jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/11/12 5Ob101/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.11.1991

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 Helga W*****, *****Wien, R*****gasse 5/12, vertreten durch Martin GRUBER, Funktionär des Vereins MIETER INFORMIEREN MIETER, 1150 Wien, Löhrgasse 13/20, wider den Antragsgegner Stefan M*****, *****Wien, D*****platz 12, vertreten durch Peter FRIGO, Immobilienverwalter, 1060 Wien, Mariahilferstraße 23 - 25, wegen § 37 Abs 1 Z 12 und Abs 4 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Juni 1991, GZ 41 R 279/91-16, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 14. Jänner 1991, GZ 44 Msch 65/90-7, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin hat die Kosten dieses Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist zumindest seit 1. 1. 1986 Mieterin der Wohnung Nr. 12 im Haus *****Wien, R*****gasse 5, das dem Antragsgegner gehört. Die Wohnung ist 107,31 m2 groß; auf sie entfallen 9,10 % der Betriebskosten und 10,7 % der besonderen Aufwendungen für den Lift.

Die Betriebskosten wurden der Antragstellerin jeweils im Wege einer Jahrespauschalverrechnung vorgeschrieben und bis zur Einleitung des gegenständlichen Verfahrens offensichtlich auch bezahlt. Die monatlich eingehobenen Pauschalraten beliefen sich im Jahr 1986 auf S 1.189,50 zuzüglich S 199,68 für den Lift, in den Jahren 1987 und 1988 auf S 1.092,-- zuzüglich S 192,60, im Jahr 1989 auf S 1.183,-- zuzüglich S 192,60 und vom 1. 1. 1990 bis einschließlich Mai 1990 auf S 1.547,-- zuzüglich S 192,60.

Die im Lauf eines Kalenderjahrs fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben hat der Verwalter des Antragsgegners jeweils vor dem 30. 6. des nächsten Jahres wie folgt abgerechnet (das Beispiel betrifft das Jahr 1989, läßt sich jedoch auch auf die vorausgegangenen Jahre übertragen):

F R I G O Peter Immobilienverwaltung

1060 Wien Mariahilferstraße 23-25

Objekt 0305 ***** Wien, R*****gasse 5

A B R E C H N U N G Betriebskosten per Dezember 89 Seite 1

****

	Ausgaben	Einnahmen
Verw. Honorar	23.828,52	
MwSt HB-Wohnung	435,81	
Strom	2.433,26	
Bel. Körper	125,00	
Hauswartentgelt	34.297,18	
Grundsteuer	4.078,00	
Wasser/Abwasser	31.748,19	
Überpr. Wasserm.	3.940,00	
Rauchfangkehrer	3.563,32	
Schädlingsbek.	708,32	
Versicherung	32.487,00	
Soz. Vers. Hausw.	16.306,02	6.884,22
LST/DB	590,34	590,34
Div. Rechnungen	9.864,35	
Müllabfuhr	7.516,36	

Zwischensumme	171.921,67	7.474,56
	---	
* SALDO LFD. PERIODE	164.447,11	

****

Vortrag aus letzter Abrechnung	0,00	3.846,69
VORSCHREIBUNG		156.000,00

DIFFERENZ	159.846,69	
* SALDO LFD. PERIODE	164.447,11	

Schuld	4.600,42	
	==========	

Obiger Schuldsaldo wird nicht separat abgerechnet, sondern in die Abrechnung 1990 übertragen; sollte allerdings seitens der Mieter gegen diese Vorgangsweise Einspruch erhoben werden, käme dieser Außenstand im Rahmen einer separaten Vorschreibung zum Inkasso.

