

# TE OGH 1999/4/27 5Ob106/99w

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.04.1999

## 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 des Antragstellers Wilhelm G\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, MVÖ, Landesorganisation Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Stadt W\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. DI Markus Petrowsky, Rechtsanwalt in 1040 Wien, wegen § 21 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 12 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Oktober 1998, GZ 39 R 504/98a-21, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 11. Juni 1998, GZ 28 Msch 58/97k-16, 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 Wilhelm G\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, MVÖ, Landesorganisation Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Stadt W\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. DI Markus Petrowsky, Rechtsanwalt in 1040 Wien, wegen Paragraph 21, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Oktober 1998, GZ 39 R 504/98a-21, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 11. Juni 1998, GZ 28 Msch 58/97k-16, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschuß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

"Der Antrag des Antragstellers, es werde festgestellt, daß die Antragsgegnerin durch die in die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1995 aufgenommenen S 9.521,04 für den Rauchfangkehrer dem Antragsteller gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß anteilig überschritten habe, wird abgewiesen."

## Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Hauptmieter einer Wohnung im Haus M\*\*\*\*\*\*, das im Eigentum der Antragsgegnerin steht. Der auf ihn entfallende Betriebskostenanteil beträgt 3,45 %.

Die dem Antragsteller von der Antragsgegnerin gelegte Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1995 weist

Rauchfangkehrerkosten von insgesamt S 9.521,04 aus. Für diese Betriebskosten sind keine Originalbelege vorhanden. Die Antragsgegnerin hat nämlich die Rechnungen in ihre elektronische Datenerfassungsanlage eingescannt und in digitalisierter Fassung auf einem elektronischen Datenträger gespeichert. Die Originale der Rechnungen wurden vernichtet.

Der Antragsteller vertritt deshalb den (hier sinngemäß dargelegten) Standpunkt, daß ihm die (anteiligen) Rauchfangkehrerkosten des Jahres 1995 nicht rechtswirksam vorgeschrieben worden seien. Er kritisiert nicht das System einer möglichen Einsichtnahme in die elektronisch gespeicherten Daten der Antragsgegnerin, sondern die Vernichtung der Originalbelege, die sein Recht auf Belegeinsicht beschneiden (AS 157). Ohne Originalbelege sei eine ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten gar nicht möglich. Er hat aus diesem Grund zunächst bei der zuständigen Schlichtungsstelle, dann gemäß § 40 Abs 2 MRG bei Gericht den im Spruch sinngemäß wiedergegebenen Sachantrag auf Überprüfung der Betriebskosten gestellt und damit das Begehren verbunden, der Antragsgegnerin die Rückzahlung des festgestellten Überschreitungsbetrages samt 10 % USt und 4 % Zinsen aufzutragen. Der Antragsteller vertritt deshalb den (hier sinngemäß dargelegten) Standpunkt, daß ihm die (anteiligen) Rauchfangkehrerkosten des Jahres 1995 nicht rechtswirksam vorgeschrieben worden seien. Er kritisiert nicht das System einer möglichen Einsichtnahme in die elektronisch gespeicherten Daten der Antragsgegnerin, sondern die Vernichtung der Originalbelege, die sein Recht auf Belegeinsicht beschneiden (AS 157). Ohne Originalbelege sei eine ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten gar nicht möglich. Er hat aus diesem Grund zunächst bei der zuständigen Schlichtungsstelle, dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG bei Gericht den im Spruch sinngemäß wiedergegebenen Sachantrag auf Überprüfung der Betriebskosten gestellt und damit das Begehren verbunden, der Antragsgegnerin die Rückzahlung des festgestellten Überschreitungsbetrages samt 10 % USt und 4 % Zinsen aufzutragen.

Die Antragsgegnerin hat die Abweisung dieses Sachantrages beantragt. Sie ist - faßt man ihre Argumente zusammen - der Meinung, ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Aufbewahrung und Bereithaltung der Betriebskostenbelege genügt zu haben, weil ihr Datenerfassungs- und -speichersystem ausreichend fälschungssicher sei.

