

TE OGH 2007/8/30 8Ob166/06d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.08.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Vizepräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende, die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling und Dr. Kuras sowie die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek und Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gerda L*****, vertreten durch Dr. Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Edmund R*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der L***** mbH, wegen EUR 30.224,11 sA, in Folge Revision der klagenden Partei (Revisionsinteresse EUR 21.365,81 sA) und der beklagten Partei (Revisionsinteresse EUR 8.858,30 sA) gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 26. September 2006, GZ 3 R 17/06a-9, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Handelsgerichtes Wien vom 13. Dezember 2005, GZ 22 Cg 48/05k-5, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der klagenden Partei wird nicht Folge gegeben.

Hingegen wird der Revision der beklagten Partei Folge gegeben und das Urteil des Berufungsgerichtes dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 2.089,20 (darin enthalten EUR 348,20 USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit EUR 2.959,62 (darin enthalten EUR 423,59 USt und EUR 1.168,-- Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Mieterin eines im Eigentum der nunmehr in Konkurs befindlichen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft stehenden Wohnung hat entsprechend § 7 des zwischen der nunmehrigen Gemeinschuldnerin und der Klägerin abgeschlossenen Mietvertrages einen Finanzierungsbeitrag von EUR 21.365,81 bezahlt. Die Klägerin hat, nachdem über das Vermögen der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mit 28. 7. 2004 das Konkursverfahren eröffnet wurde, schließlich zum 30. 4. 2005 das Bestandverhältnis aufgekündigt. Mit dieser Auflösung des Bestandvertrages entstand für die Klägerin entsprechend § 18 Abs 4 des Mietvertrages der der Höhe nach unstrittige Anspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages. Auch hat der Masseverwalter nach Beendigung des Bestandverhältnisses am 2. 5. 2005 eine Endabrechnung der Grund- und Baukosten nach dem WGG sowie eine Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung bis einschließlich 31. 12. 2004 gelegt. Diese Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung ergab einen Saldo zu Gunsten der Klägerin in Höhe von EUR 2.787,86, aus der Abrechnung für das Jahr 2004; der „Rest“ stammt aus den Abrechnungen aus den Jahren 2000 bis einschließlich 2003. Von dem Saldo akzeptierte der beklagte Masseverwalter die Hälfte des Saldos für das Jahr 2004 als Masseforderung und zahlte diesen Betrag bereits aus, den Restbetrag von EUR 8.858,30 qualifizierte er hingegen als Konkursforderung ebenso wie den

Finanzierungsbeitrag und war zu einer Zahlung nicht bereit. Die klagende Mieterin eines im Eigentum der nunmehr in Konkurs befindlichen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft stehenden Wohnung hat entsprechend Paragraph 7, des zwischen der nunmehrigen Gemeinschuldnerin und der Klägerin abgeschlossenen Mietvertrages einen Finanzierungsbeitrag von EUR 21.365,81 bezahlt. Die Klägerin hat, nachdem über das Vermögen der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mit 28. 7. 2004 das Konkursverfahren eröffnet wurde, schließlich zum 30. 4. 2005 das Bestandverhältnis aufgekündigt. Mit dieser Auflösung des Bestandvertrages entstand für die Klägerin entsprechend Paragraph 18, Absatz 4, des Mietvertrages der der Höhe nach unstrittige Anspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages. Auch hat der Masseverwalter nach Beendigung des Bestandverhältnisses am 2. 5. 2005 eine Endabrechnung der Grund- und Baukosten nach dem WGG sowie eine Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung bis einschließlich 31. 12. 2004 gelegt. Diese Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung ergab einen Saldo zu Gunsten der Klägerin in Höhe von EUR 2.787,86, aus der Abrechnung für das Jahr 2004; der „Rest“ stammt aus den Abrechnungen aus den Jahren 2000 bis einschließlich 2003. Von dem Saldo akzeptierte der beklagte Masseverwalter die Hälfte des Saldos für das Jahr 2004 als Masseforderung und zahlte diesen Betrag bereits aus, den Restbetrag von EUR 8.858,30 qualifizierte er hingegen als Konkursforderung ebenso wie den Finanzierungsbeitrag und war zu einer Zahlung nicht bereit.

