jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2011/5/26 5Ob79/11w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.2011

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.- Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Gabriela S*****, und 2.) Mag. Helene P*****, beide vertreten durch Mag. Dr. Walter Mühlbacher, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Helmut W*****, vertreten durch Mag. Rudolf Siegel, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 11 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Jänner 2011, GZ 39 R 366/10b-35, mit dem infolge Rekurses des Antragsgegners der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 18. August 2010, GZ 30 Msch 4/09s-30, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerinnen sind schuldig, dem Antragsgegner dessen mit 410,83 EUR bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung (darin 68,47 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

**Text**

Begründung:

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrten die Antragstellerinnen als (ehemalige) Mieterinnen im Haus *****, den Antragsgegner als Eigentümer dieser Liegenschaft zur Legung der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 zu verhalten (§ 20 Abs 4 MRG). Der Vermieter sei seiner aus § 20 Abs 3 MRG resultierenden Verpflichtung, die jeweiligen Abrechnungen über das vorangegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen, nicht nachgekommen.

Aus den maßgeblichen Feststellungen ergibt sich, dass der Verwalter der Liegenschaft jeweils im Dezember eines Jahres, also zum Ablauf der Rechnungsperiode, die Mieter in einem Rundschreiben darauf hingewiesen hat, er werde ihnen bis Ende Mai des Folgejahres die Betriebskostenabrechnung durch Hausanschlag zugänglich machen. Fest steht auch, dass die Betriebskostenabrechnungen im Eingangsbereich des Hauses bzw am „schwarzen Brett" befestigt wurden. Durch Unbekannte wurden die Abrechnungen jeweils entfernt, wobei nicht feststeht, wie lange sie dort verblieben und damit auch nicht, dass sie jeweils wenigstens drei Tage dort angeschlagen blieben.

Das Rekursgericht, das die Rechtsansicht vertrat, der Abrechnungsverpflichtung sei nur für 2007 nicht, im Übrigen jedoch entsprochen worden, erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob den gesetzlichen Anforderungen an die Legung einer

Betriebskostenabrechnung auch dann entsprochen sei, wenn die an einer geeigneten Stelle im Haus befestigte Betriebskostenabrechnung von einem Dritten vor Ablauf von drei Tagen entfernt wurde.

**Rechtliche Beurteilung**

Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) - Ausspruch des Rekursgerichts erweist sich der Revisionsrekurs als nicht zulässig. Es werden darin nämlich keine die Anrufung des Obersten Gerichtshofs rechtfertigenden Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG aufgezeigt. Das ist wie folgt kurz zu begründen (§ 71 Abs 3 letzter Satz AußStrG):

Während § 4 Abs 3 MG noch ausdrücklich die Auflage der Abrechnung samt Belegen für wenigstens drei Tage anordnete, enthält § 21 Abs 3 MRG keine Regelung über eine Mindestfrist mehr.

§ 20 Abs 3 MRG ist daher zu entnehmen, dass der Vermieter seiner Verpflichtung, die Abrechnung über das vorangegangene Kalenderjahr zur Einsicht aufzulegen, dann nachgekommen ist, wenn diese an einer geeigneten Stelle des Hauses angebracht wurde, ohne dass ein Mindestzeitraum für den Verbleib der Abrechnungen dieser Stelle vorgesehen wäre. Ob anderes gilt, wenn dem Vermieter (bzw Hausverwalter) zur Kenntnis gelangt, dass der Hausanschlag der Abrechnung nach kürzester Zeit von unbekannten Dritten entfernt wurde, muss hier, weil der festgestellte Sachverhalt keinen Hinweis in dieser Richtung bietet, nicht geklärt werden (vgl auch 5 Ob 92/11g).

Dass der Eingangsbereich des Hauses und im Besonderen das „schwarze Brett" als deutlich sichtbare Stelle des Hauses (vgl § 37 Abs 3 Z 4 MRG für Zustellungen im Verfahren) ein solcher geeigneter Ort ist, bedarf keiner weiteren Begründung (vgl LGZ Wien 41 R 29/86; 41 R 176/86 = MietSlg 38.382; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht[22] Rz 20 zu § 20 MRG). Nach den maßgeblichen Feststellungen wurde den Mietern zum Ablauf der Abrechnungsperiode der Zeitraum der Auflage der Betriebskostenabrechnung bekanntgegeben, sodass eine Auseinandersetzung mit der Frage unterbleiben kann, ob eine derartige Information vom Gesetz überhaupt als Voraussetzung für die Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung gefordert wird (vgl dazu auch 5 Ob 92/11g).

Im Übrigen reicht es aus, darauf hinzuweisen, dass die behauptete Mangelhaftigkeit des Verfahrens nicht vorliegt (§ 71 Abs 3 Satz 3 AußStrG). Ebenso ist die Anfechtung der rekursgerichtlichen Kostenentscheidung jedenfalls unzulässig (§ 62 Abs 2 Z 1 AußStrG).

Mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen war daher der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Der Antragsgegner hat auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen.

**Schlagworte**

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

**Textnummer**

E97698

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00079.11W.0526.000

**Im RIS seit**

28.07.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

12.02.2013

**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