Das Erstgericht wies den Sachantrag samt Rückzahlungsbegehren ab. Es ging dabei von folgenden zusätzlichen Feststellungen über die Erfassung und Archivierung der verfahrensgegenständlichen Belege aus:

Auf jeden in die Zentralbuchhaltung der Antragsgegnerin eingelangten Beleg wurde ein Balkencode mit einer Belegnummer aufgeklebt. Dieser Code wurde mit Rechnungsleger, Rechnungsnummer, Datum und Endbetrag in der Buchhaltung ADV-mäßig erfaßt. Die Dienststelle überprüfte, ob die Leistung erbracht wurde, anschließend prüfte die Buchhaltung die rechnerische Richtigkeit des Belegs.

Zum archivieren der Originalbelege wurde das PAM-Storage Programm der Firma Heilig & Schubert OHG verwendet: damit wurden die durch einen Flachbettscanner oder durch einen Einzelblattscanner in den Scanner eingezogenen und dort gelesenen Originalrechnungen digitalisiert und am Zwischenspeicher am PC abgespeichert. Das eingescannte Dokument war dann am Bildschirm ersichtlich. Über Knopfdruck wurde der Balkencode gelesen und einem eventuell bereits vorhandenen Datensatz, der denselben Balkencode trug, zugeordnet. Mit dem Befehl "archivieren" wurde das eingescannte Dokument auf eine WORM-Disk (Write Once Read Multiple) geschrieben, die also nur einmal beschreibbar ist, aber mehrfach gelesen werden kann.

In das PAM-Storage Programm steigt man mit einem Benutzernamen und einem Paßwort ein. Der Benutzername scheint bei jeder eingescannten Seite auf der Bildschirmmaske, nicht aber auf dem Ausdruck auf. Jeder Benutzer hat sein eigenes geheimes Paßwort, unter dem er archiviert.

Belegausdrucke entsprechen in ihrer wesentlichen optischen Erscheinung exakt den Originalbelegen.

In der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhalts setzte sich das Erstgericht ausführlich mit den derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen einer elektronischen Datenarchivierung (insbesondere mit der Bestimmung des § 132 Abs 2 BAO) auseinander, gelangte aber letztlich zum Schluß, daß sich diese Regeln nicht auf die hier zu prüfende Rechnungslegungspflicht des Vermieters nach dem MRG übertragen ließen. In der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhalts setzte sich das Erstgericht ausführlich mit den derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen einer elektronischen Datenarchivierung (insbesondere mit der Bestimmung des Paragraph 132, Absatz 2, BAO) auseinander, gelangte aber letztlich zum Schluß, daß sich diese Regeln nicht auf die hier zu prüfende Rechnungslegungspflicht des Vermieters nach dem MRG übertragen ließen.