Die Klägerin begehrt nunmehr EUR 21.365,81 als Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages und EUR 8.858,30 als Abrechnungsguthaben vom beklagten Masseverwalter als Masseforderungen. Ihr Begehren hinsichtlich der Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages stützte sie auch darauf, dass der Masseverwalter ja berechtigt sei, diesen Betrag vom Nachfolgemietler zu verlangen und insoweit die Masse ja bereichert sei. Dies gründe sich auch darauf, dass der Anspruch auf Rückzahlung ja erst mit der Auflösung des Mietvertrages im Konkurs entstanden sei. Daran ändere auch nichts, dass der Finanzierungsbeitrag nach § 14 WGG bei der Berechnung des Entgeltes betragsmindernd zu berücksichtigen sei. § 17 WGG enthalte ja eine genaue Regelung über das Schicksal dieser Beträge. Diese seien einer Kautio vergleichbar und dienten für die Dauer des Bestandverhältnisses als Sicherstellung. Die Bereicherung der Masse trete entweder durch den höheren erzielbaren Verkaufspreis oder durch die Möglichkeit, den Finanzierungsbeitrag vom Nachmieter zu verlangen, ein. Die Klägerin begehrt nunmehr EUR 21.365,81 als Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages und EUR 8.858,30 als Abrechnungsguthaben vom beklagten Masseverwalter als Masseforderungen. Ihr Begehren hinsichtlich der Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages stützte sie auch darauf, dass der Masseverwalter ja berechtigt sei, diesen Betrag vom Nachfolgemietler zu verlangen und insoweit die Masse ja bereichert sei. Dies gründe sich auch darauf, dass der Anspruch auf Rückzahlung ja erst mit der Auflösung des Mietvertrages im Konkurs entstanden sei. Daran ändere auch nichts, dass der Finanzierungsbeitrag nach § 14 WGG bei der Berechnung des Entgeltes betragsmindernd zu berücksichtigen sei. Paragraph 17, WGG enthalte ja eine genaue Regelung über das Schicksal dieser Beträge. Diese seien einer Kautio vergleichbar und dienten für die Dauer des Bestandverhältnisses als Sicherstellung. Die Bereicherung der Masse trete entweder durch den höheren erzielbaren Verkaufspreis oder durch die Möglichkeit, den Finanzierungsbeitrag vom Nachmieter zu verlangen, ein.

Hinsichtlich der Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung sei darauf zu verweisen, dass die Abrechnung erst im Konkursverfahren erfolgt sei und auch erst damit der Anspruch des Nutzungsberechtigten entstehe. Vor der Abrechnung habe der Mieter nicht einmal eine Aufrechnungsmöglichkeit.

Der Beklagte beantragt die Abweisung des Klagebegehrens und wendete im Wesentlichen ein, dass es sich bei den geltend gemachten Forderungen nicht um Masse-, sondern nur um Konkursforderungen handle. Der Rückzahlungsanspruch hinsichtlich des Finanzierungsbeitrages sei bereits bedingt vor Konkurseröffnung entstanden. Den Eintritt der Bedingung habe die Klägerin selbst herbeigeführt. Da eine Konkursforderung vorliege, bleibe für die Annahme eines Bereicherungsanspruches kein Raum. Die Masse sei jedenfalls keinesfalls unrechtmäßig bereichert. Der Anspruch könne auch nicht einer Kautio gleichgehalten werden. Er diene ja dazu, durch eine Verringerung der erforderlichen Fremdmittel die Bestandentgelte gering zu halten. Es würde auch den Grundsatz der Gleichbehandlung im Konkursverfahren widersprechen, wenn ein Gläubiger durch seine Kündigung Masseforderungen auslösen und dadurch die Masseunzulänglichkeit herbeiführen könne.

Was die Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung anlange, so hätte die Klägerin bereits früher Abrechnungen verlangen können. Es könne nur eine zeitraumbezogene Betrachtung greifen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Es ging rechtlich davon aus, dass der Masseverwalter seinen Verpflichtungen aus dem nach § 24 KO zu übernehmenden Mietvertrag nachgekommen sei. Der früher geleistete

