

TE OGH 2005/7/27 3Ob249/04w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.07.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer, Dr. Zechner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E*****, ***** vertreten durch Dr. Oliver Jungnickel, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Verlassenschaft nach Ing. Leopold I*****, vertreten durch Dr. Margit Schoeller, Rechtsanwältin in Wien, wegen 15.923,91 EUR sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 30. April 2004, GZ 11 R 171/03b-25, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 20. August 2004, AZ 11 R 171/03b, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 17. Oktober 2003, GZ 10 Cg 637/02m-21, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1.) Die Bezeichnung der klagenden Partei wird auf E***** GmbH, die der beklagten Partei auf „Verlassenschaft nach Ing. Leopold I*****“ richtig gestellt.

2.) Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Ad 1.): Die bisher klagende Partei C***** AG wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 19. April 2004 in die E***** GmbH umgewandelt. Der Beklagte ist nach der Entscheidung zweiter Instanz verstorben. Die Bezeichnungen beider Parteien sind daher entsprechend zu berichtigen (§ 235 Abs 5 ZPO). In der weiteren Darstellung wird dessen ungeachtet weiterhin vom Beklagten als physischer Person gesprochen, Betriebskosten werden auch nur kurz als BK bezeichnet. Ad 1.): Die bisher klagende Partei C***** AG wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 19. April 2004 in die E***** GmbH umgewandelt. Der Beklagte ist nach der Entscheidung zweiter Instanz verstorben. Die Bezeichnungen beider Parteien sind daher entsprechend zu berichtigen (Paragraph 235, Absatz 5, ZPO). In der weiteren Darstellung wird dessen ungeachtet weiterhin vom Beklagten als physischer Person gesprochen, Betriebskosten werden auch nur kurz als BK bezeichnet.

Ad 2.): Der Beklagte war Eigentümer von 1770/2013 Anteilen an einer Liegenschaft - an den übrigen Anteilen ist

Wohnungseigentum begründet - in Wien mit einem darauf errichteten Zinshaus im Altbestand. Mit Beschluss des zuständigen Bezirksgerichts vom 4. November 1998 wurde die Liegenschaft durch einen näher genannten Zwangsverwalter nach § 6 Abs 2 MRG zur Durchführung bereits rechtskräftig aufgetragener Arbeiten (Instandsetzung der Aufzugsanlage) zwangsverwaltet, davon ab 1. April 2000 mit Zustimmung der drei Käufer. Die Zwangsverwaltung wurde mit Beschluss vom 3. Juli 2000 eingestellt. Mit Kaufvertrag vom 12. April 2000 erwarben drei physische Personen (Rechtsvorgänger der klagenden Partei) vom Beklagten dessen Liegenschaftsanteile. Die hier maßgeblichen Punkte des Kaufvertrags lauten: Ad 2.): Der Beklagte war Eigentümer von 1770/2013 Anteilen an einer Liegenschaft - an den übrigen Anteilen ist Wohnungseigentum begründet - in Wien mit einem darauf errichteten Zinshaus im Altbestand. Mit Beschluss des zuständigen Bezirksgerichts vom 4. November 1998 wurde die Liegenschaft durch einen näher genannten Zwangsverwalter nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG zur Durchführung bereits rechtskräftig aufgetragener Arbeiten (Instandsetzung der Aufzugsanlage) zwangsverwaltet, davon ab 1. April 2000 mit Zustimmung der drei Käufer. Die Zwangsverwaltung wurde mit Beschluss vom 3. Juli 2000 eingestellt. Mit Kaufvertrag vom 12. April 2000 erwarben drei physische Personen (Rechtsvorgänger der klagenden Partei) vom Beklagten dessen Liegenschaftsanteile. Die hier maßgeblichen Punkte des Kaufvertrags lauten:

Punkt VI. (Gewährleistung) Punkt römisch VI. (Gewährleistung)

Festgehalten wird, dass es sich beim Kaufgegenstand um ein Zinshaus handelt, welches zur Gänze vermietet ist.

...

Die Käufer erwerben die ... Liegenschaftsanteile bzw. die ... Liegenschaft wie sie liegt und steht und leistet der Verkäufer keine wie immer geartete Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, Zustand oder Ertrag des Kaufgegenstandes.

...

Eine rechnerisch allfällig vorhandene Hauptmietzinsreserve oder Erhaltungsbeiträge gemäß MRG gelten mit dem Kaufpreis als verrechnet.

Der Verkäufer leistet jedoch Gewähr dafür, dass die ... Liegenschaftsanteile frei von sonstigen bürgerlichen oder außerbürgerlichen Real- oder Geldlasten frei in das Eigentum der Käufer übergehen. ..."

Punkt VII. (Vertragsstichtag) Punkt römisch VII. (Vertragsstichtag)

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes, Übergang von Gefahr und Zufall erfolgt mit dem Tag der Vertragsunterfertigung. Als Tag der Vertragsunterfertigung gilt jener Tag, an welchem sämtliche Vertragsparteien die erforderliche Unterschrift unter den ... Vertrag in beglaubigter Form geleistet haben.