Während ein Abgabenpflichtiger der mit Imperium auftretenden Abgabenbehörde gegenübersteht, die in der Lage ist, durch hoheitliche Verfügungen und allenfalls mit technischen, personellen und finanziellen Mittel ausgestattet, mit zumutbarem Aufwand die Buchhaltung der Abgabenpflichtigen zu kontrollieren, handle es sich im Mietrecht um ein Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter, also Personen des Privatrechts, wobei letzterem in der Regel die ungünstigere wirtschaftliche Rolle zukommt. Die Kontrollmöglichkeiten, die der Abgabenbehörde zukommen, stünden einem Mieter nicht zur Verfügung. Er könne also insbesondere nicht bei Verdacht auf eine ungenaue, leicht manipulierbare EDV-Buchführung des Vermieters Kontrollen des EDV-Systems durchführen oder durch einen fachmännischen Prüfer durchführen lassen. Einem Mieter fehlten dazu nicht nur die rechtlichen Möglichkeiten, sondern auch die technischen Mittel und das erforderliche Spezialwissen über Programmdokumentationen. Zusätzlich wäre die Prüfung mit einem dem Mieter nicht zumutbaren finanziellen Aufwand verbunden. Es sei daher davon auszugehen, daß für den Bereich des MRG strengere Vorschriften anzuwenden sind, die die schwächere Lage eines Mieters und die ihm zur Verfügung stehenden rechtlichen, finanziellen und technischen Kontrollmöglichkeiten berücksichtigen. Würde man zulassen, daß an die Stelle von Originalbelegen auch Ausdrucke von eingescannten Belegen treten können, so hätte ein Mieter keine Kontrollmöglichkeit, ob der Ausdruck dem Originalbeleg, der nicht aufbewahrt wurde, auch wirklich entspricht. § 20 MRG sei vielmehr dahingehend zu verstehen, daß er von der Einsicht in die Originalbelege ausgeht, denn nur daraus sei für jeden Mieter ohne großen Aufwand relativ leicht ersichtlich, ob an ihnen Veränderungen vorgenommen wurden. Während ein Abgabenpflichtiger der mit Imperium auftretenden Abgabenbehörde gegenübersteht, die in der Lage ist, durch hoheitliche Verfügungen und allenfalls mit technischen, personellen und finanziellen Mittel ausgestattet, mit zumutbarem Aufwand die Buchhaltung der Abgabenpflichtigen zu kontrollieren, handle es sich im Mietrecht um ein Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter, also Personen des Privatrechts, wobei letzterem in der Regel die ungünstigere wirtschaftliche Rolle zukommt. Die Kontrollmöglichkeiten, die der Abgabenbehörde zukommen, stünden einem Mieter nicht zur Verfügung. Er könne also insbesondere nicht bei Verdacht auf eine ungenaue, leicht manipulierbare EDV-Buchführung des Vermieters Kontrollen des EDV-Systems durchführen oder durch einen fachmännischen Prüfer durchführen lassen. Einem Mieter fehlten dazu nicht nur die rechtlichen Möglichkeiten, sondern auch die technischen Mittel und das erforderliche Spezialwissen über Programmdokumentationen. Zusätzlich wäre die Prüfung mit einem dem Mieter nicht zumutbaren finanziellen Aufwand verbunden. Es sei daher davon auszugehen, daß für den Bereich des MRG strengere Vorschriften anzuwenden sind, die die schwächere Lage eines Mieters und die ihm zur Verfügung stehenden rechtlichen, finanziellen und technischen Kontrollmöglichkeiten berücksichtigen. Würde man zulassen, daß an die Stelle von Originalbelegen auch Ausdrucke von eingescannten Belegen treten können, so hätte ein Mieter keine Kontrollmöglichkeit, ob der Ausdruck dem Originalbeleg, der nicht aufbewahrt wurde, auch wirklich entspricht. Paragraph 20, MRG sei vielmehr dahingehend zu verstehen, daß er von der Einsicht in die Originalbelege ausgeht, denn nur daraus sei für jeden Mieter ohne großen Aufwand relativ leicht ersichtlich, ob an ihnen Veränderungen vorgenommen wurden.

Nach Ansicht des erkennenden Gerichts habe der Gesetzgeber bewußt keine dem § 132 Abs 2 BAO gleichlautende Regelung in das MRG aufgenommen, sodaß es auch unzulässig wäre, diese analog auf das MRG anzuwenden. Er sei vielmehr von der Vorlage der Originalbelege als Instrument des Mieterschutzes ausgegangen; Originalbelege könnten einem Ausdruck eines auf einem Speichermedium eingescannten Belegs nicht gleichgesetzt werden. Belege, die im Mietrecht für den Mieter relevant sind, hat der Vermieter jedenfalls im Original aufzubewahren, und zwar unabhängig davon, ob er über eine ausreichende Programmdokumentation verfügt oder nicht, da sie von einem Mieter nicht nachvollzogen werden könnte. Die gegenständliche Art der Einsichtgewährung entspreche somit nicht den Kriterien des § 21 Abs 3 MRG. Nach Ansicht des erkennenden Gerichts habe der Gesetzgeber bewußt keine dem Paragraph 132, Absatz 2, BAO gleichlautende Regelung in das MRG aufgenommen, sodaß es auch unzulässig wäre, diese analog auf das MRG anzuwenden. Er sei vielmehr von der Vorlage der Originalbelege als Instrument des Mieterschutzes ausgegangen; Originalbelege könnten einem Ausdruck eines auf einem Speichermedium eingescannten Belegs nicht gleichgesetzt werden. Belege, die im Mietrecht für den Mieter relevant sind, hat der Vermieter jedenfalls im Original aufzubewahren, und zwar unabhängig davon, ob er über eine ausreichende Programmdokumentation verfügt oder nicht, da sie von einem Mieter nicht nachvollzogen werden könnte. Die gegenständliche Art der Einsichtgewährung entspreche somit nicht den Kriterien des Paragraph 21, Absatz 3, MRG.

