

TE OGH 1990/8/28 50b68/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.08.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Theodor B***, Pensionist, Altenwohnheim Providentia, St. Andrä i.L., vertreten durch Dr. Franz Zimmermann, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider den Antragsgegner V*** S*** K***, Innsbruck, Stafflerstraße 10 a, vertreten durch Dr. Hans Forcher-Mayr, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen § 37 Abs. 1 Z 12 MRG (Heizkosten), infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgerichtes vom 27. April 1990, GZ. 1 R 168/90-15, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 22. Februar 1990, GZ. Msch 16/88-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Der Antrag auf Zuspruch von Kosten rechtsfreundlicher Vertretung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller war ua. im Jahr 1985 Mieter einer im ersten Stock des dem Antragsgegner gehörigen Hauses Klagenfurt, Villacherstraße 91, gelegenen Wohnung.

Mit dem am 8. Juli 1986 beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt erhobenen Antrag begehrte Theodor B*** mit der Behauptung, er sei der einzige Mieter im Haus, die übrigen Wohnungen stünden leer, die "Überprüfung der ihm vom Antragsgegner übermittelten Betriebskostenabrechnung" für das Jahr 1985. Er sei mit dieser Abrechnung nicht einverstanden, weil sie insbesondere keine Abrechnung der tatsächlich anerlaufenen Heizungskosten, sondern lediglich einen monatlichen Pauschalbetrag (3.000 S zuzüglich USt.) enthalte und Beträge für Hausmeisterarbeiten enthalten seien, obwohl er diese Arbeiten selbst verrichtet habe. Der Antragsgegner brachte dem gegenüber in dem von ihm gemäß § 40 Abs. 2 MRG beim Erstgericht anhängig gemachten Verfahren vor, er habe durch die mit Schreiben vom 24. 6. 1986 erfolgte Übermittlung der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung samt Belegen mit dem Ersuchen um Retournierung der Verpflichtung des § 21 Abs. 3 MRG entsprochen. Die hohen Heizkosten seien darauf zurückzuführen, daß der Antragsteller - wie sich aus einer Meldung der Bundespolizeidirektion Klagenfurt ergäbe - im

Jänner 1985 die Balkontüre offenstehen habe lassen. Auf Grund dieses unverhältnismäßig hohen Mehrverbrauches sei es gerechtfertigt, über 50 % der gesamten Heizkosten für 1985 dem Antragsteller in Rechnung zu stellen, weil § 17 MRG nur bei wesentlich gleichartiger Nutzung gelte.

Das Erstgericht sprach mit Sachbeschuß aus, daß die vom Antragsgegner für das Jahr 1985 gelegte Betriebskostenabrechnung im Bezug auf die Vorschreibung der Heizkosten nicht den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 MRG entspräche.

Es traf im wesentlichen noch folgende Feststellungen:

Im Jänner 1985 war der Antragsteller mit seiner Ehegattin drei Wochen und vom 23. November 1985 bis 15. Februar 1986 auf Kur bzw. Urlaub, sodaß die Wohnung nicht bewohnt war. Türen und Fenster waren geschlossen, die Heizung war auf niedrigster Stufe in Funktion. Mit Einschreibbrief vom 24. Juni 1986 übermittelte der Antragsgegner dem Antragsteller die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1985 und die Aufstellung der Heizkosten mit den Belegen. Die "Betriebskostenabrechnung" weist unter dem Titel Heizungskosten einen monatlichen Pauschalbetrag von 3.000 S zuzüglich 20 % USt, insgesamt somit eine Vorschreibung von 43.100 S aus. Mit Schreiben vom 7. Juli 1986 stellte der Antragstellervertreter dem Antragsgegner die gesamte Betriebskostenabrechnung mit der Mitteilung zurück, daß diese Abrechnung dem Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt zur Überprüfung übermittelt worden und die Heizkostenabrechnung unzulässig sei. Bis Ende 1986 wurde dem Antragsteller keine weitere Betriebskostenabrechnung mehr vorgelegt. Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß der "Heizkostenabrechnung" jegliche Aussagekraft ermangle, weil sie bloß Pauschalbeträge enthalte. Die Betriebskostenabrechnung entspräche daher nicht dem § 21 Abs. 3 MRG. Da eine dem Gesetz entsprechende Heizkostenabrechnung bis 31. 12. 1986 nicht erfolgt sei, sei dieser Anspruch präkludiert.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs des Antragsgegners nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und erachtete davon ausgehend auch die Rechtsrüge des Antragsgegners als unbegründet. Dem beim Magistrat gestellten Antrag könne entnommen werden, der Antragsteller habe jedenfalls auch geltend gemacht, daß keine Abrechnung der tatsächlich anerlaufenen Heizungskosten erfolgt sei. Damit begehre er aber erkennbar die Feststellung, daß die Betriebskostenabrechnung für 1985 keine Abrechnung iS des MRG sei; ein solches Feststellungsbegehren sei nach der Rechtsprechung zu § 37 Abs. 1 Z 12 MRG zulässig. Das Rekursgericht teile auch die übrige Rechtsansicht des Erstgerichtes.