Als Verrechnungsstichtag für die Liegenschaftsaufwendungen wird der 01. April 2000 vereinbart. Von diesem Tag an gehen sohin sämtliche Erträge der Liegenschaft sowie auch Kosten und Lasten vom Verkäufer auf die Käufer über und verpflichten sich diese, den Verkäufer für seine allfällige Inanspruchnahme für nach dem Vertragsstichtag anfallende Lasten vollkommen schad- und klaglos zu halten. Der Verkäufer verpflichtet sich seinerseits gegenüber den Käufern, diese für sämtliche vor dem Vertragsstichtag angefallenen Kosten und Lasten, insbesondere Reparaturarbeiten, vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Mit Einbringungsvertrag vom 9. November 2000 übertrugen die drei Käufer die Liegenschaftsanteile im Wege der Universalsukzession an die nun klagende GmbH.

Für die Mieter des Hauses besteht eine Jahrespauschalverrechnung von BK. Für den Zeitraum 1. April 1999 bis 31. März 2000 ergab sich nach den Feststellungen ein „BK-Überschuss“ von 219.117,75 S = 15.932,91 EUR, resultierend aus näher genannten Ausgaben und Einnahmen. Da der Zwangsverwalter im Zeitraum vom 1. April 1999 bis 31. März 2000 Ausgaben von 349.919,63 S getätigt hatte, denen Einnahmen von nur 222.297,75 S (darin der BK-Überschuss von 219.177,75 S) gegenüber standen, bestand ein Abgang von 127.621,88 S, der sich durch eine Zahlung an die Beklagtenvertreterin auf 136.321,88 S erhöhte; darauf leistete der Beklagte Zahlungen von 50.527,98 S und 26.840,54 S, sodass eine offene Forderung des Zwangsverwalters gegen den Beklagten von 58.952,83 S = 4.284,27 EUR verblieb. Diesen Betrag machte der Zwangsverwalter gegen den Beklagten gerichtlich geltend, in diesem Zivilprozess verpflichtete sich der Beklagte mit gerichtlichem Vergleich zur Zahlung von 3.000 EUR. Da der Beklagte das „BK-Guthaben“ von 219.117,75 S der klagenden Partei nicht erstattete, wurde es auch den Mietern der Mietobjekte gemäß

§ 21 Abs 3 MRG nicht rückvergütet. Für die Mieter des Hauses besteht eine Jahrespauschalverrechnung von BK. Für den Zeitraum 1. April 1999 bis 31. März 2000 ergab sich nach den Feststellungen ein „BK-Überschuss“ von 219.117,75 S = 15.932,91 EUR, resultierend aus näher genannten Ausgaben und Einnahmen. Da der Zwangsverwalter im Zeitraum vom 1. April 1999 bis 31. März 2000 Ausgaben von 349.919,63 S getätigt hatte, denen Einnahmen von nur 222.297,75 S (darin der BK-Überschuss von 219.117,75 S) gegenüber standen, bestand ein Abgang von 127.621,88 S, der sich durch eine Zahlung an die Beklagtenvertreterin auf 136.321,88 S erhöhte; darauf leistete der Beklagte Zahlungen von 50.527,98 S und 26.840,54 S, sodass eine offene Forderung des Zwangsverwalters gegen den Beklagten von 58.952,83 S = 4.284,27 EUR verblieb. Diesen Betrag machte der Zwangsverwalter gegen den Beklagten gerichtlich geltend, in diesem Zivilprozess verpflichtete sich der Beklagte mit gerichtlichem Vergleich zur Zahlung von 3.000 EUR. Da der Beklagte das „BK-Guthaben“ von 219.117,75 S der klagenden Partei nicht erstattete, wurde es auch den Mietern der Mietobjekte gemäß Paragraph 21, Absatz 3, MRG nicht rückvergütet.

Die klagende Partei als Gesamtrechtsnachfolgerin der drei Käufer der Liegenschaftsanteile begehrte vom beklagten Verkäufer Zahlung von 15.923,91 EUR sA mit der Behauptung, der Beklagte sei seiner Verpflichtung zur Herausgabe des zum Stichtag des Vertrags 31. März 2000 bestehenden BK-Guthabens nicht nachgekommen. Der Zwangsverwalter habe entgegen den üblichen Usancen bei Abrechnung seiner Verwaltungstätigkeit gegenüber dem Beklagten das BK-Guthaben mit einer Eigentümerschuld verrechnet und nicht an die Käufer abgeführt. Der Beklagte sei um diesen Betrag, der seine Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Zwangsverwalter vermindert habe, bereichert und müsse das BK-Guthaben an die Käufer herausgeben. Im Übrigen werde das Klagebegehren auf alle erdenklichen Rechtsgründe gestützt. Die klagende Partei sei nunmehr mit der Forderung der Mieter auf Herausgabe des BK-Guthabens konfrontiert. Dieses beziehe sich auf den Verrechnungszeitraum vor Stichtag des Vertrags und sei im Zuge der jährlichen BK-Abrechnung zum 30. Juni den Mietern zu refundieren. Bei der vom Zwangsverwalter gegen den Beklagten gerichtlich geltend gemachten Forderung handle es sich um eine zusätzliche Forderung, die über die hier eingeklagte hinausgehe. Der gerichtliche Vergleich habe daher keine Auswirkung auf das nunmehrige Verfahren und berechtige auch nicht zur Kompensation.

