

TE OGH 1985/11/27 80b593/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.11.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** Gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Karl Bollmann, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Marie Therese W*****, vertreten durch Dr. Oskar Weiss-Tessbach, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 62.338,65 s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 6. März 1985, GZ 41 R 1221/84-8, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9. Oktober 1984, GZ 45 C 447/84-3, abgeändert 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 4.597,35 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin Barauslagen von S. 1.200,- und Umsatzsteuer von S 308,85) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Hauses *****. Die Klägerin ist seit 1. 6. 1983 Mieterin der im 1. Stock dieses Hauses gelegenen Büroräumlichkeiten *****.

Im vorliegenden Rechtsstreit beehrte die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von S 62.338,65 s.A. im wesentlichen mit der Begründung, die Beklagte habe in der Vorschreibung des Bestandzinses für April 1984 überhöhte Beträge begehrt, die infolge eines Dauerauftrages der Klägerin an ihre Bank auch überwiesen worden seien. Die Beklagte habe sowohl die Betriebskosten des Hauses wie auch die Heizungskosten in monatlichen Pauschalraten gegen jährliche Verrechnung eingehoben. Die Mietzinsvorschreibung für April 1984 enthalte die Jahresabrechnung 1983. Unter Zugrundelegung dieser Abrechnung habe die Beklagte von der Klägerin eine Betriebskostennachzahlung von S 5.944,80 zuzüglich 10 % Umsatzsteuer und eine Heizungskostennachzahlung von S 96.949,60 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer verlangt und auch erhalten. Die Betriebskostenabrechnung für 1983 enthalte eine Position „Lastschrift“ von S 19.705,08 und die Heizkostenabrechnung für das Jahr 1983 eine Position „Lastschrift“ von S 149.157,17. Bei diesen Positionen handle es sich nicht um Betriebs- und Heizungskosten aus dem Jahr 1983, sondern um Lastschriftvorträge aus dem Jahr 1982. Derartige Lastschriftvorträge seien im Verhältnis zur Klägerin unzulässig. Derartige Forderungen der Klägerin seien präkludiert, allenfalls auch verjährt, weil gemäß § 21 Abs. 3 MRG ein Fehlbetrag spätestens zum übernächsten Zinstermin vorzuschreiben und zu entrichten sei. Die sogenannten „Lastschriften“ wären von der Vormieterin der Klägerin einzuheben gewesen. Die Klägerin habe den ihr zu Unrecht vorgeschriebenen auf sie entfallenden Anteil an diesen „Lastschriften“ in der Höhe des Klagsbetrages infolge des ihrer

Bank erteilten Dauerauftrages bezahlt und verlange diesen Betrag von der Beklagten zurück. Die Beklagte habe bei Abschluß des Mietvertrages die Klägerin nicht darauf hingewiesen, daß irgendwelche Mietzinsrückstände bestünden, für die die Klägerin hafte.

Die Beklagten stellten den Klagsanspruch der Höhe nach außer Streit, bestritten ihn aber dem Grunde nach. Der eingeklagte Betriebs- und Heizkostensaldo sei gegenüber der Klägerin verrechenbar. Die Heizkosten seien keine Betriebskosten, weshalb die gesetzliche Regelung des MRG über Betriebskosten auf die Heizkosten keine Anwendung finden könne. Die Heizung sei keine Gemeinschaftsanlage, sondern es bestünden Sondervereinbarungen mit jenen Mietern, die an die Heizung angeschlossen seien.