Damit wäre einem Antrag nach § 37 Abs 1 Z 11 MRG stattzugeben gewesen. Da im gegenständlichen Fall jedoch trotz nicht gesetzeskonformer Belegeinsichtsmöglichkeit davon auszugehen sei, daß die fraglichen Leistungen tatsächlich

und auch preisangemessen erbracht wurden, seien die auf § 37 Abs 1 Z 12 MRG gestützten Anträge des Antragstellers abzuweisen gewesen. Damit wäre einem Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, MRG statzugeben gewesen. Da im gegenständlichen Fall jedoch trotz nicht gesetzeskonformer Belegeinsichtsmöglichkeit davon auszugehen sei, daß die fraglichen Leistungen tatsächlich und auch preisangemessen erbracht wurden, seien die auf Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG gestützten Anträge des Antragstellers abzuweisen gewesen.

Das Rekursgericht änderte diese Entscheidung dergestalt ab, daß es - ohne einen Rückzahlungstitel zu schaffen - feststellte, die Antragsgegnerin habe dem Antragsgegner gegenüber durch die Vorschreibung von Betriebskosten in der Höhe von S 9.521,04 für den Rauchfangkehrer im Jahr 1995 (das gesetzliche Zinsausmaß) anteilig überschritten. Es ließ sich dabei von folgenden Erwägungen leiten:

Die vom Erstgericht festgestellte Vorgangsweise beim Archivieren der Originalbelege zeige zwar auf, daß dabei mit großer Sorgfalt und zweifacher Kontrolle vorgegangen wurde; auch entsprächen die Belegausdrucke in ihrer wesentlichen optischen Erscheinung exakt den ehemals eingescannten und nunmehr vernichteten Originalbelegen. Die Möglichkeit der Kontrolle durch die Mieter werde aber durch diese Vorgangsweise erheblich eingeschränkt:

Zunächst bestehne für den Mieter keine Möglichkeit mehr, die Ausdrucke der Belege mit den jeweiligen Originalen zu vergleichen. Weiters sei dem Mieter eine Kontrolle der EDV-Buchhaltung schon dadurch verwehrt, daß ein Zugang zum angewendeten Computerprogramm nur mit Benutzernamen und Paßwort möglich ist. Dem Mieter werde also grundsätzlich ein Zugang zu der Belegsammlung nicht möglich sein, er sei vielmehr auf die Hilfe der vom Vermieter angestellten Personen angewiesen. Zutreffend führe das Erstgericht in diesem Zusammenhang aus, daß dem Mieter dazu nicht nur die rechtlichen Möglichkeiten, sondern auch die technischen Mittel und das erforderliche Spezialwissen über Programmdokumentationen fehlten. Durch den Ausdruck der eingescannten Belege ergäben sich für den Mieter auch zusätzliche Kosten.

Wesentlich für die Beurteilung des gegenständlichen Falls sei jedoch, daß die Originalbelege nach dem Einstellen vernichtet wurden. Das Mietrechtsgesetz sehe eine Einsichtnahme in die Originalbelege vor, von denen auf Wunsch und Kosten des Mieters Abschriften (Ablichtungen) anzufertigen sind. Wurden jedoch Belege betreffend die eine oder andere Betriebskostenposition nicht vorgelegt, so würden diese gegenüber dem Mieter nicht fällig (OGH 24. 11. 1992, 5 Ob 1598/92 mwN).

Das führe zu einer Stattgebung des Sachantrages.

Eine Entscheidung über den Rückforderungsanspruch des Antragstellers gemäß § 37 Abs 4 MRG habe nicht erfolgen können, da das Verfahren nicht ergeben habe, ob eine Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem Antragsteller tatsächlich besteht. Eine der Voraussetzungen des Anspruchs nach § 37 Abs 4 MRG sei, daß bei Spruchreife des Hauptanspruchs der Rückforderungsanspruch feststehen muß, ohne daß darüber ein eigenes Verfahren abgewickelt werden müßte (MietSlg 42.395, 44.571 ua). Ob der Antragsteller seinen gesamten Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist und daher jedenfalls ein Rückforderungsanspruch besteht, habe sich aber aus dem erstgerichtlichen Verfahren abgesehen davon nicht ergeben, daß es im gegenständlichen Fall nicht um eine unzulässige Zinsvorschreibung geht, sondern eine Position der Jahrespauschalbetriebskostenabrechnung. Eine unzulässige Position dieser Abrechnung verändere wohl den Saldo zugunsten des Mieters, was aber noch nicht bedeute, daß er infolge einer Überzahlung der Betriebskostenpauschalraten einen Rückforderungsanspruch in dieser Höhe besitzt. Eine Entscheidung über den Rückforderungsanspruch des Antragstellers gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG habe nicht erfolgen können, da das Verfahren nicht ergeben habe, ob eine Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem Antragsteller tatsächlich besteht. Eine der Voraussetzungen des Anspruchs nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG sei, daß bei Spruchreife des Hauptanspruchs der Rückforderungsanspruch feststehen muß, ohne daß darüber ein eigenes Verfahren abgewickelt werden müßte (MietSlg 42.395, 44.571 ua). Ob der Antragsteller seinen gesamten Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist und daher jedenfalls ein Rückforderungsanspruch besteht, habe sich aber aus dem erstgerichtlichen Verfahren abgesehen davon nicht ergeben, daß es im gegenständlichen Fall nicht um eine unzulässige Zinsvorschreibung geht, sondern eine Position der Jahrespauschalbetriebskostenabrechnung. Eine unzulässige Position dieser Abrechnung verändere wohl den Saldo zugunsten des Mieters, was aber noch nicht bedeute, daß er infolge einer Überzahlung der Betriebskostenpauschalraten einen Rückforderungsanspruch in dieser Höhe besitzt.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 130.000,-- nicht

übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur Frage, inwieweit eine elektronische Erfassung der Betriebskostenbelege den Prinzipien der Abrechnung nach § 20 Abs 4, § 21 Abs 5 MRG entspricht, eine höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 130.000,-- nicht übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur Frage, inwieweit eine elektronische Erfassung der Betriebskostenbelege den Prinzipien der Abrechnung nach Paragraph 20, Absatz 4,, Paragraph 21, Absatz 5, MRG entspricht, eine höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertritt die Antragsgegnerin im wesentlichen den Standpunkt, daß sich aus der in § 21 Abs 3 MRG normierten Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter in geeigneter Weise Einsicht in die Betriebskostenbelege zu gewähren, unter Berücksichtigung der Möglichkeiten elektronischer Datenerfassung und -archivierung keine Pflicht zur Aufbewahrung der Originale ableiten lassen. Originalbelege würden heute wegen der immer häufiger genutzten Möglichkeit, Rechnung per email oder Telefax zu übermitteln, oft gar nicht mehr existieren. Ob der Vorschrift des Gesetzgebers genüge getan wird, dem Mieter eine ausreichende Kontrolle der aufgelaufenen Betriebskosten an Hand beweiskräftiger Belege zu ermöglichen, sei daher daran zu messen, ob die elektronische Belegarchivierung fälschungssicher ist. Das sei bei den von der Antragsgegnerin getroffenen Sicherungsmaßnahmen der Fall. Weitere Rechtsausführungen der Antragsgegnerin beschäftigen sich mit den Möglichkeiten der Einsichtnahme in ihr elektronisches Datenarchiv, die der Antragsteller - wie bereits erwähnt - ausdrücklich nicht zu kritisieren erklärte (AS 157), sowie mit der Frage, ob bei einer Jahrespauschalverrechnung überhaupt von einer mangelnden Fälligkeit oder sonst unzulässigen Geltendmachung von Betriebskosten gesprochen werden kann, wenn diese Kosten abgerechnet wurden, tatsächlich aufgelaufen sind und nur die Originalbelege fehlen. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Sachbeschuß der zweiten Instanz entweder so abzuändern, daß die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt bzw der Sachantrag des Antragstellers zur Gänze abgewiesen wird, oder aber aufzuheben und die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertritt die Antragsgegnerin im wesentlichen den Standpunkt, daß sich aus der in Paragraph 21, Absatz 3, MRG normierten Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter in geeigneter Weise Einsicht in die Betriebskostenbelege zu gewähren, unter Berücksichtigung der Möglichkeiten elektronischer Datenerfassung und -archivierung keine Pflicht zur Aufbewahrung der Originale ableiten lassen. Originalbelege würden heute wegen der immer häufiger genutzten Möglichkeit, Rechnung per email oder Telefax zu übermitteln, oft gar nicht mehr existieren. Ob der Vorschrift des Gesetzgebers genüge getan wird, dem Mieter eine ausreichende Kontrolle der aufgelaufenen Betriebskosten an Hand beweiskräftiger Belege zu ermöglichen, sei daher daran zu messen, ob die elektronische Belegarchivierung fälschungssicher ist. Das sei bei den von der Antragsgegnerin getroffenen Sicherungsmaßnahmen der Fall. Weitere Rechtsausführungen der Antragsgegnerin beschäftigen sich mit den Möglichkeiten der Einsichtnahme in ihr elektronisches Datenarchiv, die der Antragsteller - wie bereits erwähnt - ausdrücklich nicht zu kritisieren erklärte (AS 157), sowie mit der Frage, ob bei einer Jahrespauschalverrechnung überhaupt von einer mangelnden Fälligkeit oder sonst unzulässigen Geltendmachung von Betriebskosten gesprochen werden kann, wenn diese Kosten abgerechnet wurden, tatsächlich aufgelaufen sind und nur die Originalbelege fehlen. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Sachbeschuß der zweiten Instanz entweder so abzuändern, daß die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt bzw der Sachantrag des Antragstellers zur Gänze abgewiesen wird, oder aber aufzuheben und die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Vom Antragsteller liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, dem Rechtsmittel der Antragsgegnerin nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist im Sinn seines Abänderungsantrags auch berechtigt.