Irrtum vorbehalten .... BELEGE

A B R E C H N U N G Lift-Betrieb per Dezember 89 Seite 2

****

	Ausgaben	Einnahmen

Strom 4.522,67

Bel. Körper 533,34

Hauswartentgelt 8.962,80

Liftservice 1.695,00

Liftreparatur 2.880,00

Zwischensumme 18.593,81 0,00

---

*SALDO LFD. PERIODE 18.593,81

****

Vortrag aus letzter Abrechnung 0.00 8.703,76

VORSCHREIBUNG 21.600,00

DIFFERENZ 30.303,76

*SALDO LFD. PERIODE 18.593,81

Guthaben 11.709,95

==========

Die Antragstellerin hat im Zuge dieses Verfahrens ausdrücklich erklärt, "konkrete Positionen der vorgelegten Betriebskostenabrechnungen 1986 bis 1989 nicht zu bestreiten, ebensowenig die Aufteilungsschlüssel". Sie vertritt jedoch den Standpunkt, die Abrechnungen hätten den formalen Erfordernissen des § 21 Abs 3 MRG nicht entsprochen. Da der Antragsgegner die Betriebskosten sowie die besonderen Aufwendungen für den Lift nie ordnungsgemäß abgerechnet habe und mittlerweile sogar für das Jahr 1989 die einjährige Frist des § 21 Abs 3 MRG zur Geltendmachung der jeweils fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben abgelaufen sei, betrage der auf ihre Wohnung entfallende Betriebs- und Liftbetriebskostenanteil von 1986 bis 1989 gleichbleibend S 0,0. Diesbezügliche Ansprüche des Vermieters seien präkludiert.

Mit dieser (im Laufe des Verfahrens verdeutlichten) Begründung hat die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle der Gemeinde Wien und dann bei Gericht

1.) die Überprüfung der vorgeschriebenen Betriebskostenanteile ihrer Wohnung,

2.) die Feststellung des zulässigen Anteils ihrer Wohnung an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben,

3.) die Feststellung der ziffernmäßigen Überschreitungsbeträge sowie

4.) die Schaffung eines Rückzahlungstitels gegen den Vermieter begehrt.

Die Entscheidung habe die einzelnen Zinstermine seit 1. 1. 1987 sowie die Fälligkeitstermine für Nachzahlungen bzw Gutschriften auf Grund ordnungsgemäßer Jahresabrechnungen der Betriebs- und Liftbetriebskosten für die Kalenderjahre 1986, 1987, 1988 und 1989 einzubeziehen.

Vom Erstgericht zum Gegenstand ihres Antrags befragt, erklärte dann die Antragstellerin in der Verhandlung am 21. 12. 1990, im Hinblick auf die Verfristung ordnungsgemäßer Betriebskostenabrechnungen die gänzliche Rückzahlung der in den Jahren 1986 bis 1989 vorgeschriebenen Betriebskosten und Liftbetriebskosten zu beantragen.

Der Antragsgegner ist diesem Begehren mit der Behauptung entgegengetreten, daß seine Betriebskostenabrechnungen den gesetzlichen Anforderungen entsprochen hätten.

Das Erstgericht, das der Auffassung war, es gehe nur mehr um das Begehren der Antragstellerin, dem Antragsgegner die Zurückzahlung der in den Jahren 1986 bis 1989 vorgeschriebenen Betriebs- und Liftbetriebskosten aufzutragen,

wies diesen Antrag ab. Bloße Rückzahlungsansprüche seien zwar grundsätzlich im streitigen Verfahren geltend zu machen, hier jedoch habe der ursprüngliche Antrag, gemäß § 37 Abs 1 Z 12 MRG die Betriebskosten zu überprüfen, die Verfahrensart auch für das übriggebliebene Rückzahlungsbegehren bestimmt.

In der Sache selbst sei das Rückzahlungsbegehren allerdings nicht berechtigt.§ 21 Abs 3 MRG verpflichte zwar den Vermieter zur förmlichen Abrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben; daß im Falle eines Verstoßes gegen diese Abrechnungspflicht sämtliche Pauschalraten zurückzuzahlen seien, sei jedoch dem Gesetz nicht zu entnehmen. Bei Abrechnungsmängeln stehe dem Mieter gemäß § 21 Abs 5 MRG iVm § 20 Abs 4 MRG lediglich der Anspruch auf Durchsetzung einer ordnungsgemäßen Abrechnung zu.

