

# RS OGH 1992/10/27 5Ob98/92, 5Ob114/95, 5Ob149/99v, 5Ob126/99m, 5Ob281/99f, 5Ob324/99d, 5Ob161/00p, 5

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.10.1992

## Norm

MRG §20 Abs3

MRG §20 Abs4

## Rechtssatz

Gemäß § 20 Abs 3 MRG ist der Vermieter verpflichtet, die Abrechnungen über das vergangene Kalenderjahr im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und diesen in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Überdies sind auf Verlangen eines Hauptmieters von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. Auch bei der letztgenannten Bestimmung handelt es sich um eine Verpflichtung des Vermieters, das heißt um einen essentiellen Bestandteil der Abrechnungspflicht, die wohl nur aus einem Redaktionsversehen (infolge unveränderter Übernahme der seinerzeitigen Bestimmung des § 29 MG, das eine solche Verpflichtung des Vermieters noch nicht kannte, in das MRG) nicht in den Katalog der durch Ordnungsstrafen erzwingbaren Verhaltensweisen des Vermieters (§ 20 Abs 4 MRG) aufgenommen wurde. Stellt diese Verpflichtung des Vermieters aber einen vom Gesetzgeber gewollten Bestandteil der Abrechnungspflicht im weiteren Sinn dar, dann ist sie von dem erteilten Auftrag, die Abrechnungen zur Einsicht aufzulegen und in die Belege Einsicht zu gewähren, mitumfasst. Verlangt ein Hauptmieter sodann im Zuge der Einsichtnahme die Herstellung von Ablichtungen auf seine Kosten, so hat der Vermieter diesem Verlangen - gegebenenfalls nach Erlag eines angemessenen Kostenvorschusses durch den Mieter - nachzukommen, widrigenfalls er durch Ordnungsstrafen im Sinne des § 20 Abs 4 MRG vom Gericht dazu veranlasst werden kann (der von Würth in Korinek-Krejci, HB z MRG 378 vertretenen gegenteiligen Ansicht kann nicht beigetreten werden).

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 98/92

Entscheidungstext OGH 27.10.1992 5 Ob 98/92

Veröff: WoBl 1993,81 (Würth) = RZ 1994/36 S 93

- 5 Ob 114/95

Entscheidungstext OGH 21.09.1995 5 Ob 114/95

Beisatz: Im Streitfall ist auch die Höhe der vom Mieter dem Vermieter zu ersetzenden Kosten für die Herstellung der Abschrift der Abrechnung im Verfahren über die Verhängung einer Ordnungsstrafe als Vorfrage zu beurteilen,

weil eine solche nur dann verhängt werden kann, wenn sich der Vermieter trotz Bereitschaft des Mieters zur Zahlung der berechtigter Weise begehrten Kosten weigert, die Abschrift herzustellen und dem Mieter auszufolgen. (T1)

- 5 Ob 149/99v

Entscheidungstext OGH 26.05.1999 5 Ob 149/99v

Auch; nur: Überdies sind auf Verlangen eines Hauptmieters von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. Verlangt ein Hauptmieter im Zuge der Einsichtnahme die Herstellung von Ablichtungen auf seine Kosten, so hat der Vermieter diesem Verlangen - gegebenenfalls nach Erlag eines angemessenen Kostenvorschusses durch den Mieter - nachzukommen, widrigenfalls er durch Ordnungsstrafen im Sinne des § 20 Abs 4 MRG vom Gericht dazu veranlasst werden kann. (T2); Beisatz: Bei der Verpflichtung des Vermieters, auf Verlangen des Hauptmieters auf dessen Kosten von den Abrechnungen bzw Belegen Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen, handelt es sich nicht um eine eigenständige, sondern eine zur Abrechnungspflicht hinzukommende Nebenpflicht des Vermieters. Verweigert der Vermieter trotz ansonsten ordnungsgemäßer Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung die Erfüllung dieser Nebenverpflichtung, hat er die Abrechnungspflicht nicht vollständig erfüllt. (T3); Beisatz: Dem Mieter kann verweigert werden, die Originalbelege mitzunehmen und in einer Kopieranstalt zu kopieren. (T4); Beisatz: Das Begehren auf Herstellung von Kopien muss im zeitlichen Zusammenhang mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Hauseigentümer erfolgen. Wird ein solches Begehren aus Anlass der Vorlage der Abrechnung und der Belege nicht gestellt, ist die Abrechnungsverpflichtung erfüllt. Nur bei Verweigerung durch den Bestandgeber bleibt die Abrechnungsverbindlichkeit unerfüllt und kann im außerstreitigen Verfahren durchgesetzt werden. (T5)