Vorauszuschicken ist, daß die Rechtsansicht des Erstgerichtes, Mängel einer Betriebskostenabrechnung nach§ 21 Abs 3 MRG seien in einem Verfahren zur Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht nach§ 37 Abs 1 Z 11 MRG geltend zu machen und abzustellen, hätten aber nicht zur Folge, daß der Vermieter eo ipso den Anspruch auf Abgeltung seines tatsächlichen Betriebskostenaufwandes durch die Mieter verliert, auch schon vom Obersten Gerichtshof vertreten wurde (WoBl 1998, 227/146 mit Anm von Würth). Die Präklusionsfolgen einer nicht fristgerechten Geltendmachung der Betriebskosten, die bei der Pauschalvorschreibung in der ordnungsgemäßen Jahresabrechnung liegt (MietSlg 43/31),

verändern jedoch den Abrechnungssaldo, also die Nachzahlungsverpflichtung bzw die Rückstattungsforderung des Mieters. Damit kann sich aus der mangelhaften Abrechnung pauschal vorgeschriebener Betriebskosten sehr wohl ein im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 12 MRG durchzusetzender Anspruch auf Überprüfung der Betriebskosten (der Zulässigkeit ihrer Überwälzung) ergeben (vgl MietSlg 40.387). Die damit zusammenhängenden Rechtsfragen bedürfen jedoch keiner weiteren Erörterung, weil der vom Antragsteller geltend gemachte Abrechnungsmangel nicht vorliegt und schon deshalb sein Begehr auf Feststellung einer unzulässigen Betriebskostenüberwälzung abzuweisen ist. Vorauszuschicken ist, daß die Rechtsansicht des Erstgerichtes, Mängel einer Betriebskostenabrechnung nach Paragraph 21, Absatz 3, MRG seien in einem Verfahren zur Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 11, MRG geltend zu machen und abzustellen, hätten aber nicht zur Folge, daß der Vermieter eo ipso den Anspruch auf Abgeltung seines tatsächlichen Betriebskostenaufwandes durch die Mieter verliert, auch schon vom Obersten Gerichtshof vertreten wurde (WoBl 1998, 227/146 mit Anmerkung von Würth). Die Präklusionsfolgen einer nicht fristgerechten Geltendmachung der Betriebskosten, die bei der Pauschalvorschreibung in der ordnungsgemäßen Jahresabrechnung liegt (MietSlg 43/31), verändern jedoch den Abrechnungssaldo, also die Nachzahlungsverpflichtung bzw die Rückstattungsforderung des Mieters. Damit kann sich aus der mangelhaften Abrechnung pauschal vorgeschriebener Betriebskosten sehr wohl ein im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG durchzusetzender Anspruch auf Überprüfung der Betriebskosten (der Zulässigkeit ihrer Überwälzung) ergeben vergleiche MietSlg 40.387). Die damit zusammenhängenden Rechtsfragen bedürfen jedoch keiner weiteren Erörterung, weil der vom Antragsteller geltend gemachte Abrechnungsmangel nicht vorliegt und schon deshalb sein Begehr auf Feststellung einer unzulässigen Betriebskostenüberwälzung abzuweisen ist.

