

TE OGH 2001/2/22 6Ob146/00i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.02.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A***** AG, ***** vertreten durch Dr. Haimo Puschner und andere Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei B*****gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Josef W. Deitzer, Rechtsanwalt in Schwechat, wegen 155.633,56 S, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16. Februar 2000, GZ 40 R 548/99f-13, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 6. August 1999, GZ 6 C 142/99f-9 (jetzt 24 C 312/00t), teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat der klagenden Partei die mit 8.370 S (darin enthalten 1.395 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist Mieterin des im Haus der Klägerin gelegenen Geschäftslokales top 1. In dem am 11. 5. 1994 von mehreren Mietern des Hauses eingeleiteten Verfahren vor der Schlichtungsstelle entschied diese am 15. 7. 1996 dahin, dass die Hauseigentümerin Betriebskostenbeträge von insgesamt 130.337,37 S an die Antragsteller zurückzuzahlen habe. Hiebei handelt es sich um Wasser- und Abwasserkosten für die Jahre 1993, 1994 und 1995.

Die Hauseigentümerin rief gegen die betreffenden Entscheidungen der Schlichtungsstelle das Gericht an. Mit dem in mehreren daraufhin eingeleiteten Msch-Verfahren (die zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden wurden) ergangenen Zwischenfeststellungssachbeschluss vom 11. 3. 1997 wurde der Betriebskostenschlüssel für die Wassergebühren 1993, 1994 und 1995 festgelegt. Darin wurde der bisher nach dem Verhältnis der Nutzwerte errechnete Prozentsatz an Wasserverbrauch für das Geschäftslokal top 1 von 4,0154 % auf 24,9351 % für 1993, auf 23,5438 % für 1994 und auf 30,1245 % für 1995 entsprechend dem jeweiligen Verhältnis des Gesamtwasserverbrauches für das Haus zum tatsächlichen Verbrauch erhöht.

Mit Sachbeschluss vom 20. 6. 1997 stellte das Bezirksgericht im Msch-Verfahren fest, dass ein Teil der Wasser- und Kanalgebühren in den Betriebskostenabrechnungen 1993 bis 1995, und zwar 1993 36.019,88 S, 1994 32.350,66 S, 1995 61.324,10 S, "keine Betriebskosten im Sinne der §§ 21 ff MRG darstellen". In der Begründung wird hiezu ausgeführt, dass die im Spruch genannten Beträge die jeweiligen Differenzbeträge zwischen dem bisher verrechneten und dem nunmehr festgestellten Prozentsatz für die hier Beklagte seien. Dieses Übermaß an Kosten für Wasserverbrauch und Kanalgebühren, um das der nach der reinen Nutzfläche berechnete Betriebskostenschlüssel überstiegen werde, bilde

keine Betriebskosten, die den übrigen Mietern zu verrechnen seien. Dieses Übermaß sei von der Mieterin des Geschäftslokales top 1 zu tragen. Mit Sachbeschluss vom 20. 6. 1997 stellte das Bezirksgericht im Msch-Verfahren fest, dass ein Teil der Wasser- und Kanalgebühren in den Betriebskostenabrechnungen 1993 bis 1995, und zwar 1993 36.019,88 S, 1994 32.350,66 S, 1995 61.324,10 S, "keine Betriebskosten im Sinne der Paragraphen 21, ff MRG darstellen". In der Begründung wird hiezu ausgeführt, dass die im Spruch genannten Beträge die jeweiligen Differenzbeträge zwischen dem bisher verrechneten und dem nunmehr festgestellten Prozentsatz für die hier Beklagte seien. Dieses Übermaß an Kosten für Wasserverbrauch und Kanalgebühren, um das der nach der reinen Nutzfläche berechnete Betriebskostenschlüssel überstiegen werde, bilde keine Betriebskosten, die den übrigen Mietern zu verrechnen seien. Dieses Übermaß sei von der Mieterin des Geschäftslokales top 1 zu tragen.