Finanzierungsbeitrag der Klägerin habe zur Deckung der Herstellungskosten gedient und sich in einer Verringerung der Mietraten ausgewirkt. Der Rückzahlungsanspruch sei schon bei Vertragsunterfertigung unter der Bedingung der Vertragsauflösung entstanden. Es sei nach § 51 KO als Konkursforderung anzusehen und nicht als Masseforderung nach § 46 KO. Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Es ging rechtlich davon aus, dass der Masseverwalter seinen Verpflichtungen aus dem nach § 24 KO zu übernehmenden Mietvertrag nachgekommen sei. Der früher geleistete Finanzierungsbeitrag der Klägerin habe zur Deckung der Herstellungskosten gedient und sich in einer Verringerung der Mietraten ausgewirkt. Der Rückzahlungsanspruch sei schon bei Vertragsunterfertigung unter der Bedingung der Vertragsauflösung entstanden. Es sei nach Paragraph 51, KO als Konkursforderung anzusehen und nicht als Masseforderung nach § 46 KO.

Ähnliches gelte für die Betriebskosten, da zufolge § 19 WGG jährlich eine Abrechnungsverpflichtung gegeben sei und damit auch schon vor Konkurseröffnung. Diese wäre auch durchsetzbar gewesen.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Klägerin hinsichtlich der „Betriebskostenabrechnung“ Folge, bestätigte aber die Abweisung betreffend das Rückzahlungsbegehren hinsichtlich des Finanzierungsbeitrages. Zu Letzterem verwies es darauf, dass es sich im Ergebnis um Mietzinsvorauszahlungen und damit um Bestandteile des Mietzinses handle. Eine Gleichstellung mit einer Kautionszahlung könne nicht erfolgen und würde im Übrigen - da diese ins freie Vermögen des Bestandgebers gezahlt wurde -, ebenfalls zu keinem günstigeren Ergebnis führen. Es handelt sich um einen bedingten Anspruch im Sinne des § 16 KO, der eine anmeldungsbedürftige Konkursforderung darstelle. Die Masse sei insoweit auch nicht „grundlos“ bereichert, da ihr kein Geldbetrag zugeflossen sei.

Anderes gelte hinsichtlich der Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung. Nach § 19 Abs 1 WGG habe die verwaltende Bauvereinigung zwar spätestens zum 30. 6. jeden Jahres eine Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge vorzunehmen. Bei Jahrespauschalverrechnung hätten die Mieter einen sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Passivsaldo zum folgenden zweiten Termin zu entrichten bzw würden zu diesem Termin einen allfälligen Überschuss rückerstattet erhalten. Berechtigt sei der jeweilige Mieter im Zeitpunkt der Fälligkeit. Der Rückforderungsanspruch entstehe erst mit der Abrechnung nach § 21 Abs 3 letzter Satz MRG zum übernächsten Zinstermin. Daraus ergebe sich aber, dass der Rückforderungsanspruch erst nach Konkurseröffnung entstanden sei und daher als Masseforderung zu qualifizieren wäre. Anderes gelte hinsichtlich der Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung. Nach § 19 Abs 1 WGG habe die verwaltende Bauvereinigung zwar spätestens zum 30. 6. jeden Jahres eine Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge vorzunehmen. Bei Jahrespauschalverrechnung hätten die Mieter einen sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Passivsaldo zum folgenden zweiten Termin zu entrichten bzw würden zu diesem Termin einen allfälligen Überschuss rückerstattet erhalten. Berechtigt sei der jeweilige Mieter im Zeitpunkt der Fälligkeit. Der Rückforderungsanspruch entstehe erst mit der Abrechnung nach § 21 Absatz 3, letzter Satz MRG zum übernächsten Zinstermin. Daraus ergebe sich aber, dass der Rückforderungsanspruch erst nach Konkurseröffnung entstanden sei und daher als Masseforderung zu qualifizieren wäre.

Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht als zulässig, da eine höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle und das erzielte Ergebnis auch in einem Spannungsverhältnis zur Vorentscheidung des Obersten Gerichtshofes zu 2 Ob 123/04h stehe, wonach eine Mietvoraussetzung ohne Beendigung des Bestandverhältnisses während des Konkursverfahrens uneingeschränkt „verbraucht“ werden könne.

Die gegen dieses Urteil erhobenen Revisionen der Klägerin und des Beklagten sind aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig. Die Revision des Beklagten ist berechtigt, nicht aber jene der Klägerin.