Der Zweck des dem Mieter in § 21 Abs 3 MRG eingeräumten Rechts auf Einsicht in die Belege der von ihm zu erstattenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben besteht darin, überprüfen zu können, ob die vom Vermieter in die Jahresabrechnung aufgenommenen Aufwendungen tatsächlich aufgelaufen sind, ob es sich um Hausbewirtschaftskosten iSd § 21 Abs 1 und Abs 2 MRG handelt und ob sie dem Vermieter gegenüber auch im Abrechnungsjahr fällig geworden sind. Um diese Kontrolle zu ermöglichen, hat der Vermieter dem Mieter "in geeigneter Weise" Einsicht in die Belege zu gewähren. Der Zweck des dem Mieter in Paragraph 21, Absatz 3, MRG eingeräumten Rechts auf Einsicht in die Belege der von ihm zu erstattenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben besteht darin, überprüfen zu können, ob die vom Vermieter in die Jahresabrechnung aufgenommenen Aufwendungen tatsächlich aufgelaufen sind, ob es sich um Hausbewirtschaftskosten iSd Paragraph 21, Absatz eins und Absatz 2, MRG handelt und ob sie dem Vermieter gegenüber auch im Abrechnungsjahr fällig geworden sind. Um diese Kontrolle zu ermöglichen, hat der Vermieter dem Mieter "in geeigneter Weise" Einsicht in die Belege zu gewähren.

Im gegenständlichen Fall sieht der Antragsteller seine Kontrollrechte lediglich dadurch beschnitten, daß er nicht die Originalbelege, sondern nur deren digitalisiert gespeicherte Abbildungen überprüfen kann. Er meint, einen gesetzlichen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege zu haben, sodaß ein Vermieter, der über diese Urkunden nicht mehr verfügt, seiner Abrechnungspflicht gar nicht nachkommen könne. Das trifft jedoch nicht zu.

Es ist durchaus naheliegend, daß der Gesetzgeber an Originale dachte, als er dem Mieter zur Überprüfung der Betriebskostenvorschreibungen das Kontrollinstrument der Belegeinsicht an die Hand gab. Darauf deutet schon das dem Mieter eingeräumte Komplementärrecht hin, Abschriften bzw Ablichtungen der Belege zu verlangen. Eine dem sozialen und wirtschaftlichen Wandel Rechnung tragende Gesetzesauslegung (vgl dazu SZ 28/136; EvBl 1955/150 ua) führt jedoch zum Ergebnis, daß der Vermieter im Fall der Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten seiner Pflicht, dem Mieter Einsicht in die Belege zu gewähren, auch dadurch nachkommen kann, daß er ihn die auf Datenträgern archivierten Urkunden einsehen läßt und/oder sie ihm, wenn gewünscht, ausdrückt bzw auf andere Weise kopiert. Der äußerste Wortsinn des Gesetzestextes, wonach Belegeinsicht in "geeigneter Weise" zu gewähren ist, steht einer solchen Auslegung ebensowenig entgegen wie der eingangs dargelegte Gesetzeszweck. Um ihn nicht zu verfehlern, muß nur sichergestellt sein, daß die fraglichen Belege in einer Weise auf Datenträgern erfaßt und zur Einsicht bereitgehalten werden, die dem Beweiswert von Originalurkunden entspricht. Eine Fälschung oder Verfälschung der Daten muß mit etwa gleicher Sicherheit auszuschließen sein wie die Fälschung oder Verfälschung der Originalurkunde. Etwaige Bedenken des Mieters gegen die Beweiskraft der Daten kann ohnehin in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 12 MRG nachgegangen werden. Es ist durchaus naheliegend, daß der Gesetzgeber an Originale dachte, als er dem Mieter zur Überprüfung der Betriebskostenvorschreibungen das Kontrollinstrument der Belegeinsicht an die Hand gab. Darauf deutet schon das dem Mieter eingeräumte Komplementärrecht hin, Abschriften bzw Ablichtungen der Belege

zu verlangen. Eine dem sozialen und wirtschaftlichen Wandel Rechnung tragende Gesetzesauslegung vergleiche dazu SZ 28/136; EvBl 1955/150 ua) führt jedoch zum Ergebnis, daß der Vermieter im Fall der Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten seiner Pflicht, dem Mieter Einsicht in die Belege zu gewähren, auch dadurch nachkommen kann, daß er ihn die auf Datenträgern archivierten Urkunden einsehen läßt und/oder sie ihm, wenn gewünscht, ausdruckt bzw auf andere Weise kopiert. Der äußerste Wortsinn des Gesetzestextes, wonach Belegeinsicht in "geeigneter Weise" zu gewähren ist, steht einer solchen Auslegung ebensowenig entgegen wie der eingangs dargelegte Gesetzeszweck. Um ihn nicht zu verfehlten, muß nur sichergestellt sein, daß die fraglichen Belege in einer Weise auf Datenträgern erfaßt und zur Einsicht bereitgehalten werden, die dem Beweiswert von Originalurkunden entspricht. Eine Fälschung oder Verfälschung der Daten muß mit etwa gleicher Sicherheit auszuschließen sein wie die Fälschung oder Verfälschung der Originalurkunde. Etwaige Bedenken des Mieters gegen die Beweiskraft der Daten kann ohnehin in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG nachgegangen werden.

