

Gericht

OGH

Entscheidungsdatum

09.11.1999

Geschäftszahl

5Ob281/99f

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Karl Z*****, ***** 2.) Heide Renate M*****, und 3.) Iris E*****, alle vertreten durch Mag. Martina Herz, Angestellte der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin A*****AG, ***** vertreten durch Dr. Gerhard Engin-Deniz & Dr. Christian Reimitz Rechtsanwälte OEG in 1010 Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 11 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Jänner 1999, GZ 41 R 35/99x-10, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 13. Oktober 1998, GZ 4 Msch 93/98k-6, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, den Antragstellern die für die Revisionsrekursbeantwortung aufgewendeten Barauslagen von S 34,- (Porto) zu ersetzen.

Text**Begründung:**

Die Antragsteller sind Mieter im Haus *****, das im Eigentum der Antragsgegnerin steht. Sie haben am 11. 8. 1997 bei der zuständigen Schlichtungsstelle und dann gemäß § 40 Abs 1 MRG beim Erstgericht den Antrag gestellt, der Antragsgegnerin unter Androhung einer Ordnungsstrafe aufzutragen, ihnen binnen 14 Tagen (wie vom Gericht eingefügt wurde Zug um Zug gegen Ersatz der Kosten) Fotokopien der Betriebskostenabrechnung 1996 auszufolgen. Die Antragsgegnerin bestritt eine derartige Verpflichtung mit der Begründung, dass die Betriebskostenabrechnung samt Belegen vom 22. 1. 1997 bis 18. 2. 1997 in der Hausbesorgerwohnung zur Einsicht aufgelegt sei und sie dadurch ihrer Abrechnungsverpflichtung vollständig entsprochen habe. Das jetzige Verlangen, Fotokopien der Abrechnung auszuhändigen, sei zu spät und mangels Anbots des Kostenersatzes auch inhaltlich nicht korrekt gestellt worden.

Das Erstgericht gab dem Sachantrag der Antragsteller statt, wobei es die der Antragsgegnerin für den Fall des Zuwiderhandelns angedrohte Ordnungsstrafe mit S 1.000,- festsetzte; das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung.

In dritter Instanz ist nur noch zu klären, wie lange sich der Mieter mit der Geltendmachung des Anspruchs auf Aushändigung einer Kopie der Abrechnung Zeit lassen darf und ob sein Begehren das sofortige Angebot des

Kostenersatzes enthalten muß. Die hierfür maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen stellen sich nach der Aktenlage wie folgt dar:

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1996 lag vom 22. 1. 1997 bis zum 18. 2. 1997 beim Hausbesorger zur Einsicht auf und wurde zumindest vom Erstantragsteller in dieser Zeit auch eingesehen. Dem Erstantragsteller wurde dabei nicht erlaubt, die Abrechnung (selbst) zu kopieren. Am 11. 8. 1997 langte der gegenständliche Sachantrag (der ursprünglich ein weitergehendes Begehren enthielt) bei der MA 16 der Stadt Wien, Außenstelle für den 6. und 7. Bezirk ein. Er enthielt kein Angebot des Kostenersatzes für die von der Antragsgegnerin verlangten Abrechnungskopien. Erstmals angesprochen wurde der Kostenersatz in einer Eingabe der Antragsteller vom 14. 7. 1997, in der sie in Erwiderung auf einen Schriftsatz der Antragsgegnerin darauf hinwies, dass "die Abrechnungspflicht des Vermieters auch die Ausfolgung von Abschriften der BK-Abrechnung (gegen Kostenersatz) umfaßt". Ein ausdrückliches Angebot des Kostenersatzes mittels Erlagschein wurde von den Antragstellern erst im Zuge des gerichtlichen Verfahrens in einem Schreiben vom 21. 7. 1998 gemacht. Die Antragsgegnerin antwortete darauf mit einem Schreiben vom 27. 7. 1998, in dem sie sich zur Übermittlung der angeforderten Abrechnungskopien nur unter der Bedingung bereit erklärte, "dass damit die Angelegenheit der Betriebskosten 1996 zur Gänze erledigt ist".