Der Beklagte wendete ein, er sei zur Herausgabe eines vor dem Verrechnungsstichtag bestandenen BK-Guthabens an die klagende Partei nicht verpflichtet und sei auch nicht bereichert. Der sich aus der vom Gericht genehmigten Abrechnung des Zwangsverwalters einschließlich seines Honorars ergebende Betrag von 77.368,52 S sei dem Zwangsverwalter überwiesen worden. Das BK-Guthaben, das aus der Zeit vor dem Verrechnungsstichtag resultiere, könne nicht von der klagenden Partei, sondern nur von den Mietern zurückgefordert werden. Diese Forderung auf Herausgabe von Erträgen nach dem Verrechnungsstichtag stehe der klagenden Partei gegen den Zwangsverwalter bzw. nachher Hausverwalter zu. Eine Legalzession liege nicht vor; die klagende Partei habe keine Schuld der beklagten Partei eingelöst.

Die Wiedergabe des Parteienvorbringens zu einer vom Beklagten geltend gemachten Gegenforderung von 3.000 EUR zufolge seines mit dem Zwangsverwalter abgeschlossenen Vergleichs ist hier, wie sich zeigen wird, entbehrlich.

Das Erstgericht sprach aus, dass die Klageforderung zu Recht und die Gegenforderung nicht zu Recht bestehe, und gab dem Klagebegehren statt. In rechtlicher Hinsicht vertrat es die Auffassung, die Mieter hätten gegen den Beklagten als Hauseigentümer den Anspruch auf Rückerstattung des zum Vertragsstichtag bestehenden BK-Überschusses. Die Verrechnung dieses Überschusses mit einer Forderung des Zwangsverwalters gegen den Beklagten betreffe allein das Rechtsverhältnis zwischen dem Beklagten und dem Zwangsverwalter und befreie ersteren nicht von seiner Verpflichtung, den BK-Überschuss an die Liegenschaftskäufer auszufolgen, damit diese den Überschuss gemäß § 21 Abs 3 MRG den Mietern rückerstatten könnten. Eine davon abweichende Vereinbarung im Kaufvertrag der Streitteile liege nicht vor; nur eine allfällige Hauptmietzinsreserve und Erhaltungskostenbeiträge gemäß MRG wären gemäß dem Kaufvertrags mit dem Kaufpreis verrechnet, nicht aber ein BK-Guthaben. Der beklagte Verkäufer habe sich verpflichtet, die Käufer für vor dem Vertragsstichtag angefallene Kosten und Lasten schad- und klaglos zu halten. Die nun eingeklagte Forderung gehe über die bezahlten Beträge hinaus, sei auch vom Zwangsverwalter nicht eingeklagt worden und daher nicht mitverglichen. Der Beklagte sei durch die Nichtausbezahlung des Überschusses ungerechtfertigt bereichert (§ 1041 ABGB), weil es durch die Verrechnung mit dem Zwangsverwalter zu einer rechtsgrundlosen Vermögensverschiebung von 15.923,91 EUR zu Lasten der klagenden Partei gekommen sei. Wer ohne Rechtsgrund aus fremdem Eigentum Nutzen ziehe, habe diesen zu vergüten. Das Erstgericht sprach aus, dass die Klageforderung zu Recht und die Gegenforderung nicht zu Recht bestehe, und gab dem Klagebegehren statt. In

rechtlicher Hinsicht vertrat es die Auffassung, die Mieter hätten gegen den Beklagten als Hauseigentümer den Anspruch auf Rückerstattung des zum Vertragsstichtag bestehenden BK-Überschusses. Die Verrechnung dieses Überschusses mit einer Forderung des Zwangsverwalters gegen den Beklagten betreffe allein das Rechtsverhältnis zwischen dem Beklagten und dem Zwangsverwalter und befreie ersteren nicht von seiner Verpflichtung, den BK-Überschuss an die Liegenschaftskäufer auszufolgen, damit diese den Überschuss gemäß Paragraph 21, Absatz 3, MRG den Mietern rückerstatten könnten. Eine davon abweichende Vereinbarung im Kaufvertrag der Streitteile liege nicht vor; nur eine allfällige Hauptmietzinsreserve und Erhaltungskostenbeiträge gemäß MRG wären gemäß dem Kaufvertrags mit dem Kaufpreis verrechnet, nicht aber ein BK-Guthaben. Der beklagte Verkäufer habe sich verpflichtet, die Käufer für vor dem Vertragsstichtag angefallene Kosten und Lasten schad- und klaglos zu halten. Die nun eingeklagte Forderung gehe über die bezahlten Beträge hinaus, sei auch vom Zwangsverwalter nicht eingeklagt worden und daher nicht mitverglichen. Der Beklagte sei durch die Nichtausbezahlung des Überschusses ungerechtfertigt bereichert (Paragraph 1041, ABGB), weil es durch die Verrechnung mit dem Zwangsverwalter zu einer rechtsgrundlosen Vermögensverschiebung von 15.923,91 EUR zu Lasten der klagenden Partei gekommen sei. Wer ohne Rechtsgrund aus fremdem Eigentum Nutzen ziehe, habe diesen zu vergüten.

Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren ab; es vertrat die Rechtsansicht, die Regelung des § 21 Abs 3 MRG über die Abrechnung der pauschal verrechneten BK zum 30. Juni beziehe sich auf die BK und öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres. Dass der sich per 31. März 2000 rein rechnerisch ergebende BK-Überschuss aus der Abrechnungsperiode des davor liegenden Kalenderjahres resultiere, habe die klagende Partei aber nicht vorgebracht. Eine Abrechnung gegenüber den Mietern aus dem laufenden Kalenderjahr sei allerdings erst im Jahr 2001 zu tätigen (gewesen). Der zum 31. März 2000 errechnete BK-Überschuss sei daher eine rein rechnerische Größe, aus der sich nicht ableiten lasse, ob und bejahendenfalls in welchem Umfang sich ein Rückforderungsanspruch der Mieter zum 30. Juni 2000 für das vorangegangene Kalenderjahr bzw. erst zum 30. Juni 2001 für das laufende Kalenderjahr ergeben werde. Ausgehend von der vertraglichen Vereinbarung der Streitteile, wonach eine rechnerisch allfällig vorhandene Hauptmietzinsreserve oder Erhaltungsbeträge gemäß MRG mit dem Kaufpreis als verrechnet gelten, und der Qualifikation von BK-Akontozahlungen als Bestandteil des gesetzlichen Mietzinses, ergebe sich, dass der zum 31. März 2000 bestehende positive Saldo dem Beklagten zukomme. Gemäß der vertraglichen Vereinbarung der Streitteile gelte als Verrechnungsstichtag für die Liegenschaftsaufwendungen der 1. April 2000. Erst von diesem Tag an gingen sämtliche Erträge der Liegenschaft sowie auch Kosten und Lasten vom Beklagten auf die Käufer über. Eine ausdrückliche Vereinbarung über einen allfälligen BK-Überschuss hätten die Parteien nicht getroffen. Da die vom Beklagten eingenommenen BK-Akonti als Teile des gesetzlichen Mietzinses anzusehen seien, stünden die vor dem Verrechnungsstichtag 1. April 2000 eingenommenen BK-Akonti - da die Parteien keine besondere Vereinbarung getroffen hätten - dem Beklagten zu. Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren ab; es vertrat die Rechtsansicht, die Regelung des Paragraph 21, Absatz 3, MRG über die Abrechnung der pauschal verrechneten BK zum 30. Juni beziehe sich auf die BK und öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres. Dass der sich per 31. März 2000 rein rechnerisch ergebende BK-Überschuss aus der Abrechnungsperiode des davor liegenden Kalenderjahres resultiere, habe die klagende Partei aber nicht vorgebracht. Eine Abrechnung gegenüber den Mietern aus dem laufenden Kalenderjahr sei allerdings erst im Jahr 2001 zu tätigen (gewesen). Der zum 31. März 2000 errechnete BK-Überschuss sei daher eine rein rechnerische Größe, aus der sich nicht ableiten lasse, ob und bejahendenfalls in welchem Umfang sich ein Rückforderungsanspruch der Mieter zum 30. Juni 2000 für das vorangegangene Kalenderjahr bzw. erst zum 30. Juni 2001 für das laufende Kalenderjahr ergeben werde. Ausgehend von der vertraglichen Vereinbarung der Streitteile, wonach eine rechnerisch allfällig vorhandene Hauptmietzinsreserve oder Erhaltungsbeträge gemäß MRG mit dem Kaufpreis als verrechnet gelten, und der Qualifikation von BK-Akontozahlungen als Bestandteil des gesetzlichen Mietzinses, ergebe sich, dass der zum 31. März 2000 bestehende positive Saldo dem Beklagten zukomme. Gemäß der vertraglichen Vereinbarung der Streitteile gelte als Verrechnungsstichtag für die Liegenschaftsaufwendungen der 1. April 2000. Erst von diesem Tag an gingen sämtliche Erträge der Liegenschaft sowie auch Kosten und Lasten vom Beklagten auf die Käufer über. Eine ausdrückliche Vereinbarung über einen allfälligen BK-Überschuss hätten die Parteien nicht getroffen. Da die vom Beklagten eingenommenen BK-Akonti als Teile des gesetzlichen Mietzinses anzusehen seien, stünden die vor dem Verrechnungsstichtag 1. April 2000 eingenommenen BK-Akonti - da die Parteien keine besondere Vereinbarung getroffen hätten - dem Beklagten zu.

Die von der zweiten Instanz im Verfahren nach § 508 ZPO zugelassene Revision der klagenden Partei ist zulässig und

mit ihrem hilfsweise gestellten Aufhebungsantrag berechtigt. Die von der zweiten Instanz im Verfahren nach Paragraph 508, ZPO zugelassene Revision der klagenden Partei ist zulässig und mit ihrem hilfsweise gestellten Aufhebungsantrag berechtigt.

