

TE OGH 2009/6/9 5Ob35/09x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.06.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätiinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Susanne P*****, 2. Mag. Harald P*****, beide vertreten durch Dr. Michael Ott und Mag. Christoph Klein, Rechtsanwälte in Wien, 3. Andreas S*****, 4. Johann B*****, 5. Josef B*****, gegen die Antragsgegner 1. E***** R***** GmbH, *****, 2. Eigentümergemeinschaft *****gasse *****, beide vertreten durch Dr. Eva Maria Hausmann, Rechtsanwältin in Wien, wegen §§ 20, 37 MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Erst- und Zweitantragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Oktober 2008, GZ 38 R 111/08t-40, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 28. Dezember 2007, GZ 30 MSch 8/07a-34, teilweise bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Erst- und Zweitantragsteller sind zur ungeteilten Hand schuldig, den Antragsgegnern binnen 14 Tagen die mit 485,14 EUR (darin 20 % USt 80,86 EUR) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (vgl RIS-JustizRS0042392) - Ausspruch des Rekursgerichts mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG nicht zulässig.

Zweck des dem Mieter in § 21 Abs 3 MRG eingeräumten Rechts auf Einsicht in die Belege der von ihm zu erstattenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben ist es, überprüfen zu können, ob dem Vermieter die in die Jahresabrechnung aufgenommenen Aufwendungen tatsächlich aufgelaufen sind, ob es sich um Hausbewirtschaftungskosten im Sinne des § 21 Abs 1 und 2 MRG handelt und ob sie im Abrechnungsjahr fällig geworden sind (5 Ob 106/99w = RIS-Justiz RS0111891 = SZ 72/79).

Wenn Bestimmungen wie §§ 20, 21 MRG (oder zB § 19 Abs 1 WGG, §§ 17 bis 19 HeizKG) nur die Verpflichtung normieren, Rechnung zu legen, genügt nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ein schlüssiges, plausibles und vollständiges Zahlenwerk, um die Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung zu bewirken, (RIS-Justiz RS0106492; RS0070567; RS0070610; vgl jüngst 5 Ob 285/08k; Schuster in Schwimann² § 19 WGG Rz 5).

Auch bei der Feuerversicherung kann mit Vorlage der Versicherungspolizze, der Prämievorschreibungen und der

Zahlungsbelege nicht nur die Richtigkeit, Fälligkeit und Leistung der Prämien nachgewiesen, sondern auch die Angemessenheit der Versicherung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 4 MRG beurteilt werden. Angemessen ist die Versicherung, wenn die Versicherungssumme dem üblichen Neubauwert des Wohnhauses (vgl RIS-Justiz RS0067223 zur vergleichbaren Regelung des § 2 Abs 2 Z 4 MG) bzw dem im Schadensfall zur Wiederherstellung erforderlichen Betrag (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21. Aufl. § 21 MRG Rz 9) entspricht und - als Untergrenze - der Einwand der Unterversicherung ausgeschlossen ist (5 Ob 89/90 = MietSlg 42.277/33 = wobl 1991, 35/29 [zustWürth]; vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 21 MRG Rz 27; vgl Prader MRG 2.09 § 21 E 97 f). Das MRG verlangt für die Anerkennung der Versicherungsprämien als Betriebskosten keine zusätzliche Absicherung gegen die - theoretisch immer bestehende - Möglichkeit, dass der Vermieter die Ersatzleistung im Schadensfall pflichtwidrig nicht für eine Wiederherstellung des Bestandobjekts verwendet.

Dass der Versicherungsvertrag eine Wiederherstellungsklausel enthält, ist offenbar für die Revisionsrekurswerber gar kein Streitpunkt.

Die von den Revisionsrekurswerbern befürchteten Folgen einer Vinkulierung des Versicherungsvertrags sind überhaupt keine von der jeweiligen Vertragsgestaltung abhängige Besonderheit, sondern ergeben sich bereits aus dem Gesetz. Gemäß §§ 100 ff VersVG erstreckt sich das Pfandrecht eines Hypothekargläubigers auch auf die Versicherungsleistung aus einer abgeschlossenen Feuerversicherung (vgl RIS-Justiz RS0111856). Hätte der Gesetzgeber aber darin ein Hindernis für die Anerkennung der Feuerversicherungsprämien als Betriebskosten gesehen, hätte er Mietobjekte mit Hypothekenbelastung von § 21 Abs 1 Z 4 MRG ausgenommen oder über die versicherungsrechtlichen Regelungen (§§ 97 ff VersVG) hinaus besondere Kautelen zur Sicherung des Wiederherstellungsanspruchs der Mieter (§ 7 Abs 2 MRG) vorgesehen.

Auch mit der Frage, welche Kosten der Vermieter pro Belegkopie verrechnen darf, ohne durch ein überhöhtes Begehr das Einsichtsrecht des Mieters in unzulässiger Weise zu behindern, zeigen die Revisionswerber keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG auf. Die Höhe des angemessenen Kostenersatzes ist eine Frage des Einzelfalls, die nur aufgegriffen werden könnte, wenn dem Rekursgericht bei ihrer Lösung eine auffallende Fehlbeurteilung unterlaufen wäre. Davon kann hier aber nicht die Rede sein (vgl schon 5 Ob 71/98x).

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG

Textnummer

E91044

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00035.09X.0609.000

Im RIS seit

09.07.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

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