Diesen Sachverhalt würdigte das Rekursgericht so, dass der in § 21 Abs 3 MRG normierte Anspruch des Hauptmieters auf Anfertigung von Abschriften an den Vermieter bzw dessen Vertreter (im Regelfall also an die Hausverwaltung) zu stellen sei. Das an den Hausbesorger gerichtete Verlangen reiche nicht aus. Was das Erfordernis eines zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Auflage der Betriebskostenabrechnung und dem Verlangen des Mieters nach Abrechnungskopien betreffe, sei im konkreten Fall eine Aussage zur zeitlichen Begrenzung entbehrlich. Die Antragsgegnerin hätte nämlich ihre Abrechnungsverpflichtung für das Jahr 1996 bis 30. 6. 1997 erfüllen müssen. Tatsächlich habe sie die Abrechnung bereits vom 22. 1. 1997 bis 18. 2. 1997 zur Einsicht aufgelegt. Durch den bei der Schlichtungsstelle am 11. 8. 1997 eingelangten Antrag hätten die Antragsteller das von der Antragsgegnerin geforderte zeitliche Naheverhältnis jedenfalls erfüllt, sodass die angesprochene Rechtsfrage auf sich beruhen könne.

Im Übrigen sei durch zeitlich unbegrenzte Mieteranträge keine Lahmlegung der Hausverwaltung zu befürchten. Unter Zugrundelegung der technischen Ausstattung einer durchschnittlichen Hausverwaltungskanzlei (vgl WoBl 1993/62) bestehe eine solche Gefahr nicht. Die gegenständliche Abrechnung werde den Umfang von wenigen Seiten wohl nicht überschreiten. Im Übrigen stelle die in § 21 Abs 3 MRG ausdrücklich normierte Kostenersatzpflicht des antragstellenden Mieters eine ausreichende Grundlage dar, die vom Gesetzgeber nicht beabsichtigte Behinderung einer Hausverwaltungskanzlei oder des selbst verwaltenden Vermieters hintanzuhalten.

Den Entscheidungsgegenstand bewertete das Rekursgericht mit S 130.000,- nicht übersteigend; außerdem sprach es mit Beschluss vom 27. 7. 1999 in Abänderung seiner ursprünglichen Entscheidung gemäß § 508 ZPO iVm § 528a Abs 2a ZPO und § 37 Abs 3 Z 18a MRG aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass der Oberste Gerichtshof jüngst entschieden habe, das Begehren des Mieters auf Herstellung von Belegkopien müsse im zeitlichen Zusammenhang mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Hauseigentümer erfolgen. Werde ein solches Begehren nicht gestellt, sei die Abrechnungsverpflichtung erfüllt. Zur Wahrung der Rechtseinheit sei die Anrufung des Obersten Gerichtshofes zu ermöglichen, weil auch im vorliegenden Fall die Antragsgegnerin ihrer Abrechnungsverpflichtung bereits nachgekommen war, als sich die Antragsteller am 11. 8. 1997 an die Schlichtungsstelle wandten.

In ihrem Revisionsrekurs beharrt die Antragsgegnerin auf dem Rechtsstandpunkt, dass die Verpflichtung des Vermieters, Kopien der Betriebskostenabrechnung auszufolgen, nur im Zusammenhang mit der Legung der Abrechnung bestehe, was den Zeitraum der Antragstellung auf wenige Tage vor oder nach der Auflage beschränke. Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, es komme nicht auf den tatsächlichen Auflegungszeitraum, sondern auf den 30. 6. des Folgejahres, den letzten Termin für die Erfüllung der Abrechnungspflicht, an, sei nicht zu halten. Bei der Bemessung der Zeitspanne für das Verlangen nach Ausfolgung von Abrechnungskopien sei zu bedenken, dass es für den Mieter ein Leichtes sei, sich innerhalb eines mehrwöchigen Zeitraums klar zu werden, ob er Kopien haben will oder nicht. Eine längere Frist würde die Sach- und Personalressourcen des Vermieters bzw Hausverwalters in unvertretbarer Weise binden, zumal der in § 21 Abs 3 MRG vorgesehene Kostenersatzanspruch keinen adäquaten Ausgleich biete. Unabhängig davon sei ein Verlangen des Mieters, Kopien der Betriebskostenabrechnung zu erhalten, nur dann gesetzeskonform, wenn er sich gleichzeitig dazu verpflichte, die Kosten hierfür zu tragen. Für die Beurteilung der Rechtzeitigkeit des Begehrens sei daher im gegenständlichen Fall nicht die Anrufung der Schlichtungsstelle, sondern das Schreiben vom 21. 7. 1998 maßgebend. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die rekursgerichtliche Entscheidung so abzuändern, dass das Begehren der Antragsteller vollinhaltlich abgewiesen wird.

