

# TE OGH 2004/8/3 5Ob37/04h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.08.2004

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Brigitte P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Gerhard Ebner, Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Harald Burmann, Dr. Peter Wallnöfer und Dr. Roman Bacher, Rechtsanwälte in Innsbruck, unter Beteiligung aller Mieter der Häuser \*\*\*\*\*weg 5, 7, 7a und 7b laut angeschlossener Mieterliste, wegen Überprüfung der Betriebskosten (§ 22 Abs 1 Z 10 iVm § 14 Abs 1 Z 7 WGG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 24. Oktober 2003, GZ 4 R 268/03w-18, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hall vom 19. März 2003, GZ 4 Msch 10037/02x-10, bestätigt wurde, den SachbeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Brigitte P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Gerhard Ebner, Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Harald Burmann, Dr. Peter Wallnöfer und Dr. Roman Bacher, Rechtsanwälte in Innsbruck, unter Beteiligung aller Mieter der Häuser \*\*\*\*\*weg 5, 7, 7a und 7b laut angeschlossener Mieterliste, wegen Überprüfung der Betriebskosten (Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 10, in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 7, WGG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 24. Oktober 2003, GZ 4 R 268/03w-18, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hall vom 19. März 2003, GZ 4 Msch 10037/02x-10, bestätigt wurde, den Sachbeschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, dass sie unter Einbeziehung der bereits in Rechtskraft erwachsenen Teilabweisung wie folgt zu lauten haben:

Das Begehren der Antragstellerin, es werde festgestellt, dass die Antragsgegnerin in der die Objekte K\*\*\*\*\*weg 5, 7, 7a und 7b betreffenden Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2001 die gesetzlich zulässige Vorschreibung hinsichtlich der Beiträge für Hausbesorgerarbeiten um ATS 180.644,56 überschritten hat, wird abgewiesen.

## Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin und Verwalterin der Liegenschaften in N\*\*\*\*\*, auf welchen die Häuser \*\*\*\*\*, K\*\*\*\*\*weg 5, 7, 7a und 7b errichtet sind. Die genannten Häuser sind zu einer wirtschaftlichen Abrechnungseinheit verbunden. Die Antragstellerin ist Mieterin der Wohnung top 30 im Haus Nr. 5.

Die gegenständliche Wohnanlage wird (ua) vom Hausbesorger Venerand S\*\*\*\*\* betreut. Dieser hat mit einer am 29. 8. 2000 beim Landesgericht Innsbruck als Arbeits- und Sozialgericht zu 45 Cga 132/00f eingebrachten Klage von der Antragsgegnerin (der dort Beklagten) die Bezahlung von ATS 615.641,76 brutto (mit einer hier nicht interessierenden Bezugnahme auf die entsprechenden Nettoentgelte) begehrt, und zwar je ATS 14.269,86 seit 1. 9 1997, 1. 10. 1997, 1. 11. 1997 und 1. 12. 1997, ATS 28.539,72 seit 1. 1. 1998, je ATS 14.229,25 seit 1. 2. 1998, 1. 3. 1998, 1. 4. 1998, 1. 5. 1998, 1. 6. 1998, 1. 7. 1998, 1. 8. 1998, 1. 9. 1998, 1. 10. 1998, 1. 11. 1998 und 1. 12. 1998, ATS 42.687,75 seit 1. 1. 1999, je ATS 15.734,93 seit 1. 2. 1999, 1. 3. 1999, 1. 4. 1999, 1. 5. 1999, 1. 6. 1999, 1. 7. 1999, 1. 8. 1999, 1. 9. 1999, 1. 10. 1999, 1. 11. 1999 und 1. 12. 1999, ATS 47.204,79 seit 1. 1. 2000, je ATS 15.787,44 seit 1. 2. 2000, 1. 3. 2000, 1. 4. 2000, 1. 5. 2000, 1. 6. 2000, 1. 7. 2000 und 1. 8. 2000. Begründet wurde die Klage im Wesentlichen damit, dass die Entlohnung des Klägers nicht den gesetzlichen, durch Mindestlohnstarife normierten Erfordernissen entspreche. Das Verfahren endete nach einer eingehenden Diskussion der Gesetzeslage, insbesondere des Hausbesorgergesetzes bzw der dazu ergangenen Verordnungen des Landeshauptmanns durch folgenden (in der Verhandlung am 10. 7. 2001 abgeschlossenen) Vergleich:

1) Die beklagte Partei verpflichtet sich, den monatlichen Gesamtbruttolohn des Klägers für das Jahr 2000, beginnend mit 1. 1. 2000 von ATS 30.149,20 brutto auf ATS 40.000,70 brutto laut dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vergleiches bildenden Berechnungsblatt für das Jahr 2000 anzuheben.