Mit ihrer am 23. 2. 1999 eingebrachten Klage begehrte die Klägerin diesen festgestellten Differenzbetrag von insgesamt 129.694,64 S plus 20 % Umsatzsteuer, sohin insgesamt 155.633,56 S von der Beklagten mit der Behauptung, sie habe diese Betriebskostenbeträge den übrigen Mietern des Hauses am 23. 12. 1997 gutgebucht. Der Betriebskostenschlüssel sei in den im Msch-Verfahren ergangenen Sachbeschlüssen bindend festgelegt worden. Daraus ergebe sich die Zahlungspflicht der Beklagten. Im Übrigen werde das Klagebegehren auf jeden erdenklichen Rechtsgrund, insbesondere auch Bereicherung gestützt. Vor Rechtskraft des Zwischenfeststellungssachbeschlusses hätten die ausständigen Beträge der Beklagten nicht vorgeschrieben werden können, sodass die Klageforderung auch nicht verjährt sei.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie wendete einerseits Verjährung ein, weil der Fortlauf der Verjährung durch das Msch-Verfahren nicht gehemmt worden und der Wasserverbrauch der Klägerin schon früher bekannt gewesen sei. Zudem behauptete sie, das sie sich am Msch-Verfahren nicht beteiligt habe. Die im Msch-Verfahren ergangenen Entscheidungen hätten keine Rechtskraftwirkung gegen die Beklagte entfaltet, weil sie keine Zahlungspflicht der Beklagten zum Inhalt hätten.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren - mit Ausnahme eines Zinsenteilbegehrens - statt. Es stellte zur Frage der Beteiligung der Beklagten im Msch-Verfahren fest: Die Ladung zur ersten mündlichen Verhandlung im (führenden) Verfahren 6 Msch 60/96v, die für den 18. 11. 1996 angesetzt war, wurde der hier Beklagten durch postamtliche Hinterlegung am 31.10. 1996 zugestellt. Zu dieser Verhandlung erschien die Beklagte nicht. Die Ladung zur (nächsten) mündlichen Verhandlung am 3. 3. 1997 kam am 31. 1. 1997 mit dem Vermerk zurück, dass der Empfänger die Abgabestelle nicht regelmäßig aufsuche, weil das Hausbrieffach (Briefkasten) nicht geleert werde. Das Erstgericht verfügte daraufhin die Zustellung durch Hausanschlag. Am 27. 1. 1997 wurde die Ladung "an der schwarzen Tafel für Hausinformationen" im Haus der Klägerin angebracht. Die Beklagte erschien abermals nicht. Sowohl der Zwischenfeststellungssachbeschluss als auch der Sachbeschluss wurden jeweils an der Tafel für Hausinformationen angebracht, und zwar jener am 21. 3. 1997, dieser am 30. 6. 1997.

Das Erstgericht ging von der Bindungswirkung der beiden Beschlüsse im Msch-Verfahren für das vorliegende Verfahren aus, weil die Beklagte durch die wirksame Hinterlegung der Ladung zur ersten Verhandlung gemäß § 37 Abs 3 Z 2 MRG vom Verfahren verständigt worden sei und die Ladung zur nächsten Verhandlung sowie die Sachbeschlüsse durch Anschlag gemäß § 37 Abs 3 Z 4 MRG wirksam zugestellt worden seien. Das festgestellte Übermaß an Wasserverbrauch sei der Beklagten als verursachende Mieterin aufzuerlegen. Der diesbezügliche Anspruch der Klägerin sei auch nicht verjährt. Es sei unstrittig, dass sie die gesamten Bewirtschaftungskosten einschließlich der strittigen Wassergebühren innerhalb der Präklusivfrist des § 21 Abs 3 MRG abgerechnet habe. Strittig sei lediglich, wer diese in Rechnung gestellten Kosten, die als Mietzinsforderung gemäß § 15 Abs 1 Z 2 MRG zu qualifizieren sei, letztlich zu tragen habe. Für die Geltendmachung der Betriebskosten gegen den "richtigen" Mieter gelte die dreijährige Verjährungsfrist gemäß § 1486 Z 4 ABGB. Die Verjährung beginne erst mit dem Zeitpunkt, in dem das Recht zuerst hätte ausgeübt werden können. Da erst mit 21. 4. 1997 (dieses Datum trägt die am Zwischenfeststellungssachbeschluss vom 11. 3. 1997 angebrachte Rechtskraftbestätigung) rechtskräftig festgestellt worden sei, dass die Beklagte für die Jahre 1993 bis 1995 ein höherer Betriebskostenschlüssel für Wassergebühren treffe, habe die Verjährungsfrist erst an diesem Tag zu laufen begonnen. Auch wenn - folgend dem Sachbeschluss vom 20. 6. 1997 - die Übermaßbeträge keine Betriebskosten darstellten, stünde der Klägerin ein Verwendungsanspruch gemäß § 1041 ABGB zu, der erst in 30 Jahren verjähre. Das Erstgericht ging von der Bindungswirkung der beiden Beschlüsse im Msch-Verfahren für das vorliegende Verfahren aus, weil die Beklagte durch die wirksame Hinterlegung der Ladung zur ersten Verhandlung gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2, MRG vom Verfahren verständigt worden