Das Rekursgericht verstand das Begehren der Antragstellerin als Antrag im Sinne des§ 37 Abs 1 Z 12 MRG. Es hob die Abweisung des Rückzahlungsbegehrens mit dem Hinweis, daß § 37 Abs 4 MRG nur die Schaffung eines Rückzahlungstitels erlaube (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 62 zu § 37 MRG), auf und änderte im übrigen den Sachbeschluß des Erstgerichtes dahin ab, daß der Antrag der Antragstellerin auf Feststellung und Überprüfung der ihr vorgeschriebenen und zulässigen Betriebskostenanteile sowie auf Feststellung der ziffernmäßigen Überschreitungsbeträge abgewiesen werde.

Das der Schlichtungsstelle vorgetragene Begehren der Antragstellerin habe sowohl als Antrag auf Überprüfung der vorgeschriebenen Pauschalraten als auch als Antrag auf Überprüfung der Jahresabrechnungen verstanden werden können. Zutreffend habe daher das Erstgericht in der mündlichen Verhandlung am 21. 12. 1990 mit der Antragstellerin den Gegenstand des Antrages erörtert. Das Ergebnis dieser Erörterung sei wegen der für das Rückzahlungsbegehren gegebenen Begründung so zu verstehen, daß ein Betriebskostenüberprüfungsantrag in Ansehung der Jahresabrechnungen 1986 bis 1989 vorliege. Insoweit sei der Argumentation der Antragstellerin zu folgen; ihrer Ansicht, der Antragsgegner habe sämtliche Betriebskostenforderungen aus den Jahren 1986 bis 1989 durch Präklusion verloren, könne allerdings nicht gefolgt werden.

Zunächst sei strikt zwischen der zulässigen Höhe der Pauschalrate und konkreten Positionen einer Betriebskostenabrechnung zu unterscheiden: Die Betriebskostenpauschalraten würden unabhängig von der Legung einer Betriebskostenabrechnung fällig (WoBl 1989/28; MietSlg 40.386) und könnten von den Mietern nur insoweit bekämpft werden, als ihre Höhe den Betriebskostenaufwand des vorangegangenen Kalenderjahres (zuzüglich einer möglichen Steigerung um 10 %) übersteigt (MietSlg 38.386; MietSlg 39.376). Daß die hier vorgeschriebenen Pauschalraten in ihrer Höhe unzulässig seien (weil sie nicht auf den Betriebskosten des Vorjahres basierten), habe die Antragstellerin nicht behauptet. Ob eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erstellt wurde, berühre die Zulässigkeit der gem § 21 Abs 3 MRG iVm § 24 Abs 3 MRG vorgeschriebenen Pauschalraten nicht. Es handle sich dabei um gesetzlich festgelegte und daher ohne Rücksicht auf eine unter Umständen ausständige Abrechnung geschuldete Mietzinsbestandteile. Deshalb habe auch der Oberste Gerichtshof in ImmZ 1988, 397 ausgesprochen, daß die vor dem Inkrafttreten der MRG-Nov. 1985 analog anzuwendende Präklusivfrist des § 21 Abs 4 MRG (nunmehr geregelt in § 21 Abs 3 MRG) nicht auf die bereits geltend gemachten bezahlten Pauschalraten bezogen werden könne, sondern lediglich auf einen binnen dieser Frist nachzutragenden Betriebskostenanteil oder auf den aus der Abrechnung zu Lasten des Mieters hervorgehenden Fehlbetrag. Folgerichtig sei davon auszugehen, daß der mit der Abrechnung säumige Vermieter allenfalls ein sich aus der Abrechnung ergebendes Guthaben verlieren könnte, nicht jedoch den gesamten vom Mieter geleisteten Pauschalbetrag. Auch die Antragstellerin bezweifle nicht, daß die Pauschalraten zunächst zulässigerweise eingehoben wurden. Sie meine lediglich, § 21 Abs 3 MRG idF der Nov 1985 habe klargestellt, daß auch im Falle der Jahrespauschalverrechnung nur jene Positionen zulässige Betriebskostenanteile darstellen, die ordnungsgemäß (d.h. innerhalb der einjährigen Präklusivfrist) abgerechnet wurden.