Die beklagte Partei beteiligte sich nicht am Revisionsverfahren.

Rechtliche Beurteilung

a) Die Vollstreckung eines Auftrags an den Vermieter zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach § 6 MRG erfolgt ausschließlich durch Bestellung eines Zwangsverwalters. Die (Zwangs-)Verwaltung nach § 6 Abs 2 leg. cit. unterscheidet sich von der nach §§ 97 bis 132 EO nicht nur durch ein anderes Verfahren, sondern auch ein anderes Ziel, nämlich die Durchführung der Arbeiten. Dass der bestellte Zwangsverwalter auch die übrige Verwaltung des Hauses, insbesondere auch das Mietzinsinkasso, übernimmt, soll vor allem Störungshandlungen hintanhaltend (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21 § 6 MRG Rz 10). Im vorliegenden Fall hat der Zwangsverwalter sowohl die Mietzinse als auch die pauschal verrechneten BK inkassiert. Dass dazu getrennte Konten geführt wurden, ist unbestritten. a) Die Vollstreckung eines Auftrags an den Vermieter zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach Paragraph 6, MRG erfolgt ausschließlich durch Bestellung eines Zwangsverwalters. Die (Zwangs-)Verwaltung nach Paragraph 6, Absatz 2, leg. cit. unterscheidet sich von der nach Paragraphen 97 bis 132 EO nicht nur durch ein anderes Verfahren, sondern auch ein anderes Ziel, nämlich die Durchführung der Arbeiten. Dass der bestellte Zwangsverwalter auch die übrige Verwaltung des Hauses, insbesondere auch das Mietzinsinkasso, übernimmt, soll vor allem Störungshandlungen hintanhaltend (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21 Paragraph 6, MRG Rz 10). Im vorliegenden Fall hat der Zwangsverwalter sowohl die Mietzinse als auch die pauschal verrechneten BK inkassiert. Dass dazu getrennte Konten geführt wurden, ist unbestritten.

b) Zweck der BK-Pauschalverrechnung ist, den Vermieter von der Vorfinanzierung überwälzbarer BK zu entlasten, ohne den Mieter über Gebühr zu belasten (zuletzt 10 Ob 24/03g mwN; RIS-Justiz RS0070085). Mit dieser jährlich vorzunehmenden Abrechnung werden die BK im Nachhinein geltend gemacht, wofür der Gesetzgeber dem Vermieter in § 21 Abs 3 MRG eine Frist bis spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres setzte. Bei der Jahrespauschalverrechnung von BK hat der Vermieter somit sechs Monate ab Ablauf des Jahres der Fälligkeit der ihm vorgeschriebenen Beträge Zeit, um den Nachweis zu erbringen, die Kosten auch tatsächlich aufgewendet zu haben. Bei BK-Pauschalraten, die gemäß § 21 Abs 3 MRG vorgeschrieben werden und deren Höhe von den tatsächlich im Vorschreibungsjahr dem Vermieter entstehenden BK unabhängig ist, handelt es sich nicht um die (echte) Akontierung auflaufender BK (5 Ob 43/91 = WoBl 1992, 111 [Würth] u.a.; RIS-Justiz RS0070107), sondern um selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile, die als solche ohne Rücksicht auf die spätere Abrechnung geschuldet werden, solange die Voraussetzungen des § 21 Abs 3 MRG für die Jahrespauschalverrechnung erfüllt sind (stRsp, zuletzt 10 Ob 24/03g mwN; RIS-Justiz RS0070097, RS0070107; Würth in Rummel³ § 21 MRG Rz 10, 10d; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 21 MRG Rz 13). BK sind aber nicht - wie der zweitinstanzlichen Entscheidung entnommen werden könnte - Teile des Hauptmietzinses, wie sich schon aus § 15 MRG ergibt, wonach der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstands in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins u.a. aus dem Hauptmietzins (Abs 1 Z 1 MRG) und dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an BK und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben (Abs 1 Z 2 MRG) besteht. Die Unabhängigkeit der Pauschalraten von der tatsächlichen Höhe der im Jahr der durchgeführten Pauschalvorschriftung aufgelaufenen BK geht so weit, dass Schuldner der Pauschalraten die Mieter der betreffenden Mietgegenstände im Zeitpunkt der Vorschreibung der Pauschalraten sind, wogegen Schuldner (bei einem BK-Passivsaldo) oder Gläubiger (bei einem BK-Überschuss) des sich im Falle der Pauschalvorschriftung aus der bis spätestens zum 30. Juni des folgenden Jahres vom Vermieter zu erstellenden Abrechnung ergebenden Fehlbetrags bzw. Überschusses diejenigen Personen sind, die zu diesem maßgeblichen Stichtag Mieter dieser Mietgegenstände sind. Die Vorlage der Abrechnung kann durch jeden Mieter iSd § 20 Abs 4 MRG im außerstreitigen Verfahren (§§ 37 ff MRG) ausschließlich gegenüber dem jeweiligen Vermieter (5 Ob 196/97b = immolex 1997, 296 = WoBl 1998, 26 = MietSlg 49/18) erzwungen werden, ebenso im Falle eines BK-Überschusses die Rückforderung durch den Mieter. Die Abrechnung und die Rückzahlung eines BK-Überschusses an den/die Mieter hat somit bei einem Vermieterwechsel der zu erbringen, der in diesem Zeitpunkt Vermieter ist und nicht der vormalige Vermieter. Ein im Rahmen der Jahrespauschalverrechnung resultierender Rückforderungsanspruch der Mieter kann grundsätzlich erst mit der Abrechnung (bzw. nach § 21 Abs 3 vorletzter Satz MRG zum übernächsten Zinstermin) entstehen (RIS-Justiz RS0070107). b) Zweck der BK-Pauschalverrechnung ist, den Vermieter von der Vorfinanzierung