sei und die Ladung zur nächsten Verhandlung sowie die Sachbeschlüsse durch Anschlag gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 4, MRG wirksam zugestellt worden seien. Das festgestellte Übermaß an Wasserverbrauch sei der Beklagten als verursachende Mieterin aufzuerlegen. Der diesbezügliche Anspruch der Klägerin sei auch nicht verjährt. Es sei unstrittig, dass sie die gesamten Bewirtschaftungskosten einschließlich der strittigen Wassergebühren innerhalb der Präklusivfrist des Paragraph 21, Absatz 3, MRG abgerechnet habe. Strittig sei lediglich, wer diese in Rechnung gestellten Kosten, die als Mietzinsforderung gemäß Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 2, MRG zu qualifizieren sei, letztlich zu tragen habe. Für die Geltendmachung der Betriebskosten gegen den "richtigen" Mieter gelte die dreijährige Verjährungsfrist gemäß Paragraph 1486, Ziffer 4, ABGB. Die Verjährung beginne erst mit dem Zeitpunkt, in dem das Recht zuerst hätte ausgeübt werden können. Da erst mit 21. 4. 1997 (dieses Datum trägt die am Zwischenfeststellungssachbeschluss vom 11. 3. 1997 angebrachte Rechtskraftbestätigung) rechtskräftig festgestellt worden sei, dass die Beklagte für die Jahre 1993 bis 1995 ein höherer Betriebskostenschlüssel für Wassergebühren treffe, habe die Verjährungsfrist erst an diesem Tag zu laufen begonnen. Auch wenn - folgend dem Sachbeschluss vom 20. 6. 1997 - die Übermaßbeträge keine Betriebskosten darstellten, stünde der Klägerin ein Verwendungsanspruch gemäß Paragraph 1041, ABGB zu, der erst in 30 Jahren verjähre.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil teilweise dahin ab, dass es der Klägerin 148.796,51 S zusprach und das Mehrbegehren von 6.837,05 S abwies. Es sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Das die Rechtswirksamkeit der Zustellvorgänge in den Msch-Verfahren bestreitende Vorbringen der Berufung stelle ein unbeachtliche Neuerung dar. Der Anspruch sei auch nicht verjährt, weil die durch das Übermaß an Wasserverbrauch entstandenen Kosten keine Betriebskosten im Sinn des § 21 MRG seien. Es handle sich nicht um Kosten, die der Betrieb des Miethauses mit sich bringe, sondern um davon unabhängige Kosten des im Bestandobjekt geführten Betriebes, der diese Kosten selbst zu tragen habe. Der Klägerin stehe daher ein Ersatzanspruch nach § 1041 ABGB zu, der gemäß § 1478 ABGB in 30 Jahren verjähre. Da allerdings die Umsatzsteuer für den Wasserbezug in den Jahren 1993 und 1994 nur 10 % und nicht, wie vom Erstgericht angenommen, 20 % betragen habe, sei ein entsprechender Teilbetrag abzuweisen gewesen. Die Revision sei zulässig, weil zur Frage, ob ein Ersatzanspruch des Vermieters für das dem verursachenden Mieter anzulastende Übermaß an Wassergebühr der Verjährungsfrist des § 1486 Z 4 oder des § 1478 ABGB unterliege, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege. Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil teilweise dahin ab, dass es der Klägerin 148.796,51 S zusprach und das Mehrbegehren von 6.837,05 S abwies. Es sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Das die Rechtswirksamkeit der Zustellvorgänge in den Msch-Verfahren bestreitende Vorbringen der Berufung stelle ein unbeachtliche Neuerung dar. Der Anspruch sei auch nicht verjährt, weil die durch das Übermaß an Wasserverbrauch entstandenen Kosten keine Betriebskosten im Sinn des Paragraph 21, MRG seien. Es handle sich nicht um Kosten, die der Betrieb des Miethauses mit sich bringe, sondern um davon unabhängige Kosten des im Bestandobjekt geführten Betriebes, der diese Kosten selbst zu tragen habe. Der Klägerin stehe daher ein Ersatzanspruch nach Paragraph 1041, ABGB zu, der gemäß Paragraph 1478, ABGB in 30 Jahren verjähre. Da allerdings die Umsatzsteuer für den Wasserbezug in den Jahren 1993 und 1994 nur 10 % und nicht, wie vom Erstgericht angenommen, 20 % betragen habe, sei ein entsprechender Teilbetrag abzuweisen gewesen. Die Revision sei zulässig, weil zur Frage, ob ein Ersatzanspruch des Vermieters für das dem verursachenden Mieter anzulastende Übermaß an Wassergebühr der Verjährungsfrist des Paragraph 1486, Ziffer 4, oder des Paragraph 1478, ABGB unterliege, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