Außer Streit wurde gestellt, daß die Klägerin den rückgeforderten Klagsbetrag am 7. 4. 1984 bezahlte, daß die in der Heizkostenabrechnung für das Jahr 1983 enthaltene Lastschrift von S 149.157,17 ein Saldovortrag aus dem Jahr 1982 ist und daß die in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1983 enthaltene Lastschrift von S 19.705,08 ein Saldovortrag aus dem Jahr 1982 ist.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Es stellte – abgesehen von dem bereits eingangs wiedergegebenen Sachverhalt – im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Nach Punkt III des zwischen den Parteien geschlossenen schriftlichen Mietvertrages hat der Mieter zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins von S 20.000,- die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, die Kosten des Personenaufzuges, die Kosten der zentralen Wärmeversorgungsanlage und die Umsatzsteuer anteilig zu tragen. Punkt V des Mietvertrages lautet: „An den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nimmt die Mieterin zur Zeit mit einem auf Friedenskronenbasis berechneten Anteil von 28,07 % teil. Im Hinblick auf die Umstellung der Betriebskostenverrechnung nach dem Verhältnis der Mietgegenstände zur Nutzfläche aller Mietgegenstände des Hauses wird einvernehmlich festgelegt, daß die Mieterin gegen eine solche Rechnung jedenfalls keine Einwendungen erheben wird, wenn die Vermieterin dabei von einer Fläche von 260 m² für das Bestandsobjekt ausgeht“. Punkt VII des Mietvertrages lautet: „Die Kosten der Zentralheizung werden zwischen der Mieterin und den übrigen Mietern, die an die Zentralheizungsanlage angeschlossen sind, im Verhältnis des Rauminhaltes der in Frage kommenden Bestandsobjekte aufgeteilt, wobei jedoch die Hausbesorgerwohnung außer Betracht zu bleiben hat“. Im Punkt XVIII des Mietvertrages haben die Vertragsteile vereinbart, daß die Verpflichtung zur Zahlung des Hauptmietzinses mit 1. 7. 1983 beginnt und daß die Mieterin für den Monat Juni 1983 lediglich die Nebenkosten (Betriebskosten und öffentliche Abgaben, Kosten des Personenaufzuges, Kosten der zentralen Wärmeversorgungsanlage) sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer zu bezahlen hat. Im Punkt XIX des Mietvertrages verpflichtete sich die Mieterin, bis spätestens 31. 7. 1983 die Teppiche im Mietobjekt zu erneuern, während die Vermieterin dafür auf die Bezahlung des Mietzinses für Juli 1983 verzichtete.

Die Heizungskosten und die Betriebskosten werden von der Beklagten mit monatlich gleichbleibenden Teilbeträgen gegen jährliche Abrechnung eingehoben (Jahrespauschalverrechnung).

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1983 mit einem Passivsaldo von S 29.531,98 enthielt auch die außer Streit gestellte Lastschrift von S 19.705,08. Die Heizkostenabrechnung für das Jahr 1983 mit einem Passivsaldo von S 294.948,53 enthielt die außer Streit gestellte Lastschrift von S 149.157,17. Auf Grund der Betriebs- und Heizungskostenabrechnung für das Jahr 1983 hat die Beklagte der Klägerin zum Zinstermin April 1984 eine Betriebs- und Heizkostennachzahlung vorgeschrieben. Diese Nachzahlung wurde von der Klägerin mit einem Einziehungsauftrag eingehoben.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, die Parteien hätten im Mietvertrag vereinbart, daß die Klägerin für Juni 1983 nur Betriebs-, Lift- und Heizkosten, aber keinen Mietzins zu bezahlen habe. Die Zinszahlung hätte grundsätzlich erst mit 1. 7. 1983 beginnen sollen, wobei die Beklagte aber im Sinne des Punktes XIX des Mietvertrages auf den Mietzins für Juli 1983 verzichtet habe. Eine vertragliche Vereinbarung des Inhaltes, daß sich die Klägerin verpflichtet hätte, auch Betriebs- oder Heizkosten für einen vor dem 1. 6. 1983 gelegenen Zeitraum zu bezahlen, sei im Mietvertrag jedenfalls nicht enthalten. Die Beklagte könne sich daher hinsichtlich der vorgetragenen Lastschriften aus dem Jahr 1982 nicht auf eine vertraglich vereinbarte Verrechnung stützen.

Die gesetzliche Regelung der Jahrespauschalverrechnung im § 21 Abs. 3 MRG sehe jedoch vor, daß Fehlbeträge oder Überschüsse zum übernächsten Zinstermin vom Hauptmieter zu entrichten oder an den Hauptmieter zurückzuerstatten seien. Die von der Beklagten eingehaltene Verrechnungsmodalität des Vortrages über den jährlichen Abrechnungszeitraum hinaus sei gesetzwidrig. Auf Grund dieser gesetzwidrigen Verrechnung, die erst im Jahr 1984 von der Beklagten saniert worden sei, dürfe die Klägerin aber nicht mit Kosten aus dem Jahr 1982 belastet werden, weil im Jahr 1982 kein Bestandverhältnis zwischen den Parteien bestanden habe. Für die Heizkosten sei zunächst die vertragliche Regelung nach Punkt VII des Mietvertrages maßgebend. Darüber hinaus seien jedoch die im § 21 Abs. 3 MRG normierten Grundsätze der Jahrespauschalverrechnung auch für Heizkosten analog anwendbar, wenn der Vermieter die Heizkosten nach dem System der Jahrespauschalverrechnung eingehoben habe und keine abweichende vertragliche Sonderregelung bestehe. Ob die Heizung eine Gemeinschaftsanlage darstelle oder nicht, könne dahingestellt bleiben. Die Klägerin könne jedenfalls auch nicht mit Heizkosten aus dem Jahr 1982 belastet werden.