überwältigbarer BK zu entlasten, ohne den Mieter über Gebühr zu belasten (zuletzt 10 Ob 24/03g mwN; RIS-Justiz RS0070085). Mit dieser jährlich vorzunehmenden Abrechnung werden die BK im Nachhinein geltend gemacht, wofür der Gesetzgeber dem Vermieter in Paragraph 21, Absatz 3, MRG eine Frist bis spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres setzte. Bei der Jahrespauschalverrechnung von BK hat der Vermieter somit sechs Monate ab Ablauf des Jahres der Fälligkeit der ihm vorgeschriebenen Beträge Zeit, um den Nachweis zu erbringen, die Kosten auch tatsächlich aufgewendet zu haben. Bei BK-Pauschalraten, die gemäß Paragraph 21, Absatz 3, MRG vorgeschrieben werden und deren Höhe von den tatsächlich im Vorschreibungsjahr dem Vermieter entstehenden BK unabhängig ist, handelt es sich nicht um die (echte) Akontierung auflaufender BK (5 Ob 43/91 = WoBl 1992, 111 [Würth] u.a.; RIS-Justiz RS0070107), sondern um selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile, die als solche ohne Rücksicht auf die spätere Abrechnung geschuldet werden, solange die Voraussetzungen des Paragraph 21, Absatz 3, MRG für die Jahrespauschalverrechnung erfüllt sind (stRsp, zuletzt 10 Ob 24/03g mwN; RIS-Justiz RS0070097, RS0070107; Würth in Rummel³ Paragraph 21, MRG Rz 10, 10d; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 21, MRG Rz 13). BK sind aber nicht - wie der zweitinstanzlichen Entscheidung entnommen werden könnte - Teile des Hauptmietzinses, wie sich schon aus Paragraph 15, MRG ergibt, wonach der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstands in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins u.a. aus dem Hauptmietzins (Absatz eins, Ziffer eins, MRG) und dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an BK und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben (Absatz eins, Ziffer 2, MRG) besteht. Die Unabhängigkeit der Pauschalraten von der tatsächlichen Höhe der im Jahr der durchgeführten Pauschalvorschreibung aufgelaufenen BK geht so weit, dass Schuldner der Pauschalraten die Mieter der betreffenden Mietgegenstände im Zeitpunkt der Vorschreibung der Pauschalraten sind, wogegen Schuldner (bei einem BK-Passivsaldo) oder Gläubiger (bei einem BK-Überschuss) des sich im Falle der Pauschalvorschreibung aus der bis spätestens zum 30. Juni des folgenden Jahres vom Vermieter zu erstellenden Abrechnung ergebenden Fehlbetrags bzw. Überschusses diejenigen Personen sind, die zu diesem maßgeblichen Stichtag Mieter dieser Mietgegenstände sind. Die Vorlage der Abrechnung kann durch jeden Mieter iSd Paragraph 20, Absatz 4, MRG im außerstreitigen Verfahren (Paragraphen 37, ff MRG) ausschließlich gegenüber dem jeweiligen Vermieter (5 Ob 196/97b = immolex 1997, 296 = WoBl 1998, 26 = MietSlg 49/18) erzwungen werden, ebenso im Falle eines BK-Überschusses die Rückforderung durch den Mieter. Die Abrechnung und die Rückzahlung eines BK-Überschusses an den/die Mieter hat somit bei einem Vermieterwechsel der zu erbringen, der in diesem Zeitpunkt Vermieter ist und nicht der vormalige Vermieter. Ein im Rahmen der Jahrespauschalverrechnung resultierender Rückforderungsanspruch der Mieter kann grundsätzlich erst mit der Abrechnung (bzw. nach Paragraph 21, Absatz 3, vorletzter Satz MRG zum übernächsten Zinstermin) entstehen (RIS-Justiz RS0070107).