Gemäß § 21 Abs 1 Z 1 MRG gelten als Betriebskosten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für "die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nichtöffentlichen Wasserleitung". Im Gegensatz zur Ansicht des Berufungsgerichtes kann nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung kein Zweifel daran

bestehen, dass die Wasserversorgungskosten jedenfalls und unabhängig davon, wieviel Wasser die einzelnen Mieter konkret verbrauchen, zu den Betriebskosten zählen. Wer die Kosten, die nach § 21 Abs 1 MRG als Betriebskosten anzusehen sind, verursacht oder verschuldet hat, ist für den Betriebskostencharakter ohne Bedeutung (JBI 1986, 316 = ImmZ 1986, 151 = MietSlg 38.531; vgl auch 5 Ob 375/97a = WoBI 1998, 302 = immolex 1998, 233).

Der Subsumtion des Übermaßes an Wassergebühren als Betriebskosten steht im vorliegenden Fall auch nicht die Bindungswirkung des in dem Msch-Verfahren ergangenen Sachbeschlusses entgegen. Ungeachtet des Wortlautes seines Spruches ("Festgestellt wird, dass nachstehende Betriebskostenpositionen...keine Betriebskosten im Sinne der §§ 21 ff MRG darstellen...") geht aus der Begründung dieses Beschlusses hervor, dass damit gemeint ist, die Differenzbeträge zwischen dem nach dem Verhältnis der Nutzflächen bemessenen Betriebskostenanteil der hier Beklagten und dem nunmehr festgesetzten Anteil seien nicht den übrigen Mietern zu verrechnen, sondern von der hier Beklagten zu tragen. Nur in diesem Sinn ist der zitierte Sachbeschluss zu verstehen. Der Subsumtion des Übermaßes an Wassergebühren als Betriebskosten steht im vorliegenden Fall auch nicht die Bindungswirkung des in dem Msch-Verfahren ergangenen Sachbeschlusses entgegen. Ungeachtet des Wortlautes seines Spruches ("Festgestellt wird, dass nachstehende Betriebskostenpositionen...keine Betriebskosten im Sinne der Paragraphen 21, ff MRG darstellen...") geht aus der Begründung dieses Beschlusses hervor, dass damit gemeint ist, die Differenzbeträge zwischen dem nach dem Verhältnis der Nutzflächen bemessenen Betriebskostenanteil der hier Beklagten und dem nunmehr festgesetzten Anteil seien nicht den übrigen Mietern zu verrechnen, sondern von der hier Beklagten zu tragen. Nur in diesem Sinn ist der zitierte Sachbeschluss zu verstehen.

