jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/11/24 5Ob112/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.11.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Friederike S*****, Hauptschullehrerin i.R., ***** vertreten durch Dr.Alfred Windhager, Rechtsanwalt in Linz-Urfahr, wider die Antragsegnerin N***** Gesellschaft mbH, Gärtnerstraße 9, 4020 Linz, vertreten durch Dr.Alfred Hawel, Rechtsanwalt in Linz, wegen § 22 Abs 1 Z 6 WGG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 24.April 1992, GZ 19 R 16/92-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 6.Dezember 1991, GZ 30 Msch 12/91-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin auf Feststellung,

1.) mangels Belegvorlage seien die von der Antragsgegnerin im Zeitraum vom 1.1.1989 bis 31.12.1989 eingehobenen Betriebskosten nicht fällig;

2.) das nach § 14 WGG gesetzlich zulässige Entgelt sei in diesem Zeitraum um den Betrag der nicht fällig gewordenen Betriebskosten global überschritten worden;

3.) in diesem Zeitraum sei das gesetzlich zulässige Entgelt durch Verrechnung von anderen Kosten als Betriebskosten im einzelnen überschritten worden und

4.) im genannten Zeitraum sei durch unterlassene Abrechnung von Mieteingängen gemäß § 14 Abs 8 WGG das gesetzlich zulässige Entgelt um den nicht zur Anrechnung gebrachten Betrag überschritten worden,

ab.

Dieser Entscheidung liegt folgender - teils unstrittiger, teils vom Erstgericht festgestellter - Sachverhalt zugrunde:

Der Antragstellerin wurde die Jahresabrechnung für das Jahr 1989 im Juni 1990, jedenfalls vor dem von der Antragsgegnerin für den 4.7.1990 anberaumten Informationstag zugestellt. Dieser Informationstag war mit einem Rundschreiben den Mietern, auch der Antragstellerin mitgeteilt worden. Eine "Nettoauflistung" zur Jahresabrechnung 1989 lag bei der Hausbesorgerin auf. Die Antragstellerin hätte dort Einsicht nehmen können.

Der seinerzeitige Antragstellervertreter erhob namens der Antragstellerin mit Schreiben vom 13.8.1990 Einwendungen gegen die Jahrabrechnung 1989 mit folgendem Inhalt:

"a) Die Abrechnung weist neben Unrichtigkeiten auch Mängel rechtlicher Natur auf.

b) Es liegen sichtlich Buchungsfehler vor.

c) Die gemäß § 19 WGG zu erfolgende Belegvorlage wurde bis dato unterlassen. Die Betriebskosten sind hiemit noch nicht fällig."

Außerdem begehrte die Antragstellerin in diesen Einwendungen Belegeinsicht gemäß § 19 WGG und ersuchte um nachweisliche Bekanntgabe, wann und wo diese erfolgen könne.

Schon auf Grund der ihr zugestellten Jahresabrechnung hatte die Antragstellerin den Verdacht, daß nicht als Betriebskosten einzustufende Beträge als solche verrechnet worden seien. Sie erörterte dies mit ihrem damaligen Vertreter. In ihren Einwendungen gegen die Jahresabrechnung 1989 nahm die Antragstellerin darauf deshalb keinen Bezug, weil sie das Verfassen der Einwendungen ihrem Vertreter überließ und ihr außerdem in erster Linie daran lag, daß ihr Vertreter Einsicht in die Belege bekomme. Dieser hatte bereits aus der Nettoauflistung der Jahresabrechnung der Antragsgegnerin erschlossen, daß nicht als Betriebskosten anzusetzende Beträge in der Jahresabrechnung als solche ausgewiesen seien. Er nahm jedoch in diese Nettoauflistung, wiewohl sie auflag, erst nach dem 29.5.1991, also nach der Verhandlung vor dem Bezirksgericht Linz im Verfahren 30 Msch 1/91 Einsicht. In dieser Verhandlung verweigerte die Antragsgegnerin die Belegeinsicht.

Die Jahresabrechnung 1989 wies in bezug auf die Antragstellerin bei den Betriebskosten ein Guthaben von S 262,39 aus. Im Jahre 1989 betrugen die Betriebskosten-Akontozahlungen der Antragstellerin S 8.772,-.

