

# TE OGH 1987/5/14 6Ob514/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.05.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Resch und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Melber und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C\*\*\* Immobilienmakler Gesellschaft mbH, 1010 Wien, Trattnerhof 2, vertreten durch Dr. Gerhard Kornek, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Margarethe V\*\*\*, Angestellte, 1020 Wien, Praterstraße 8/73, vertreten durch Dr. Willi Fuhrmann, Dr. Helmut Steiner und Dr. Thomas Weber, Rechtsanwälte in Baden, wegen S 39.189,51 und Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Wiener Neustadt als Berufungsgerichtes vom 20. Oktober 1986, GZ R 379/86-15, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Baden vom 20. Juni 1986, GZ 3 C 780/85-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 3.397,35 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 308,85 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei erwarb im Jänner 1985 durch Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren 1350/1400-Anteile der Liegenschaft EZ 54 KG Rauhenstein. Die Beklagte ist seit 1. Juni 1974 Mieterin der Wohnung Nr. 20 in dem auf der Liegenschaft befindlichen Haus. Es wurde ein wertgesicherter monatlicher Hauptmietzins von S 1.100 und ein auf die Beklagte entfallender Betriebs- und Heizkostenanteil von 4,07 % vereinbart. Die klagende Partei als neue Mehrheitseigentümerin des Hauses bestellte Dr. Johannes K\*\*\* zum Hausverwalter, der rückwirkend mit 1. Jänner 1985 die Hausverwaltung übernahm. Er konnte aus den Akten der früheren Hausverwaltung K\*\*\* ersehen, daß für dieses Haus zuletzt für das Haus 1982 eine Betriebskostenjahresabrechnung erstellt worden war. Für das Jahr 1983 hatte Susanne K\*\*\* zwar keine Abrechnung mehr erstellt, doch konnte Dr. Johannes K\*\*\* an Hand der Aktenunterlagen selbst intern errechnen, wie hoch die Betriebskosten des Hauses für das Haus 1983 waren. Für das Jahr 1984 waren auch aus den Akten der Hausverwaltung K\*\*\* keine Unterlagen mehr zu gewinnen. Der Hausverwalter Dr. Johannes K\*\*\* schrieb den Mietern ab Jänner 1985 Betriebskosten und Heizkostenakonti vor, wobei er als Ansätze die von ihm errechneten Aufwendungen für das Jahr 1983, geringfügig aufgerundet, zugrundelegte. In der Zeit von Jänner 1985 bis März 1986 schrieb der Hausverwalter der Beklagten einen monatlichen Mietzins von insgesamt S 5.084,26 vor, der sich wie folgt zusammensetzte: Hauptmietzins S 1.982,20 + 10 % Umsatzsteuer,

Inkassogebühren S 10 + 20 % Umsatzsteuer, Betriebskostenkonto S 932,83 + 10 % Umsatzsteuer, Heizkostenkonto S 1.554,72 + 20 % Umsatzsteuer. Die Beklagte leistete in der Zeit von Jänner 1985 bis März 1986 monatliche Mietzinszahlungen von S 2.648,12.

Mit der vorliegenden Klage begehrte die klagende Partei zuletzt den Zuspruch von S 39.189,51 samt stufenweisen Zinsen und die Räumung der von der Beklagten gemieteten Wohnung. Sie brachte vor, die Beklagte habe von Jänner 1985 bis März 1986 lediglich S 2.648,12 monatlich bezahlt, während der monatliche Mietzins S 5.084,26 betragen habe. Da der Mietzinsrückstand trotz Mahnung nicht bezahlt worden sei, begehre die klagende Partei auch die Aufhebung des Bestandvertrages.

