jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/26 5Ob131/99x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.1999

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 Antragsteller 1.) Banu E*****, 2.) Elisabeth H*****, 3.) Christian H*****, und 4.) Mag. Christine H*****, alle vertreten durch Dr. Hannelore Istvan, Mieterschutzverband Österreich, 1070 Wien, Döblergasse 2, gegen die Antragsgegnerin P***** Gesellschaft m. b. H., *****, vertreten durch Dr. Peter Stern, Rechtsanwalt in 1010 Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien, als Rekursgericht vom 19. Jänner 1999, GZ 39 R 607/98y-61, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 5. Juni 1998, GZ 4 Msch 79/95x-7, 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 der Antragsteller 1.) Banu E*****, 2.) Elisabeth H*****, 3.) Christian H*****, und 4.) Mag. Christine H*****, alle vertreten durch Dr. Hannelore Istvan, Mieterschutzverband Österreich, 1070 Wien, Döblergasse 2, gegen die Antragsgegnerin P***** Gesellschaft m. b. H., *****, vertreten durch Dr. Peter Stern, Rechtsanwalt in 1010 Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien, als Rekursgericht vom 19. Jänner 1999, GZ 39 R 607/98y-61, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 5. Juni 1998, GZ 4 Msch 79/95x-7, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß Punkt 1 lit c der erstgerichtlichen Entscheidung unter Einschluß seines bereits in Rechtskraft erwachsenen Teils wie folgt zu lauten hat:Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß Punkt 1 Litera c, der erstgerichtlichen Entscheidung unter Einschluß seines bereits in Rechtskraft erwachsenen Teils wie folgt zu lauten hat:

"Das Begehren der Antragstellerin festzustellen, daß die Antragsgegnerin in der Betriebskostenabrechnung 1992 das zulässige Zinsausmaß um S 42.018,-- an Versicherungsprämien überschritten hat, wird abgewiesen."

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Hauptmieter in dem der Antragsgegnerin gehörigen Haus *****. Sie begehrten zunächst bei der Schlichtungsstelle, dann gemäß § 40 Abs 1 MRG bei Gericht die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1992, die in dritter Instanz nur noch hinsichtlich der Vorschreibung eines Teilbetrages von S 21.039,-- für Versicherungsprämien strittig ist. Es geht dabei um die in die Jahrespauschalverrechnung 1992 aufgenommene Prämie für das dritte Quartal 1992, die zwar in diesem Jahr fällig, von der Antragsgegnerin aber erst am 12. 7. 1993 beglichen wurde.Die Antragsteller sind Hauptmieter in dem der Antragsgegnerin gehörigen Haus *****. Sie begehrten zunächst bei der Schlichtungsstelle, dann gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG bei Gericht die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1992, die in dritter Instanz nur noch hinsichtlich der Vorschreibung eines Teilbetrages von S 21.039,-- für Versicherungsprämien strittig ist. Es geht dabei um die in die Jahrespauschalverrechnung 1992 aufgenommene Prämie für das dritte Quartal 1992, die zwar in diesem Jahr fällig, von der Antragsgegnerin aber erst am 12. 7. 1993 beglichen wurde.

Beide Vorinstanzen gingen von der Unzulässigkeit der Aufnahme der fraglichen Versicherungsprämie in die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1992 aus und stellten in diesem Zusammenhang eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes fest (das Erstgericht auch noch hinsichtlich einer weiteren Quartalsprämie, deren Betriebskostenrelevanz nicht mehr strittig ist), was vom Rekursgericht wie folgt begründet wurde:

§ 21 Abs 1 MRG lege fest, daß bestimmte in Z 1 bis Z 6 leg cit angeführte Aufwendungen "als vom Vermieter aufgewendete Kosten" gelten. Voraussetzung sei einerseits, daß diese Kosten im Abrechnungsjahr gegenüber dem Vermieter fällig und von diesem auch aufgewendet, dh tatsächlich bezahlt wurden. Käme es ausschließlich auf die Fälligkeit dieser Kosten an, so wäre der Vermieter berechtigt, von den Mietern Ersatz zu begehren, ohne je selbst die Zahlung vorzunehmen. Dies ließe sich weder mit dem Wortlaut des Gesetzes noch mit den Interessen der Bestandnehmer in Einklang bringen. Folgerichtig sei die Antragsgegnerin nicht berechtigt gewesen, die Versicherungsprämie für das dritte Quartal 1992 in die Betriebskostenabrechnung 1992 aufzunehmen.Paragraph 21, Absatz eins, MRG lege fest, daß bestimmte in Ziffer eins bis Ziffer 6, leg cit angeführte Aufwendungen "als vom Vermieter aufgewendete Kosten" gelten. Voraussetzung sei einerseits, daß diese Kosten im Abrechnungsjahr gegenüber dem Vermieter fällig und von diesem auch aufgewendet, dh tatsächlich bezahlt wurden. Käme es ausschließlich auf die Fälligkeit dieser Kosten an, so wäre der Vermieter berechtigt, von den Mietern Ersatz zu begehren, ohne je selbst die Zahlung vorzunehmen. Dies ließe sich weder mit dem Wortlaut des Gesetzes noch mit den Interessen der Bestandnehmer in Einklang bringen. Folgerichtig sei die Antragsgegnerin nicht berechtigt gewesen, die Versicherungsprämie für das dritte Quartal 1992 in die Betriebskostenabrechnung 1992 aufzunehmen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß noch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob für die Aufnahme einer Betriebskostenposition in die Jahresabrechnung lediglich die Fälligkeit gegenüber dem Vermieter maßgebend ist oder ob auch die Zahlung durch den Vermieter gefordert werden muß.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertritt die Antragsgegnerin erneut die schon dem Rekursgericht vorgetragene Rechtsauffassung, daß es für die Aufnahme von Betriebskosten in die Jahrespauschalverrechnung nach § 21 Abs 3 MRG lediglich auf deren Fälligstellung im Abrechnungsjahr ankomme. Das sei schon zu § 12 Abs 3 MG (damals noch die Einzelvorschreibung von Betriebskosten betreffend) so judiziert worden. Bei Rechnungen, deren Fälligkeit am Ende des Kalenderjahres liegt und deshalb im Folgejahr beglichen werden, könnte sonst der Vermieter seine Aufwendungen überhaupt nicht geltend machen, weil im ersten Jahr die Voraussetzung der Zahlung, im zweiten die Voraussetzung der Fälligkeit fehlen würde. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den zweitinstanzlichen Sachbeschluß entweder so abzuändern, daß der Betriebskostenüberprüfungsantrag der Antragsteller hinsichtlich der Versicherungsprämien zur Gänze abgewiesen wird, oder ihn in diesem Umfang aufzuheben und die Sache an eine der Vorinstanzen zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertritt die Antragsgegnerin erneut die schon dem Rekursgericht vorgetragene Rechtsauffassung, daß es für die Aufnahme von Betriebskosten in die Jahrespauschalverrechnung nach Paragraph 21, Absatz 3, MRG lediglich auf deren Fälligstellung im Abrechnungsjahr ankomme. Das sei schon zu Paragraph 12, Absatz 3, MG (damals noch die Einzelvorschreibung von Betriebskosten betreffend) so judiziert worden. Bei Rechnungen, deren Fälligkeit am Ende des Kalenderjahres liegt und deshalb im Folgejahr beglichen werden, könnte sonst der Vermieter seine Aufwendungen überhaupt nicht geltend machen, weil im ersten Jahr die Voraussetzung der Zahlung, im zweiten die Voraussetzung der Fälligkeit fehlen würde. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den zweitinstanzlichen Sachbeschluß entweder so

abzuändern, daß der Betriebskostenüberprüfungsantrag der Antragsteller hinsichtlich der Versicherungsprämien zur Gänze abgewiesen wird, oder ihn in diesem Umfang aufzuheben und die Sache an eine der Vorinstanzen zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen.

