

TE OGH 2018/2/13 5Ob192/17x

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 13.02.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräatin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Mag. J***** M*****, gegen die Antragsgegnerin R***** reg GenmbH, *****, vertreten durch Dr. Leopold Boyer, Rechtsanwalt in Zistersdorf, wegen § 21 Abs 5 (iVm § 20 Abs 4), § 37 Abs 1 Z 11 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Korneuburg als Rekursgericht vom 27. Juli 2017, AZ 22 R 16/17h-21, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Der am 24. 12. 2017 als „Folgeeingabe“ eingebrachte Schriftsatz der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1.1. Die formellen und inhaltlichen Anforderungen, die an die Abrechnung zu stellen sind, ergeben sich mangels näherer Umschreibung im MRG aus dem Zweck der Abrechnung, den Hauptmieter eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung zu liefern, ob der Vermieter bei der Vorschreibung der Pauschalraten, bei der Rückerstattung des Überschusses oder bei der Nachforderung des Fehlbetrags die zwingenden Bestimmungen des MRG eingehalten, also insbesondere nur nach dem MRG zulässige Beträge als Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Gesamtkosten des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen berücksichtigt hat. Die Abrechnung hat daher eine übersichtliche, entsprechend aufgegliederte Verzeichnung der im abgerechneten Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu enthalten, die für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar ist (RIS-Justiz RS0070610). Im Regelfall genügt eine Auflistung der Ausgabenposten, die der Bestandnehmer anhand der ihm zur Einsicht aufliegenden Belege überprüfen kann (RIS-Justiz RS0070032 [T2]).

1.2. Ob eine Betriebskosten-Abrechnung diesen von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen entspricht, ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (vgl 3 Ob 219/08i). Dieser Frage kommt daher in der Regel keine erhebliche Bedeutung im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG zu.

1.3. Die Revisionsrekurswerberin zeigt auch keine vom Obersten Gerichtshof im Interesse der Wahrung der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung auf. Die Auffassung des Rekursgerichts, dass im Falle der Notwendigkeit der Aufteilung eines für mehrere Liegenschaften gemeinsam angefallenen Aufwands auf die einzelnen

Liegenschaften (vgl 5 Ob 228/14m; RIS-Justiz RS0069823) die Aufteilung des Gesamtaufwands nachvollziehbar zu erläutern sei und eine bloße, nicht näher begründete Prozentangabe nicht genüge, ist nicht zu beanstanden. Erst wenn auch das objektive Kriterium für den Aufteilungsschlüssel bekannt ist, kann der Mieter dessen (rechnerische) Richtigkeit und die Richtigkeit der betreffenden Ausgabeposition überprüfen.

1.4. Der Revisionsrekurs war daher mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

2. Der von der Antragsgegnerin als Nachtrag zum Revisionsrekurs eingebrachte „Antrag im Zivilverfahren“ verstößt gegen den Grundsatz der Einmaligkeit des Rechtsmittels (RIS-Justiz RS0041666, RS0007007) und ist deshalb ebenfalls zurückzuweisen. Die Neuerungserlaubnis nach § 49 AußStrG, die nach Auffassung des Antragsgegners die Zulässigkeit dieses Nachtrags ausnahmsweise rechtfertigen soll, besteht in diesem Revisionsrekursverfahren nicht (§ 66 Abs 2 AußStrG, § 37 Abs 3 Z 14 MRG).

Schlagworte

;Außerstreitiges Wohnrecht;

Textnummer

E120875

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00192.17X.0213.000

Im RIS seit

15.03.2018

Zuletzt aktualisiert am

15.03.2018

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