietervereinigung Österreichs die Antragsgegnerin im Auftrag nicht genannter Mieter des verfahrensgegenständlichen Hauses um Übermittlung der Betriebskostenabrechnungen 1994 - 1996. Im Zuge der nachfolgenden Korrespondenz, in der die Antragsgegnerin den auch im gegenständlichen Verfahren eingenommenen Standpunkt vertrat, ihrer Rechnungslegungspflicht hinsichtlich der Betriebskosten der Jahre 1994 bis 1996 bereits vollinhaltlich nachgekommen zu sein, teilte die Mietervereinigung dann mit Schreiben vom 1. 7. 1997 mit, von der Antragstellerin bevollmächtigt zu sein, die Abrechnungen zu überprüfen, weshalb sie auf Anfertigung der Kopien bestehe. Mit Schreiben vom 29. 7. 1997, bei der Schlichtungsstelle eingelangt am 30. 7. 1997, stellte schließlich die Antragstellerin den aus dem Spruch ersichtlichen Sachantrag, der - nach Abweisung durch die Schlichtungsstelle - gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG gerichtsanhängig wurde.

Das beiderseitige Parteienvorbringen erschöpft sich im Wesentlichen in der Darlegung der gegenteiligen rechtlichen Standpunkte, sodass sich nähere Ausführungen erübrigen. Hinzuweisen ist lediglich darauf, dass die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle auch noch die inhaltliche Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen bzw - vorschreibungen der Jahre 1994 bis 1996 verlangte, doch sind - von der Antragstellerin ungerügt - weder die Schlichtungsstelle noch das Gericht darauf eingegangen. Es ist daher auch hier nur das Begehren der Antragstellerin zu behandeln, ihr gegen Kostenersatz Kopien der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1994 bis 1996 zu übermitteln.

Das Erstgericht gab dem Sachantrag statt. Es vertrat die Auffassung, dass das Recht des Mieters, auf seine Kosten Ablichtungen von Abrechnungen und Belegen herstellen zu lassen, einen essentiellen Bestandteil der Abrechnungspflicht des Vermieters darstelle. Eine Ordnungsstrafe sei daher auch dann zu verhängen, wenn zwar Einsicht gewährt werde, die Anfertigung von Kopien aber trotz Anbot des Kostenersatzes verweigert werde. Im Gesetz selbst sei kein bestimmter Zeitraum festgelegt, für die die Betriebskostenabrechnung zur Einsichtnahme im Haus aufzulegen sei. Dass die Auflegung im Haus zeitlich befristet sei, liege in der Natur der Sache, wobei sich der angemessene Auflegungszeitraum aus den jeweiligen Umständen ergebe. Anders verhalte es sich hingegen mit dem Recht des Mieters, auf seine Kosten Kopien der Betriebskostenabrechnung bzw der Belege anfertigen zu lassen. Hier sei ein Grund für eine einschränkende Auslegung des Rechtes auf Herstellung von Kopien nicht ersichtlich. Insbesondere stelle die vorgesehene Kostenersatzpflicht des Mieters einen tauglichen Titel dar, um schikanöse Rechtsausübung durch den Mieter zu verhindern. Im Übrigen habe die Antragstellerin hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung 1996 ein entsprechendes Verlangen innerhalb des Auflagezeitraums gestellt.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Die Antragsgegnerin argumentiere damit, dass die Einsichtnahmemöglichkeit auf einen angemessenen Zeitraum beschränkt sei. Dies ergebe sich daraus, dass die Verwaltung nicht jederzeit zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen könne, da das den Betrieb stark behindere. In viel höherem Maß müsse dies dafür gelten, dass nicht jederzeit, noch

dazu für den Zeitraum mehrerer Jahre, Kopien angefordert werden können, da dies die Sach- und Personalressourcen noch stärker binde.