Rechtliche Beurteilung

Zur Revision der Klägerin:

Die Klägerin macht im Wesentlichen geltend, dass die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG anzuwenden seien und daher - wie der Oberste Gerichtshof zu 2 Ob 123/04h ausgesprochen habe - die Bestimmungen des § 24 KO über Bestandzinsvorauszahlungen unangewendet zu bleiben haben. Der Mieter eines in Konkurs verfallenden gemeinnützigen Bauträgers sei an die vertraglichen Vereinbarungen gebunden, daher stehe der Klägerin auch der Rückzahlungsanspruch zu, der keinen bedingten Anspruch im Sinne des § 16 KO darstelle, sondern erst danach entstanden sei. Im Ergebnis liege eine Masseforderung im Sinne des § 46 Abs 1 Z 4 KO bzw 6 KO vor. Könne doch der

Bestandnehmer, der gezwungen sei, das Bestandverhältnis aufzukündigen, nicht schlechter gestellt werden und bewirke der Finanzierungsbeitrag auch eine Werterhöhung.

Nach § 46 Abs 1 Z 4 KO liegt eine Masseforderung unbeschadet des § 21 Abs 4 KO bei Ansprüchen aus zweiseitigen Verträgen, in die der Masseverwalter eingetreten ist, vor. § 21 Abs 4 KO bestimmt, dass dann, wenn geschuldete Leistungen teilbar sind und der Gläubiger die ihm obliegende Leistung zur Zeit der Konkurseröffnung bereits teilweise erbracht hat, der Gläubiger mit dem dieser Teilleistung entsprechenden Betrag seiner Forderung auf die Gegenleistung Konkursgläubiger ist. Hier hat die Klägerin ihren Finanzierungsbeitrag vor Konkurseröffnung geleistet und begehrt nunmehr als ebenfalls im Vertrag bereits für den Fall der Vertragsauflösung festgelegte Gegenleistung den etwas abgezinsten Rückforderungsbetrag im Sinne des § 17 WGG. Nach § 46 Abs 1 Z 4 KO liegt eine Masseforderung unbeschadet des § 21 Absatz 4, KO bei Ansprüchen aus zweiseitigen Verträgen, in die der Masseverwalter eingetreten ist, vor. § 21 Absatz 4, KO bestimmt, dass dann, wenn geschuldete Leistungen teilbar sind und der Gläubiger die ihm obliegende Leistung zur Zeit der Konkurseröffnung bereits teilweise erbracht hat, der Gläubiger mit dem dieser Teilleistung entsprechenden Betrag seiner Forderung auf die Gegenleistung Konkursgläubiger ist. Hier hat die Klägerin ihren Finanzierungsbeitrag vor Konkurseröffnung geleistet und begehrt nunmehr als ebenfalls im Vertrag bereits für den Fall der Vertragsauflösung festgelegte Gegenleistung den etwas abgezinsten Rückforderungsbetrag im Sinne des Paragraph 17, WGG.

Zum Charakter des Finanzierungsbeitrages haben die Vorinstanzen zutreffend darauf hingewiesen, dass im § 14 Abs 1 Satz 3 WGG festgelegt ist, dass die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluss des Vertrages oder sonst aus diesem Anlass zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens bei der Berechnung des Entgeltsbetrages mindernd zu berücksichtigen sind, also insoweit eine Verringerung des zulässigen Mietzinses bewirken. Sie werden von der Rechtsprechung als „Mietzinsvorauszahlungen“ angesehen, die bei der Festsetzung des noch verbleibenden Mietzinses betragsmindernd zu berücksichtigen sind (vgl dazu RIS-Justiz RS0020422 mwN etwa SZ 2004/47 oder RIS-Justiz RS0119019 bzw RIS-Justiz RS0119018 jeweils unter Hinweis auf 5 Ob 498/04d). Zum Charakter des Finanzierungsbeitrages haben die Vorinstanzen zutreffend darauf hingewiesen, dass im § 14 Abs 1 Satz 3 WGG festgelegt ist, dass die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluss des Vertrages oder sonst aus diesem Anlass zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens bei der Berechnung des Entgeltsbetrages mindernd zu berücksichtigen sind, also insoweit eine Verringerung des zulässigen Mietzinses bewirken. Sie werden von der Rechtsprechung als „Mietzinsvorauszahlungen“ angesehen, die bei der Festsetzung des noch verbleibenden Mietzinses betragsmindernd zu berücksichtigen sind vergleiche dazu RIS-Justiz RS0020422 mwN etwa SZ 2004/47 oder RIS-Justiz RS0119019 bzw RIS-Justiz RS0119018 jeweils unter Hinweis auf 5 Ob 498/04d).

