jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/10/3 5Ob83/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.10.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Graf als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Helga S***, 2.) Dr.Ernst S*** und Christine S***, 3.) Komm.Rat Mag.Gustav H*** und Dr.Hans H***-A***, 4.) Kriemhilde B***, 5.) Rechtsanwalt Dr.Olaf B***, alle Mieter

im Haus Wien 1., Jakobergasse 4, die Erst- bis Viertantragsteller vertreten durch den Fünftantragsteller, wider die Antragsgegnerin W*** S***- UND K***, reg.GenmbH, Wien

18., Weimarerstraße 26-28, vertreten durch Dr.Peter Gatternig, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 11 und 12 (§ 21 Abs 1 Z 2 und Abs 5) MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 22.März 1989, GZ 48 R 141/88-8, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 22.November 1988, GZ 48 Msch 34/88-4, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Hauptmieter im Haus der Antragsgegnerin in Wien 1., Jakobergasse 4.

Nach Außerkrafttreten der Entscheidung der Schlichtungsstelle infolge Anrufung des Gerichtes durch die Antragsteller wies das Erstgericht den Antrag der Antragsteller, der Antragsgegnerin die Legung der Betriebskostenabrechnung 1987 aufzutragen, ab. Die Feststellung des Erstgerichtes, daß die Antragsgegnerin durch Aufnahme verschiedener Ausgabenpositionen in die Betriebskostenabrechnung 1987 das zulässige Zinsausmaß gegenüber den Antragstellern um den betriebskostenschlüsselmäßigen Anteil überschritten hat, ist in Rechtskraft erwachsen und nicht mehr Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens.

Das Erstgericht stellte hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung 1987 folgenden Sachverhalt fest:

Die Betriebskostenabrechnung 1987 der Antragsgegnerin weist unter dem Titel Einnahmen (Akontozahlungen) den Betrag von 337.251,37 S auf. Unter dem Titel Ausgaben sind in der Betriebskostenabrechnung 1987 enthalten:

Wasser- und Abwassergebühren	35.430,45 S
Unratabfuhr	16.309,08 S

Rauchfangkehrer	4.501,67 S
Schädlingsbekämpfung	51.678,27 S
Strom	7.234,08 S
Versicherung	69.916,-- S
Hausbesorgerentgelt	87.759,56 S
Geräte und Material für Hausbesorger	192,92 S
Verwaltungskosten	39.638,17 S
öffentliche Abgaben	13.271,-- S.

Unter dem Titel Aufzug scheint in der Betriebskostenabrechnung 1987 ferner an Ausgaben der Betrag von 51.013,86 S auf. Als Summe der Ausgaben ist daher in der Betriebskostenabrechnung 1987 der Betrag von 376.945,06 S angeführt. Der sich daraus ergebende Minussaldo von 39.693,69 S wird durch Berücksichtigung eines Vortrages von 12.578,71 S auf 27.114,98 S verringert.

Außer Streit gestellt wurde von den Antragstellern, daß die in der vorerwähnten Form von der Antragsgegnerin angefertigte Betriebskostenabrechnung 1987 den einzelnen Mietern zugesandt wurde, wobei die Antragsgegnerin eine Belegeinsicht in Wien 18., Weimarerstraße (Sitz der Antragsgenerin) angeboten hat.

Rechtlich führte das Erstgericht aus:

Der Vermieter habe die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen, wobei er die Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren habe. Daraus folge zunächst, daß die Übersendung der Abrechnung an die jeweiligen Mieter des Hauses und die Einsichtgewährung in die Belege in Wien 18., dem Sitz der Antragsgegnerin, der Vorschrift des § 21 Abs 2 (offenbar richtig: 3) MRG genüge. Die Antragsteller verwiesen jedoch darauf, daß der festgestellte Inhalt der Betriebskostenabrechnung nicht den gesetzlichen Vorschriften entspreche. Da in die Betriebskostenabrechnung 1987 sämtliche unter dem Titel Betriebskostenposten verrechneten Ausgaben Eingang gefunden hätten, sei aber der Vorschrift des § 21 Abs 3 MRG durch die Antragsgegnerin entsprochen worden. Das Gesetz fordere nämlich nicht, daß jede einzelne Ausgabensumme in der Betriebskostensumme gesondert angeführt werde. Es sei lediglich gefordert, daß die fällig gewordenen Betriebskosten spätestens zum 30.Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen seien. Inhaltlilche Vorschriften, wie die Betriebskostenabrechnung auszusehen habe, enthalte das Gesetz nicht. Es sei daher die Antragsgegnerin durch ihre Vorgangsweise, derzufolge die unter Betriebskostenposten eingereihten Summen in der Betriebskostenabrechnung 1987 zwar enthalten, aber inhaltlich nicht näher aufgeschlüsselt seien, ihrer Abrechnungspflicht nachgekommen. Die Antragsgegnerin habe die jeweiligen Betriebskostenposten zusammengefaßt unter bestimmten Übertiteln abgerechnet, indem sie etwa sämtliche Maßnahmen für Schädlingsbekämpfung unter dem Titel Schädlingsbekämpfung in die Betriebskostenabrechnung aufnahm, ohne allerdings die einzelnen Teilrechnungen gesondert auszuwerfen. Da jedoch § 21 Abs 3 MRG dem Mieter ohnedies die Möglichkeit gebe, Einsicht in die Belege zu verlangen, sei es jedem Mieter möglich, durch diese Einsichtnahme festzustellen, ob tatsächlich für jede der unter Betriebskostenposten verrechneten Summen Belege vorhanden sind. Dabei sei dem Mieter auch eine inhaltliche Prüfung der Belege durch Einsichtnahme möglich. Daß der Hauseigentümer jede einzelne Rechnung gesondert in die jeweilige Betriebskostenabrechnung des Jahres detailliert aufnehmen müsse, könne dem MRG nicht entnommen werden. Das Rekursgericht trug der Antragsgegnerin unter Androhung einer Ordnungsstrafe von 3.000 S auf, den Antragstellern binnen 14 Tagen eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1987 zu legen und Einsicht in die Belege zu gewähren. Es führte aus:

Zweck der Rechnungslegung nach § 21 Abs 3 MRG sei es, den Mietern eine nachvollziehbare Grundlage dafür zu bieten, welche Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben der Vermieter im Verrechnungsjahr aufgewendet hat. An eine solche Betriebskostenabrechnung könnten aber nicht dieselben Anforderungen gestellt werden, wie dies die Rechtsprechung zur Rechnungslegungspflicht nach § 17 WEG tue (vgl. zu Umfang und Gliederung einer ordentlichen Rechnung nach § 17 WEG MietSlg 34.542/8). § 21 Abs 1 MRG zähle die Betriebskosten, § 21 Abs 2 MRG die öffentlichen Abgaben auf, die der Vermieter, wenn er sie aufgewendet hat, auf die Mieter überwälzen könne. Da nun

die bezeichnete gesetzliche Bestimmung selbst einen Betriebskostenkatalog aufstelle, müsse es auch dem Abrechnungspflichtigen erlaubt sein, unter Beibehaltung der dort aufgezählten Betriebskostenpositionen eine solche erforderliche Abrechnung zu erstellen. Die Form der Abrechnung regle das Gesetz nicht zwingend. Doch müsse die Rechnungslegung über die aufgewendeten Betriebskosten dem Mieter eine ausreichende Grundlage dafür liefern, um die Einhaltung der Bestimmungen des § 21 MRG überprüfen zu können. Dies sei aber dann nicht der Fall, wenn der Vermieter unter einer Position, wie etwa im gegenständlichen Fall unter dem Sammeltitel "Schädlingsbekämpfung", rechnerisch mehrere Positionen zusammengefaßt hat, ohne daß ersichtlich wäre, wofür welcher Betrag aufgewendet wurde. Der Mieter, der im gegenständlichen Fall die Abrechnung zu überprüfen sucht, müsse in der Belegsammlung mühsam Additionen aus verschiedenen Rechnungsbeträgen vornehmen, um darauf schließen zu können, welche Positionen nun unter dem Titel Schädlingsbekämpfung verzeichnet wurden. Dasselbe treffe für Unratabfuhr, Versicherung und Aufzugskosten zu. Hier sei eine nähere Detaillierung erforderlich. Wähle der Vermieter die Abrechnungsart, daß er unter verschiedene vom Gesetz aufgezählte Betriebskostenpositionen mehrere Rechnungen subsumiert, so bedürfe es schon in der Abrechnung einer Spezifizierung, etwa dahin, daß unter der Position "Aufzugskosten" aufzuschlüsseln ist, welche Beträge wofür mit welchem Rechnungsdatum aufgewendet wurden. Nur so könne der die Abrechnung überprüfende Mieter schon aus der Abrechnung selbst ersehen, ob hier Positionen enthalten sind, die eindeutig Betriebskosten im gesetzlichen Sinn darstellen, ob Positionen fraglich sind oder ob Erhaltungsarbeiten als Betriebskosten verzeichnet wurden. Den Antragstellern sei darin beizupflichten, daß die Antragsgegnerin ebenso die Gesamtsumme der aufgewendeten Kosten hätte anführen können und daneben vermerken:

"Betriebskosten nach § 21 MRG". Ohne Detaillierung der aufgewendeten Betriebskosten sei aber eine Überprüfung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Wähle der Abrechnungspflichtige wie im gegenständlichen Fall die Vorgangsweise, daß unter den gesetzlichen Bezeichnungen verschiedene Ausgaben zusammengefaßt werden, werde sich aber auch eine Bezeichnung der Belege und Anführung der Belegnummern in der Abrechnung nicht vermeiden lassen. Eine Bezeichnung der Belege werde in Betriebskostenabrechnungen nur dann nicht notwendig sein, wenn, wie üblich, eine chronologische Abfolge der Aufwendungen beibehalten wird. Die vorliegende Abrechnung erfülle also nicht den Zweck der Rechnungslegung, da sie den Antragstellern nicht die Möglichkeit biete, zu überprüfen, ob die Antragsgegnerin tatsächlich nur die gesetzlichen Betriebskosten auf sie überwälzt hat. Das Begehren nach § 21 Abs 5 MRG sei daher berechtigt, sodaß der Antragsgegnerin nach § 20 Abs 4 MRG die Legung einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung und die Einsichtgewährung in die Belege aufzutragen gewesen sei. Die Einsicht in die Belege müsse allerdings nicht im Haus stattfinden, es genüge, daß den Mietern die Einsichtnahme in geeigneter Weise ohne unzumutbaren Aufwand an Zeit und Mühe ermöglicht wird. Die Mieter müßten nur rechtzeitig von Ort und Zeit der Auflage verständigt werden. Die Auflage im Büro des Verwalters werde in der Regel ohne unzumutbaren Zeit- und Müheaufwand durch die Mieter eine Einsichtgewährung ermöglichen. Darüber hinaus könnten die Mieter jederzeit verlangen, daß auf ihre Kosten Kopien der Abrechnung oder von Belegen hergestellt und ihnen übersandt werden (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 9 zu § 20 MRG).

Gegen den abändernden Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Abweisung des Antrages auf Legung der Betriebskostenrechnung 1987 und der ersatzlosen Aufhebung des Auftrages zur Belegeinsichtgewährung abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsteller beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nach § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig, aber nicht berechtigt.

Der Vermieter hat im Fall der Jahrespauschalverrechnung die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Gesamtkosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen spätestens zum 30.Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren (§ 21 Abs 3, § 24 Abs 3 MRG).

Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung zur Legung der Abrechnung

