jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/6/26 5Ob27/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.06.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Renate und Walter D***, Innsbruck, Kranebitter Allee 140, 2.) Edeltraud H***, Innsbruck, Kranebitter Allee 152, und Iskender H***, Innsbruck, Peer Hofstraße 14/10, 3.) Ursula P***, Innsbruck, Kranebitter Allee 142,

4.) Elisabeth und Hermann G***, Innsbruck, Kranebitter Allee 146, 5.) Renate R***, Innsbruck, Kranebitter Allee 148, und

6.) Edna K***, Innsbruck, Kranebitter Allee 148, sämtliche vertreten durch Mag. Veronika Ö***, Landessekretärin der Mietervereinigung Österreichs, Innsbruck, Adamgasse 9, wider die Antragsgegnerin T*** F***, Gemeinnützige Wohnbau

Ges.m.b.H., Lienz, Klausnerweg 3, vertreten durch Dr. August Hechenberger und Dr. Gerold Ditrich, Innsbruck, Kugelfangweg 9 a, diese vertreten durch G*** BAU- UND S***

F*** Genossenschaft m.b.H., Innsbruck, Kugelfangweg 9 a, vertreten durch Dr. Gerald Hauska, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Feststellung der Zulässigkeit des von der Bauvereinigung nach § 14 WGG begehrten Entgelts gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 WGG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 15. Dezember 1989, GZ. 3 a R 534/89-29, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 13. Juli 1989, GZ. Msch 31/87-23, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Hauptmieter je einer Wohnung der von der Antragsgegnerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung, errichteten und in deren Eigentum stehenden Wohnhausanlage "Ulfiswiese" in Innsbruck, Kranebitter Allee 140-152. In der Zeit vom 1. Mai 1983 bis 31. Dezember 1983 sind für diese Wohnanlage insgesamt

152.315 Liter Heizöl zu einem Gegenwert von 757.240,30 S netto geliefert worden. Die Rechnung der B*** T*** GesmbH vom 28. Dezember 1983 über einen Betrag von 145.101,60 S netto betraf eine am 28. Dezember 1983 erfolgte Lieferung von 28.790 Liter Heizöl; diese Rechnung wurde der Antragsgegnerin am 11. Jänner 1984 zugestellt.