In der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu 2 Ob 123/04h (= SZ 2004/89) ging es nun darum, inwieweit Mietzinsvorauszahlungen bei bestandgeschützten Mietverhältnissen im Konkurs vom Masseverwalter zu berücksichtigen sind. Nach § 24 Abs 1 KO sind nicht aus einem öffentlichem Buch ersichtliche Vorauszahlungen der Bestandzinse dem Masseverwalter nur für die Zeit einwendbar, bis zu der das Bestandverhältnis im Falle der unverzüglichen Kündigung unter Einhaltung der vereinbarten und in Ermangelung einer solchen der gesetzlichen Kündigungsfrist dauern würde. Der Oberste Gerichtshof hat nun in der genannten Entscheidung unter Hinweis auf die einschlägige Lehre ausgeführt, dass für Bestandverhältnisse, die überhaupt nicht gekündigt werden können, auch die Mietzinsvorauszahlungen unbedingt gegenüber dem Masseverwalter wirksam sind (vgl auch Hinweis auf Gamerith in Bartsch/Pollak/Buchegger Österreichisches Insolvenzrecht I4, § 24 Rz 12). Der Oberste Gerichtshof hat weiters ausgesprochen, dass dies auch für die defacto unkündbaren Bestandverhältnisse, die durch den Kündigungsschutz des § 30 MRG erfasst sind, gilt. In der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu 2 Ob 123/04h (= SZ 2004/89) ging es nun darum, inwieweit Mietzinsvorauszahlungen bei bestandgeschützten Mietverhältnissen im Konkurs vom Masseverwalter zu berücksichtigen sind. Nach § 24 Abs 1 KO sind nicht aus einem öffentlichem Buch ersichtliche Vorauszahlungen der Bestandzinse dem Masseverwalter nur für die Zeit einwendbar, bis zu der das Bestandverhältnis im Falle der unverzüglichen Kündigung unter Einhaltung der vereinbarten und in Ermangelung einer solchen der gesetzlichen Kündigungsfrist dauern würde. Der Oberste Gerichtshof hat nun in der genannten Entscheidung unter Hinweis auf die einschlägige Lehre ausgeführt, dass für Bestandverhältnisse, die überhaupt nicht gekündigt werden können, auch die Mietzinsvorauszahlungen unbedingt gegenüber dem Masseverwalter wirksam sind vergleiche auch

Hinweis auf Gamerith in Bartsch/Pollak/Buchegger Österreichisches Insolvenzrecht I4, § 24 Rz 12). Der Oberste Gerichtshof hat weiters ausgesprochen, dass dies auch für die defacto unkündbaren Bestandverhältnisse, die durch den Kündigungsschutz des § 30 MRG erfasst sind, gilt.

Darum geht es hier aber nicht, sondern darum, ob die Rückforderungsansprüche, aus dem von der Klägerin aufgelösten Bestandvertrag als Masse- oder Konkursforderungen anzusehen sind. Insoweit kann die Klägerin auch nicht die Bestimmung des § 24 Abs 1 KO für sich heranziehen, die dafür keine Regelung enthält. Die Regelungen des § 21 KO sind als Grundlage auch subsidiär mangels Sonderregelungen bei Bestandverträgen anzuwenden (vgl Widhalm-Budak aaO Rz 47; Gamerith in Bartsch/Pollak/Buchegger, Österreichisches Insolvenzrecht I4, 310). Darum geht es hier aber nicht, sondern darum, ob die Rückforderungsansprüche, aus dem von der Klägerin aufgelösten Bestandvertrag als Masse- oder Konkursforderungen anzusehen sind. Insoweit kann die Klägerin auch nicht die Bestimmung des § 24 Absatz eins, KO für sich heranziehen, die dafür keine Regelung enthält. Die Regelungen des § 21 KO sind als Grundlage auch subsidiär mangels Sonderregelungen bei Bestandverträgen anzuwenden vergleiche Widhalm-Budak aaO Rz 47; Gamerith in Bartsch/Pollak/Buchegger, Österreichisches Insolvenzrecht I4, 310).