Die Antragsteller haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig (die aufgeworfene Frage wurde in WoBl 1997, 264/108 offengelassen); er ist im Sinn seines Abänderungsbegehrens auch berechtigt.

In § 21 Abs 3 MRG hat der Gesetzgeber eindeutig klargestellt, daß in die Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben jene Beträge aufzunehmen sind, die dem Vermieter gegenüber im Lauf des Kalenderjahres fällig wurden (WoBl 1997, 264/108 mwN). Das gilt auch dann, wenn Jahr der Fälligkeit und Jahr der Zahlung auseinanderfallen. Maßgebend dafür, ob eine den Bewirtschaftungskosten des Hauses zuzurechnende Kostenbelastung des Vermieters in die Jahrespauschalverrechnung für ein bestimmtes Jahr gehört, ist daher immer die Fälligkeit der vom Vermieter zu erfüllenden Forderung.In Paragraph 21, Absatz 3, MRG hat der Gesetzgeber eindeutig klargestellt, daß in die Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben jene Beträge aufzunehmen sind, die dem Vermieter gegenüber im Lauf des Kalenderjahres fällig wurden (WoBl 1997, 264/108 mwN). Das gilt auch dann, wenn Jahr der Fälligkeit und Jahr der Zahlung auseinanderfallen. Maßgebend dafür, ob eine den Bewirtschaftungskosten des Hauses zuzurechnende Kostenbelastung des Vermieters in die Jahrespauschalverrechnung für ein bestimmtes Jahr gehört, ist daher immer die Fälligkeit der vom Vermieter zu erfüllenden Forderung.

Nun trifft es zu, daß nach dem Einleitungssatz des § 21 Abs 1 MRG nur die vom Vermieter "aufgewendeten" Kosten als Betriebskosten gelten. Daß damit aber nicht generell zum Ausdruck gebracht werden sollte, der Mieter habe dem Vermieter nur die bereits getätigten Aufwendungen zu ersetzen, ergibt sich aus Abs 4 leg cit, in dem - bei der Einzelverrechnung - die Zahlungspflicht des Mieters lediglich von der Fälligkeit der den Vermieter treffenden Forderung und der Vorlage entsprechender Rechnungsbelege (nicht jedoch von Quittungen) abhängig gemacht wurde. Wenigstens insoweit hat es trotz verändertem Gesetzeswortlaut bei der bereits zu § 2 Abs 1 lit b und Abs 2 MG sowie § 12 MG (mit im Lauf der Zeit unterschiedlichen Absatzbezeichnungen zur Einzelvorschreibung von Betriebskosten) vertretenen Rechtsauffassung zu bleiben, daß die Zahlungsverpflichtung des Mieters für die fällig gewordenen Beträge ohne Rücksicht darauf besteht, ob sie vom Vermieter auch schon bezahlt wurden (MietSlg 7985/27; Zingher, MG18, Anm 2 lit a zu § 12).Nun trifft es zu, daß nach dem Einleitungssatz des Paragraph 21, Absatz eins, MRG nur die vom Vermieter "aufgewendeten" Kosten als Betriebskosten gelten. Daß damit aber nicht generell zum Ausdruck gebracht werden sollte, der Mieter habe dem Vermieter nur die bereits getätigten Aufwendungen zu ersetzen, ergibt sich aus Absatz 4, leg cit, in dem - bei der Einzelverrechnung - die Zahlungspflicht des Mieters lediglich von der Fälligkeit der den Vermieter treffenden Forderung und der Vorlage entsprechender Rechnungsbelege (nicht jedoch von Quittungen) abhängig gemacht wurde. Wenigstens insoweit hat es trotz verändertem Gesetzeswortlaut bei der bereits zu Paragraph 2, Absatz eins, Litera b und Absatz 2, MG sowie Paragraph 12, MG (mit im Lauf der Zeit unterschiedlichen Absatzbezeichnungen zur Einzelvorschreibung von Betriebskosten) vertretenen Rechtsauffassung zu bleiben, daß die Zahlungsverpflichtung des Mieters für die fällig gewordenen Beträge ohne Rücksicht darauf besteht, ob sie vom Vermieter auch schon bezahlt wurden (MietSlg 7985/27; Zingher, MG18, Anmerkung 2 Litera a, zu Paragraph 12,).