Hier sei zu unterscheiden: Kein Zweifel bestehe daran (so auch ImmZ 1988, 397), daß ein sich aus der Jahresabrechnung ergebender Fehlbetrag zu Lasten des Mieters bei Versäumung der Präklusivfrist vom Vermieter nicht mehr geltend gemacht werden könne. Fraglich sei allerdings, ob die Versäumung der Präklusivfrist des § 21 Abs 3 MRG die Unzulässigkeit der Aufnahme der vom Vermieter tatsächlich bezahlten Bewirtschaftungskosten in die (verspätet gelegte) Jahresabrechnung nach sich ziehe. Nach Auffassung des Rekursgerichtes könne dies im konkreten Fall dahingestellt bleiben, weil die Antragstellerin gar nicht bestritten habe, daß die Betriebs- und Liftbetriebskosten in den Jahren 1986 bis 1989 jeweils so abgerechnet wurden, wie dies den Beilagen ./A und ./B entnommen werden könne. In diesen Urkunden seien - unter Aufschlüsselung der einzelnen Positionen (etwa "Verwaltungshonorar S 21.774,71") - Einnahmen und Ausgaben verzeichnet. Mögen auch die so gelegten Betriebskosten- und

Liftbetriebskostenabrechnungen mangels Nennung eines Rechnungsdatums, des Leistungsempfängers und mangels Verweises auf Belegnummern nicht den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Abrechnung entsprechen, so führe das dennoch nicht zum Ergebnis, daß die einzelnen verzeichneten Betriebskostenposten im Sinne des § 21 Abs 3 MRG verspätet geltend gemacht wurden. Aus der Vorschrift des § 21 Abs 3 MRG sei lediglich abzuleiten, daß die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben innerhalb der genannten Frist geltend zu machen sind, nicht aber, daß die Geltendmachung sämtlichen Formalerfordernissen der ordnungsgemäßen Abrechnung zu entsprechen habe. Für diese Auslegung spreche auch, daß der Vermieter zwar die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bis zum 30. 6. des Folgejahres abzurechnen hat, in den Fällen der Jahrespauschalverrechnung die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben jedoch mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen beginnt, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig wurden. Wäre die "Geltendmachung" vom Vorliegen einer formal ordnungsgemäßen Abrechnung abhängig, hätte der Gesetzgeber wohl konsequenterweise auch die Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten mit dem 30. 6. des folgenden Kalenderjahres begrenzt.

Demnach sei unter "Geltendmachung" im Sinne des § 21 Abs 3 MRG nur zu verstehen, daß dem Mieter innerhalb der genannten Frist erkennbar bekanntgegeben werden müsse, welche Betriebskostenposten in welcher Höhe anfielen, ohne daß diese Bekanntgabe sämtlichen Voraussetzungen der den Vermieter treffenden Rechnungslegungspflicht (etwa Einsicht in Belege, Anführung des Rechnungsdatums, Nennung des Leistungsempfängers) zu entsprechen hätte. Da eine solche Bekanntgabe während der verfahrensgegenständlichen Zeiträume unbestrittenermaßen in Form der vorliegenden Urkunden Beilagen ./A und ./B erfolgte, sei der Überprüfungsantrag der Antragstellerin ebenso verfehlt wie ihr Feststellungsbegehren.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine gesicherte höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob für die Geltendmachung von Betriebskosten im Sinne des § 21 Abs 3 MRG eine formal ordnungsgemäße Abrechnung erforderlich sei.

Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs hält die Antragstellerin an ihrer Auffassung fest, daß der Antragsgegner das Recht zur Überwälzung der in den Jahren 1986 bis 1989 aufgelaufenen Betriebskosten auf die Mieter durch unzulängliche Abrechnungen verloren habe und deshalb der jeweilige Betriebskostenanteil für ihre Wohnung mit 0,0 anzusetzen sei. Unter "Geltendmachung" der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben binnen Jahresfrist könne nur eine förmliche Abrechnung im Sinne des § 21 Abs 3 MRG gemeint sein, weil nicht einzusehen wäre, warum die Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten gegenüber der Einzelverrechnung bevorzugt sein sollte. Mit dem Zwang zur "Geltendmachung" der Betriebskosten binnen Jahresfrist habe der Gesetzgeber - wie sich aus dem Bericht des Justizausschusses zur MRGNov 1985 ergebe - nur klarstellen wollen, daß darunter eine Ausschlußfrist zu verstehen sei. Diese Ausschlußfrist beziehe sich zwar nach der Judikatur nicht auf die Geltendmachung von Pauschalraten (ImmZ 1988, 397 = WoBl 1989, 71/28), sei aber im konkreten Fall insofern beachtlich, als für die Jahre 1986 bis 1989 davon ausgegangen werden müsse, daß gar keine überwälzbaren Betriebskosten vorhanden seien und eine Überzahlung in der Höhe der abgeführten Pauschalraten vorliege.

Der Rekursantrag geht dahin, den angefochtenen Sachbeschluß aufzuheben und selbst festzustellen,

1.) daß der Anteil der verfahrensgegenständlichen Wohnung an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben infolge der Nichtgeltendmachung von konkreten betragsmäßig bestimmten Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben für die Kalenderjahre 1986, 1987, 1988 und 1989 jeweils S 0,0 betrage;

2.) daß der Vermieter das zulässige Zinsausmaß durch die Nichtrückerstattung von

S 16.670,16 zuzüglich 10 % USt, gesamt S 18.337,18,

zum 1. 8. 1987

S 15.415,20 zuzüglich 10 % USt, gesamt S 16.956,72,

zum 1. 8. 1988

S 15.415,20 zuzüglich 10 % USt, gesamt S 16.956,72,

zum 1. 8. 1989

S 16.507,20 zuzüglich 20 % USt, gesamt S 18.157,92,

zum 1. 8. 1990 überschritten habe;

3.) daß dem Vermieter gemäß § 37 Abs 4 MRG die Rückzahlung von

S 70.408,54 (inklusive 10 % USt) samt 4 % Stufenzinsen aufgetragen werde;

in eventu selbst festzustellen, welche andere Höhe die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben in den Kalenderjahren 1986, 1987, 1988 und 1989 für die verfahrensgegenständliche Wohnung erreicht haben und wie hoch das Guthaben bzw die Nachzahlungsbeträge auf Grund der Abrechnungen für die einzelnen Kalenderjahre sind;

in eventu den angefochtenen Sachbeschluß aufzuheben und dem Erstgericht die Durchführung des Verfahrens unter Abstandnahme von gebrauchten Abweisungsgründen aufzutragen.