Rechtliche Beurteilung

Der vom Antragsgegner gegen diesen rekursgerichtlichen Sachbeschuß erhobene Revisionsrekurs ist berechtigt. Es entspricht der Lehre und Rechtsprechung, daß es im Außerstreitverfahren (§ 37 Abs. 3 MRG) keines förmlichen Begehrens auf einen bestimmten Sachantrag bedarf (§ 2 Abs. 3 Z 10 AußStrG), es vielmehr genügt, wenn das Begehren aus dem Vorbringen erkennbar ist (Würth in Korinek-Krejci, HBzMRG, 515). Der von den Vorinstanzen vorgenommenen Auslegung des vom Antragsteller erhobenen Begehrens vermag der Oberste Gerichtshof allerdings nicht zu folgen. Dem Antrag Theodor B*** an die Schlichtungsstelle ist im Zusammenhalt mit dem vom Antragsgegnervertreter vorgelegten Beilagenkonvolut/A (Schriftverkehr) zu entnehmen, daß der Antragsteller mit der Bezeichnung "Betriebskostenabrechnung" nicht die ihm übermittelte Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1985 selbst gemeint hat, sondern das - sowohl im Schlichtungsakt als auch im Beilagenkonvolut/A (dort in Durchschrift) erliegende - mit "Mietzins- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1985" überschriebene, von Dr. L. K*** gezeichnete Schreiben des Antragsgegners vom 24. 6. 1986. Die "Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1985" selbst enthält nämlich überhaupt keinen Posten, der Heizkosten beträfe. Die Heizkosten wurden vielmehr in einer eigenen, mit "Berechnung der Heizungskosten für das Haus in der Villacherstraße 91 in Klagenfurt" überschriebenen Abrechnung zur Darstellung gebracht (vgl. Beilagenkonvolut/A). Das an den Antragsteller gerichtete Schreiben vom 24. 6. 1986 hingegen enthält nach der Mitteilung, daß die Betriebskosten nach der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1985 jährlich 8.760,32 S und die Miete für 1985 28.800 S betragen, die Vorschreibung von "Heizungskosten a-conto S 3.000,- x 12 S 36.000,-", und im letzten Absatz den Hinweis, daß die genaue Abrechnung der Heizungskosten für das Jahr 1985 erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen könne, weil mit den Stadtwerken Klagenfurt die Höhe des Gasverbrauches im Jahr 1985 noch nicht habe abgeklärt werden können. Im übrigen wird dem Antragsteller in diesem Schreiben noch eine Umsatzsteuerdifferenz in Ansehung der Miete für 1985, die Umsatzsteuer von den Betriebskosten und den "Heizungskosten" vorgeschrieben, die Akontozahlungen des Antragstellers in Abzug gebracht und der vom