Diese Argumentation könne nicht geteilt werden. Mit dem Erstgericht sei zunächst darauf hinzuweisen, dass§ 21 Abs 3 MRG keine Frist für die Anfertigung von Abschriften (Ablichtungen) enthält. Entgegen der Meinung der Antragsgegnerin sei hinsichtlich der Anfertigung von Kopien der Abrechnungen eine zwingende Verbindung mit der Zeitdauer der Auflage der Abrechnung - Kopien der Belege seien nicht verfahrensgegenständlich - nicht nachvollziehbar. Hier sei insbesondere darauf hinzuweisen, dass auch bei formal ordnungsgemäßer Abrechnung und Belegeinsicht für den Mieter die Möglichkeit einer Überprüfung von einzelnen Positionen der Betriebskostenabrechnung besteht. Es erscheine gerade zur Beurteilung der Zweckmäßigkeit einer solchen Überprüfung geboten, dass der Mieter nachträglich noch die Möglichkeit erhält, ein Exemplar der Betriebskostenabrechnung zu erhalten. Auch die Argumente hinsichtlich einer übermäßigen Belastung der Verwaltung seien nicht überzeugend. Eine Anfertigung von Kopien einzelner in der Hausverwaltung ohnehin aufliegender einmal jährlicher Abrechnungen könne von jedem berufsmäßigen Hausverwalter erwartet werden.Diese Argumentation könne nicht geteilt werden. Mit dem Erstgericht sei zunächst darauf hinzuweisen, dass Paragraph 21, Absatz 3, MRG keine Frist für die Anfertigung von Abschriften (Ablichtungen) enthält. Entgegen der Meinung der Antragsgegnerin sei hinsichtlich der Anfertigung von Kopien der Abrechnungen eine zwingende Verbindung mit der Zeitdauer der Auflage der Abrechnung - Kopien der Belege seien nicht verfahrensgegenständlich - nicht nachvollziehbar. Hier sei insbesondere darauf hinzuweisen, dass auch bei formal ordnungsgemäßer Abrechnung und Belegeinsicht für den Mieter die Möglichkeit einer Überprüfung von einzelnen Positionen der Betriebskostenabrechnung besteht. Es erscheine gerade zur Beurteilung der Zweckmäßigkeit einer solchen Überprüfung geboten, dass der Mieter nachträglich noch die Möglichkeit erhält, ein Exemplar der Betriebskostenabrechnung zu erhalten. Auch die Argumente hinsichtlich einer übermäßigen Belastung der Verwaltung seien nicht überzeugend. Eine Anfertigung von Kopien einzelner in der Hausverwaltung ohnehin aufliegender einmal jährlicher Abrechnungen könne von jedem berufsmäßigen Hausverwalter erwartet werden.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 130.000,-- nicht übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch mangels ersichtlicher höchstgerichtlicher Judikatur zur Zeitdauer der Verpflichtung der Übermittlung von Kopien der Betriebskostenabrechnung zulässig sei.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertritt die Antragsgegnerin weiterhin die Rechtsansicht, dass die Auflage der Betriebskostenabrechnung samt Belegen eine Einheit mit der Abrechnung selbst bilde, weshalb ein Vermieter, der seiner Rechnungslegungspflicht entspricht, nicht Jahre später nochmals zur Anfertigung von Ablichtungen verhalten werden könne. Dem Vermieter müsse zugebilligt werden, seinen Archivierungsaufwand gering zu halten. Das Begehren der Antragstellerin sei demnach verfristet. Das Schreiben ihrer nunmehrigen Vertreterin vom 19. 2. 1997 sei unbeachtlich, weil den Vermieter keine Verpflichtung treffe, anonymen Personen Ablichtungen der Betriebskostenabrechnung zu übermitteln. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, das Begehren der Antragstellerin vollinhaltlich abzuweisen.