Auf Grund des am 22.10.1990 bei der Stadtgemeinde Linz gestellten Antrages wurde zu 30 Msch 1/91 mit (rechtskräftigem) Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 6.12.1991 der Antragsgegnerin unter Androhung einer Ordnungsstrafe von S 5.000,- aufgetragen, der Antragstellerin Einsicht in die Belege zur Jahresabrechnung für das Jahr 1989 in der Weise zu gewähren, daß gegen Kostenersatz durch die Antragstellerin dieser Kopien der Belege, welche zum Informationstag vom 4.7.1990 zur Einsicht auflagen, angefertigt werden.

Die Antragstellerin hätte in alle Belege zur Abrechnung am Informationstag (4.7.1990) Einsicht nehmen können. Sie nahm am Informationstag deswegen nicht teil, weil sie von einem früheren Informationstag, an dem sie teilgenommen hatte, enttäuscht war.

In dem Rundschreiben betreffend die Ankündigung des Informationstages vom 4.7.1990 hatte die Antragsgegnerin ausgeführt: "Sollten Sie den Informationstag nicht besuchen können, stehen wird Ihnen selbstverständlich auch außerhalb dieser Termine zur Verfügung. Damit wir jedoch zeitlich nicht gebunden sind, bitten wir um Verständnis, daß auf jeden Fall der Besprechungstermin rechtzeitig vorher telefonisch vereinbart wird."

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, die Antragstellerin habe keine konkreten Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb der 4-Monate-Frist des § 19 Abs 1 WGG erhoben, sodaß die Abrechnung als endgültig geprüft und anerkannt gelte.

Das Rekursgericht bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschluß und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt:

Der Vermieter dürfe zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen, der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorangegangenen Kalenderjahres zu errechnen sei und der im Falle einer zwischenzeitigen Erhöhung der Betriebskosten oder der öffentlichen Abgaben um höchstens 10 % überschritten werden dürfe.

Im vorliegenden Fall gehe es der Antragstellerin nicht um die Fälligkeit einer allfälligen Betriebskostennachverrechnung, sondern um die Fälligkeit jener Betriebskostenbeträge, die nach § 21 Abs 3 MRG Teil des Entgelts nach § 14 Abs 1 WGG seien. Diese Betriebskostenbeträge seien jedoch keine echten Akontozahlungen,

sondern eigenständiger Bestandteil des Entgelts nach § 14 Abs 1 WGG, sodaß sich die Fälligkeit lediglich darauf stütze, daß die Richtlinien der Berechnung nach § 21 Abs 3 MRG eingehalten worden seien.

Daß die für das Jahre 1989 vorgeschriebenen Beträge nicht entsprechend der Jahresabrechnung 1988 ermittelt worden seien, sei von keiner der Parteien auch nur annähernd behauptet worden.

Die Betriebskostenvorauszahlung 1989 war daher nach § 21 Abs 3 MRG jeweils fällig, sodaß den Punkten 1. und 2. des Feststellungsbegehrens unabhängig von der erfolgten Jahresabrechnung keine Berechtigung zukomme.

Im übrigen habe die Antragstellerin keine begründeten Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung im Sinne des § 19 Abs 1 WGG innerhalb der viermonatigen Frist ab Zustellung der Abrechnung erhoben. Die im Schreiben der Antragstellerin vom 13.8.1990 enthaltenen Einwendungen erlaubten es nicht, auch nur ungefähr die von der Antragstellerin angenommenen Mängel zuzuordnen.

Mit dem Feststellungsbegehren, das Entgelt nach § 14 WGG sei durch Verrechnen von anderen Kosten als Betriebskosten und durch Unterlassung der Anrechnung von Mieteingängen gemäß § 14 Abs 8 WGG in diesem Zeitraum überschritten worden, mache die Antragstellerin eine inhaltlich unrichtige Betriebskostenabrechnung geltend. Eine solche Geltendmachung sei auf Grund der gesetzlichen Fiktion des § 19 Abs 1 WGG ausgeschlossen, wenn es die Antragstellerin versäumte, fristgerecht begründete Einwendungen zu erheben.