2) Die beklagte Partei verpflichtet sich, dem Kläger zu Handen des ausgewiesenen Klagsvertreters binnen 3 Wochen nach Rechtskraft dieses Vergleiches die sich seit 1. 1. 2000 bis zum Datum des Vergleichsabschlusses fällig gewordenen bzw sich ergebenden Lohn- und Sonderzahlungsdifferenzen zu bezahlen sowie die pauschal mit ATS

17.500 bestimmten Prozesskosten (darin enthalten ATS 2.916,67 an USt) zu ersetzen.

3) Für den Fall des Zahlungsverzuges gilt ein Verzugszinssatz von 12 % p.a. als vereinbart.

4) Die beklagte Partei verzichtet des Weiteren unwiderruflich, bis zum Eintritt des Klägers in eine Pension aus einer gesetzlichen Pensionsversicherung das Arbeitsverhältnis des Klägers aufzukündigen und den Hausbesorgerposten des Klägers aufzulassen. Die Bestimmungen des § 18 Abs 6 lit a bis c des Hausbesorgergesetzes bleiben von diesem Verzicht unberührt.4) Die beklagte Partei verzichtet des Weiteren unwiderruflich, bis zum Eintritt des Klägers in eine Pension aus einer gesetzlichen Pensionsversicherung das Arbeitsverhältnis des Klägers aufzukündigen und den Hausbesorgerposten des Klägers aufzulassen. Die Bestimmungen des Paragraph 18, Absatz 6, Litera a bis c des Hausbesorgergesetzes bleiben von diesem Verzicht unberührt.

Der Kläger bestätigt hiermit die Richtigkeit des Rechnungsblattes sowohl in Art und Umfang seiner ausgeübten Tätigkeit in Verbindung mit den darin enthaltenen Quadratmeterangaben als auch in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der jeweiligen Hausbesorgerentgeltverordnungen sowie den jeweiligen Mindestlohnstarifen für Hausbesorger und für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften des Bundeseinigungsamtes.

Die beklagte Partei verpflichtet sich unwiderruflich, für die Zukunft auf eine einseitige Abänderung von Art und Umfang der Tätigkeit zu verzichten. Einvernehmliche Regelungen bleiben hievon unberührt.

5) Das Ausmaß der zukünftigen jährlichen Erhöhungen des Entgelts orientiert sich an den jeweiligen Hausbesorgerentgeltverordnungen sowie den jährlich ebenso veröffentlichten Mindestlohnstarifen für Hausbesorger sowie für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften des Bundeseinigungsamtes. Für den Fall, dass die obgenannten Mindestlohnstarife bzw die jeweiligen Hausbesorgerentgeltverordnungen nicht weiter veröffentlicht werden sollten, orientiert sich die jährliche Erhöhung an einer vergleichbaren Regelung bzw einem vergleichbaren Index.

6) Mit Zahlung der zu Punkt 2) dieses Vergleiches angeführten Differenzbeträge und des Prozesskostenpauschales gelten sämtliche wechselseitigen Ansprüche der Streitteile aus dem gegenständlichen Beschäftigungsverhältnis bis zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses als endgültig abgegolten und bereinigt.

7) Eine allfällige Vergebührung dieses Vergleiches ergeht zu Lasten der beklagten Partei, wobei der Kläger und die

beklagte Partei das in Punkt 4) und 5) enthaltene Interesse einvernehmlich mit zusammen ATS 20.000 bewerten.

Dieser Vergleich ist, wie sich aus dem Akt 45 Cg 132/00f des Landesgerichtes Innsbruck ergibt, im August 2001 "rechtskräftig und vollstreckbar", also rechtswirksam geworden.

Die sich aus dem Vergleich ergebenden Nachzahlungsbeträge für das Jahr 2000 hat die Antragsgegnerin nicht mehr im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2000 berücksichtigt. Es erfolgte auch keine nachträgliche Abrechnung dieser Nachzahlungsbeträge für das Jahr 2000 im Jahr 2001 bis 31. 12. 2001. Bereits vor der (Betriebskosten-)Abrechnung für das Jahr 2001 ergab sich eine Diskussion zwischen Mietern und der Antragsgegnerin über die Verrechnung der Nachzahlungen an den Hausbesorger. Die Mieterseite, vertreten durch die Arbeiterkammer Tirol, war der Meinung, dass auf Grund der Präklusionsbestimmungen des MRG eine Verrechnung nach dem 31. 12. 2001 nicht mehr möglich sei, weil die Lohnforderungen des Hausbesorgers bereits im Jahr 2000 gegenüber der Antragsgegnerin fällig geworden seien. Die Antragsgegnerin vertrat hingegen die Auffassung, dass durch den Vergleich die Fälligkeit hinausgeschoben worden sei und daher Fremdbeträge für 2000 jedenfalls auch nach dem 31. 12. 2001 (in der Abrechnung für das Jahr 2001) abgerechnet werden könnten.