Die Parteien haben nun offenbar übersehen, dass im vorliegenden Fall zwei Stichtage zu beachten sind, nämlich einerseits der Verrechnungsstichtag laut Kaufvertrag 1. April 2000 und andererseits der Stichtag für die im Gesetz vorgeschriebene BK-Abrechnung gegenüber den Mietern. Für letztere ist der 1. April unerheblich; infolge der jährlichen BK-Abrechnung iSd Kalenderjahres ist hier der 31. Dezember der maßgebliche Stichtag. Für die BK ist - ohne vertragliche Berücksichtigung im Kaufvertrag - der 1. April kein Stichtag für irgendetwas, kann doch frühestens erst am letzten Tag des Jahres festgestellt werden, ob tatsächlich ein BK-Überschuss besteht oder nicht. Erst nach dem Stichtag 31. Dezember 1999 entsteht die Abrechnungspflicht des - jeweiligen - Vermieters für die BK pro 1999 spätestens zum 30. Juni 2000. Abrechnungspflichtig für die pauschal verrechneten BK des Jahres 1999 und der Folgejahre war daher nicht mehr der Beklagte. Denn dass die BK-Abrechnung pro 1999 bereits vor dem 1. April 2000 erfolgt wäre, wurde weder behauptet noch festgestellt.

c) Eine Anwendung von Punkt VI. der Kaufvertrags, wonach eine rechnerische allfällig vorhandene Hauptmietzinsreserve oder Erhaltungsbeiträge gemäß MRG mit dem Kaufpreis als verrechnet gelten, auf BK könnte nur dazu führen, dass ein allfälliger BK-Überschuss nicht zusätzlich von den Käufern vom beklagten Verkäufer gefordert werden könnte, abgesehen davon, dass ein BK-Überschuss nicht mit einer Hauptmietzinsreserve verglichen werden kann, wie die Revision selbst zutreffend erkennt.c) Eine Anwendung von Punkt römisch VI. der Kaufvertrags, wonach eine rechnerische allfällig vorhandene Hauptmietzinsreserve oder Erhaltungsbeiträge gemäß MRG mit dem Kaufpreis als verrechnet gelten, auf BK könnte nur dazu führen, dass ein allfälliger BK-Überschuss nicht zusätzlich von den Käufern vom beklagten Verkäufer gefordert werden könnte, abgesehen davon, dass ein BK-Überschuss nicht mit einer Hauptmietzinsreserve verglichen werden kann, wie die Revision selbst zutreffend erkennt.

In der Vertragsbestimmung VII. (Vertragsstichtag) ist aber nun festgehalten, dass als Verrechnungsstichtag für die

Liegenschaftsaufwendungen der 1. April 2000 vereinbart wird. Von diesem Tag an gehen sohin sämtliche Erträge der Liegenschaft sowie auch Kosten und Lasten vom Verkäufer auf die Käufer über und verpflichten sich diese, den Verkäufer für seine allfällige Inanspruchnahme für nach dem Vertragsstichtag anfallende Lasten vollkommen schad- und klaglos zu halten. Der Verkäufer verpflichtet sich seinerseits gegenüber den Käufern, diese für sämtliche vor dem Vertragsstichtag angefallenen Kosten und Lasten, insbesondere Reparaturarbeiten, vollkommen schad- und klaglos zu halten. In der Vertragsbestimmung römisch VII. (Vertragsstichtag) ist aber nun festgehalten, dass als Verrechnungsstichtag für die Liegenschaftsaufwendungen der 1. April 2000 vereinbart wird. Von diesem Tag an gehen sohin sämtliche Erträge der Liegenschaft sowie auch Kosten und Lasten vom Verkäufer auf die Käufer über und verpflichten sich diese, den Verkäufer für seine allfällige Inanspruchnahme für nach dem Vertragsstichtag anfallende Lasten vollkommen schad- und klaglos zu halten. Der Verkäufer verpflichtet sich seinerseits gegenüber den Käufern, diese für sämtliche vor dem Vertragsstichtag angefallenen Kosten und Lasten, insbesondere Reparaturarbeiten, vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Zwar bestand zum 1. April 2000 kein BK-Überschuss iSd Gesetzes, somit im Verhältnis zwischen dem alten oder neuen Vermieter und den Mietern, sondern ungeachtet der Feststellungen, die von einem „BK-Überschuss“ sprechen, nur eine rechnerische Größe auf dem BK-Konto, konnte doch aus den oben genannten Gründen frühestens zum 31. Dezember 1999 und spätestens zum 30. Juni 2000 feststehen, ob aufgrund der Abrechnung pro 1999 überhaupt ein BK-Überschuss zugunsten der Mieter als allfällige „Last“ vorhanden war. Dessen ungeachtet konnten aber die Vertragsteile davon ausgehen, dass ein im Verhältnis zwischen ihnen, somit zwischen altem und neuem Vermieter am Stichtag des Vertrags bestehender „BK-Überschuss“ als rechnerische Größe auf dem BK-Konto den Käufern der Liegenschaft und neuen Vermietern zukommen sollte. Denn diese rechnerische Größe stand ja nicht dem Vermieter, sondern den Mietern zu.

Schon das Gericht erster Instanz hätte daher die Parteien zu Erklärungen anleiten müssen, was Inhalt und Sinn von Punkt VII. des Kaufvertrags war und wie dieser Punkt von ihnen verstanden wurde, somit die Frage der Vertragsauslegung in diesem Punkt erörtern müssen. Schon das Gericht erster Instanz hätte daher die Parteien zu Erklärungen anleiten müssen, was Inhalt und Sinn von Punkt römisch VII. des Kaufvertrags war und wie dieser Punkt von ihnen verstanden wurde, somit die Frage der Vertragsauslegung in diesem Punkt erörtern müssen.