Die Betriebskosten verjähren als Teil des gesetzlichen Mietzinses (§ 15 Abs 1 MRG) gemäß § 1486 Z 4 ABGB in drei Jahren. Der Vermieter kann sie innerhalb dieser Frist einklagen, wenn er sie innerhalb der Präklusivfrist des § 21 Abs 3 und 4 MRG abgerechnet hatte. Für die rechtzeitige Geltendmachung der Betriebskosten im Sinn des § 21 Abs 3 und 4 MRG, also für die Verhinderung durch Eintritt der Präklusion, genügt eine Aufstellung der Ausgabenposten, die der Vermieter verrechnen will, samt den Belegen (4 Ob 2326/96d = immolex 1997/54 = MietSlg 48.522/40 mwN). Die ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten einschließlich der Wassergebühren hat die Beklagte im vorliegenden Fall nicht bestritten, sodass die eingeklagte Forderung nur nach den Verjährungsvorschriften des ABGB zu beurteilen ist (MietSlg 46.295). Die Betriebskosten verjähren als Teil des gesetzlichen Mietzinses (Paragraph 15, Absatz eins, MRG) gemäß Paragraph 1486, Ziffer 4, ABGB in drei Jahren. Der Vermieter kann sie innerhalb dieser Frist einklagen, wenn er sie innerhalb der Präklusivfrist des Paragraph 21, Absatz 3 und 4 MRG abgerechnet hatte. Für die rechtzeitige Geltendmachung der Betriebskosten im Sinn des Paragraph 21, Absatz 3 und 4 MRG, also für die Verhinderung durch Eintritt der Präklusion, genügt eine Aufstellung der Ausgabenposten, die der Vermieter verrechnen will, samt den Belegen (4 Ob 2326/96d = immolex 1997/54 = MietSlg 48.522/40 mwN). Die ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten einschließlich der Wassergebühren hat die Beklagte im vorliegenden Fall nicht bestritten, sodass die eingeklagte Forderung nur nach den Verjährungsvorschriften des ABGB zu beurteilen ist (MietSlg 46.295).

Entscheidungswesentlich ist daher nur die Frage des Beginns der Verjährungsfrist für Betriebskostennachforderungen des Vermieters, die daraus resultieren, dass in einem im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 9 MRG ein vom Verhältnis der Nutzflächen (§ 17 MRG) abweichender Verteilungsschlüssel für einen bereits zurückliegenden Zeitraum festgelegt wird. Eine solche nachträgliche Änderung wird von der Rechtsprechung in berichtiger Auslegung des § 17 MRG aus der Erwägung gebilligt, dass dem Mieter, der unverhältnismäßig hohe Betriebskosten verursacht, aus Billigkeitsgründen allein das Übermaß

unter Abweichung vom allgemeinen Betriebskostenschlüssel auferlegt wird (ImmZ 1986, 455 = MietSlg 38.370 bei unverhältnismäßigem Wasserverbrauch durch einen Gewerbebetrieb; vgl weiters 5 Ob 54/88 = MietSlg 40.374; MietSlg 38.371; Palten, Betriebskosten im Mietrecht 2 Rz 144 ff mwN).

Nach § 1478 Satz 2 ABGB beginnt die Verjährung, sobald das Recht an sich schon hätte ausgeübt werden können. Der Lauf der Verjährungsfrist setzt daher nach dieser Bestimmung dann ein, wenn der Geltendmachung des Anspruches kein rechtliches Hindernis entgegensteht und damit die objektive Möglichkeit zu klagen gegeben ist. Subjektive, in der Person des Berechtigten liegende Hindernisse oder tatsächliche Erschwerungen schieben den Beginn der Verjährung nicht hinaus. Diese Regel gilt grundsätzlich für alle Verjährungsfristen. Soweit das Gesetz keine Ausnahmen macht - etwa im § 1489 ABGB für die Verjährung von Schadenersatzansprüchen -, hat daher die Kenntnis des Berechtigten vom Bestehen des Anspruches oder der Person des Verpflichteten keinen Einfluss auf den Beginn der Verjährung. Nach diesem Maßstab kann die Verjährung einer Forderung nicht vor ihrer Fälligkeit beginnen (5 Ob 137/92 = EvBl 1993/92; 5 Ob 103/93 = MietSlg 45.207 je mwN).