In der Betriebskostenabrechnung der Antragsgegnerin für das Jahr 2001, die am 10. 6. 2002 gelegt wurde, ist das Hausbesorgerentgelt inklusive Nebenkosten mit ATS 869.594,41 ausgewiesen. Als Gesamtbruttolohn des Hausbesorgers Venerand S\*\*\*\*\* im Jahr 2001 sind ATS 988.506,17 angegeben. In diesem Betrag ist auch die Nachzahlung der Antragsgegnerin laut Vergleich vom 10. 7. 2001 an Venerand S\*\*\*\*\* für das Jahr 2000 in Höhe von ATS 180.644,56 brutto inklusive Dienstgeberkosten enthalten. Dieser Betrag entspricht der Differenz zwischen den laufenden Bezügen für das Jahr 2000 mit den laut Vergleich gebührenden Bezügen (für das Jahr 2000 ATS 139.793,08) zuzüglich Dienstgeberbeiträge in Höhe von ATS 25.771,52 (SV laufender Bezug) und ATS 4.595,48 (SV Sonderzahlung) sowie ATS 10.484,48 (Kommunalsteuer und DB). Ein Teil der dem Hausbesorger Venerand S\*\*\*\*\* für das Jahr 2001 gebührenden Entlohnung floss in die am 5. 2. 2002 erstellte Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung ein. Am 14. 10. 2002 beantragte die Antragstellerin die Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2001 betreffend das Haus K\*\*\*\*\*weg 5. Sie vertritt kurz zusammengefasst den Rechtsstandpunkt, dass die dem Hausbesorger für das Jahr 2000 gebührende Nachzahlung nicht in die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2001 hätte aufgenommen werden dürfen. Nach der auch im WGG-Bereich geltenden Bestimmung des § 21 Abs 4 MRG sei die Überwälzung dieser schon im Jahr 2000 fällig gewordenen Betriebskosten präkludiert. Der im Zuge des Verfahrens auf die gesamte Wohnanlage ausgedehnte und modifizierte Sachantrag der Antragstellerin zielte letztlich auf die im Spruch sinngemäß wiedergegebene Feststellung. In der Betriebskostenabrechnung der Antragsgegnerin für das Jahr 2001, die am 10. 6. 2002 gelegt wurde, ist das Hausbesorgerentgelt inklusive Nebenkosten mit ATS 869.594,41 ausgewiesen. Als Gesamtbruttolohn des Hausbesorgers Venerand S\*\*\*\*\* im Jahr 2001 sind ATS 988.506,17 angegeben. In diesem Betrag ist auch die Nachzahlung der Antragsgegnerin laut Vergleich vom 10. 7. 2001 an Venerand S\*\*\*\*\* für das Jahr 2000 in Höhe von ATS 180.644,56 brutto inklusive Dienstgeberkosten enthalten. Dieser Betrag entspricht der Differenz zwischen den laufenden Bezügen für das Jahr 2000 mit den laut Vergleich gebührenden Bezügen (für das Jahr 2000 ATS 139.793,08) zuzüglich Dienstgeberbeiträge in Höhe von ATS 25.771,52 (SV laufender Bezug) und ATS 4.595,48 (SV Sonderzahlung) sowie ATS 10.484,48 (Kommunalsteuer und DB). Ein Teil der dem Hausbesorger Venerand S\*\*\*\*\* für das Jahr 2001 gebührenden Entlohnung floss in die am 5. 2. 2002 erstellte Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung ein. Am 14. 10. 2002 beantragte die Antragstellerin die Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2001 betreffend das Haus K\*\*\*\*\*weg 5. Sie vertritt kurz zusammengefasst den Rechtsstandpunkt, dass die dem Hausbesorger für das Jahr 2000 gebührende Nachzahlung nicht in die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2001 hätte aufgenommen werden dürfen. Nach der auch im WGG-Bereich geltenden Bestimmung des Paragraph 21, Absatz 4, MRG sei die Überwälzung dieser schon im Jahr 2000 fällig gewordenen Betriebskosten präkludiert. Der im Zuge des Verfahrens auf die gesamte Wohnanlage ausgedehnte und modifizierte Sachantrag der Antragstellerin zielte letztlich auf die im Spruch sinngemäß wiedergegebene Feststellung.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung dieses Begehrens. Sie ist der Meinung, die dem Hausbesorger auf Grund des Vergleiches vom 10. 7. 2001 für das Jahr 2000 gebührende Nachzahlung sei erst im Jahr 2001 fällig geworden und daher zu Recht in die Betriebskostenabrechnung dieses Jahres aufgenommen worden. Der Zeitpunkt der Fälligkeit von Bewirtschaftungskosten gegenüber dem Vermieter richte sich primär nach der Vereinbarung mit dem Gläubiger, im konkreten Fall also nach Punkt 2 des Vergleichs vom 10. 7. 2001. Der Rückgriff auf allenfalls vorhandene gesetzliche Fälligkeitsvorschriften sei nur beim Fehlen einer Vereinbarung geboten.