Der Einleitungssatz des § 21 Abs 1 MRG kann sich daher, soll ihm überhaupt eine mietrechtsspezifische normative Aussage entnommen werden, nur auf die Jahrespauschalverrechnung der Bewirtschaftungskosten beziehen. Mit dieser jährlichen Abrechnung werden die Betriebskosten im nachhinein geltend gemacht (vgl MietSlg 43/31; 5 Ob 106/99w), wofür der Gesetzgeber dem Vermieter in § 21 Abs 3 MRG eine Frist von 12 Monaten ab Ablauf des Verrechnungsjahres gesetzt hat (vgl MietSlg 48/40). Innerhalb dieses Zeitraums steht ihm auch noch die Möglichkeit einer Korrektur bzw Ergänzung der bereits vorher (spätestens zum 30. Juni) zu legenden Abrechnung offen (vgl WoBl 1998, 140/93). Das heißt nichts anderes als daß der Vermieter, versucht man den Einleitungssatz des § 21 Abs 1 MRG mit den Bestimmungen des Abs 3 leg cit in einen Sinnzusammenhang zu bringen, bei der Jahrespauschalverrechnung von Bewirtschaftungskosten 12 Monate ab Ablauf des Jahres der Fälligkeit der ihm vorgeschriebenen Beträge Zeit hat, um den Nachweis zu erbringen, die Kosten auch tatsächlich aufgewendet zu haben.Der Einleitungssatz des Paragraph 21, Absatz eins, MRG kann sich daher, soll ihm überhaupt eine mietrechtsspezifische normative Aussage entnommen

werden, nur auf die Jahrespauschalverrechnung der Bewirtschaftungskosten beziehen. Mit dieser jährlichen Abrechnung werden die Betriebskosten im nachhinein geltend gemacht vergleiche MietSlg 43/31; 5 Ob 106/99w), wofür der Gesetzgeber dem Vermieter in Paragraph 21, Absatz 3, MRG eine Frist von 12 Monaten ab Ablauf des Verrechnungsjahres gesetzt hat vergleiche MietSlg 48/40). Innerhalb dieses Zeitraums steht ihm auch noch die Möglichkeit einer Korrektur bzw Ergänzung der bereits vorher (spätestens zum 30. Juni) zu legenden Abrechnung offen vergleiche WoBl 1998, 140/93). Das heißt nichts anderes als daß der Vermieter, versucht man den Einleitungssatz des Paragraph 21, Absatz eins, MRG mit den Bestimmungen des Absatz 3, leg cit in einen Sinnzusammenhang zu bringen, bei der Jahrespauschalverrechnung von Bewirtschaftungskosten 12 Monate ab Ablauf des Jahres der Fälligkeit der ihm vorgeschriebenen Beträge Zeit hat, um den Nachweis zu erbringen, die Kosten auch tatsächlich aufgewendet zu haben.

Im gegenständlichen Fall hat die Antragsgegnerin diesen Nachweis erbracht, weil sie die ihr im Jahr 1992 fällig gestellte Versicherungsprämie am 12. 7. 1993 bezahlte. In Abänderung des rekursgerichtlichen und in weiterer Folge auch des erstinstanzlichen Sachbeschlusses war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E54346 05A01319

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00131.99X.0526.000

Dokumentnummer

JJT_19990526_OGH0002_0050OB00131_99X0000_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