Gemäß § 914 ABGB ist bei der Auslegung eines Vertrags nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Nach § 914 ABGB hat zunächst die wörtliche (grammatikalische) Auslegung eines schriftlichen Vertrags zu erfolgen, sofern dessen Inhalt klar und deutlich ist. Ziel der einfachen Auslegung ist die Ermittlung der Absicht der Parteien. Wenn das Mittel der Wortauslegung (unter Berücksichtigung des - hier erst festzustellenden - Parteiwillens) versagt und damit eine Lücke vorliegt, hat die ergänzende Vertragsauslegung stattzufinden. Als Mittel der ergänzenden Vertragsauslegung kommen der hypothetische Parteiwille (RIS-Justiz RS0017832; Rummel in Rummel³ § 914 ABGB Rz 12; Binder in Schwimann², § 914 ABGB Rz 15 ff, je mwN), der Grundsatz von Treu und Glauben sowie die Übung des redlichen Verkehrs in Betracht, wobei unter diesen Aspekten keine feste Rangfolge besteht, sondern unter Berücksichtigung aller Möglichkeiten die Lücke so zu schließen ist, wie es der Gesamtregelung des Vertrags gemessen an der Parteienabsicht am besten entspricht (9 ObA 172/90 = SZ 63/191 u.v.a.). Dabei ist zu fragen, was redliche und vernünftige Parteien unter Berücksichtigung der übrigen Vertragsbestimmungen und des von den Parteien verfolgten Zwecks für diesen Fall vereinbart hätten, wenn sie den nicht bedachten Fall berücksichtigt hätten bzw. was nach der Übung des redlichen Verkehrs als ergänzende Regelung angenommen werden muss. Zur Übung des redlichen Verkehrs liegt bereits die Äußerung des Sachverständigen Mag. Walter Sobotka in seinem Gutachten vor, es sei üblich, dass im Falle des Verkaufs einer Liegenschaft die BK-Salden an die Käufer bzw. an die von den Käufern bestellte neue Hausverwaltung ausgefolgt werden und diese die Abrechnung mit den Mietern vornehmen. Zu beachten ist auch, dass ein BK-Überschuss wohl nicht als Ertrag iSd §§ 97 Abs 3, 119 Abs 1 EO der nach § 6 MRG (zwangsv.) verwalteten Liegenschaft angesehen werden könnte. Gemäß Paragraph 914, ABGB ist bei der Auslegung eines Vertrags nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Nach Paragraph 914, ABGB hat zunächst die wörtliche (grammatikalische) Auslegung eines schriftlichen Vertrags zu erfolgen, sofern dessen Inhalt klar und deutlich ist. Ziel der einfachen Auslegung ist die Ermittlung der Absicht der Parteien. Wenn das Mittel der Wortauslegung (unter Berücksichtigung des - hier erst festzustellenden - Parteiwillens) versagt und damit eine Lücke

vorliegt, hat die ergänzende Vertragsauslegung stattzufinden. Als Mittel der ergänzenden Vertragsauslegung kommen der hypothetische Parteiwille (RIS-Justiz RS0017832; Rummel in Rummel³ Paragraph 914, ABGB Rz 12; Binder in Schwimann², Paragraph 914, ABGB Rz 15 ff, je mwN), der Grundsatz von Treu und Glauben sowie die Übung des redlichen Verkehrs in Betracht, wobei unter diesen Aspekten keine feste Rangfolge besteht, sondern unter Berücksichtigung aller Möglichkeiten die Lücke so zu schließen ist, wie es der Gesamtregelung des Vertrags gemessen an der Parteienabsicht am besten entspricht (9 ObA 172/90 = SZ 63/191 u.v.a.). Dabei ist zu fragen, was redliche und vernünftige Parteien unter Berücksichtigung der übrigen Vertragsbestimmungen und des von den Parteien verfolgten Zwecks für diesen Fall vereinbart hätten, wenn sie den nicht bedachten Fall berücksichtigt hätten bzw. was nach der Übung des redlichen Verkehrs als ergänzende Regelung angenommen werden muss. Zur Übung des redlichen Verkehrs liegt bereits die Äußerung des Sachverständigen Mag. Walter Sobotka in seinem Gutachten vor, es sei üblich, dass im Falle des Verkaufs einer Liegenschaft die BK-Salden an die Käufer bzw. an die von den Käufern bestellte neue Hausverwaltung ausgefolgt werden und diese die Abrechnung mit den Mietern vornehmen. Zu beachten ist auch, dass ein BK-Überschuss wohl nicht als Erträgnis iSd Paragraphen 97, Absatz 3,, 119 Absatz eins, EO der nach Paragraph 6, MRG (zwangs-)verwalteten Liegenschaft angesehen werden könnte.

Der Revision ist Folge zu geben.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E78151

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0030OB00249.04W.0727.000

Im RIS seit

26.08.2005

Zuletzt aktualisiert am

17.02.2012

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