Die Antragstellerin berufe sich zwar zur Frage der Verfristung zusätzlich darauf, daß ihr ohne Einsicht in die Belege begründete Einwendungen nicht möglich gewesen wären. Dem sei jedoch entgegenzuhalten, daß die Antragstellerin schon in ihrem ursprünglichen Antrag an die Schlichtungsstelle ausführte, daß sie bereits aus der zugestellten Einzelabrechnung ersehen habe können, daß das gesetzlich zulässige Entgelt überschritten worden sei. Überdies habe sie im vorliegenden Verfahren ohne Belegeinsicht detaillierte Einwendungen lediglich auf Grund der Einsicht in die Nettoabrechnung der Betriebskosten erhoben.

Nach Meinung des Rekursgerichtes seien zwar Fälle denkbar, in denen begründete Einwendungen sich nur aus einer ordnungsgemäßen Belegeinsicht ergeben können. In solchen Fällen billige das Rekursgericht den Standpunkt der Antragstellerin, daß der Lauf der viermonatigen Einwendungsfrist dann gehemmt sei, wenn die Belegeinsicht in rechtswidriger Weise verwehrt sei. Anderes gelte aber dann, wenn der Mieter (Nutzungsberechtigte) bereits aus der Einsicht in die Abrechnung auch ohne Belegeinsicht genügend Anhaltspunkte finden könne, konkrete Einwendungen mit konkreter Begründung zu erheben. In einem solchen Fall hindere eine allfällige Verweigerung der Belegeinsicht den Ablauf der viermonatigen Einwendungsfrist nicht. Gerade dies sei in der hier zu beurteilenden Sache der Fall gewesen. Auf die Frage, ob die Möglichkeit der Belegeinsicht in den Geschäftsräumlichkeiten der Antragsgegnerin ausreiche, brauche daher nicht eingegangen werden.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage, inwieweit die Gewährung der Belegeinsicht Bedeutung für den Lauf der Frist nach § 19 Abs 1 WGG habe, wenn der Mieter (Nutzungsberechtigte) auch ohne Belegeinsicht durch bloße Einsicht in die Abrechnung begründete Einwendungen erheben könne, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, "den angefochtenen Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes aufzuheben und die Rechtssache an die Untergerichte zur neuerlichen Verfahrensdurchführung zurückzuverweisen".

Die Antragsgegnerin begehrt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die Punkte 1. bis 3. des Feststellungsbegehrens der Antragstellerin könnten - wie es das Rekursgericht tat - als Bekämpfung der in den einzelnen Monaten des Jahres 1989 vorgeschriebenen Pauschalzahlungen verstanden werden, aber auch so, daß die Antragstellerin meint, wegen Unterbleibens der vorgeschriebenen Abrechnung samt Belegeinsicht ergäbe sich per 30.6.1990 für das Jahr 1989 ein Saldo zugunsten der Antragstellerin in Höhe der bezahlten Pauschalraten (Pauschalraten = Zahlungen der Antragstellerin; geltend gemachte Betriebskosten per 30.6.1990 für das Jahr 1989 mangels ordnungsgemäßer Abrechnung samt Belegeinsicht = S 0,-, daher Saldo zugunsten

der Antragstellerin in Höhe der Pauschalraten). Ohne Erörterung mit den Parteien hätte an sich das Begehren der Antragstellerin nicht einseitig zu deren Nachteil im Sinne der vom Rekursgericht gewählten Variante ausgelegt werden dürfen. Eine Verfahrensergänzung ist aber in der hier zu beurteilenden Rechtssache

aus folgenden Gründen nicht erforderlich, selbst wenn man das Begehren der Antragstellerin im Sinne der oben dargestellten zweiten Variante versteht:

Gemäß § 19 Abs 1 letzter Satz WGG gelten die gemäß § 19 Abs 1 WGG bis 30.6. eines jeden Jahres über das Vorjahr zu legenden Abrechnungen samt Gewährung der Einsicht in die Belege als endgültig geprüft und anerkannt, soweit gegen die gelegten Abrechnungen nicht binnen 4 Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden.