Für die mit Jahresende noch im Tank befindlichen ca. 80.000 Liter Öl wurde ein Betrag von 403.200 S netto abgegrenzt und erst in der Jahresabrechnung für 1984 auf die Mieter überwälzt; dies um den erst gegen Jahresende eingezogenen Mietern, die im Gegensatz zu den bereits seit Frühjahr 1983 dort wohnenden Mietern weniger Akontierungen geleistet hatten, größere Nachzahlungen zu ersparen. Als Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1984 wurde von der Antragsgegnerin der Computerausdruck Beilage 7 erstellt. Dieser Computerausdruck wurde samt der von der von der Antragsgegnerin mit der Feststellung des Wärmeverbrauchs und des Anteils jedes einzelnen Mieters am Gesamtwärmeverbrauch beauftragten T*** Meßtechnik GesmbH erstellten Heizkostenabrechnung (wie in Beilage 7 ersichtlich) von der Antragsgegnerin den jeweiligen Hausbesorgern mit dem Auftrag übergeben, diese in die Brieffachanlagen der gesamten Anlage einzuwerfen; dies geschah in der Folge auch. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Betriebskostenabrechnung 1984, wie Beilage 9, war vor dem 30. Juni 1985 in dem verschlossenen Schaukasten der Anlage ausgehängt. Weiter befand sich in dem Schaukasten das Schreiben vom 25. Juni 1985, Beilage 11, worin festgehalten wurde, daß die Mieter eingeladen werden, am 1. Juli 1985 um 18.00 Uhr an der Hausversammlung im Gemeinschaftsraum teilzunehmen, bei der die Betriebskoutenabrechnung genau erläutert werde. Die genauere Betriebskostenabrechnung Beilage 9 ist den jeweiligen Mietern ebensowenig zugesandt worden, wie eine Aufstellung über die Entwicklung des Instandhaltungsfonds; eine solche ist auch im Schaukasten nicht aufgehängt worden. Bei der den einzelnen Mietern über die Hausbesorger zugesandten Abrechnung (Beilage 7) waren in der Gesamtabrechnung für die Heizkosten auch die Kosten für das Heizöl ausgewiesen, wobei der Abgrenzungsbetrag von 403.200,-- S zwar wertmäßig bereits enthalten war, nicht jedoch mengenmäßig. Am 1. Juli 1985 fand die im Schreiben Beilage 11 angekündigte Hausversammlung im Gemeinschaftsraum statt. Dabei wurde vom Hausverwalter der Antragsgegnerin den anwesenden Mietern die gesamte Betriebs- und Heizkostenabrechnung erklärt und an Hand eines Overheadprojektors genau erläutert. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Hausverwalter der Antragsgegnerin auch sämtliche Unterlagen und Belege mit, sodaß für die anwesenden Mieter die Möglichkeit bestand, in diese Einsicht zu nehmen. Hinsichtlich der Entwicklung der Heizkosten wurde vom Verwalter der Antragsgegnerin erwähnt, daß ein Teil der Heizkosten des Jahres 1983 auf das Jahr 1984 übertragen worden sei. Im Rahmen dieser Versammlung wurde den anwesenden Mietern erklärt, daß sämtliche Belege ab dem folgenden Tag bei der Antragsgegnerin im Büro zur Einsicht aufliegen werden. Bei dieser Versammlung waren ca. 40 bis 45 von damals 172 Mietparteien anwesend. Jene Mieter, die nicht bei der Versammlung anwesend waren, wurden in der Folge von der Antragsgegnerin nicht direkt verständigt; von dieser erging jedoch eine Weisung an die jeweiligen Hausbesorger, bei Auftauchen von Fragen seitens der Mieter diesen mitzuteilen, daß die Belege im Büro der Antragsgegnerin zur Einsicht aufliegen. Die Belege samt Abrechnungen lagen in der Folge ab 2. Juli 1985 im Büro der Antragsgegnerin, Innsbruck, Kugelfangweg 9 a, länger als 4 Monate zur Einsicht auf; eine Auflage der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen bei den Hausbesorgern fand nicht statt. Es lag auch eine Abrechnung des Instandhaltungsfonds, wie er in Beilage 6, letzte Seite, hinsichtlich des Jahres 1985 ersichtlich ist, zur Einsicht auf. Eine solche Entwicklung des Instandhaltungsfonds für das Jahr 1984 ist weder im Schaukasten ausgehängt, noch den einzelnen Mietern zugesandt worden. Am 8. Oktober 1985 kamen erstmals einige Mieter in das Büro der Antragsgegnerin, um in die Belege Einsicht zu nehmen. Dabei wurde mit den anwesenden Mietern auch über die vorgenommene Abgrenzung des Heizöles in Höhe von 403.200,-- S diskutiert; die Mieter wurden darüber aufgeklärt, daß eben ca. 80.000 Liter an Heizöl vom Vorjahr übertragen wurden. Mit Schreiben vom 20. Jänner 1986 wurden von den Mietern schriftliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung des Jahres 1984 vorgebracht.

Mit dem am 11. September 1986 beim Stadtmagistrat Innsbruck, Schlichtungsstelle, erhobenen Antrag begehrten verschiedene Mieter der Wohnhausanlage "Ulfiswiese" die Festsetzung der Betriebs- und Heizkosten für die Jahre 1984 und 1985. Die im Spruch genannten Antragsteller gaben sich mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle, mit der ua. der Einwand hinsichtlich der Verjährung von in der Abrechnung 1984 enthaltenen Ölkosten in der Höhe von 403.200,-- S als unberechtigt erkannt worden war, nicht zufrieden und riefen rechtzeitig das Gericht an. In die Heizkostenabrechnung seien zu Unrecht die in der entsprechenden Periode angelieferten Ölmengen aufgenommen worden und nicht die tatsächlich verbrauchten Ölmengen. Da Ölkosten in der Höhe von 403.200,-- S im Jahr 1983 entstanden seien, diese den Mietern jedoch erst in der Abrechnung für 1984 verrechnet worden seien, werde Verjährung eingewendet. Eine gemäß § 19 WGG ordnungsgemäße Abrechnung für das Jahr 1984 sei nicht erfolgt. Die Viermonatsfrist zur Erhebung von Einwendungen habe daher nicht zu laufen begonnen. Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung dieses Antrages. Die von den Antragstellern verlangte Ölmengenabgrenzung sei technisch