Von der Antragstellerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung vor. Sie ist der Ansicht, dass § 21 Abs 3 MRG, wonach der Vermieter auf Verlangen des Mieters Abschriften bzw Ablichtungen der Betriebskostenabrechnung anzufertigen hat, keine Nebenverpflichtung des Vermieters im Zuge der Abrechnung normiert, sondern eine selbständige Verpflichtung für jeden Vermieter, der von der Möglichkeit einer Jahrespauschalverrechnung Gebrauch macht. Diese Verpflichtung bestehe während des gesamten Verjährungszeitraums für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung. Mit dieser Begründung wurde beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.Von der Antragstellerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung vor. Sie ist der Ansicht, dass Paragraph 21, Absatz 3, MRG, wonach der Vermieter auf Verlangen des Mieters Abschriften bzw Ablichtungen der Betriebskostenabrechnung anzufertigen hat, keine Nebenverpflichtung des Vermieters im Zuge der Abrechnung normiert, sondern eine selbständige Verpflichtung für jeden Vermieter, der von der Möglichkeit einer Jahrespauschalverrechnung Gebrauch macht. Diese Verpflichtung bestehe während des gesamten Verjährungszeitraums für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung. Mit dieser Begründung wurde beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Entscheidungen der Vorinstanzen von der seit kurzem vorhandenen (allerdings noch nicht veröffentlichten) Judikatur zur angesprochenen Rechtsfrage abweichen; er ist teilweise auch berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof hat jüngst entschieden, dass der in§ 21 Abs 3 MRG normierte Anspruch des Mieters, vom Vermieter gegen Kostenersatz die Anfertigung von Kopien der Betriebskostenabrechnung und/oder der Belege verlangen zu können, mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Hauseigentümer zeitlich zusammenhängt. Wird vom Mieter ein solches Begehren aus Anlaß der Vorlage der Abrechnung und der Belege nicht gestellt, ist demnach die Abrechnungsverpflichtung des Vermieters erfüllt (5 Ob 149/99v). In der weiter führenden Entscheidung 5 Ob 281/99f wurde dieser zeitliche Zusammenhang näher präzisiert und ausgeführt, dass er jedenfalls dann noch gewahrt ist, wenn der Mieter die Herstellung von Kopien der Betriebskostenabrechnung bzw von dazugehörigen Belegen binnen 6 Monaten nach gehöriger Auflage verlangt (5 Ob 281/99f). Obiter lässt sich dieser Entscheidung noch entnehmen, dass im Fall einer frühzeitigen Auflage der Betriebskostenabrechnung - etwa wie hier in den Monaten Jänner oder Februar des Folgejahres - dem Mieter bis Jahresende (bis zum Ablauf des neuen Verrechnungszeitraums) Zeit bleibt, seinen Anspruch auf Ausfolgung von Kopien geltend zu machen.Der Oberste Gerichtshof hat jüngst entschieden, dass der in Paragraph 21, Absatz 3, MRG normierte Anspruch des Mieters, vom Vermieter gegen Kostenersatz die Anfertigung von Kopien der Betriebskostenabrechnung und/oder der Belege verlangen zu können, mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Hauseigentümer zeitlich zusammenhängt. Wird vom Mieter ein solches Begehren aus Anlaß der Vorlage der Abrechnung und der Belege nicht gestellt, ist demnach die Abrechnungsverpflichtung des Vermieters erfüllt (5 Ob 149/99v). In der weiter führenden Entscheidung 5 Ob 281/99f wurde dieser zeitliche Zusammenhang näher präzisiert und ausgeführt, dass er jedenfalls dann noch gewahrt ist, wenn der Mieter die Herstellung von Kopien der Betriebskostenabrechnung bzw von dazugehörigen Belegen binnen 6 Monaten nach gehöriger Auflage verlangt (5 Ob 281/99f). Obiter lässt sich dieser Entscheidung noch entnehmen, dass im Fall einer frühzeitigen Auflage der Betriebskostenabrechnung - etwa wie hier in den Monaten Jänner oder Februar des Folgejahres - dem Mieter bis Jahresende (bis zum Ablauf des neuen Verrechnungszeitraums) Zeit bleibt, seinen Anspruch auf Ausfolgung von Kopien geltend zu machen.

Diese Grundsätze haben auch hier Anwendung zu finden. Dementsprechend wurde von der Antragstellerin das Begehren, ihr gegen Kostenersatz Kopien der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1996 auszufolgen, zeitgerecht - nämlich spätestens Anfang Juli 1997 - gestellt. Insoweit war ihrem Sachantrag stattzugeben. Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1994 und 1995 stand ihr Begehren allerdings nicht mehr im erforderlichen zeitlichen Zusammenhang mit den betreffenden Betriebskostenabrechnungen, was zur teilweisen Abweisung des Sachantrags zu führen hatte.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden. Die Höhe der angedrohten Ordnungsstrafe wurde der gegenüber den vorinstanzlichen Entscheidungen eingeschränkten Pflicht zur Anfertigung von Abrechnungskopien angepasst.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm §§ 41 ff ZPO. Angesichts des Verfahrensausgangs (dem teilweisen Unterliegen der Antragstellerin) entspricht es der Billigkeit, dass jede Partei die von ihr aufgewendeten Barauslagen selbst trägt.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraphen 41, ff ZPO. Angesichts des Verfahrensausgangs (dem teilweisen Unterliegen der Antragstellerin) entspricht es der Billigkeit, dass jede Partei die von ihr aufgewendeten Barauslagen selbst trägt.

Anmerkung

E56508 05A03249

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00324.99D.1221.000

Dokumentnummer

JJT_19991221_OGH0002_0050OB00324_99D0000_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