Das Erstgericht gab dem Sachantrag der Antragstellerin weitgehend statt. Es stellte fest, dass die Vorschreibung eines Betrages für Hausbesorgerkosten von ATS 177.758,08 in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2001 unzulässig war, und wies nur das Mehrbegehren (hinsichtlich eines Betrages von ATS 2.886,48) ab. Auf die dieser Entscheidung zugrund liegenden Tatsachenfeststellungen (die eingangs wiedergegeben wurden, soweit sie zum Verständnis der Rechtsausführungen notwendig sind), kann verwiesen werden (ON 10, Seite 6 bis 10).

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, dass die Geltendmachung von Betriebskosten durch den Vermieter einer einjährigen Präklusivfrist unterliege, wobei der Fristenlauf bei der Pauschalverrechnung mit Ablauf des Kalenderjahres beginne, in dem die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Die Zahlungsverpflichtung des Mieters für die fällig gewordenen Beträge bestehe grundsätzlich ohne Rücksicht darauf, ob diese vom Vermieter auch schon bezahlt worden sind, sodass der Vermieter bei der Jahrespauschalverrechnung 12 Monate ab Ablauf des Jahres der Fälligkeit der ihm vorgeschriebenen Beträge Zeit habe, den Nachweis zu erbringen, die Kosten tatsächlich aufgewendet zu haben. Die Versäumung der Abrechnungsfrist von 6 Monaten bis zum 30. 6. des Folgejahres bewirke nicht den Anspruchsverlust, da die Präklusivfrist ein Jahr betrage. Die hier gegenständliche strittige Nachforderung setze sich aus unmittelbaren Lohnbestandteilen des Hausbesorgers sowie aus Dienstgeberbeiträgen zusammen. Sofern es sich um unmittelbare Lohnansprüche handle, sei für die Fälligkeit das Hausbesorgergesetz bzw das ABGB maßgeblich. Gemäß § 7 Abs 1 Hausbesorgergesetz iVm § 1154 Abs 2 ABGB sei das Entgelt monatlich im Nachhinein fällig. Eine Abänderung dieser Fälligkeit sei auch nicht durch den gerichtlichen Vergleich erfolgt. Selbst wenn vereinbarungsgemäß die Nachzahlung erst binnen 3 Wochen zu erfolgen habe und Zinsen im Vergleichsbetrag nicht enthalten seien, sei hiedurch eine nachträgliche einvernehmliche Änderung der Fälligkeit der Lohnbestandteile nicht eingetreten. Eine solche Einräumung einer Zahlungsfrist sei maßgeblich für die Vollstreckbarkeit, berühre jedoch die materielle Fälligkeit als solche nicht. Sofern es sich um Sozialversicherungs- und Dienstgeberbeiträge bzw Kommunalsteuer handle, sei die Fälligkeit ebenfalls gesetzlich vorgeschrieben. Nach den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften (§ 80 EStG) seien diese Zahlungen im Umfang von ATS 2.886,48 ohnehin erst 2001 fällig geworden und deshalb zu Recht in der Abrechnung 2001 enthalten. In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, dass die Geltendmachung von Betriebskosten durch den Vermieter einer einjährigen Präklusivfrist unterliege, wobei der Fristenlauf bei der Pauschalverrechnung mit Ablauf des Kalenderjahres beginne, in dem die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Die Zahlungsverpflichtung des Mieters für die fällig gewordenen Beträge bestehe grundsätzlich ohne Rücksicht darauf, ob diese vom Vermieter auch schon bezahlt worden sind, sodass der Vermieter bei der Jahrespauschalverrechnung 12 Monate ab Ablauf des Jahres der Fälligkeit der ihm vorgeschriebenen Beträge Zeit habe, den Nachweis zu erbringen, die Kosten tatsächlich aufgewendet zu haben. Die Versäumung der Abrechnungsfrist von 6 Monaten bis zum 30. 6. des Folgejahres bewirke nicht den Anspruchsverlust, da die Präklusivfrist ein Jahr betrage. Die hier gegenständliche strittige Nachforderung setze sich aus unmittelbaren Lohnbestandteilen des Hausbesorgers sowie aus Dienstgeberbeiträgen zusammen. Sofern es sich um unmittelbare Lohnansprüche handle, sei für die Fälligkeit das Hausbesorgergesetz bzw das ABGB maßgeblich. Gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Hausbesorgergesetz in Verbindung mit Paragraph 1154, Absatz 2, ABGB sei das Entgelt monatlich im Nachhinein fällig. Eine Abänderung dieser Fälligkeit sei auch nicht durch den gerichtlichen Vergleich erfolgt. Selbst wenn vereinbarungsgemäß die Nachzahlung erst binnen 3 Wochen zu erfolgen habe und Zinsen im Vergleichsbetrag nicht enthalten seien, sei hiedurch eine nachträgliche einvernehmliche Änderung der Fälligkeit der Lohnbestandteile nicht eingetreten. Eine solche Einräumung einer Zahlungsfrist sei maßgeblich für die Vollstreckbarkeit, berühre jedoch die materielle Fälligkeit als solche nicht. Sofern es sich um Sozialversicherungs- und Dienstgeberbeiträge bzw Kommunalsteuer handle, sei die Fälligkeit ebenfalls gesetzlich vorgeschrieben. Nach den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften (Paragraph 80, EStG) seien diese Zahlungen im Umfang von ATS 2.886,48 ohnehin erst 2001 fällig geworden und deshalb zu Recht in der Abrechnung 2001 enthalten.