Antragsteller nachzuzahlende Betrag ausgeworfen (30.188,35 S). Schließlich werden darin dem Antragsteller noch die von ihm nun monatlich zu erbringenden "a-cto-Zahlungen" für 1986 bekanntgegeben. Aus der dem genannten Schreiben des Antragsgegners zugrunde liegenden Heizkostenabrechnung ergibt sich, daß darin ua. Stromrechnungen für 1985 im Betrag von 1.784,92 S sowie Kosten für im Jahr 1985 verbrauchtes Gas in der Höhe von 70.755,71 S enthalten sind und die darin ausgewiesenen Kosten (insgesamt 73.879,33 S) auf drei Wohnungen aufgeteilt werden, wobei dem Antragsteller 50 % davon (insgesamt 36.939,67 S) angelastet werden. Unter diesen Umständen darf der Inhalt des Schreibens vom 24. 6. 1986 nicht für sich allein betrachtet werden, dieses Schreiben muß vielmehr im Zusammenhang mit den beiden ihm zugrunde liegenden Abrechnungen gesehen werden. Dies hat aber zur Folge, daß in dem die Betriebskostenabrechnung und die Heizkostenabrechnung zusammenfassenden Schreiben für Heizkosten in Wahrheit keineswegs bloß monatliche Pauschalbeträge als Akontobeträge in Rechnung gestellt sind, sondern vom Antragsteller vorerst die Zahlung bloß eines runden Betrages von 36.000 S begehrt wurde, der - wie sich aus der "Heizungskostenabrechnung" selbst ergibt - unter jenem Betrag liegt, der nach Ansicht des Vermieters auf den Antragsteller entfällt. Vom Mieter weniger zu begehren, als zulässig wäre, kann nicht beanstandet werden. Damit erweist sich aber die von den Vorinstanzen vertretene Rechtsansicht, der Antragsgegner habe in die "Betriebskostenabrechnung" für Heizkosten bloß Akontierungen bzw. Pauschalbeträge und nicht die tatsächlich "anerlaufenen" Kosten aufgenommen, weshalb die Betriebskostenabrechnung im Bezug auf die Heizkosten nicht den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 MRG entspräche, als unhaltbar. Dem Revisionsrekurswerber ist daher im Ergebnis darin beizupflichten, daß sich die Vorinstanzen mit der Feststellung der Unvereinbarkeit der "Betriebskostenabrechnung" mit dem MRG nicht begnügen durften. Die dem wiederholt genannten Schreiben vom 24. 6. 1986 zugrunde liegende und damit für das Verfahren auch erhebliche Heizkostenabrechnung enthält detaillierte Angaben über Art und Höhe der Ausgaben; ihr ist auch der vom Antragsgegner der Berechnung des auf den Antragsteller entfallenden Anteiles zugrunde gelegte Aufteilungsschlüssel zu entnehmen. Es kann somit keine Rede davon sein, daß die vom Antragsgegner dem Antragsteller gelegte Abrechnung in Ansehung der Heizkosten für 1985 unübersichtlich und nicht nachvollziehbar wäre und damit die Heizkosten mangels rechtzeitiger ordnungsgemäßer Rechnungslegung präkludiert wären. Da vom Antragsgegner auch ein konkretes Vorbringen über den seiner Ansicht nach für die Aufteilung der Heizkosten maßgeblichen - vom Betriebskostenschlüssel offenbar abweichenden - Schlüssel erstattet wurde, das nicht unbestritten blieb, ist auch der Aufteilungsschlüssel für die Heizkosten Verfahrensgegenstand geworden. Nach den für die rechtliche Beurteilung der Rechtssache maßgeblichen Feststellungen der Vorinstanzen war es dem Antragsgegner nicht einmal möglich, den Beweis für die Richtigkeit der für den von ihm gewählten abweichenden Verteilungsschlüssel maßgeblichen Behauptung zu erbringen. Damit scheidet schon nach der hier vorliegenden Sachverhaltsgrundlage die Möglichkeit der Berechnung des auf den Antragsteller entfallenden Anteiles an den Heizkosten nach dem vom Antragsgegner gewählten Schlüssel aus, sodaß es sich erübrigt, auf die diesbezüglichen Revisionsrekursausführungen einzugehen.

Ausgehend von der nicht zu billigen Auslegung des dem Verfahren zugrunde liegenden Begehrens durch die Vorinstanzen, haben diese es unterlassen, mit den Parteien über den Aufteilungsschlüssel für die Heizkosten zu verhandeln und Feststellungen dazu zu treffen. Da dem Akteninhalt auch nicht eindeutig zu entnehmen ist, wieviel Mietobjekte bzw. Wohnungen im Haus vorhanden sind, und ob alle Wohnungen von derselben Anlage mit Wärme versorgt werden - während es nach den Feststellungen über die im Jänner 1985 leerstehenden Wohnungen 4 Mietobjekte sein könnten, geht der Antragsgegner bei der Heizkostenabrechnung nur von 3 Wohnungen aus - ist die Rechtssache noch nicht spruchreif und die Aufhebung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen unumgänglich.

Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren die Parteien zu ergänzendem Vorbringen über den für die Aufteilung der Heizkosten auf Grund der Heizungsanlage selbst - unabhängig von dem behaupteten, jedoch nicht erwiesenen Mehrverbrauch des Antragstellers, der allenfalls einen Ersatzanspruch begründet hätte - maßgeblichen Aufteilungsschlüssel aufzufordern, darüber zu verhandeln und dazu Feststellungen zu treffen haben. Erst dann wird es möglich sein, die im Verfahren allein strittig gebliebene Frage abschließend zu beurteilen, ob der dem Antragsteller in Rechnung gestellte Heizkostenanteil den Bestimmungen des MRG entspricht, eine Angelegenheit, die ohne Zweifel nach § 37 Abs. 1 Z 12 MRG in das Außerstreitverfahren verwiesen ist.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf § 37 Abs. 3 Z 19 MRG. Von einer mutwilligen Verursachung des Verfahrens durch den Antragsteller kann keine Rede sein. Barauslagen wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E21420

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00068.9.0828.000

Dokumentnummer

JJT_19900828_OGH0002_0050OB00068_9000000_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