Die beklagte Partei beantragte, das Klagebegehren abzuweisen, und wendete ein, eine Betriebskosten- und Heizungskostenabrechnung sei weder von der klagenden Partei noch von ihrer Rechtsvorgängerin gelegt worden. Die Betriebskosten und Heizungskosten, deren Höhe auch bestritten werde, seien daher nicht fällig. Darüber hinaus werde Minderung des Mietzinses gemäß § 1096 ABGB geltend gemacht, da in den letzten drei Wintern das Bestandobjekt nicht beheizt und in der kalten Jahreszeit nicht bewohnbar gewesen sei. Auch die Heißwasserversorgung der Wohnung sei wiederholt unterbrochen gewesen. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es vertrat auf Grund des oben wiedergegebenen festgestellten Sachverhaltes die Ansicht, das Begehren auf Bezahlung von Betriebskostenkontis sei nicht berechtigt. Nach § 21 Abs 3 MRG sei bei einer Pauschalierung der Betriebskosten die monatliche Akontovorschreibung vom Gesamtbetrag der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen, wobei im Falle einer Kostensteigerung dieser Betrag um 10 % überschritten werden dürfe. Da eine Abrechnung der Betriebskosten erst bis 30. Juni des Folgejahres erfolgen müsse, erscheine es vertretbar, daß die Betriebskostenkonti in den ersten sechs Monaten des Jahres nach dem Gesamtbetrag der Betriebskosten des vorletzten Jahres errechnet würden. Wenn jedoch weder für das letzte noch für das vorletzte Kalenderjahr eine gesetzmäßige Betriebskostenabrechnung erstellt worden sei, lägen die Voraussetzungen für eine Pauschalierung der Betriebskosten gemäß § 21 Abs 3 MRG nicht vor. In diesem Fall bleibe dem Vermieter lediglich die Möglichkeit der Einzelschreibung der Betriebskosten gemäß § 21 Abs 4 MRG. Da zuletzt 1982 eine Betriebskostenabrechnung erfolgt sei, lägen die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Betriebskostenkontis ab Jänner 1985 nicht vor. Dies gelte gemäß § 24 MRG auch für die vorgeschriebenen Heizkostenkonti. Die Inkassogebühr entbehre einer gesetzlichen Grundlage. Der vorgeschriebene Hauptmietzins von S 1.962,20 monatlich zuzüglich 10 % Umsatzsteuer sei durch die von der Beklagten geleisteten Zahlungen von S 2.648,12 monatlich jedenfalls gedeckt, weshalb kein Mietzinsrückstand bestehe.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000, nicht aber S 300.000 übersteige und die Revision zulässig sei. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß eine Pauschalierung der Betriebskosten- und Heizungskosten im Sinne des § 21 Abs 3 MRG nicht zulässig gewesen sei, weil der Vermieterin der Gesamtbetrag dieser Kosten im vorausgegangenen Kalenderjahr nicht bekannt gewesen sei. Diese Kosten seien daher nicht fällig geworden. Da die Beklagte monatlich S 2.648,12 gezahlt habe, sei der Anspruch auf den fällig gewordenen Hauptmietzins samt Umsatzsteuer getilgt. Ob der klagenden Partei die geltend gemachte Manipulationsgebühr von S 12 zustehe, sei nicht zu prüfen, weil dieser Betrag in den geleisteten Zahlungen Deckung finde.

Gegen dieses Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der klagenden Partei aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Gemäß § 21 Abs 3 MRG darf der Vermieter zur Deckung der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Falle einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder der öffentlichen Abgaben um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen. Daraus ergibt sich, daß eine Jahrespauschalverrechnung nur dann zulässig ist,

wenn sie auf der Basis der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres erfolgt. Ob auch bereits eine Abrechnung stattgefunden haben muß, braucht hier nicht geprüft zu werden, weil feststeht, daß für das Jahr 1984 überhaupt keine Unterlagen existieren, und daher von den Betriebskosten dieses Jahres nicht ausgegangen werden konnte und auch nicht ausgegangen wurde. Entgegen der Ansicht der Revision kann in einem solchen Fall nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes nicht auf ein weiter zurückliegendes Kalenderjahr abgestellt werden, zumal auch für das Jahr 1983 keine Abrechnung vorliegt und der nunmehrige Hausverwalter nur eine interne Berechnung über die Höhe der Betriebskosten vorgenommen hat. Die klagende Partei hätte daher ab 1985 die Betriebskosten nur gesondert im Sinne des § 21 Abs 4 MRG vorschreiben dürfen. All dies gilt gemäß § 24 Abs 3 MRG auch für die Heizkosten. Soweit sich die klagende Partei aber darauf beruft, daß gemäß § 3 Punkt 8 des Mietvertrages eine Pauschalvorschrift der Betriebskosten vereinbart worden sei, handelte es sich bereits bei dem gleichlautenden Vorbringen in der Berufung um eine unzulässige Neuerung, weshalb schon aus diesem Grunde darauf nicht einzugehen war.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E11191

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

ECLI:AT:OGH0002:1987:0060OB00514.87.0514.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870514\_OGH0002\_0060OB00514\_8700000\_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)