nicht möglich. Die Betriebs- und Heizkosten seien je nach dem Zeitpunkt ihrer Fälligkeit auf die Mieter zu überwälzen. Die Antragsteller hätten die im § 19 WGG bestimmte Viermonatsfrist zur Erhebung von Einwendungen nicht eingehalten.

Das Erstgericht sprach im zweiten Rechtsgang neuerlich aus, daß das für die Wohnungen der Antragsteller angemessene Entgelt im Sinn des § 14 Abs. 1 Z 7 WGG durch die Vorschreibung eines Betrages von 258.098,36 S in der Jahresabrechnung 1984 für die im Jahr 1983 fällig gewordenen Ölkosten um diesen Betrag überschritten worden sei. Rechtlich beurteilte es den vorliegenden Sachverhalt dahin, daß die Aufnahme des mit Erstellung der Rechnung bereits im Jahre 1983 fällig gewordenen Betrags von 258.098,36 S an Heizkosten in die Jahresabrechnung 1984 zu Unrecht erfolgt sei. Bei Prüfung der Frage, ob eine Genehmigung der gelegten Abrechnung im Sinn des § 19 Abs. 1 WGG eingetreten sei, ging es davon aus, daß jedem Mieter je eine Abrechnung über die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz genannten Kostenbestandteile zu legen sei. Davon könne im gegenständlichen Fall nicht die Rede sein.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und änderte die erstgerichtliche Entscheidung im Sinne der Abweisung des Antrages der Mieter ab. Der von der Antragsgegnerin für das Jahr 1984 erstellte, aus Beilage 7 ersichtliche Computerausdruck samt der Heizkostenabrechnung sei von den jeweiligen Hausbesorgern in die Brieffachanlagen der gesamten Anlage eingeworfen worden. Eine nähere Betrachtung dieses Ausdruckes ergäbe, daß zwar nicht die eigentliche Betriebskostenabrechnung für 1984 (Aufgliederung der Betriebskostenabrechnung), wohl aber die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten für den Zeitraum vom 1. Jänner 1984 bis 31. Dezember 1984 in ihrem Aussehen und Inhalt den im Gesetz (§ 19 Abs. 1 WGG) normierten Voraussetzungen entspräche. Es sei aber nicht nur die diesbezügliche Abrechnung gelegt, sondern auch in geeigneter Weise in die Belege Einsicht gewährt worden. Zudem sei ein Exemplar der diesbezüglichen Abrechnung "an sonst geeigneter Stelle" zur Einsicht aufgelegt worden. Die Einsicht in die Belege müsse nämlich nicht unbedingt im Haus stattfinden, es genüge, daß den Mietern die Einsichtnahme in geeigneter Weise ohne unzumutbaren Aufwand an Mühe und Zeit ermöglicht werde. Es reiche auch aus, wenn im Rahmen der Hausversammlung die Mieter von Ort und Zeit der Auflage verständigt werden. Die Mieter, welche trotz vorangegangener Verständigung der Hausversammlung ferngeblieben seien, könnten aus diesem Umstand keine weitergehenden Rechte dahin ableiten, daß ihnen noch eine gesonderte Verständigung über Ort und Zeit der Auflage der Belege zuzukommen habe. Die Betriebskostenabrechnung bilde keine so untrennbare Einheit, daß bei Vorliegen einer ordnungsgemäßen Heizkostenabrechnung die Viermonatsfrist des § 19 WGG nicht in Kraft gesetzt werden könne, wenn auf der anderen Seite die Abrechnung in Ansehung der Erhaltungs- und Verbesserungsrückstellung nicht dem Gesetzeswortlaut entspräche. Demnach gelte aber die gelegte Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für das Jahr 1984 als endgültig geprüft und anerkannt, weil von den Mietern begründete Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung des Jahres 1984 erst mit Schreiben vom 20. Jänner 1986, nicht jedoch binnen 4 Monaten ab Auflage erhoben worden seien (letzter Satz des § 19 Abs. 1 WGG). Damit habe die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten als endgültig geprüft und anerkannt zu gelten, weshalb es sich bei den auf Grund dieser Abrechnung vorgenommenen Zahlungen eben nicht mehr um entgegen den Bestimmungen der §§ 21 oder 24 MRG bzw. § 14 Abs. 1 WGG erbrachte Leistungen handle. In Stattgebung des Rekurses der Antragsgegnerin sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Rechtliche Beurteilung