Die Abweisung des Mehrbegehrens betreffend die Vorschreibung von ATS 2.886,48 ist in Rechtskraft erwachsen.

Im Umfang der Stattgebung des Sachantrags bestätigte das Rekursgericht den erstinstanzlichen Sachbeschluss. Es unterzog dabei den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt (auf die von der Antragsgegnerin geforderte Korrektur bzw Ergänzung der Feststellungen ist hier mangels Entscheidungsrelevanz nicht einzugehen) folgender rechtlicher Würdigung:

Gemäß § 21 Abs 4 letzter Satz MRG sei es nicht möglich, Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als

einem Jahr eingetreten ist, geltend zu machen. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginne diese einjährige Frist gemäß § 21 Abs 3 Satz 4 MRG mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Dazu enthalte § 21 Abs 3 Satz 2 MRG noch die Anordnung, dass der Vermieter die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen hat. Die genannten Bewirtschaftungskosten seien also, wenn der Vermieter - so wie hier - von der Möglichkeit der Jahrespauschalverrechnung Gebrauch gemacht hat, innerhalb der Frist von einem Jahr ab Ende des Verrechnungsjahres - allenfalls innerhalb einer halbjährigen "Nachfrist" ab "Fälligkeitstermin" für die Abrechnung durch eine Ergänzung der Abrechnung - ordnungsgemäß geltend zu machen. Diese Frist sei eine Präklusionsfrist, sodass bei deren Versäumen das Rechts der Einforderung bzw Überwälzung verloren gehe. Fällig sei eine Betriebskosten- bzw Abgabenschuld spätestens dann, wenn sie der Vermieter erfüllen muss. Dieser Zeitpunkt richte sich primär nach der Vereinbarung mit dem Gläubiger, könne sich aber auch aus besonderen gesetzlichen Fälligkeitsvorschriften ergeben. Ist auch auf diese Weise der Fälligkeitszeitpunkt nicht bestimmt, so beurteile er sich nach Natur und Zweck der Leistung; letztlich komme § 904 ABGB zur Anwendung, wonach der Gläubiger die Leistung sogleich fordern, d. h. durch eine Mahnung fällig stellen könne. Gemäß Paragraph 21, Absatz 4, letzter Satz MRG sei es nicht möglich, Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, geltend zu machen. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginne diese einjährige Frist gemäß Paragraph 21, Absatz 3, Satz 4 MRG mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Dazu enthalte Paragraph 21, Absatz 3, Satz 2 MRG noch die Anordnung, dass der Vermieter die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen hat. Die genannten Bewirtschaftungskosten seien also, wenn der Vermieter - so wie hier - von der Möglichkeit der Jahrespauschalverrechnung Gebrauch gemacht hat, innerhalb der Frist von einem Jahr ab Ende des Verrechnungsjahres - allenfalls innerhalb einer halbjährigen "Nachfrist" ab "Fälligkeitstermin" für die Abrechnung durch eine Ergänzung der Abrechnung - ordnungsgemäß geltend zu machen. Diese Frist sei eine Präklusionsfrist, sodass bei deren Versäumen das Rechts der Einforderung bzw Überwälzung verloren gehe. Fällig sei eine Betriebskosten- bzw Abgabenschuld spätestens dann, wenn sie der Vermieter erfüllen muss. Dieser Zeitpunkt richte sich primär nach der Vereinbarung mit dem Gläubiger, könne sich aber auch aus besonderen gesetzlichen Fälligkeitsvorschriften ergeben. Ist auch auf diese Weise der Fälligkeitszeitpunkt nicht bestimmt, so beurteile er sich nach Natur und Zweck der Leistung; letztlich komme Paragraph 904, ABGB zur Anwendung, wonach der Gläubiger die Leistung sogleich fordern, d. h. durch eine Mahnung fällig stellen könne.