Die Antragsgegnerin kam diesen Pflichten durch Zusendung der Abrechnung und Auflage beim Hausbesorger sowie Gewährung der Belegeinsicht am Informationstag (4.7.1990) in ihren Geschäftsräumlichkeiten nach. Die Einsicht in die Belege ist gemäß § 19 Abs 1 Satz 1 WGG in geeigneter Weise zu gewähren. Weitere Anforderungen stellt das Gesetz an die Gewährung der Belegeinsicht nicht. Es kann aber nicht gesagt werden, daß die Geschäftsräumlichkeiten der Antragsgegnerin, die die Liegenschaft selbst verwaltet, von vornherein kein geeigneter Ort hiefür wären. Konkrete Umstände, die die Geschäftsräumlichkeiten der Antragstellerin gegebenenfalls als geeigneten Ort für die Gewährung der Belegeinsicht ausschlössen, sind nicht vorgebracht worden.

Die im Rundschreiben der Antragsgegnerin den Mietern eingeräumte Möglichkeit, im Verhinderungsfall (arg.: "Sollten Sie den Informationstag nicht besuchen können.....") könne mit der Antragsgegnerin ein anderer Termin für die Belegeinsicht vereinbart werden, bedeutet nicht, daß es jedem Mieter nach Belieben freistünde, den Informationstag unbesucht zu lassen und sodann individuelle Gewährung der Belegeinsicht zu verlangen. Aus der Textierung des Schreibens der Antragsgegnerin ergibt sich vielmehr, daß grundsätzlich die Belegeinsicht am 4.7.1990 gewährt wird und daß für bestimmte begründete Ausnahmsfälle (Verhinderungsfälle) die Bereitschaft bestehe, einen anderen Einsichtstermin zu gewähren. Die Antragstellerin hingegen ließ den Informationstag bewußt unbesucht und daher die Möglichkeit der Belegeinsicht ohne Vorliegen eines Verhinderungsfalles mit der Absicht ungenutzt, für sich eine individuelle Belegeinsicht anzustreben. Dieses Verhalten der Antragstellerin bedeutet, daß auch ihr gegenüber mit Legung der Abrechnung einschließlich der am 4.7.1990 gewährten Belegeinsicht die viermonatige Frist des § 19 Abs 1 letzter Satz WGG an diesem Tag zu laufen begann. Begründete Einwendungen wurden von ihr - wie das Rekursgericht zutreffend ausführte - innerhalb der viermonatigen Frist gegen die Abrechnungen nicht erhoben. Die Ausführungen in ihrem Schreiben vom 13.8.1990 sind mangels Anführung konkreter Abrechnungsposten, die von der Antragstellerin bekämpft würden, nicht als "begründete" Einwendungen anzusehen.

Vorlage der Abrechnung und Gewährung der Einsicht in die Belege stellen eine Einheit dar, weil nur anhand der Belege die Voraussetzungen geschaffen sind, begründete, d.h. hinlänglich konkretisierte, an den maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen gemessene Einwendungen erheben zu können. Entgegen der Meinung des Rekursgerichtes kommt es dabei nicht darauf an, ob im Einzelfall bestimmte Mieter (Nutzungsberechtigte) auch ohne Belegeinsicht in der Lage wären, begründete Einwendungen zu erheben. Der Lauf der viermonatigen Frist des § 19 Abs 1 letzter Satz WGG stellt nämlich nicht auf das subjektive Wissen oder gar die subjektive Schlußfolgerungskraft der einzelnen Mieter (Nutzungsberechtigten) ab.

Wie oben ausgeführt wurde, begann aber die bereits mehrfach genannte Frist auch gegenüber der Antragstellerin mit 4.7.1990 zu laufen.