Diese Entscheidung wurde von der Beklagten mit Berufung bekämpft.

In der mündlichen Berufungsverhandlung vom 6. 3. 1985 (ON 7) stellten die Parteien außer Streit, daß die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für den Zeitraum Jänner bis Dezember 1982 nach dem 1. 6. 1983 gelegt wurde.

Mit dem angefochtenen Urteil gab das Berufungsgericht der Berufung der Beklagten Folge; es änderte die Entscheidung des Erstgerichtes im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens ab. Das Berufungsgericht sprach aus, daß die Revision zulässig sei.

Das Berufungsgericht führte, ausgehend von den getroffenen Außerstreitstellungen und den unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichtes, rechtlich im wesentlichen aus, der Vermieter dürfe zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben für jeden Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 Abs. 3 MRG), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen sei und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder öffentlichen Abgaben um höchstens 10 % überschritten werden dürfe. Der Vermieter habe weiters die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen und den Mietern Einsicht in die Abrechnung und in die Belege zu gewähren. Ergebe sich aus der Abrechnung ein Überschuß zu Gunsten der Hauptmieter, so sei der Überschußbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten; ergebe sich hingegen ein Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieter, so hätten die Hauptmieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Dem Wortlaut des Gesetzes sei nicht zu entnehmen, ob dieser Fehlbetrag der Person, die zum Zeitpunkt der Fälligkeit des aus der Abrechnung resultierenden Fehlbetrages Mieter sei, vorzuschreiben oder noch dem Mieter des vorangegangenen Kalenderjahres anzulasten sei. Konkret bestimme § 21 Abs. 3 MRG nur, daß die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des Folgejahres abzurechnen seien. Der Gesetzeswortlaut lasse auch offen, ob der übernächste Zinstermin, zu dem ein Passivsaldo zu entrichten sei, vom 30. Juni oder von der tatsächlichen Abrechnung an zu rechnen sei. Vorzuziehen sei die Auslegung, daß sich der übernächste Zinstermin nach dem tatsächlichen Abrechnungstermin richte, weil in diesem Fall der vom Gesetzgeber gewünschte zeitliche Konnex zwischen Abrechnung und Fälligkeitstermin erhalten bleibe. Das Gesetz räume also dem Vermieter die Möglichkeit ein, den Fälligkeitszeitpunkt der Betriebskostennachforderung dadurch zu bestimmen, daß der Tag der Abrechnung innerhalb des halben der Abrechnungsperiode nachfolgenden Jahres im Belieben des Vermieters stehe. Auf Grund des Systems der Jahrespauschalverrechnung sei derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter sei, zur Bezahlung eines sich aus der Abrechnung des vorangegangenen Jahres ergebenden Fehlbetrages verpflichtet.

Im vorliegenden Fall sei die Klägerin seit Juni 1983 Mieter. Auf Grund der nicht vor diesem Termin gelegten Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 1982 wäre der Fehlbetrag vom Hauptmieter zum Zinstermin 1. 8. 1983 zu entrichten gewesen. Die Einziehung der Salden sei aber nicht zu diesem Termin, sondern erst im April 1984 vorgenommen worden. Die Betriebs- und Heizkosten seien also nicht zu dem auf die Abrechnung folgenden übernächsten Zinstermin eingehoben worden.

Das MRG sehe zwar bei der Einzelschreibung der Betriebskosten im § 21 Abs. 4 MRG vor, daß Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten sei, nicht mehr geltend gemacht werden könnten. Diese

Regelung entspreche der bereits bisher im § 12 Abs. 3 MietG enthaltenen Bestimmung. Bei nicht pauschalierter Einhebung könnten also nur solche Betriebskosten nicht mehr begehrt werden, die vom Vermieter nicht innerhalb der Präklusivfrist des § 21 Abs. 4 MRG von einem Jahr geltend gemacht worden seien. Eine gleichlautende Bestimmung sei zwar bei der Pauschalierung der Betriebskosten im § 21 Abs. 3 MRG nicht enthalten, doch spreche nichts dagegen, die Präklusivfrist von einem Jahr im Wege der Analogie auch auf die Pauschalierung der Betriebskosten auszudehnen. Für den vorliegenden Fall bedeute dies, daß die erst im April 1984 erfolgte Abbuchung der sich aus den Abrechnungen ergebenden Fehlbeträge noch innerhalb der einjährigen Präklusivfrist erfolgt sei.