Im Regelfall werde für die Fälligkeit von Betriebskosten die Rechnungslegung an den Vermieter maßgeblich sein. Wie sich aus dem Akt 45 Cga 132/00f Landesgericht Innsbruck ergebe, habe der Hausbesorger gegenüber der Antragsgegnerin seine Forderungen aus dem Titel der Monatsentgeltdifferenz mit Klage vom 29. 8. 2000 geltend gemacht und insoweit ein monatsweise gestaffeltes Begehren gestellt, sodass jedenfalls mit dem Zeitpunkt der Klagseinbringung die diesbezüglichen Beträge seitens des Hausbesorgers gegenüber der Antragstellerin als "fällig gestellt" anzusehen seien. Beachtlich sei auch, dass gemäß § 7 Abs 1 Hausbesorgergesetz der Hauseigentümer für die nach § 3 und § 4 Abs 1 zu erbringenden Dienstleistungen ein angemessenes Entgelt monatlich im Nachhinein zu leisten hat. § 3 Hausbesorgergesetz betreffe die allgemeinen Pflichten des Hausbesorgers insbesondere im Zusammenhang mit der Beaufsichtigung des Gebäudes, während § 4 Hausbesorgergesetz jene Tätigkeiten des Hausbesorgers erfasse, welche im Zusammenhang mit der Reinhaltung und Wartung des Hauses stehen. Soweit die Antragsgegnerin meint, dass der vom Hausbesorger zu erledigende Tätigkeitsbereich des § 4 Abs 3 Hausbesorgergesetz von der Fälligkeitsregelung des § 7 Abs 1 Hausbesorgergesetz nicht erfasst sei, sei darauf hinzuweisen, dass die diesbezügliche Bestimmung nur so verstanden werden könne, dass diese "anderen Dienstleistungen" zwar einer gesonderten ausdrücklichen Vereinbarung unterliegen und bei entsprechender Vereinbarung eine besondere Entlohnung zu erfolgen hat, jedoch auch insoweit die Fälligkeit nach § 7 Abs 1 "monatlich im Nachhinein" zu unterstellen sei. Eine andere Interpretation dieser Bestimmung sei schon aus Gründen der Sinnhaftigkeit gänzlich ablehnen. Abgesehen davon seien der Antragsgegnerin gegenüber auch die hievon erfassten Beträge mit Erhebung der Klage des Hausbesorgers im Verfahren 45 Cga 132/00f Landesgericht Innsbruck fällig gestellt worden. Losgelöst davon, dass der gegenständliche Vergleich zu 45 Cga 132/00f erst am 10. 7. 2001 geschlossen wurde, sei im Hinblick auf die - wenn auch damals überhöhte - klagsweise Geltendmachung dieser Beträge im Jahr 2000 von der Fälligkeit derselben im Jahr 2000 auszugehen. Diese habe durch den gerichtlichen Vergleich auch keine zeitliche Verschiebung erfahren. Die