Das schließlich zu 30 Msch 1/91 beendete Verfahren (Auftrag zur

Gewährung von Belegeinsicht durch Übersendung von Kopien auf Kosten

der Antragstellerin) wurde zwar noch innerhalb der viermonatigen

Frist des § 19 Abs 1 letzter Satz WGG eingeleitet, bewirkte jedoch

im konkreten Fall aus folgenden Gründen keine Verlängerung dieser

4-Monatsfrist:

Das Gesetz knüpft den Beginn der viermonatigen Frist, nach deren Ablauf im Falle der Nichterhebung von Einwendungen die Abrechnungen als endgültig geprüft und anerkannt gelten, an die Legung der Abrechnung. Gemeint ist damit der gleichfalls in § 19 Abs 1 WGG geregelte Vorgang, Rechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in

die Belege zu gewähren. Erst die Verknüpfung der Abrechnung (= hinlänglich detaillierte Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben) mit den zugrunde liegenden Belegen individualisiert die einzelnen Posten bzw. die gegebenenfalls in Sammelpositionen enthaltenen Teilbeträge und macht sie so einer Überprüfung auf ihre gesetzmäßige Geltendmachung gegenüber den Mietern (Nutzungsberechtigten) zugänglich. Wurde daher - wie hier - die Abrechnung fristgerecht gelegt und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege gewährt, so beginnt der Lauf der Frist mit diesem Tag (hier: 4.7.1990). Es ist zwar richtig, daß auch das Begehren um Anfertigung von Kopien der Abrechnung oder der Belege auf Kosten des Mieters (Nutzungsberechtigten) zur Abrechnung im weiteren Sinn gehört (vgl hiezu 5 Ob 98/92 betreffend die Erzwingung auch der Herstellung von Kopien durch Ordnungsstrafen), doch könnte der Beginn des Fristenlaufes durch ein solches Begehren nur dann bis zu dem Zeitpunkt, in dem die gemeinnützige Bauvereinigung dem Begehren entspricht, hinausgeschoben werden, wenn es unmittelbar zum Zeitpunkt der Einsichtgewährung gestellt wird. Nur in einem solchen Fall wird einerseits dem kontrollierenden Mieter (Nutzungsberechtigten) die Möglichkeit eröffnet, in die Abrechnung und Belege nicht nur Einsicht zu nehmen, sondern auch den Inhalt der Daten sich in einer Form anzueignen, die es ihm ermöglicht, sachkundigen Rat einzuholen, um gegebenenfalls begründete Einwendungen gegen die Abrechnung erheben zu können, andererseits aber auch dem Bedürfnis der gemeinnützigen Bauvereinigung Rechnung getragen, daß die viermonatige Frist im Falle gesetzeskonformen Verhaltens der gemeinnützigen Bauvereinigung tatsächlich sofort zu laufen beginnt. Anderenfalls könnte nämlich der Mieter (Nutzungsberechtigte) durch Hinauszögerung des Begehrens auf Herstellung von Kopien der Abrechnung und der Belege auf seine Kosten unter Umständen eine Verdoppelung dieser Frist erreichen. Wie der Gesetzgeber der gemeinnützigen Bauvereinigung vorschreibt, wann sie eine ordnungsgemäße Abrechnung samt Einsichtgewährung in die Belege zu erstellen hat und daß sie dem Mieter (Nutzungsberechtigten) auf dessen Kosten im Falle seines Verlangens Kopien anfertigen zu lassen hat, muß andererseits der durch diese Bestimmungen geschützte Mieter (Nutzungsberechtigte) sich so verhalten, wie es von einem redlichen Vertragspartner erwartet werden kann: Er hat zum Zeitpunkt der Abrechnung und Einsichtgewährung in die Belege das Recht auszuüben, die Anfertigung von Kopien auf seine Kosten zu begehren, widrigenfalls er dieses Rechtes verlustig geht.

Im vorliegenden Fall stellte die Antragstellerin das Begehren auf Anfertigung von Kopien nicht in dem genannten Zeitpunkt, sondern erst

viel später. Der Ablauf der viermonatigen Frist wurde daher dadurch

nicht gehindert. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß zu 30

Msch 1/91 der Antragsgegnerin die Herstellung solcher Kopien aufgetragen wurde. Die Rechtskraft und Vollstreckbarkeit dieser Entscheidung verpflichtet zwar die Antragsgegnerin zu dem ihr dort aufgetragenen Verhalten, ist aber für die hier zu entscheidende Rechtssache nicht präjudiziell.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E34058

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00112.92.1124.000

Dokumentnummer

JJT_19921124_OGH0002_0050OB00112_9200000_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