Der Antragsgegner hat sich zu diesem Rechtsmittel nicht geäußert.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist wegen der zu lösenden Rechtsfrage, welchen formellen Voraussetzungen die Geltendmachung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben iS des § 21 Abs 3 MRG genügen muß, zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Auch der Revisionsrekurswerberin geht es allein um die Klärung der vom Rekurswerber als rechtserheblich erkannten Frage, "ob und in welcher Form konkrete Betriebskostenpositionen bei der Jahrespauschalverrechnung dem Mieter gegenüber geltend zu machen sind". Zu diesem Zweck hat sie die Feststellung begehrt, daß der auf ihre Wohnung entfallende Betriebskostenanteil - unter der Annahme einer jahrelang versäumten Geltendmachung konkreter Betriebskosten - von 1986 bis 1989 jeweils 0,0 beträgt, womit sie das nach ihrer Meinung zu erwartende Ergebnis einer Überprüfung der jeweiligen Jahresabrechnungen vorwegnimmt. Genau um die Überprüfung dieser Jahresabrechnungen geht es: Die Antragstellerin spricht zwar den diesbezüglichen Verständigungen des Hausverwalters (siehe dazu das eingangs angeführte Beispiel) die Qualifikation einer "Abrechnung" ab, verlangt jedoch keineswegs die Legung formgerechter (anderer) Abrechnungen (§ 21 Abs 5 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 11 MRG) und stützt auch ihr Rückzahlungsbegehren auf die bereits vorliegenden Urkunden. Daß sich dieses Rückzahlungsbegehren nur als gesetzlicher Bereicherungsanspruch aus den jährlichen Betriebskostenabrechnungen ergeben kann (wie dies in § 21 Abs 3 vorletzter Satz MRG ausdrücklich vorgesehen ist), weil mit den Pauschalraten keine Akontozahlungen geleistet, sondern Teile des gesetzlichen Mietzinses beglichen wurden (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 13 zu § 21 MRG; vgl auch SZ 58/106; ImmZ 1986, 66; Würth in WoBl 1989, 73), erkennt die Revisionsrekurswerberin selbst. Gegenstand des Verfahrens ist daher zunächst einmal die Überprüfung der vorliegenden, durch

§ 21 Abs 3 MRG für den Fall der Pauschaleinhebung von Bewirtschaftungskosten vorgeschriebenen Jahresabrechnungen (vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 21 lit e zu § 37 MRG). Die Besonderheit des hier zu entscheidenden Streitfalls liegt nun darin, daß die Antragstellerin gar keine konkreten Positionen der vorliegenden Betriebskostenabrechnungen bestreitet. Ihr diesbezügliches Vorbringen will sie zwar jetzt so verstanden haben, daß es mangels konkreter Positionen in den "Abrechnungen" des Hausverwalters gar nichts zu bestreiten gebe, doch zeigen die Verfahrensergebnisse - siehe oben - ein anderes Bild. Daß die vom Hausverwalter abgerechneten Bewirtschaftungskosten auch tatsächlich aufgelaufen sind, kann gemäß § 37 Abs 3 Z 12 MRG iVm § 267 ZPO als zugestanden gewertet werden. Die Antragstellerin hat auch nie vorgebracht, daß ihr oder anderen Hauptmietern die Möglichkeit genommen worden wäre, in die mit den jeweiligen Betriebskostenabrechnungen korrespondierenden Belege Einsicht zu nehmen, oder daß solche Belege überhaupt fehlten. Auch insoweit ist ein Zugeständnis der Antragstellerin anzunehmen, das die Annahme rechtfertigt, der Antragsgegner habe ihr und den anderen Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die (vollständigen) Belege gewährt. Was die Antragstellerin an den Abrechnungen des Hausverwalters auszusetzen hat, ist nämlich - wie sie auch jetzt in ihrem Revisionsrekurs wieder betont - allein der Umstand, daß "keine konkreten Positionen enthalten waren"; damit liege in all den Jahren seit 1986 keine dem Gesetz entsprechende Geltendmachung von Bewirtschaftungskosten vor, die es dem Antragsgegner gestatten würde, die hiefür vereinnahmten Beträge zu behalten. Der Meinung des Rekursgerichtes, bei der Pauschalvorschreibung sei zwischen der Geltendmachung von Bewirtschaftungskosten und deren Abrechnung zu unterscheiden, wobei sich die Geltendmachung auf die ziffernmäßige Bekanntgabe der im Lauf des vorangegangenen Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben beschränken könne, hält die Revisionsrekurswerberin entgegen, daß eine solche Privilegierung des die Jahrespauschalverrechnung wählenden Vermieters gegenüber einem sich mit der Einzelverrechnung abplagenden, die Betriebskosten bevorschussenden Vermieter wohl nicht im Sinne des Gesetzes sei. Tatsächlich versteht auch die Lehre unter dem Begriff der

