jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/11/12 5Ob87/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.11.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Zehetner als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Dr. Margarete A, Pensionistin, Paracelsus-Straße 9, 5020 Salzburg, vertreten durch den einstweiligen Sachwalter Dr. Theo Feitzinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1) B & CO C D, Jaquingasse 51, 1030 Wien, und 2) Ernst Karl E, Kaufmann, Trattnerhof 2, 1010 Wien, beide vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen Legung der Abrechnung und Belegeinsicht nach § 21 Abs 5 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 11. Juni 1985, GZ 1 R 523/85-25, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 8. Februar 1975, GZ 46 Msch 99/83-19, bestätigt wurde, folgenden Beschluß gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung in die erste Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht trug den Antragsgegnern als Vermietern auf, binnen 14 Tagen im Hause Kochgasse 34 im 8. Wiener Gemeindebezirk die Jahrespauschalabrechnung der Betriebskosten für das Jahr 1982 im Sinne des § 21 Abs 3 MRG beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle in diesem Hause zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und diesen in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschluß des Erstgerichtes. Beide Vorinstanzen legten ihren Entscheidungen die dem beiderseitigen Vorbringen entsprechende Tatsache zugrunde, daß die Antragsgegner die Betriebskosten vierteljährlich pauschaliert zur Abrechnung bringen, und sie haben dazu die übereinstimmende Rechtsansicht geäußert, daß dieser Vorgang wegen der vom Gesetz geforderten Jahresabrechnung nicht zulässig sei. Auf die von der Antragstellerin in erster Instanz vorgebrachte Behauptung, die Abrechnungen seien nicht oder nur mangelhaft erfolgt, gingen die Vorinstanzen nicht mehr ein.

Das Rekursgericht hat die Anrufung des Obersten Gerichtshofes für zulässig erklärt, weil die Rechtsfrage, ob auch im Bereich des MRG eine vierteljährliche Pauschalabrechnung der Betriebskosten der Rechnungslegungspflicht des § 21 Abs 3 MRG entspreche, von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner ist berechtigt. Der Oberste Gerichtshof ist der Ansicht, daß vierteljährliche

Abrechnungen der Betriebskosten im Rahmen der sogenannten Pauschalabrechnung (§ 21 Abs 3 MRG) zulässig sind und dann für die gesetzlich gebotene Jahresabrechnung auch ausreichen, wenn sie in ihrem inneren Sachzusammenhang und ihrer Aufgliederung gemeinsam jene Aussagekraft haben, die von der Jahresabrechnung allgemein gefordert wird. Dies gilt insbesondere für die Feststellung der zur Verrechnung zu bringenden Überschüsse bzw. Fehlbeträge und der Grundlagen (Gesamtbeträge der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben) für die Berechnung der zur Vorschreibung gelangenden Teilbeträge.

Ob diese Voraussetzungen hier vorlagen und ob die Antragsgegner auch tatsächlich vierteljährlich entsprechende Teilabrechnungen gelegt und den Hauptmietern gehörig kundgemacht haben - die Antragstellerin hat dies bestritten -, kann nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht beurteilt werden. Zur Ergänzung des Beweisverfahrens und zur Vervollständigung der erforderlichen Tatsachenfeststellungen muß deshalb die Rechtssache unter Aufhebung der Entscheidungen beider Vorinstanzen in die erste Instanz zurückverwiesen werden.

Anmerkung

E06957

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00087.85.1112.000

Dokumentnummer

JJT_19851112_OGH0002_0050OB00087_8500000_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