Zuletzt hat etwa B. Konecny (Der Finanzierungsbeitrag im Konkurs des Bestandgebers ZIK 2007, 8) ausführlich dargestellt, dass es sich bei dem Rückzahlungsanspruch nach § 17 WGG um eine Geltendmachung einer aufschiebend bedingten Forderung im Sinne einer bedingten Konkursforderung nach § 16 KO handelt (ebenso Rathauscher, Bestandrechte und Konkurs, 163, ähnlich auch Engelhart in Konecny-Schubert KO § 46 Rz 229 f). Es hat dabei zu verbleiben, dass der Anspruch auf Rückforderung bereits vor Konkurseröffnung begründet ist und daher als Konkursforderung anzusehen ist. Zuletzt hat etwa B. Konecny (Der Finanzierungsbeitrag im Konkurs des Bestandgebers ZIK 2007, 8) ausführlich dargestellt, dass es sich bei dem Rückzahlungsanspruch nach Paragraph 17, WGG um eine Geltendmachung einer aufschiebend bedingten Forderung im Sinne einer bedingten Konkursforderung nach § 16 KO handelt (ebenso Rathauscher, Bestandrechte und Konkurs, 163, ähnlich auch Engelhart in Konecny-Schubert KO § 46 Rz 229 f). Es hat dabei zu verbleiben, dass der Anspruch auf Rückforderung bereits vor Konkurseröffnung begründet ist und daher als Konkursforderung anzusehen ist.

Entgegen der Rechtsansicht der Klägerin lässt sich Gegenteiliges auch nicht aus der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu 7 Ob 28/98p ableiten, da es auch in dieser Entscheidung um eine andere Frage, und zwar um die Frage der Aufrechenbarkeit nach § 19 KO ging. Der Oberste Gerichtshof hat in dieser Entscheidung zwischen den einander „laufend“ gegenüberstehenden Leistungen - wie der Miete - und den einmaligen Leistungen im Rahmen eines Dauerschuldverhältnisses - wie bei der Leibrente, aber auch hier der einmaligen Zahlung eines Finanzierungsbeitrages - unterschieden und ausgeführt, dass gerade nur die letzteren als „vor der Konkurseröffnung“ entstanden anzusehen sind.

Besteht aber eine Rechtsgrundlage für diese Forderung als Konkursforderung, so kann insoweit von einer „grundlosen Bereicherung der Masse“ im Sinne des § 46 Abs 1 Z 6 KO nicht ausgegangen werden. Es ist auch nicht ersichtlich, auf welchen bereicherungsrechtlichen Tatbestand sich die Klägerin stützen könnte, wenn hier die Anspruchslage ohnehin in einem eine Konkursforderung garantierenden Vertragsanspruch - ebenso § 17 WGG - liegt (vgl dazu Engelhart in Konecny/Schubert KO § 46 Rz 296 und Rz 300). Besteht aber eine Rechtsgrundlage für diese Forderung als Konkursforderung, so kann insoweit von einer „grundlosen Bereicherung der Masse“ im Sinne des § 46 Absatz eins, Ziffer 6, KO nicht ausgegangen werden. Es ist auch nicht ersichtlich, auf welchen bereicherungsrechtlichen Tatbestand sich die Klägerin stützen könnte, wenn hier die Anspruchslage ohnehin in einem eine Konkursforderung garantierenden Vertragsanspruch - ebenso Paragraph 17, WGG - liegt vergleiche dazu Engelhart in Konecny/Schubert KO § 46 Rz 296 und Rz 300).

Richtig ist, dass im Ergebnis wirtschaftlich betrachtet die Masse durch die Auflösung des Bestandvertrages durch die Klägerin bereichert sein könnte, wenn es etwa gelingt dadurch die Liegenschaft günstiger zu verkaufen oder von einem anderen Mieter wieder einen Finanzierungsbeitrag zu bekommen. Die Höhe einer solchen Bereicherung kann aber nicht 1 : 1 mit dem von der Klägerin zurückgezahlten Finanzierungsbeitrag gesehen werden, wobei auch darauf hinzuweisen ist, dass nunmehr eine Umfinanzierung auf Fremdmittel nach § 17b WGG vorgesehen ist. Hängt dies im Übrigen ja doch auch von der jeweiligen wirtschaftlichen Lage und der Verwertbarkeit der konkreten Liegenschaft ab. Inwieweit es gerechtfertigt wäre, dem ausscheidenden Mieter etwa hinsichtlich der Finanzierungsbeiträge vom nachfolgenden Mieter einen Aussonderungsanspruch einzuräumen, bedarf hier keiner Erörterung. Richtig ist, dass im

