jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/7/13 5Ob193/99i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.07.1999

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 Rechtssache der klagenden Partei Michael P*****, vertreten durch Dr. Heinz Robathin und Dr. Bernhard Hofmann, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin H***** reg. Gen.m.b.H., vertreten durch Dr. Axel Nepraunik, Rechtsanwalt in Wien, und der beteiligten Mieter des Hauses *****, 1. Ursula C*****, 2. Mag. Herbert W. S*****, 3. Renate F*****, 4. Marianne R*****, 5. Hannelore B*****, 6. Werner B*****, 7. Friedrich M***** und 8. Elisabeth D*****, alle vertreten durch Martin Nedwed, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 7 WGG infolge Rekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. September 1998, GZ 39 R 463/98x-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 27. April 1998, GZ 8 Msch 262/96w-8, (als Beschluß) bestätigt wurde, denDer 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 Rechtssache der klagenden Partei Michael P*****, vertreten durch Dr. Heinz Robathin und Dr. Bernhard Hofmann, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin H***** reg. Gen.m.b.H., vertreten durch Dr. Axel Nepraunik, Rechtsanwalt in Wien, und der beteiligten Mieter des Hauses *****, 1. Ursula C*****, 2. Mag. Herbert W. S*****, 3. Renate F*****, 4. Marianne R*****, 5. Hannelore B*****, 6. Werner B*****, 7. Friedrich M***** und 8. Elisabeth D*****, alle vertreten durch Martin Nedwed, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 7, WGG infolge Rekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. September 1998, GZ 39 R 463/98x-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 27. April 1998, GZ 8 Msch 262/96w-8, (als Beschluß) bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund an das Rekursgericht zurückverwiesen.

Die Rekursbeantwortung der Antragsgegnerin wird zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den Antrag, "festzustellen, mit welchem Betrag dem Antragsteller durch die Antragsgegnerin die gesetzlich zulässigen Betriebskostenvorschreibungen für das Geschäftslokal des Antragstellers im Hause ***** seit zumindest 1. 3. 1993 jeweils überschritten wurde und der Antragsgegnerin aufzutragen, die festgestellten Überschreitungsbeträge der Betriebskostenabrechnungen sowie 4 % Zinsen ab Fälligkeit der einzelnen Rückforderungsansprüche binnen 14 Tagen bei Exekution zurückzubezahlen", mit Sachbeschluß wegen Verfristung iSd § 19 Abs 1 WGG zurück.Das Erstgericht wies den Antrag, "festzustellen, mit welchem Betrag dem Antragsteller durch die Antragsgegnerin die gesetzlich zulässigen Betriebskostenvorschreibungen für das Geschäftslokal des Antragstellers im Hause ***** seit zumindest 1. 3. 1993 jeweils überschritten wurde und der Antragsgegnerin aufzutragen, die festgestellten Überschreitungsbeträge der Betriebskostenabrechnungen sowie 4 % Zinsen ab Fälligkeit der einzelnen Rückforderungsansprüche binnen 14 Tagen bei Exekution zurückzubezahlen", mit Sachbeschluß wegen Verfristung iSd Paragraph 19, Absatz eins, WGG zurück.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge und bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes mit der Maßgabe, daß sie als Beschluß zu lauten habe: "Die Anträge, 1. zu entscheiden, mit welchem Betrag die gesetzlich zulässigen Betriebskostenvorschreibungen seit zumindest 1. 3. 1993 jeweils überschritten wurden, und 2. der Antragsgegnerin aufzutragen, die festgestellten Überschreitungsbeträge der Betriebskostenabrechnungen sowie 4 % Zinsen ab Fälligkeit der einzelnen Rückforderungsansprüche binnen 14 Tagen zurückzuzahlen, werden zurückgewiesen". Es führte nach Darstellung von Rechtssätzen zum konkreten Verfahren im wesentlichen folgendes aus:

In seinem Antrag an die Schlichtungsstelle vom 27. 3. 1996 habe der Antragsteller völlig unmißverständlich die Feststellung der Überschreitung der gesetzlich zulässigen Betriebskostenvorschreibungen vom 1. 3. 1993 sowie die Schaffung eines Rückzahlungstitels iSd § 37 Abs 4 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG begehrt. Dem Antragsvorbringen in Verbindung mit dem Sachvorbringen im Schriftsatz an die Schlichtungsstelle vom 21. 5. 1996 sei weiters zu entnehmen, daß der Antragsteller die gesetzliche Unzulässigkeit der von ihm bekämpften (nicht jedoch ziffernmäßig genannten) Feststellungen mit der Begründung behaupte, die Antragsgegnerin schreibe ihm "mehr als die Hälfte der Kosten für die Müllentsorgung", daher einen jedenfalls über seinem betriebskostenschlüsselmäßigen Anteil liegenden Betrag vor. Dies sei dem Grunde nach von der Antragsgegnerin auch bereits im Schlichtungsstellenverfahren zugestanden worden, wobei sie erkennbar die Zulässigkeit ihrer Abrechnung bzw Vorschreibung auf eine Vereinbarung im Sinne § 14 Abs 1 WGG (i.d.F. vor dem 3. WÄG) gegründet habe. Aufgrund der konkreten Antragsformulierung stellten jedoch die Fragen des gültigen Zustandekommens dieser Vereinbarung und damit des anzuwendenden Aufteilungsschlüssels hinsichtlich der Betriebskostenposition Müllentsorgung lediglich Vorfragen für den Antrag des Antragstellers dar, welcher auch bei großzügigster Betrachtung ausschließlich als Überprüfungsantrag von Betriebskostenvorschreibungen, verbunden mit einem Rückzahlungsbegehren im Sinne § 37 Abs 4 MRG zu lesen sei. Die entscheidende Mangelhaftigkeit bzw Unschlüssigkeit des Antrages liege dabei darin, daß der Antragsteller im gesamten Schlichtungsstellenverfahren nicht einmal erkennbar vorgebracht habe, welche konkreten, zu welchen Zeitpunkten erfolgenden Vorschreibungen (konkrete Beträge!) er bekämpfe. Durch die Anrufung des Gerichts gemäß § 40 Abs 2 MRG vor Sanierung dieses mangelhaften Antrages habe sich der Antragsteller selbst um die Möglichkeit einer Konkretisierung seines Antrages gebracht. Aus diesen Erwägungen müsse zu der vom Rekurs relevierten Rechtsfrage, ob die Präklusivfrist des § 19 Abs 1 letzter Satz WGG auch die Richtigkeit des der Abrechnung zugrundegelegten Betriebskostenschlüssels erfasse, nicht Stellung genommen werden. Da der Antrag nicht meritorisch zu behandeln, sondern als zur geschäftsordnungsgemäßen Behandlung ungeeignet zurückzuweisen sei, erübrige sich die - im Falle einer meritorischen Behandlung gebotene - Beiziehung sämtlicher Mieter gemäß § 22 Abs 4 Z 2 WGG. Ein Ausspruch über den Wert des Entscheidungsgegenstandes und die Zulässigkeit des weiteren Rechtszuges erübrige sich aufgrund der gebotenen Analogie zu § 519 Abs 1 Z 1 ZPO.In seinem Antrag an die Schlichtungsstelle vom 27. 3. 1996 habe der Antragsteller völlig unmißverständlich die Feststellung der Überschreitung der gesetzlich zulässigen Betriebskostenvorschreibungen vom 1. 3. 1993 sowie die Schaffung eines Rückzahlungstitels iSd Paragraph 37, Absatz 4, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG begehrt. Dem Antragsvorbringen in Verbindung mit dem Sachvorbringen im Schriftsatz an die Schlichtungsstelle vom 21. 5. 1996 sei weiters zu entnehmen, daß der Antragsteller die gesetzliche Unzulässigkeit der von ihm bekämpften (nicht jedoch ziffernmäßig genannten) Feststellungen mit der Begründung behaupte, die Antragsgegnerin schreibe ihm "mehr als die Hälfte der Kosten für die Müllentsorgung", daher einen jedenfalls über seinem betriebskostenschlüsselmäßigen Anteil liegenden Betrag vor. Dies sei dem Grunde nach von der Antragsgegnerin auch bereits im Schlichtungsstellenverfahren zugestanden