"Geltendmachung" von Bewirtschaftungskosten in den Fällen einer Pauschalvorschreibung die Legung (allenfalls Ergänzung) der jährlichen Abrechnung (Würth-Zingher aaO, Rz 18 zu§ 21 MRG). In weiterer Konsequenz wäre es allenfalls vertretbar, die Präklusionswirkung der versäumten Geltendmachung nicht nur auf eine sich aus der Abrechnung ergebende Nachzahlungsforderung des Vermieters zu beziehen (vgl ImmZ 1988, 397 = WoBl 1989, 71), sondern schlechthin die nicht bis zum 30. 6. des Folgejahres mit der Möglichkeit einer Ergänzung bis zum Jahresende abgerechneten Betriebskostenforderungen als verfallen anzusehen (sodaß sie beispielsweise auch in eine später gemäß § 21 Abs 5 MRG erzwungene Abrechnung nicht mehr aufgenommen werden könnten). Bis zur völligen Klärung dieser Rechtsfragen hat die Auseinandersetzung mit den Argumenten der Revisionsrekurswerberin allerdings gar nicht zu gehen, weil am Ergebnis der rekursgerichtlichen Entscheidung auch unter der vom erkennenden Senat geteilten Annahme festzuhalten ist, daß § 21 Abs 3 MRG unter Geltendmachung der Bewirtschaftungskosten deren Abrechnung meint. Die im gegenständlichen Fall gelegten Abrechnungen genügen nämlich den gesetzlichen Anforderungen.

Schon das Rekursgericht hat darauf hingewiesen, daß die umstrittene Bestimmung über die Notwendigkeit einer Geltendmachung von Bewirtschaftungskosten auch in den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung durch die MRG-Novelle 1985 (Art I Z 11 des BGBl 1985/559) in § 21 Abs 3 MRG eingefügt wurde. Ob diese Novelle der von Zingher zu § 12 MG geforderten (Anm 1 zu § 12 MG, MGA18), wenngleich nicht unwidersprochen gebliebenen (vgl WoBl 1989, 71 mwN) Gleichbehandlung von Einzel- und Pauschalvorschreibung folgen wollte, läßt sich den Gesetzesmaterialien nicht eindeutig entnehmen; die Formulierung:

"In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben ..." deutet jedoch darauf hin, daß dem Gesetzgeber bereits ein bestimmtes Modell der Geltendmachung vorschwebte, und zwar jenes, das er zuvor schon in § 12 Abs 3 MG und § 21 Abs 4 MRG für die Einzelvorschreibung entwickelt hatte. In die gleiche Richtung zielt das von der Revisionsrekurswerberin vorgetragene und auch richtig belegte Argument, daß der Gesetzgeber dem Vermieter unabhängig von der Art der Vorschreibung eine Ausschlußfrist für die Geltendmachung der effektiv aufgelaufenen Bewirtschaftungskosten setzen wollte (800 der BlgNR 16. GP, 2).

Folgerichtig ist unter "Geltendmachung" von Bewirtschaftungskosten deren Bekanntgabe und Nachweis zu verstehen. Im Falle der Einzelvorschreibung hat dies durch die in § 21 Abs 4 MRG näher beschriebene Vorlage der einzelnen Rechnungsbelege zu geschehen, im Falle der Pauschalvorschreibung dadurch, daß der Vermieter bis zum 30. 6. die das vorausgegangene Kalenderjahr umfassende Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter auflegt und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege gewährt (§ 21 Abs 3 MRG). Eine solche Abrechnung der Bewirtschaftungskosten wird schon wegen ihrer Einfachheit und leichten Überprüfbarkeit auf viele Kautelen verzichten können, die in Anlehnung an die Rechnungslegungspflicht des Wohnungseigentumsverwalters (vgl MietSlg 34/8) für kompliziertere Abrechnungen - etwa die Hauptmietzinsabrechnung nach § 20 MRG - üblicherweise gefordert werden. Maßgeblich für die inhaltlichen und formellen Voraussetzungen einer gesetzlich vorgeschriebenen Abrechnung ist immer der Zweck, der mit der Rechnungslegung verfolgt wird, hier also die Bekanntgabe und der Nachweis der aufgelaufenen Betriebskosten. Dies hat so zu geschehen, daß sich ein Hauptmieter mit durchschnittlicher Auffassungsgabe ein Bild darüber machen kann,