Ergebnis wirtschaftlich betrachtet die Masse durch die Auflösung des Bestandvertrages durch die Klägerin bereichert sein könnte, wenn es etwa gelingt dadurch die Liegenschaft günstiger zu verkaufen oder von einem anderen Mieter wieder einen Finanzierungsbeitrag zu bekommen. Die Höhe einer solchen Bereicherung kann aber nicht 1 : 1 mit dem von der Klägerin zurückgezählten Finanzierungsbeitrag gesehen werden, wobei auch darauf hinzuweisen ist, dass nunmehr eine Umfinanzierung auf Fremdmittel nach Paragraph 17 b, WGG vorgesehen ist. Hängt dies im Übrigen ja doch auch von der jeweiligen wirtschaftlichen Lage und der Verwertbarkeit der konkreten Liegenschaft ab. Inwieweit es gerechtfertigt wäre, dem ausscheidenden Mieter etwa hinsichtlich der Finanzierungsbeiträge vom nachfolgenden Mieter einen Aussonderungsanspruch einzuräumen, bedarf hier keiner Erörterung.

Der Revision der Klägerin war dementsprechend nicht Folge zu geben.

Zur Revision des Beklagten:

Der Beklagte macht geltend, dass es sich bei dem Rückforderungsanspruch der Klägerin im Wesentlichen um Guthaben aus der Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2000 bis Mitte 2004 handle. Die Aufzählung der Masseforderungen sei taxativ. Der Rückforderungsanspruch der Klägerin könne unter keinen dieser Tatbestände subsumiert werden. Weder liege eine grundlose Bereicherung vor noch habe der Masseverwalter das Geschäft abgeschlossen (Z 5). Es handle sich um bereits vor Konkurseröffnung entstandene Verpflichtungen, die auch nicht der Erhaltung der Masse dienten (Z 2 und 4). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes komme es nicht auf den Zeitpunkt der Abrechnung an, sondern auf den materiell „auslösenden Sachverhalt“. Die Klägerin hätte ihre Forderungen auch bereits früher durchsetzen können. Der Beklagte macht geltend, dass es sich bei dem Rückforderungsanspruch der Klägerin im Wesentlichen um Guthaben aus der Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2000 bis Mitte 2004 handle. Die Aufzählung der Masseforderungen sei taxativ. Der Rückforderungsanspruch der Klägerin könne unter keinen dieser Tatbestände subsumiert werden. Weder liege eine grundlose Bereicherung vor noch habe der Masseverwalter das Geschäft abgeschlossen (Ziffer 5,). Es handle sich um bereits vor Konkurseröffnung entstandene Verpflichtungen, die auch nicht der Erhaltung der Masse dienten (Ziffer 2 und 4). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes komme es nicht auf den Zeitpunkt der Abrechnung an, sondern auf den materiell „auslösenden Sachverhalt“. Die Klägerin hätte ihre Forderungen auch bereits früher durchsetzen können.

Die Klägerin macht demgegenüber weiter geltend, dass es sich um Masseforderungen im Sinne des § 46 Abs 1 Z 4 KO, allenfalls auch um solche nach § 46 Abs 1 Z 2 KO handle. Es gehe nicht um die Grund- und Baukostenabrechnungen, sondern im Ergebnis seien nur Betriebskostenabrechnungen im Sinne des § 21 MRG enthalten. Dieser Rückforderungsanspruch entstehe aber erst mit der ordnungsgemäßen Abrechnung. Die Mieter seien nur berechtigt, nicht aber verpflichtet die Abrechnung zu erzwingen. Nach § 24 Abs 1 KO tritt der Masseverwalter in den Vertrag ein. Die Klägerin macht demgegenüber weiter geltend, dass es sich um Masseforderungen im Sinne des § 46 Abs 1 Ziffer 4, KO, allenfalls auch um solche nach Paragraph 46, Absatz eins, Ziffer 2, KO handle. Es gehe nicht um die Grund- und Baukostenabrechnungen, sondern im Ergebnis seien nur Betriebskostenabrechnungen im Sinne des § 21 MRG enthalten. Dieser Rückforderungsanspruch entstehe aber erst mit der ordnungsgemäßen Abrechnung. Die Mieter seien nur berechtigt, nicht aber verpflichtet die Abrechnung zu erzwingen. Nach Paragraph 24, Absatz eins, KO tritt der Masseverwalter in den Vertrag ein.