- 5 Ob 126/99m

Entscheidungstext OGH 26.05.1999 5 Ob 126/99m

Auch; nur: Gemäß § 20 Abs 3 MRG ist der Vermieter verpflichtet, die Abrechnungen über das vergangene Kalenderjahr im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und diesen in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Überdies sind auf Verlangen eines Hauptmieters von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. Auch bei der letztgenannten Bestimmung handelt es sich um eine Verpflichtung des Vermieters, das heißt um einen essentiellen Bestandteil der Abrechnungspflicht, die wohl nur aus einem Redaktionsversehen nicht in den Katalog der durch Ordnungsstrafen erzwingbaren Verhaltensweisen des Vermieters (§ 20 Abs 4 MRG) aufgenommen wurde. Stellt diese Verpflichtung des Vermieters aber einen vom Gesetzgeber gewollten Bestandteil der Abrechnungspflicht im weiteren Sinn dar, dann ist sie von dem erteilten Auftrag, die Abrechnungen zur Einsicht aufzulegen und in die Belege Einsicht zu gewähren, mitumfasst. (T6)

- 5 Ob 281/99f

Entscheidungstext OGH 09.11.1999 5 Ob 281/99f

Auch; nur: Überdies sind auf Verlangen eines Hauptmieters von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. (T7); Beis wie T5 nur: Das Begehren auf Herstellung von Kopien muss im zeitlichen Zusammenhang mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Hauseigentümer erfolgen. Wird ein solches Begehren aus Anlass der Vorlage der Abrechnung und der Belege nicht gestellt, ist die Abrechnungsverpflichtung erfüllt. (T8); Beisatz: Dem Mieter ist Zeit zu geben, sich die Maßnahmen zu überlegen, die er gegen eine fragwürdige Abrechnung setzen will, Rücksprache mit anderen Mietern zu halten, fachkundigen Rat einzuholen und anderes mehr. (T9); Beisatz: Es besteht kein Grund, dem Mieter für die Geltendmachung des Anspruchs, Kopien der Abrechnung und/oder der Belege zu erhalten, weniger als sechs Monate zuzubilligen. Von einer arbeitstechnischen Überforderung des Vermieters bzw Hausverwalters kann keine Rede sein, wenn verlangt wird, diese Schriftstücke so lange griffbereit zu halten. (T10)

- 5 Ob 324/99d

Entscheidungstext OGH 21.12.1999 5 Ob 324/99d

Auch; nur T7; Beis wie T8; Beisatz: Der zeitliche Zusammenhang ist jedenfalls dann noch gewahrt, wenn der Mieter die Herstellung von Kopien der Betriebskostenabrechnung beziehungsweise von dazugehörigen Belegen binnen 6 Monaten nach gehöriger Auflage verlangt. (T11); Beisatz: Im Fall einer frühzeitigen Auflage der Betriebskostenabrechnung (hier: in den Monaten Jänner oder Februar des Folgejahres) bleibt dem Mieter bis

Jahresende (bis zum Ablauf des neuen Verrechnungszeitraums) Zeit, seinen Anspruch auf Ausfolgung von Kopien geltend zu machen. (T12)

- 5 Ob 161/00p

Entscheidungstext OGH 15.06.2000 5 Ob 161/00p

Auch; nur T7; Beis wie T5 nur: Das Begehren auf Herstellung von Kopien muss im zeitlichen Zusammenhang mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Hauseigentümer erfolgen. (T13); Beisatz: Dies gilt auch für die vom Vermieter zu gewährende Einsicht in die Originalbelege. (T14); Beis wie T11; Beisatz: Der Mieter kann bei rechtzeitiger Abrechnung bis zum Ende des laufenden Jahres, bei verspäteter Abrechnung (also einer Auflage der Abrechnung nach dem 30. Juni) innerhalb von sechs vollen Monaten Einsicht in die Belege (die Herstellung und Ausfolgung von Abschriften gegen Kostenersatz) verlangen. (T15)

- 5 Ob 285/08k

Entscheidungstext OGH 10.02.2009 5 Ob 285/08k

Vgl; Beisatz: Die Verpflichtung zur Vorlage von Rechnungsbelegen ist Teil der Abrechnungspflicht. (T16); Bem: Hier: § 19 WGG. (T17)

- 5 Ob 50/14k

Entscheidungstext OGH 23.04.2014 5 Ob 50/14k

Vgl auch; Beisatz: Der in § 21 Abs 3 MRG normierte Anspruch des Mieters, vom Vermieter gegen Kostenersatz die Anfertigung von Kopien der Betriebskostenabrechnung und/oder der Belege verlangen zu können, hängt mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Vermieter zeitlich zusammen. (T18)

Beisatz: Der zeitliche Zusammenhang ist danach jedenfalls dann gewahrt, wenn der Mieter die Herstellung von Kopien der Betriebskostenabrechnung bzw von dazugehörigen Belegen binnen sechs Monaten nach gehöriger Auflage der Abrechnung verlangt. (T19)

- 5 Ob 228/18t

Entscheidungstext OGH 13.12.2018 5 Ob 228/18t

Vgl auch; Beis wie T11; Beis wie T15; Beis wie T18

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:RS0070665

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

08.03.2019

**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](http://www.jusline.at)