Der von den Antragstellern gegen diesen rekursgerichtlichen Sachbeschluß erhobene Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Vorerst festzuhalten, daß der Oberste Gerichtshof die Ansicht des Rekursgerichtes billigt, die der verwaltenden Bauvereinigung im Rahmen ihrer Rechnungslegungspflicht (§ 19 Abs. 1 WGG) obliegende Abrechnung nach § 14 Abs. 1 Z 7 WGG müsse nicht für alle in dieser Bestimmung angeführten Bewirtschaftungskosten in einem einzigen Dokument erfolgen. Es ist zulässig, die Abrechnung bestimmter Bewirtschaftungskosten von jener der übrigen in § 14 Abs. 1 Z 7 WGG genannten Kosten getrennt vorzunehmen, wenn nur dabei der Zweck der Rechnungslegung, den Berechtigten die Überprüfung der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der gesetzten Verwaltungsmaßnahmen zu ermöglichen, gewahrt bleibt. In ihrer Rechtsrüge wenden sich die Revisionsrekurswerber ausschließlich gegen die Ansicht des Rekursgerichtes, es bedürfe keiner ausdrücklichen Verständigung aller Mieter von Ort und Zeit der Auflage der Belege. Richtig ist wohl, daß Abrechnung und Belegeinsicht - dem Zweck der Rechnungslegung entsprechend - eine Einheit bilden und nach dem Wortlaut des Gesetzes jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten Einsicht in die

Belege zu gewähren ist. Das Gesetz schreibt hier vor, daß die Belegeinsicht in geeigneter Weise zu gewähren ist. Daß jeder Einsichtsberechtigte persönlich von Ort und Zeit der Möglichkeit einer Einsichtnahme in die Belege schriftlich zu verständigen wäre, sieht das Gesetz nicht vor. Es reicht daher aus, wenn die Berechtigten ohne unzumutbaren Aufwand und Mühe davon Kenntnis erlangen können. Diesem Erfordernis wurde im vorliegenden Fall entsprochen. Wenn in einem verschlossenen Schaukasten der Wohnhausanlage eine Hausversammlung, bei der die Abrechnung erläutert werden soll, angekündigt und bei dieser Versammlung Ort und Zeit der Belegauflage bekannt gegeben, und darüber hinaus dafür Vorsorge getroffen wird, daß interessierte Mieter von den jeweiligen Hausbesorgern, denen auch die Verteilung der Abrechnungen übertragen ist, von der Möglichkeit der Belegeinsicht Kenntnis erhalten, so ist hinlänglich Gewähr gegeben, daß jeder Berechtigte Belegeinsicht nehmen kann. Wurde somit der gesetzlichen Pflicht zur Belegeinsicht von der Antragsgegnerin entsprochen, so begann die Frist zur Erhebung von Einwendungen gegen die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung mit dem 1. Juli 1985 zu laufen. Da begründete Einwendungen gegen diese Abrechnung erst mit Schreiben vom 20. Jänner 1986 erhoben wurden, ist das Rekursgericht mit Recht zu dem Ergebnis gelangt, daß die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten als endgültig geprüft und anerkannt gilt (§ 19 Abs. 1 Schlußsatz WGG).

Dem Revisionsrekurs konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Anmerkung

E21407

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00027.9.0626.000

Dokumentnummer

JJT_19900626_OGH0002_0050OB00027_9000000_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