Die Klägerin begehre nicht bloß die Rückzahlung von Betriebskosten, sondern auch von Heizkosten, die einen anderen Aufteilungsschlüssel unterworfen seien. Hinsichtlich der Kosten von Gemeinschaftsanlagen (wie etwa zentralen Wärmeversorgungsanlagen) verweise § 24 Abs. 3 MRG auf § 21 Abs. 3 bis Abs. 5 MRG, sodaß auch bezüglich der Heizkostenabrechnung die gleichen Grundsätze wie für die Betriebskostenabrechnung zur Anwendung zu gelangen hätten.

Seinen Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision im Sinne des § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO begründete das Berufungsgericht damit, daß zu den über den Einzelfall hinausgehenden und für die Rechtseinheit wesentlichen Fragen, welcher Mieter einen sich aus der Betriebskostenjahresabrechnung ergebenden Fehlbetrag zu bezahlen habe und innerhalb welches Zeitraumes diese Forderung geltend zu machen sei, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Klägerin. Sie bekämpft es aus den Revisionsgründen der „Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens“ und der „unrichtigen rechtlichen Beurteilung“ mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Wiederherstellung der Entscheidung des Erstgerichtes abzuändern; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Die Beklagte hat eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag erstattet, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus den vom Berufungsgericht zutreffend angeführten Gründen zulässig, sachlich aber nicht berechtigt.

Der Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs. 3 ZPO).

Für die vorliegende auf Rückforderung angeblich zuviel bezahlter Beträge an Betriebs- und Heizkosten gerichtete Klage ist der streitige Rechtsweg zulässig (vgl. Würth in Rummel ABGB Rdz. 1 zu § 21 MRG).

Der Oberste Gerichtshof hat in seiner zu 5 Ob 24/85 getroffenen Entscheidung (veröffentlicht in ImmZ 1985, 276), auf deren ausführliche Begründung zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden kann, in Übereinstimmung mit der Lehre (Würth aaO Rdz. 10 zu § 21 MRG) ausgeführt, daß der bei der Einzelschreibung von Betriebskosten deutlicher hervortretende Grundsatz, daß jeder Hauptmieter den auf seinen Mietgegenstand entfallenden Anteil an den jeweils nachgewiesenen nicht länger als ein Jahr zuvor dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Betriebskosten ohne Rücksicht darauf zu entrichten hat, ob er im Zeitpunkt des Fälligkeitseintrittes oder gar der Gegenleistung für die Betriebskostenpost schon Hauptmieter des Hauses war, auch bei der Jahrespauschalverrechnung im Sinne des § 21 Abs. 3 MRG zu gelten hat. Der sich aus der Jahresabrechnung ergebende Fehlbetrag ist daher Betriebskostenanteil am Mietzins für den Monat der Fälligkeit gegenüber den Hauptmietern des Hauses, also dem der Abrechnung folgenden zweiten Zinstermin und daher von den Hauptmietern zu entrichten, die zu diesem Zeitpunkt Hauptmieter des Mietgegenstandes sind.

Dem schließt sich auch der erkennende Senat an.

Gegenüber den in der zitierten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes gebrauchten Argumenten vermögen die Ausführungen Iros in Rdw 1985, 267 nicht zu überzeugen.

Nach der in der mündlichen Berufungsverhandlung erfolgten Außerstreitstellung wurde die Betriebs- und Heizkostenabrechnung der Beklagten für das Jahr 1982 nach dem 1. 6. 1983 gelegt; diese dem Tatsachenbereich zuzuordnende Entscheidungsgrundlage kann im Revisionsverfahren nicht mehr bekämpft werden. Im Zeitpunkt der Fälligkeit dieser Forderungen der Beklagten, also dem der Abrechnung folgenden übernächsten Zinstermin (§ 21 Abs. 3

letzter Satz MRG) war die Klägerin Hauptmieterin des hier in Frage stehenden Bestandgegenstandes; im Sinne der dargestellten Rechtslage ist daher sie und nicht ihr Vormieter zur Zahlung des sich aus der Abrechnung ergebenden (der Höhe nach nicht strittigen) Fehlbetrages an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben anteilmäßig verpflichtet.

