



Betriebskostenabrechnung nach MRG: Der Ausweis der BK-Vorauszahlungen (= der geleisteten Pauschalbeträge) aller Mieter ist nicht erforderlich

Der OGH hat neulich (5 Ob 189/09v) festgestellt, dass für eine korrekte Betriebskostenabrechnung gemäß § 21 MRG kein Ausweis aller für das Haus vorgeschriebener Pauschalbeträge erforderlich ist. Es genügt eine Gegenüberstellung der BK-Ausgaben des betreffenden Jahres mit den vom jeweiligen Mieter in diesem Jahr geleisteten Vorauszahlungen.

Sachverhalt:

Den im Verfahren antragstellenden Mietern (Vollanwendungsbereich des MRG) wurde für das Kalenderjahr 2006 eine Bewirtschaftungskostenabrechnung gelegt, in welcher - nach noch während des Verfahrens erfolgten Ergänzungen - die Ausgaben nach Grundsteuer, Hausreinigung, Hausstrom, Müllabfuhr, Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfung, Versicherung, Verwaltungshonorar, Wasser/Abwasser und Winterdienst gegliedert, die einzelnen Vorschriften/Rechnungen mit dem jeweiligen Datum angeführt und die einzelnen Rechnungsbeträge ausgewiesen waren. Weiter erhielten die Antragsteller eine Gegenüberstellung der auf das jeweilige Mietobjekt entfallenden anteilmäßigen Betriebskosten und der für das jeweilige Mietobjekt geleisteten Vorauszahlungen.

Die Antragsteller beehrten die Legung einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Bewirtschaftungskostenabrechnung für das gegenständliche Jahr. Die Beanstandung der gelegten Abrechnung fußte darauf, dass sie auf der Einnahmenseite keine vollständige Auflistung der BK-Vorauszahlungen aller Mieter beinhalte, sondern eben nur die den antragstellenden Mietern vorgeschriebenen und von diesen geleisteten Pauschalraten ausweise.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Für die Bewirtschaftungskostenabrechnung nach § 21 Abs 3 MRG ist auf der Einnahmenseite eine Auflistung der monatlichen Pauschalraten für die einzelnen Mietobjekte nicht erforderlich. Es genügt, dass dem betreffenden Mieter ausgehend von den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten entsprechend dem Aufteilungsschlüssel nach § 17 MRG (bzw jenem aufgrund einer abweichenden Vereinbarung) die auf das betreffende Mietobjekt entfallenden Bewirtschaftungskosten ausgewiesen und diesen die darauf geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt werden. Damit ist klargestellt, ob ein Nach- bzw Rückforderungsanspruch des Vermieters bzw des Mieters besteht. Ein

weitergehender Bedarf nach Information des einzelnen Mieters über die für andere Mietobjekte vorgeschriebenen Pauschalraten besteht nicht. *In Stattgebung des Revisionsrekurses war somit der antragsabweisende Sachbeschluss des Erstgerichts wiederherzustellen.*

Anmerkung:

Wie wahr: Eines Ausweises der für andere Mietgegenstände des Hauses vorgeschriebenen und geleisteten Pauschalbeträge bedarf es für eine korrekte und vollständige Betriebskostenabrechnung nicht. In welcher Höhe und ob überhaupt den anderen Mietern des Hauses Pauschalbeträge vorgeschrieben bzw von ihnen bezahlt wurden (und wie sich daher „deren“ Salden nun ermitteln), hat einen Mieter nicht zu interessieren, weil dies „seinen“ Saldo (der sich gemäß dem gesetzlichen oder einem davon abweichend vereinbarten Verteilungsschlüssel ergibt) nicht beeinflusst.¹

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at

¹ Das Rekursgericht, dem der OGH völlig zu Recht nicht gefolgt ist, hatte die Ansicht vertreten, „*dass bei einer Betriebskostenabrechnung für das gesamte Haus die Frage der Vorschreibung für andere Hauptmieter bedeutsam sei. Im Fall einer unrichtigen (zu niedrigen) Vorschreibung von Pauschalraten an andere Hauptmieter würde sich nämlich ein höherer Saldo ergeben, der auch bei einem richtigen Betriebskostenschlüssel bei der Saldoverteilung einen Mieter benachteiligen könnte.*“ Diese Ansicht verkennt freilich, dass anderen Mietern des Hauses zu niedrig vorgeschriebene Pauschalraten ja nur dann einen Mieter benachteiligen würden, wenn man den Saldo anhand der Summe aller Pauschalbeträge des Hauses (also inklusive der zu niedrigen) ermittelte und dann anteilig auf die Mietobjekte verteilte. Wenn aber von vornherein der auf einen Mietgegenstand entfallende Saldo individuell anhand nur der für diesen Mietgegenstand geleisteten Pauschalbeträge ermittelt wird, bleiben die für andere Mietgegenstände des Hauses geleisteten Pauschalbeträge völlig unbeachtlich und ist daher die vom Rekursgericht geäußerte Befürchtung bar jeder Grundlage.