Einräumung einer Zahlungsfrist im Vergleich sei nur für die Vollstreckbarkeit maßgeblich, berühre aber die materielle Fälligkeit als solche nicht. Im Regelfall werde für die Fälligkeit von Betriebskosten die Rechnungslegung an den Vermieter maßgeblich sein. Wie sich aus dem Akt 45 Cga 132/00f Landesgericht Innsbruck ergebe, habe der Hausbesorger gegenüber der Antragsgegnerin seine Forderungen aus dem Titel der Monatsentgeltdifferenz mit Klage vom 29. 8. 2000 geltend gemacht und insoweit ein monatsweise gestaffeltes Begehren gestellt, sodass jedenfalls mit dem Zeitpunkt der Klagseinbringung die diesbezüglichen Beträge seitens des Hausbesorgers gegenüber der Antragstellerin als "fällig gestellt" anzusehen seien. Beachtlich sei auch, dass gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Hausbesorgergesetz der Hauseigentümer für die nach Paragraph 3 und Paragraph 4, Absatz eins, zu erbringenden Dienstleistungen ein angemessenes Entgelt monatlich im Nachhinein zu leisten hat. Paragraph 3, Hausbesorgergesetz betreffe die allgemeinen Pflichten des Hausbesorgers insbesondere im Zusammenhang mit der Beaufsichtigung des Gebäudes, während Paragraph 4, Hausbesorgergesetz jene Tätigkeiten des Hausbesorgers erfasse, welche im Zusammenhang mit der Reinhaltung und Wartung des Hauses stehen. Soweit die Antragsgegnerin meint, dass der vom Hausbesorger zu erledigende Tätigkeitsbereich des Paragraph 4, Absatz 3, Hausbesorgergesetz von der Fälligkeitsregelung des Paragraph 7, Absatz eins, Hausbesorgergesetz nicht erfasst sei, sei darauf hinzuweisen, dass die diesbezügliche Bestimmung nur so verstanden werden könne, dass diese "anderen Dienstleistungen" zwar einer gesonderten ausdrücklichen Vereinbarung unterliegen und bei entsprechender Vereinbarung eine besondere Entlohnung zu erfolgen hat, jedoch auch insoweit die Fälligkeit nach Paragraph 7, Absatz eins, "monatlich im Nachhinein" zu unterstellen sei. Eine andere Interpretation dieser Bestimmung sei schon aus Gründen der Sinnhaftigkeit gänzlich ablehnen. Abgesehen davon seien der Antragsgegnerin gegenüber auch die hievon erfassten Beträge mit Erhebung der Klage des Hausbesorgers im Verfahren 45 Cga 132/00f Landesgericht Innsbruck fällig gestellt worden. Losgelöst davon, dass der gegenständliche Vergleich zu 45 Cga 132/00f erst am 10. 7. 2001 geschlossen wurde, sei im Hinblick auf die - wenn auch damals überhöhte - klagsweise Geltendmachung dieser Beträge im Jahr 2000 von der Fälligkeit derselben im Jahr 2000 auszugehen. Diese habe durch den gerichtlichen Vergleich auch keine zeitliche Verschiebung erfahren. Die Einräumung einer Zahlungsfrist im Vergleich sei nur für die Vollstreckbarkeit maßgeblich, berühre aber die materielle Fälligkeit als solche nicht.

Die verfahrensgegenständlichen Hausbesorkosten für das Jahr 2000 seien daher tatsächlich verfristet, zumal die diesbezügliche Abrechnung erst im Jahr 2002 erfolgte.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Soweit überblickbar fehle nämlich zu den hier relevanten Fragen der Wirkung eines Vergleiches betreffend die Fälligkeit von Entgeltforderungen eines Hausbesorgers eine gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung.

Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss hat die Antragsgegnerin Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn so abzuändern, dass das Feststellungsbegehren der Antragstellerin abgewiesen wird. Hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Von der Antragstellerin, die sich als einzige Mieterin am drittinstanzlichen Rechtsmittelverfahren beteiligte, wurde dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag erstattet, den angefochtenen Sachbeschluss zu bestätigen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig und ist seines Abänderungsbegehrens auch berechtigt.

Die Antragsgegnerin hat den Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend gemacht und dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass der im Verfahren 45 Cga 132/00f des Landesgerichtes Innsbruck abgeschlossene Vergleich die Fälligkeit der (auch hier verfahrensgegenständlichen) Entlohnungsansprüche des Hausbesorgers unter Einschluss der Beiträge zur Sozialversicherung geändert habe. Darin liege der Unterschied zu der von den Vorinstanzen zitierten Entscheidung 5 Ob 419/97x des Obersten Gerichtshofes. Vorsorglich wurden auch noch die anderen schon dem Rekursgericht vorgetragenen Argumente wiederholt.

Die Antragstellerin hält diesen Ausführungen die ihrer Meinung nach zutreffenden Argumente der Vorinstanzen entgegen.

Dazu wurde erwogen:

Zutreffend weist die Rechtsmittelwerberin darauf hin, dass mit dem gerichtlichen Vergleich vom 10. 7. 2001 für die in der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2001 enthaltenen Mehrkosten des Hausbesorgers ein neuer Rechtsgrund

geschaffen und - gemäß § 904 erster Halbsatz ABGB vorrangig vor anderen Bestimmungen - eine neue Fälligkeit festgelegt wurde. Zutreffend weist die Rechtsmittelwerberin darauf hin, dass mit dem gerichtlichen Vergleich vom 10. 7. 2001 für die in der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2001 enthaltenen Mehrkosten des Hausbesorgers ein neuer Rechtsgrund geschaffen und - gemäß Paragraph 904, erster Halbsatz ABGB vorrangig vor anderen Bestimmungen - eine neue Fälligkeit festgelegt wurde.