Das Vorliegen eines von den im schriftlichen Mietvertrag zwischen den Streitparteien getroffenen Vereinbarungen abweichenden Parteiwillens wurde im Verfahren erster Instanz nicht behauptet; diesbezügliche Feststellungen waren daher nicht erforderlich. Die den Rechtsbereich zuzuordnende Auslegung dieses Vertrages (insbesondere seiner Punkte XVIII und XIX) im Sinne des § 914 ABGB gibt aber keinen Anhaltspunkt dafür, daß die Parteien übereinstimmend beabsichtigt hätten, eine von der dargestellten Gesetzeslage abweichende vertragliche Regelung zu treffen, zumal sich die Klägerin bereits ab einschließlich Juni 1983 zur Zahlung der Nebenkosten (Betriebskosten und öffentliche Abgaben, Kosten des Personenaufzuges und der zentralen Wärmeversorgungsanlage) verpflichtete und, wie oben dargestellt, nach der Gesetzeslage die sich aus der Jahresabrechnung für 1982 ergebenden Fehlbeträge als Anteil am Mietzins für den Monat der Fälligkeit vom Hauptmieter zur Zeit der Fälligkeit (zweiter Zinstermin nach der Abrechnung) zu bezahlen waren.

Daß die Beklagte den sich aus der rechtzeitig gelegten Abrechnung ergebenden Fehlbetrag an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben für das Jahr 1982 erst im April 1984 von der Klägerin einforderte, hat für sie keine nachteiligen Folgen. Die Fälligkeit dieses Betrages trat auf Grund der Bestimmung des § 21 Abs. 3 letzter Satz MRG von Gesetzes wegen zum übernächsten der Abrechnung folgenden Zinstermin, also zum 1. 8. 1983, ein. Es kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, ob, wie das Berufungsgericht vermeinte, die im § 21 Abs. 4 letzter Satz MRG normierte einjährige Präklusivfrist analog auf die Jahrespauschalverrechnung im Sinne des § 21 Abs. 3 MRG anzuwenden ist oder ob die sich aus einer solchen Jahresabrechnung ergebenden Fehlbeträge mangels einer besonderen Anordnung im MRG nur im Sinne des § 1486 Z 4 ABGB der dreijährigen Verjährung unterliegen (vgl. Würth aaO Rdz. 11 zu § 21 MRG); denn selbst bei Zutreffen der erstgenannten Annahme erfolgte die Einforderung des Fehlbetrages aus der Jahrespauschalverrechnung für 1982 durch die Vorschreibung im April 1984 noch innerhalb eines Jahres nach Eintritt seiner Fälligkeit (1. 8. 1983).

Was letztlich die Frage anlangt, ob die dargestellten Grundsätze für die Jahrespauschalverrechnung bezüglich der Betriebskosten auch auf die Heizkostenverrechnung anzuwenden sind, bezieht sich § 24 Abs. 1 MRG ausdrücklich auf der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlagen des Hauses, wie etwa eine zentrale Wärmeversorgungsanlage. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Anlagen, die schon auf Grund ihrer Art der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses, wenn schon nicht aller, dann einer einheitlichen Gruppe, zu dienen bestimmt ist (Würth-Zingher MRG Anm. 2 zu § 24). Eine Gemeinschaftsanlage im Sinne dieser Gesetzesbestimmung liegt bei derartigen Anlagen nur dann nicht vor, wenn einzelnen Mietern das Recht eingeräumt wurde, die Benützung der Anlage durch andere Mieter von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebes hinausgehenden Entgeltes abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen (siehe dazu Würth in Rummel ABGB Rdz. 2 zu § 24 MRG). Daß derartiges bezüglich der hier in Frage stehenden zentralen Wärmeversorgungsanlage, deren Kosten die Klägerin nach dem geschlossenen Mietvertrag anteilig mitzutragen hat, der Fall gewesen wäre, wurde nicht behauptet. Im Sinne des § 24 Abs. 3 MRG gelten daher für die von der Klägerin nach dem mit der Beklagten bestehenden Mietvertrag anteilmäßig zu tragenden Kosten der Zentralheizung die Vorschriften des § 21 Abs. 3 bis Abs. 5 MRG sinngemäß, was zur Zulässigkeit der Jahrespauschalverrechnung auch hinsichtlich dieser Heizkosten und zur Anwendung der hinsichtlich der Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Sinne des § 21 Abs. 3 MRG dargestellten Grundsätze auch hinsichtlich der Jahrespauschalverrechnung von Heizkosten führt.

Die Entscheidung des Berufungsgerichtes entspricht somit der Sach- und Rechtslage; der Revision der Klägerin mußte daher ein Erfolg versagt bleiben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Textnummer

E131423

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:00800B00593.850.1127.000

Im RIS seit

05.05.2021

Zuletzt aktualisiert am

05.05.2021

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