welche Rückzahlungsforderungen oder Nachzahlungen ihm aus der Gegenüberstellung von bezahlten Pauschalraten und effektiv aufgelaufenen Bewirtschaftungskosten entstehen. Im Regelfall genügt dazu eine Auflistung der Ausgabenposten, die der Hauptmieter an Hand der ihm zur Einsicht offerierten Belege überprüfen kann. Nur in Ausnahmsfällen - etwa bei besonders großen Verwaltungseinheiten mit zahlreichen Einzelposten oder außergewöhnlich umfangreichen Ausgabesummen - könnte sich die Notwendigkeit weiterer Orientierungshilfen (etwa die genaue Bezeichnung, Durchnummerierung oder chronologische Ordnung der Belege oder eine weiter ins Detail gehende Aufgliederung zusammengefaßter Ausgabepositionen) ergeben. Soweit den zu § 21 Abs 3 MRG bisher ergangenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshof (insbesondere ImmZ 1989, 433) strengere Anforderungen an die jährliche Abrechnung der Bewirtschaftungskosten entnommen werden könnten, werden sie nicht aufrechterhalten.

Das vorliegende Beispiel einer Betriebskostenabrechnung, das unbestrittenermaßen auf den gesamten Überprüfungszeitraum übertragen werden kann, genügt den gesetzlichen Anforderungen. Nochmals sei erwähnt, daß die rechnerische oder inhaltliche Richtigkeit einzelner Positionen gar nicht zur Debatte steht, und daß auch nie geltend gemacht wurde, es habe an einer ausreichenden Möglichkeit zur Belegeinsicht (sei es auch nur durch die Auflegung unzureichender, unvollständiger oder unverständlicher Belege) gefehlt. Die Bemängelung der Antragstellerin erschöpft sich vielmehr darin, daß die in der Abrechnung enthaltenen Positionen zu wenig konkret seien, doch trifft dieser Vorwurf nicht zu. Lediglich die Position "diverse Rechnungen" läßt nicht sofort erkennen, ob es sich um Bewirtschaftungskosten iS des § 21 Abs 1 und 2 MRG handelt, doch ist die dazu angegebene Summe nicht so groß, daß sie sich nicht leicht und zuverlässig an Hand der dazugehörigen Belege überprüfen ließe. Diese leichte Überprüfbarkeit an Hand der jeweiligen Belege erscheint auch hinsichtlich aller jener Betriebskosten gewährleistet, die zu bestimmten Gruppen zusammengefaßt wurden, etwa "Wasser/Abwasser" oder "Versicherung" etc. Daß es der Antragstellerin nicht möglich gewesen wäre, die ihr vom Gesetz zugedachten Informationen aus der Abrechnung und den dazugehörigen Belegen zu entnehmen, kann daher nicht ernsthaft behauptet werden.

Damit fehlt dem letztlich auf die Feststellung eines Abrechnungsfehlers gerichteten Begehren der Antragstellerin die Berechtigung, weil der geltend gemachte Fehler gar nicht vorliegt. Der an diesen Fehler gekoppelte Rückzahlungsanspruch hat sich nicht ergeben.

Anmerkung

E26844

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00101.91.1112.000

Dokumentnummer

JJT_19911112_OGH0002_0050OB00101_9100000_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