Die Rechtsfolgen eines gerichtlichen Vergleichs entsprechen jenen des außergerichtlichen Rechtsgeschäfts (Harrer/Haidinger in Schwimann<sup>2</sup>, Rz 41 zu § 1380 ABGB). Es hat also § 1380 ABGB Anwendung zu finden, wonach der Vergleich zu den Neuerungsverträgen zählt. Ob durch den Abschluss eines Vergleichs immer ein neuer Rechtsgrund für die vormals strittige Forderung entsteht, oder ob es dazu einer besonderen Vereinbarung bedarf, ist zwar in Lehre und Judikatur Die Rechtsfolgen eines gerichtlichen Vergleichs entsprechen jenen des außergerichtlichen Rechtsgeschäfts (Harrer/Haidinger in Schwimann<sup>2</sup>, Rz 41 zu Paragraph 1380, ABGB). Es hat also Paragraph 1380, ABGB Anwendung zu finden, wonach der Vergleich zu den Neuerungsverträgen zählt. Ob durch den Abschluss eines Vergleichs immer ein neuer Rechtsgrund für die vormals strittige Forderung entsteht, oder ob es dazu einer besonderen Vereinbarung bedarf, ist zwar in Lehre und Judikatur

umstritten (siehe dazu den in 1 Ob 131/97i = MietSlg 49/22 und 7 Ob

165/00s = JBl 2001, 179 ausführlich dargelegten Meinungsstand), doch

billigt die Judikatur dem Vergleich jedenfalls dann Novationswirkung zu, wenn er die ursprüngliche Obligation - als Ergebnis der Auslegung des Parteiwillens - durch eine Änderung des Rechtsgrunds oder des Hauptgegenstands des Anspruchs ersetzen sollte, sodass ein Rückgriff auf das seinerzeitige Schuldverhältnis nicht mehr möglich ist (7 Ob 165/00s mwN).

Im gegenständlichen Fall lässt der Vergleich vom 10. 7. 2001 keinen Zweifel daran offen, dass damit die vom Hausbesorger geforderte Erhöhung seines Entgelts endgültig bereinigt und jeder weitere Streit hierüber aus der Welt geschaffen werden sollte. In Punkt 6 des Vergleichs wurde sogar ausdrücklich festgehalten, dass damit sämtliche wechselseitigen Ansprüche der Streitteile aus dem zwischen ihnen bestehenden Beschäftigungsverhältnis bis zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses als endgültig abgegolten und bereinigt gelten. Die Parteien haben auf diese Weise ein Zurückgreifen auf die ursprüngliche Obligation - den Arbeitsvertrag - ausgeschlossen. Folgerichtig erfüllt der Vergleich alle von der Judikatur geforderten Voraussetzungen für eine konstitutive Wirkung der Vereinbarung (vgl RIS-Justiz RS0032458). Es wurde auch die Fälligkeit verändert und so festgelegt, dass der sich aus der Lohnerhöhung ergebende Anspruch des Hausbesorgers binnen drei Wochen nach Rechtskraft des Vergleichs zu begleichen ist und ab diesem Zeitpunkt Verzugsfolgen eintreten. Bei dieser Sach- und Rechtslage kann von einer Präklusion der Überwälzung der Mehrkosten auf die Mieter in der Jahresabrechnung 2001 keine Rede sein. Im gegenständlichen Fall lässt der Vergleich vom 10. 7. 2001 keinen Zweifel daran offen, dass damit die vom Hausbesorger geforderte Erhöhung seines Entgelts endgültig bereinigt und jeder weitere Streit hierüber aus der Welt geschaffen werden sollte. In Punkt 6 des Vergleichs wurde sogar ausdrücklich festgehalten, dass damit sämtliche wechselseitigen Ansprüche der Streitteile aus dem zwischen ihnen bestehenden Beschäftigungsverhältnis bis zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses als endgültig abgegolten und bereinigt gelten. Die Parteien haben auf diese Weise ein Zurückgreifen auf die ursprüngliche Obligation - den Arbeitsvertrag - ausgeschlossen. Folgerichtig erfüllt der Vergleich alle von der Judikatur geforderten Voraussetzungen für eine konstitutive Wirkung der Vereinbarung vergleiche RIS-Justiz RS0032458). Es wurde auch die Fälligkeit verändert und so festgelegt, dass der sich aus der Lohnerhöhung ergebende Anspruch des Hausbesorgers binnen drei Wochen nach Rechtskraft des Vergleichs zu begleichen ist und ab diesem Zeitpunkt Verzugsfolgen eintreten. Bei dieser Sach- und Rechtslage kann von einer Präklusion der Überwälzung der Mehrkosten auf die Mieter in der Jahresabrechnung 2001 keine Rede sein.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E74271 5Ob37.04h-2

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00037.04H.0803.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20040803\_OGH0002\_0050OB00037\_04H0000\_000

**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](http://www.jusline.at)