Von den Antragstellern liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, das Rechtsmittel der Antragsgegnerin als unzulässig zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben. Sie sind der Meinung, dem Mieter müsse es während der ganzen Verjährungszeit für die Rückforderung zu viel bezahlter Betriebskosten, also drei Jahre lang, möglich sein, Ablichtungen der Abrechnung sowie der Belege zu verlangen. Eine Überforderung der Hausverwaltungskanzleien sei daraus nicht zu befürchten.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

In der vom Rekursgericht angesprochenen Entscheidung 5 Ob 149/99v hat der Oberste Gerichtshof entschieden, dass das auf § 20 Abs 3 oder § 21 Abs 3 MRG gestützte Begehren des Mieters, Kopien von den Belegen der Hauptmietzins- bzw Betriebskostenabrechnung zu erhalten, im zeitlichen Zusammenhang mit der Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung durch den Hauseigentümer stehen muß, widrigenfalls die Abrechnungsverpflichtung unter diesem Aspekt als erfüllt gilt. Zu beurteilen war damals ein mehrjähriges Zuwarten des Mieters mit der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle, bei dem der zeitliche Zusammenhang zur Einsichtgewährung in die Abrechnungsunterlagen als nicht mehr gegeben angesehen wurde.

Im gegenständlichen Fall liegen zwischen der Präsentation der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1996 vom 22. 1. 1997 bis 18. 2. 1997 und der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle am 11. 8. 1997 nicht einmal sechs Monate. In einem solchen Fall kann nicht davon gesprochen werden, dass der zeitliche Zusammenhang zwischen der möglichen Einsicht in die Abrechnung und dem Verlangen des Mieters, davon eine Kopie zu erhalten, nicht gewahrt wäre. Dem Mieter ist nämlich 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 (vgl WoBl 1993, 71/62). Bedenkt man, dass die Pflicht des Vermieters zur Ausfolgung von Kopien nicht nur die Abrechnung selbst, sondern auch die dazugehörigen Belege betrifft, und dass oft erst nach eingehendem Studium der Abrechnung abgesehen werden kann, welche Belege zu kontrollieren sind, darf diese Überlegungsfrist nicht zu kurz bemessen werden. Andererseits kann als idealtypisch gelten, dass bei Beginn eines neuen Abrechnungsjahres geklärt ist, ob der Vermieter seine Abrechnungspflicht für das vorvergangene Jahr erfüllt hat. Es ist daher in beiden Anforderungen gerecht werdendes Mittelmaß zu finden. Da der Gesetzgeber dem Vermieter für die Hauptmietzins- und Betriebskostenabrechnung jeweils sechs Monate (bis zum 30. 6. des dem Abrechnungsjahr folgenden Kalenderjahres) eingeräumt und die Ergebnisse dieser Abrechnung für die idR erst nach weiteren sechs Monaten einsetzenden Arbeiten des Vermieters bzw Hausverwalters an der nächsten Abrechnung von Bedeutung sein können, besteht jedenfalls kein Grund, dem Mieter für die Geltendmachung des Anspruchs, Kopien der Abrechnung und/oder der Belege zu erhalten, weniger als diese 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.

Gegen die Rechtmäßigkeit des Begehrens der Antragsteller kann im gegenständlichen Fall auch nicht eingewendet werden, sie hätten es an der notwendigen Bereitschaft zum Kostenersatz fehlen lassen. Der Mieter, der Kopien der Abrechnung oder der Belege haben will, ist zwar verpflichtet, dem Vermieter die dafür auflaufenden Kosten zu ersetzen, doch ist dies bloß als eine gegen Aushändigung der Kopien zu erfüllende Zug-um-Zug-Verpflichtung zu verstehen, auf die in einem allfälligen Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 11 MRG Bedacht zu nehmen ist (vgl 5 Ob 114/95 = EW r I/21/33). Es genügt, wenn der Mieter den Kostenersatz nicht von vornherein ablehnt und die Zug-um-Zug-Erfüllung, allenfalls die Leistung eines Kostenvorschusses, spätestens im Zuge des Verfahrens anbietet. Tritt der Mieter privat an den Vermieter heran, um seinen Anspruch auf Aushändigung von Kopien der Abrechnung und/oder der Belege durchzusetzen, ohne sofort den Ersatz der Kosten anzubieten, wird der Vermieter nachzufragen haben, ob der Mieter zum Kostenersatz bereit ist, und die Erfüllung des Begehrens - falls keine anderen Verweigerungsgründe vorliegen - nur ablehnen dürfen, wenn der Mieter dies verneint. Hier war die Bereitschaft der Antragsteller, der Antragsgegnerin die Kosten der verlangten Abrechnungskopien zu ersetzen nie zweifelhaft; sie haben im Zuge des Verfahrens sogar ausdrücklich die Zahlung angeboten.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 Satz 2 MRG iVm §§ 41, 51 Abs 1 ZPO.