Im gegenständlichen Fall wurden, und nur das ist hier zu prüfen, ausreichende Vorsorgen zur Gewährleistung der Datensicherheit getroffen. Es ist sichergestellt, daß nur ausgesuchte Personen, deren Identität jederzeit feststellbar ist, auf die Aufnahme und Speicherung der Daten Einfluß nehmen können und daß das archivierte Datenmaterial nur mehr gelesen, aber nicht mehr verändert werden kann. Die Bedenken des Antragstellers, die Daten könnten von der WORM-Disk auf einen anderen Datenträger kopiert, dort verändert und dann wieder gespeichert werden, sind, sollten sie überhaupt auf realen Möglichkeiten basieren, zu vernachlässigen. Mit vergleichbarem Aufwand - es müßte unter großer Aufdeckungsgefahr eine neue WORM-Disk mit allen sonstigen Daten der alten erstellt, durch die Einfügung der (auch hinsichtlich des Archivierungscodes) verfälschten Daten an der richtigen Stelle ergänzt und die alte WORM-Disk beseitigt werden - wäre auch eine Fälschung der Originalurkunde möglich. Zu Recht hat sich daher die Antragsgegnerin darauf berufen, mit ihrem Datenmaterial der in § 21 Abs 3 MRG normierten Pflicht zur Gewährung der Belegeinsicht nachkommen zu können. Im gegenständlichen Fall wurden, und nur das ist hier zu prüfen, ausreichende Vorsorgen zur Gewährleistung der Datensicherheit getroffen. Es ist sichergestellt, daß nur ausgesuchte Personen, deren Identität jederzeit feststellbar ist, auf die Aufnahme und Speicherung der Daten Einfluß nehmen können und daß das archivierte Datenmaterial nur mehr gelesen, aber nicht mehr verändert werden kann. Die Bedenken des Antragstellers, die Daten könnten von der WORM-Disk auf einen anderen Datenträger kopiert, dort verändert und dann wieder gespeichert werden, sind, sollten sie überhaupt auf realen Möglichkeiten basieren, zu vernachlässigen. Mit vergleichbarem Aufwand - es müßte unter großer Aufdeckungsgefahr eine neue WORM-Disk mit allen sonstigen Daten der alten erstellt, durch die Einfügung der (auch hinsichtlich des Archivierungscodes) verfälschten Daten an der richtigen Stelle ergänzt und die alte WORM-Disk beseitigt werden - wäre auch eine Fälschung der Originalurkunde möglich. Zu Recht hat sich daher die Antragsgegnerin darauf berufen, mit ihrem Datenmaterial der in Paragraph 21, Absatz 3, MRG normierten Pflicht zur Gewährung der Belegeinsicht nachkommen zu können.

Das bedingt eine Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung. Von einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Beschlusses, der die jetzt beschlossene Abweisung des Sachantrages des Antragstellers bereits enthielt, wurde Abstand genommen, weil er auch die nicht zulässige Abweisung des Leistungsbegehrens umfaßte (vgl Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 73 zu § 37 MRG). Außerdem wurde der abweisliche Spruch genauer an den eigentlichen Verfahrensgegenstand angepaßt. Das bedingt eine Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung. Von einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Beschlusses, der die jetzt beschlossene Abweisung des Sachantrages des Antragstellers bereits enthielt, wurde Abstand genommen, weil er auch die nicht zulässige Abweisung des Leistungsbegehrens umfaßte vergleiche Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 73 zu Paragraph 37, MRG). Außerdem wurde der abweisliche Spruch genauer an den eigentlichen Verfahrensgegenstand angepaßt.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E53884 05A01069

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

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00106.99W.0427.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990427\_OGH0002\_0050OB00106\_99W0000\_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)