und Einsichtgewährung in die Belege nicht nach, so ist er auf Antrag

eines Hauptmieters vom Gericht (von der Gemeinde) dazu zu verhalten (§ 20 Abs 4, § 21 Abs 5,§ 24 Abs 3 MRG). Die formellen und inhaltlichen Anforderungen, die an diese Abrechnung zu stellen sind, ergeben sich mangels näherer Umschreibung im MRG aus dem Zweck der Abrechnung, den Hauptmietern eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung zu liefern, ob der Vermieter bei der Vorschreibung der Pauschalraten, bei der Rückerstattung des Überschusses oder bei der Nachforderung des Fehlbetrages die zwingenden Bestimmungen des MRG eingehalten, also insbesondere nur nach dem MRG zulässige Beträge als Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Gesamtkosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen berücksichtigt hat. Die Abrechnung hat daher eine übersichtliche, entsprechend aufgegliederte Verzeichnung der im abgerechneten Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu enthalten, die für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar ist und durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege (die in einer übersichtlich geführten Belegsammlung leicht auffindbar sein müssen) deren Kontrolle ermöglicht (vgl. dazu Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht Rz 17 und 18 zu§ 21 MRG iVm Rz 14 und 15 zu§ 20 MRG; 5 Ob 75/87, wonach die Aufzeichnungen ihrer formellen Aufgliederung und inhaltlichen Aussagekraft nach ausreichen müssen und dies nicht der Fall ist, wenn lediglich Gesamtsummen ausgewiesen werden, ohne deren Berechnungsgrundlagen nach einzelnen Entstehungsgründen darzustellen; siehe ferner die Rechtsprechung zu § 17 Abs 2 Z WEG - MietSlg 34.542/8 uva -, die gleichfalls eine detaillierte Ausweisung der Betriebskosten verlangt und nur dann, wenn es sich um mehrere kleinere Beträge für einzelne Sachposten handelt, die Angaben der Gesamtsumme genügen läßt, wenn durch die Bezeichnung der Belege aus der übersichtlich geführten Belegsammlung ohne Schwierigkeiten die Grundlagen dafür ermittelt werden können; auch die Rechtsprechung zu Art. XLII EGZPO fordert eine Detaillierung der einzelnen Abrechnungsposten und erachtet die Zusammenfassung in einer Gesamtpost und die Mitteilung von Endziffern nicht für ausreichend: SZ 29/37, EvBl 1964/362 ua). Die Einsichtgewährung in die Belege vermag eine entsprechende Abrechnung nicht zu ersetzen (vgl. SZ 36/74, EvBl 1977/151 ua). Die wesentlichen Grundlagen für die Beurteilung, ob der Vermieter dem MRG entsprechend vorgeht, müssen die Mieter bereits der Abrechnung selbst entnehmen können, die Einsicht in die Belegsammlung soll vor allem der Überprüfung der Richtigkeit der in der Abrechnung enthaltenen Angaben dienen. Geht man von diesen Überlegungen aus, so ist dem Rekursgericht darin beizupflichten, daß die von der Antragsgegnerin erstellte "Betriebskostenabrechnung 1987" (genauer: Abrechnung der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen im Sinne der §§ 21 Abs 1 und 2 und 24 Abs 1 MRG) den an eine solche Abrechnung zu stellenden formellen und inhaltlichen Anforderungen zumindest in Ansehung einzelner zusammengefaßter Positionen nicht genügt, ohne daß es auf die konkrete Gestaltung der Belegsammlung der Antragsgegnerin ankäme. Daran vermag auch der Hinweis darauf, wie andere Hausverwalter und insbesondere die Stadt Wien bei der Verwaltung der städtischen Wohnhäuser die Jahresabrechnungen gestalten, nichts zu ändern. Gegen den vom Rekursgericht erlassenen Auftrag zur Legung einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung 1987 bestehen daher keine rechtlichen Bedenken.

Es ist dem Rekursgericht aber auch darin zu folgen, daß der Antragsgegnerin - ungeachtet dessen, daß dies von den Antragstellern nicht eigens beantragt wurde - die neuerliche Einsichtgewährung in die Belege aufzutragen war, weil zur Abrechnung deren Überprüfbarkeit gehört und die Hauptmieter ein Recht darauf haben, auch die Richtigkeit der ausreichend detaillierten Abrechnung an Hand der Belege zu überprüfen (vgl. dazu Würth-Zingher, Miet- und

Wohnrecht, Rz 15 zu § 20 MRG, wonach die Einsichtgewährung in die Belege im Falle zunächst nicht ordnungsgemäßer Abrechnung bei der ordnungsgemäßen Abrechnung wiederholt werden muß; siehe auch die Entscheidungen des Landesgerichtes für ZRS Wien in MietSlg 36.630 und 38.648).

Dem Revisionsrekurs war demnach ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E18885

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00083.89.1003.000

Dokumentnummer

JJT_19891003_OGH0002_0050OB00083_8900000_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