worden, wobei sie erkennbar die Zulässigkeit ihrer Abrechnung bzw Vorschreibung auf eine Vereinbarung im Sinne Paragraph 14, Absatz eins, WGG (i.d.F. vor dem 3. WÄG) gegründet habe. Aufgrund der konkreten Antragsformulierung stellten jedoch die Fragen des gültigen Zustandekommens dieser Vereinbarung und damit des anzuwendenden Aufteilungsschlüssels hinsichtlich der Betriebskostenposition Müllentsorgung lediglich Vorfragen für den Antrag des Antragstellers dar, welcher auch bei großzügigster Betrachtung ausschließlich als Überprüfungsantrag von Betriebskostenvorschreibungen, verbunden mit einem Rückzahlungsbegehren im Sinne Paragraph 37, Absatz 4, MRG zu lesen sei. Die entscheidende Mangelhaftigkeit bzw Unschlüssigkeit des Antrages liege dabei darin, daß der Antragsteller im gesamten Schlichtungsstellenverfahren nicht einmal erkennbar vorgebracht habe, welche konkreten, zu welchen Zeitpunkten erfolgenden Vorschreibungen (konkrete Beträge!) er bekämpfe. Durch die Anrufung des Gerichts gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG vor Sanierung dieses mangelhaften Antrages habe sich der Antragsteller selbst um die Möglichkeit einer Konkretisierung seines Antrages gebracht. Aus diesen Erwägungen müsse zu der vom Rekurs relevierten Rechtsfrage, ob die Präklusivfrist des Paragraph 19, Absatz eins, letzter Satz WGG auch die Richtigkeit des der Abrechnung zugrundegelegten Betriebskostenschlüssels erfasse, nicht Stellung genommen werden. Da der Antrag nicht meritorisch zu behandeln, sondern als zur geschäftsordnungsgemäßen Behandlung ungeeignet zurückzuweisen sei, erübrige sich die - im Falle einer meritorischen Behandlung gebotene - Beiziehung sämtlicher Mieter gemäß Paragraph 22, Absatz 4, Ziffer 2, WGG. Ein Ausspruch über den Wert des Entscheidungsgegenstandes und die Zulässigkeit des weiteren Rechtszuges erübrige sich aufgrund der gebotenen Analogie zu Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der (beim Obersten Gerichtshof mit den Akten am 29. 6. 1999 eingelangte) Rekurs des Antragstellers mit dem Antrag, seinem Sachantrag stattzugeben; hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Rekursbeantwortung, den Rekurs abzuweisen.

Entgegen dem äußeren Anschein handelt es sich bei der Rekursentscheidung nicht um die Bestätigung eines vom Erstgericht (aus formellen Gründen) gefaßten Zurückweisungsbeschlusses. Vielmehr hat das Erstgericht über den Sachantrag meritorisch und daher zutreffend mit Sachbeschluß entschieden, und den Sachantrag inhaltlich - wegen Verfristung des Anspruches (vgl Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 19 WGG Rz 3) - abgewiesen (vgl Würth aaO § 37 MRG Rz 39). An die Stelle dieses Sachbeschlusses hat das Rekursgericht mit seiner "Maßgabebestätigung" einen Beschluß auf Zurückweisung dieses Sachantrages mangels Eignung zur geschäftsordnungsmäßigen Behandlung gesetzt, dh funktionell gleich einem Berufungsgericht den Sachantrag aus formellen Gründen zurückgewiesen, wogegen in analoger Anwendung des § 519 Abs 1 Z 1 ZPO der Rekurs an den Obersten Gerichtshof jedenfalls zulässig ist (Würth aaO § 37 MRG Rz 49 mwN). Da sich der vorliegende Rekurs aber nicht gegen einen Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet, sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Rekursbeantwortung gemäß § 37 Abs 3 Z 17 lit d, Z 18 MRG, § 22 Abs 4 WGG nicht gegeben; der Schriftsatz der Antragsgegnerin war daher zurückzuweisen.Entgegen dem äußeren Anschein handelt es sich bei der Rekursentscheidung nicht um die Bestätigung eines vom Erstgericht (aus formellen Gründen) gefaßten Zurückweisungsbeschlusses. Vielmehr hat das Erstgericht über den Sachantrag meritorisch und daher zutreffend mit Sachbeschluß entschieden, und den Sachantrag inhaltlich - wegen Verfristung des Anspruches vergleiche Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 19, WGG Rz 3) - abgewiesen vergleiche Würth aaO Paragraph 37, MRG Rz 39). An die Stelle dieses Sachbeschlusses hat das Rekursgericht mit seiner "Maßgabebestätigung" einen Beschluß auf Zurückweisung dieses Sachantrages mangels Eignung zur geschäftsordnungsmäßigen Behandlung gesetzt, dh funktionell gleich einem Berufungsgericht den Sachantrag aus formellen Gründen zurückgewiesen, wogegen in analoger Anwendung des Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO der Rekurs an den Obersten Gerichtshof jedenfalls zulässig ist (Würth aaO Paragraph 37, MRG Rz 49 mwN). Da sich der vorliegende Rekurs aber nicht gegen einen Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet, sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Rekursbeantwortung gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, Litera d,, Ziffer 18, MRG, Paragraph 22, Absatz 4, WGG nicht gegeben; der Schriftsatz der Antragsgegnerin war daher zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist nicht nur zulässig, er ist im Sinne des Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber macht geltend, aus seinem Vorbringen vor der Schlichtungsstelle ergebe sich eindeutig, daß er die Betriebskostenvorschreibungen seit 1. 3. 1993 bekämpfe und daß er sich durch die Vorschreibung eines dem normalen Betriebskostenschlüssel nicht entsprechenden Anteiles an den Müllgebühren für beschwert erachte.