Auch hier ist wieder auf die Bestimmung des § 46 Z 4 bzw des § 21 Abs 4 KO zu verweisen, wonach im Ergebnis bei zweiseitigen Verträgen, in die der Masseverwalter eingetreten ist und der Gläubiger die ihm obliegende Leistung zur Zeit der Konkurseröffnung bereits teilweise erbracht hat, der auf die Teilleistung entfallende Betrag seiner Forderung als Konkursforderung anzusehen. Als wichtigster Anwendungsfall des § 21 Abs 4 KO werden nun gerade Dauerschuldverhältnisse angesehen, bei denen Leistungen in einzelnen Perioden abgrenzbaren Gegenleistungen gegenüber stehen (vgl Widhalm-Budak in Konecny/Schubert KO § 21 Rz 262). Diese Regelungen des § 21 KO sind - wie bereits dargestellt - als Grundlage auch subsidiär mangels Sonderregelungen bei Bestandverträgen anzuwenden (vgl Widhalm-Budak aaO Rz 47; Gamerith in Bartsch/Pollak/Buchegger, Österreichisches Insolvenzrecht I4, 310). Spezifische bestandsrechtliche Regelungen zur Frage, wie Überzahlungen für vor Konkurseröffnung liegende Zeiträume hinsichtlich der Betriebskosten zu behandeln sind, finden sich in den §§ 23 und 24 KO nicht. Schon deshalb kann auf die klare Regelung des § 46 Abs 1 Z 4 KO zurückgegriffen werden, der auf § 21 Abs 4 KO verweist. Diese Rückforderungsansprüche resultieren aber aus Zeiträumen vor Konkurseröffnung und sind als Konkursforderungen anzusehen (vgl zu Rückzahlungsansprüchen bei erhöhten Mieten oder Ablösen Engelhart in Konecny/Schubert KO § 46

Rz 33). Auch hier ist wieder auf die Bestimmung des Paragraph 46, Ziffer 4 &, #, 160 ;, b, z, w, &, #, 160 ;, d, e, s, &, #, 160 ;, §, 21 Absatz 4, KO zu verweisen, wonach im Ergebnis bei zweiseitigen Verträgen, in die der Masseverwalter eingetreten ist und der Gläubiger die ihm obliegende Leistung zur Zeit der Konkurseröffnung bereits teilweise erbracht hat, der auf die Teilleistung entfallende Betrag seiner Forderung als Konkursforderung anzusehen. Als wichtigster Anwendungsfall des Paragraph 21, Absatz 4, KO werden nun gerade Dauerschuldverhältnisse angesehen, bei denen Leistungen in einzelnen Perioden abgrenzbaren Gegenleistungen gegenüber stehen vergleiche Widhalm-Budak in Konecny/Schubert KO Paragraph 21, Rz 262). Diese Regelungen des Paragraph 21, KO sind - wie bereits dargestellt - als Grundlage auch subsidiär mangels Sonderregelungen bei Bestandverträgen anzuwenden vergleiche Widhalm-Budak aaO Rz 47; Gamerith in Bartsch/Pollak/Buchegger, Österreichisches Insolvenzrecht I4, 310). Spezifische bestandsrechtliche Regelungen zur Frage, wie Überzahlungen für vor Konkurseröffnung liegende Zeiträume hinsichtlich der Betriebskosten zu behandeln sind, finden sich in den §§ 23 und 24 KO nicht. Schon deshalb kann auf die klare Regelung des Paragraph 46, Absatz eins, Ziffer 4, KO zurückgegriffen werden, der auf Paragraph 21, Absatz 4, KO verweist. Diese Rückforderungsansprüche resultieren aber aus Zeiträumen vor Konkurseröffnung und sind als Konkursforderungen anzusehen vergleiche zu Rückzahlungsansprüchen bei erhöhten Mieten oder Ablösen Engelhart in Konecny/Schubert KO Paragraph 46, Rz 33).

Im Ergebnis war daher der Revision des Beklagten Folge zu geben und das erstgerichtliche Urteil wieder herzustellen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 50 und 41 ZPO.

Textnummer

E85314

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0080OB00166.06D.0830.000

Im RIS seit

29.09.2007

Zuletzt aktualisiert am

21.01.2011

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