

# TE OGH 1992/9/1 5Ob1045/92

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 01.09.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Huber, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Christine P\*\*\*\*\*, vertreten durch Herbert Dobrovolny, Landessekretär des ÖMB, Falkestraße 3, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Peter Rudeck, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 11 MRG infolge außerordentlichen Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 26.März 1992, GZ 48 R 642/91-11, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der außerordentliche Rekurs der Antragsgegnerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 - 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Die in § 20 MRG dem Hauseigentümer aufgetragene Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres besteht in einer übersichtlichen Verzeichnung der Einnahmen und Ausgaben, die für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar ist (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 20 MRG Rz 14). § 20 Abs 1 Z 1 und 2 MRG enthält detaillierte Vorschriften, welche Einnahmen und welche Ausgaben als Posten in die Hauptmietzinsabrechnung aufzunehmen sind.

Eine ordnungsgemäße Abrechnung liegt daher nur dann vor, wenn sie so gestaltet ist, daß der Mieter schon anhand des Inhaltes der Abrechnung überprüfen kann, ob sie alle in § 20 Abs 1 Z 1 MRG als Einnahmen auszuweisenden Beträge, jedoch keine anderen als die in § 20 Abs 1 Z 2 MRG angeführten Ausgabenbeträge enthält. Durch Vergleich mit den diesbezüglichen Belegen soll die Kontrolle der Hauptmietzinsabrechnung ermöglicht, nicht aber dieselbe durch Vorlage der Belege ersetzt werden (vgl. dazu ImmZ 1989, 433 zur gleichlautenden Bestimmung des § 21 Abs 3 MRG).

Daraus folgt, daß in der Hauptmietzinsabrechnung die Einnahmen aufgeschlüsselt nach Mietern (oder zumindest Mietobjekten) derart detailliert anzugeben sind, daß jeder Mieter des Hauses aus der Abrechnung entnehmen kann, welcher Betrag in jedem einzelnen Monat für das einzelne Mietobjekt als Einnahme verrechnet wurde. Ebenso muß aus der Abrechnung hervorgehen, welche konkreten einzelnen Ausgabenposten geltend gemacht werden.

Der Hinweis der Antragsgegnerin auf Erfordernisse des Datenschutzes geht fehl, weil sich aus § 20 MRG ein Rechtsanspruch aller Mieter eines Hauses darauf ergibt, zu wissen, welche verrechnungspflichtigen Einnahmen vom Vermieter für die einzelnen Mietgegenstände erzielt wurden.

Schließlich ist noch zu bemerken, daß es gerade bei Durchführung der Buchhaltung und Erstellung der Abrechnung mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung - worauf sich die Rechtsmittelwerberin beruft - lediglich eine Frage der Beschaffung eines geeigneten Computerprogrammes ist, um die einzelnen in § 20 Abs 1 MRG geforderten Positionen einerseits so detailliert als vom Gesetz gefordert und andererseits so komprimiert als zur Errichtung einer übersichtlichen Abrechnung notwendig (zB. Zusammenfassung monatlich gleichbleibender Hauptmietzinsbeträge für ein bestimmtes Mietobjekt) in der Abrechnung auszuweisen.

#### **Anmerkung**

E30617

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

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB01045.92.0901.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19920901\_OGH0002\_0050OB01045\_9200000\_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)