Hiezu wurde erwogen:

An die Bestimmtheit eines Begehrens in einem Außerstreitverfahren nach den Wohnrechtsgesetzen sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen; es reicht für eine sachliche Erledigung aus, wenn das Begehren im Zusammenhang mit dem Sachvorbringen wenigstens erkennbar ist (RIS-Justiz RS0070562; vgl Würth aaO § 37 MRG Rz 28).An die Bestimmtheit eines Begehrens in einem Außerstreitverfahren nach den Wohnrechtsgesetzen sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen; es reicht für eine sachliche Erledigung aus, wenn das Begehren im Zusammenhang mit dem Sachvorbringen wenigstens erkennbar ist (RIS-Justiz RS0070562; vergleiche Würth aaO Paragraph 37, MRG Rz 28).

Der Antragsteller hat sich nun in seinem bei der Schlichtungsstelle gestellten Sachantrag auf die Betriebskostenvorschreibungen "seit zumindest 1. 3. 1993" bezogen, die Rückzahlung von Überschreitungsbeträgen begehrt und vorgebracht, ihm werde mehr als die Hälfte der Kosten für die Müllentsorgung vorgeschrieben, obwohl das von ihm gemietete Geschäftslokal lediglich eine Nutzfläche von 318,47 m2 habe und die Nutzfläche des gesamten Hauses 1.676,71 m2 betrage; diese Kostenaufteilung widerspreche jedoch dem § 16 Abs 1 WGG; eine dem Aufteilungsschlüssel nach dieser Gesetzesstelle entgegenstehende Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten bestehe nicht.Der Antragsteller hat sich nun in seinem bei der Schlichtungsstelle gestellten Sachantrag auf die Betriebskostenvorschreibungen "seit zumindest 1. 3. 1993" bezogen, die Rückzahlung von Überschreitungsbeträgen begehrt und vorgebracht, ihm werde mehr als die Hälfte der Kosten für die Müllentsorgung vorgeschrieben, obwohl das von ihm gemietete Geschäftslokal lediglich eine Nutzfläche von 318,47 m2 habe und die Nutzfläche des gesamten Hauses 1.676,71 m2 betrage; diese Kostenaufteilung widerspreche jedoch dem Paragraph 16, Absatz eins, WGG; eine dem Aufteilungsschlüssel nach dieser Gesetzesstelle entgegenstehende Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten bestehe nicht.

Sein Anliegen ist unschwer dahin zu verstehen, daß die Überprüfung der vom 1. 3. 1993 bis zur Antragstellung vorgeschriebenen Betriebskosten insoweit begehrt werde, als darin Müllentsorgungskosten in einem Ausmaß enthalten seien, das über den sich aus dem Verhältnis der Nutzflächen ergebenden Anteil (§ 16 Abs 1 WGG) hinausginge; zu Unrecht vorgeschriebene Beträge mögen zurückbezahlt werden.Sein Anliegen ist unschwer dahin zu verstehen, daß die Überprüfung der vom 1. 3. 1993 bis zur Antragstellung vorgeschriebenen Betriebskosten insoweit begehrt werde, als darin Müllentsorgungskosten in einem Ausmaß enthalten seien, das über den sich aus dem Verhältnis der Nutzflächen ergebenden Anteil (Paragraph 16, Absatz eins, WGG) hinausginge; zu Unrecht vorgeschriebene Beträge mögen zurückbezahlt werden.

Da das Begehren des Antragstellers somit wenigstens erkennbar ist (und vom Erstgericht auch erkannt wurde), hätte das Rekursgericht den Sachantrag nicht als zur geschäftsordnungsgemäßen Behandlung ungeeignet zurückweisen dürfen, sondern sich mit dem Rekurs des Antragstellers gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluß inhaltlich auseinandersetzen müssen. Dies ist unterblieben, weshalb dem vorliegenden Rekurs im Sinne des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrages Folge zu geben war.

Anmerkung

E54720 05A01939

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00193.99I.0713.000

Dokumentnummer

JJT_19990713_OGH0002_0050OB00193_99I0000_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