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Verjährung der Forderung des Vermieters gegen einen bestimmten Mieter auf Nachzahlung der Kosten für übermäßige Betriebskosten frühestens mit der im Msch-Verfahren hierüber ergangenen Entscheidung beginnen kann. Vorher hat der Vermieter keine rechtliche Möglichkeit, von dem sich aus § 17 MRG zwingend ergebenden, nach den Nutzflächen zu berechnenden Betriebskostenschlüssel abzuweichen und entsprechende Mehrbeträge von dem das Übermaß an Betriebskosten verursachenden Mieter zu fordern. Auf die Frage der Kenntnis oder subjektiven Unkenntnis des Vermieters vom Übermaß an Betriebskosten und dessen Verursacher kommt es daher nicht an. Die Klageführung setzt vielmehr objektiv die (rechtskräftige) Änderung des sich aus § 17 MRG ergebenden Verteilungsschlüssels voraus. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Verjährung der Forderung des Vermieters gegen einen bestimmten Mieter auf Nachzahlung der Kosten für übermäßige Betriebskosten frühestens mit der im Msch-Verfahren hierüber ergangenen Entscheidung beginnen kann. Vorher hat der Vermieter keine rechtliche Möglichkeit, von dem sich aus Paragraph 17, MRG zwingend ergebenden, nach den Nutzflächen zu berechnenden Betriebskostenschlüssel abzuweichen und entsprechende Mehrbeträge von dem das Übermaß an Betriebskosten verursachenden Mieter zu fordern. Auf die Frage der Kenntnis oder subjektiven Unkenntnis des Vermieters vom Übermaß an Betriebskosten und dessen Verursacher kommt es daher nicht an. Die Klageführung setzt vielmehr objektiv die (rechtskräftige) Änderung des sich aus Paragraph 17, MRG ergebenden Verteilungsschlüssels voraus.

Ob im vorliegenden Fall die Verpflichtung der Beklagten zur Nachzahlung des von ihr verursachten Übermaßes an Wassergebühren bereits mit der Rechtskraft des Zwischenfeststellungssachbeschlusses oder erst mit dem die Msch-Verfahren abschließenden Sachbeschluss (der sich hier aber, wie bereits ausgeführt, sinngemäß ohnehin nur auf die Feststellung beschränkt, dass die Wassergebühren abweichend von § 17 MRG zu Lasten der Beklagten aufzuteilen sind) oder allenfalls erst mit der Rückzahlung der entsprechenden Differenzbeträge durch die Klägerin an die anderen Mieter klageweise durchgesetzt werden konnte, ist hier nicht weiter zu prüfen, weil für all diese Zeitpunkte gilt, dass die Klage jedenfalls rechtzeitig eingebracht wurde. Ob im vorliegenden Fall die Verpflichtung der Beklagten zur Nachzahlung des von ihr verursachten Übermaßes an Wassergebühren bereits mit der Rechtskraft des Zwischenfeststellungssachbeschlusses oder erst mit dem die Msch-Verfahren abschließenden Sachbeschluss (der sich

hier aber, wie bereits ausgeführt, sinngemäß ohnehin nur auf die Feststellung beschränkt, dass die Wassergebühren abweichend von Paragraph 17, MRG zu Lasten der Beklagten aufzuteilen sind) oder allenfalls erst mit der Rückzahlung der entsprechenden Differenzbeträge durch die Klägerin an die anderen Mieter klageweise durchgesetzt werden konnte, ist hier nicht weiter zu prüfen, weil für all diese Zeitpunkte gilt, dass die Klage jedenfalls rechtzeitig eingebracht wurde.

Grund und Höhe der Ersatzpflicht der Beklagten ist durch die beiden zitierten Beschlüsse in den Msch-Verfahren bindend festgelegt. Soweit die Beklagte die Rechtskraft und daher die Bindungswirkung der Beschlüsse mangels Möglichkeit der Verfahrensbeteiligung bestreitet, ist ihr zu erwidern:

Ob die Beklagte von den auch sie betreffenden Anträgen in den Msch-Verfahren ordnungsgemäß verständigt und zu den Verhandlungen geladen wurde, kann dahingestellt bleiben, weil die Rechtskraft der in diesen Verfahren ergangenen Sachbeschlüsse selbst allenfalls unterlaufene Nichtigkeiten des Verfahrens geheilt hat. Der Vollständigkeit halber ist die Beklagte aber darauf hinzuweisen, dass ihr nach dem Inhalt der Msch-Akten, in die der erkennende Senat Einsicht genommen hat, sowohl der Antrag im Verfahren 6 Msch 73/96f als auch die Ladungen zu den jeweiligen Verhandlungen wirksam durch Hinterlegung zugestellt wurden (§ 17 ZustG). Ob die Beklagte von den auch sie betreffenden Anträgen in den Msch-Verfahren ordnungsgemäß verständigt und zu den Verhandlungen geladen wurde, kann dahingestellt bleiben, weil die Rechtskraft der in diesen Verfahren ergangenen Sachbeschlüsse selbst allenfalls unterlaufene Nichtigkeiten des Verfahrens geheilt hat. Der Vollständigkeit halber ist die Beklagte aber darauf hinzuweisen, dass ihr nach dem Inhalt der Msch-Akten, in die der erkennende Senat Einsicht genommen hat, sowohl der Antrag im Verfahren 6 Msch 73/96f als auch die Ladungen zu den jeweiligen Verhandlungen wirksam durch Hinterlegung zugestellt wurden (Paragraph 17, ZustG).

Der Zwischenfeststellungssachbeschluss trägt die Rechtskraftbestätigung vom 12. 5. 1997, der Sachbeschluss jene vom 11. 8. 1997. Die Wirkung der formellen Rechtskraft tritt allerdings kraft Gesetzes ein und haftet der Entscheidung als Eigenschaft an. Die kraft Gesetzes eintretende Wirkung der Rechtskraft kann nicht durch eine mit der Aktenlage unvereinbare unrichtige Rechtskraftbestätigung verändert werden (8 Ob 2016/96w; 1 Ob 281/97y = NZ 1999, 86). Im vorliegenden Fall besteht aber an der Richtigkeit der Rechtskraftbestätigungen kein Zweifel. Wie unstrittig und im Übrigen aus dem (führenden) Akt 6 Msch 60/96v ersichtlich ist, wurden beide Sachbeschlüsse jeweils an der Tafel für Hausinformationen im Flur des Hauses der Klägerin angeschlagen, und zwar der Zwischenfeststellungssachbeschluss am 27. 1. 1997 und der Sachbeschluss am 30. 6. 1997. Zudem wurden die Beschlüsse unter anderem den Antragstellern bzw deren Vertreter und den Vertretern der Antragsgegner (der Klägerin und deren Rechtsvorgängerin) zugestellt.

In Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden können, zu verständigen (§ 37 Abs 3 Z 2 MRG). In Verfahren, die vom Vermieter gegen Hauptmieter einer Liegenschaft eingeleitet werden, kommt Parteistellung den Hauptmietern der Liegenschaft zu, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten (§ 37 Abs 3 Z 3 MRG). Die Zustellung an diese Hauptmieter kann durch einen Hausanschlag erfolgen, der "an einer allen Hausbewohnern deutlich sichtbaren Stelle des Hauses, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser hat, in jedem Stiegenhaus anzubringen ist" (§ 37 Abs 3 Z 4 MRG). Kommt in einem Verfahren nach Z 3 mehr als sechs Hauptmietern Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Hauptmieter durch einen Anschlag nach Z 4 verbunden mit einer individuellen Zustellung an einen dieser Hauptmieter, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden (§ 37 Abs 3 Z 5 MRG). In Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden können, zu verständigen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2, MRG). In Verfahren, die vom Vermieter gegen Hauptmieter einer Liegenschaft eingeleitet werden, kommt Parteistellung den Hauptmietern der Liegenschaft zu, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 3, MRG). Die Zustellung an diese Hauptmieter kann durch einen Hausanschlag erfolgen, der "an einer allen Hausbewohnern deutlich sichtbaren Stelle des Hauses, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser hat, in jedem Stiegenhaus anzubringen ist" (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 4, MRG). Kommt in einem Verfahren nach Ziffer

3, mehr als sechs Hauptmietern Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Hauptmieter durch einen Anschlag nach Ziffer 4, verbunden mit einer individuellen Zustellung an einen dieser Hauptmieter, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 5, MRG).

Wie der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung vom 15. 6. 2000, 5 Ob 145/00k ausgesprochen hat, reicht diese gesetzlich geregelte Form der Zustellung durch Anschlag auch dann aus, wenn der Zugang zu einem Mietobjekt nicht durch das Haus bzw Stiegenhaus, sondern direkt von der Straße her erfolgt. Das Gesetz fingiert insoweit die Kenntnismöglichkeit aller Mieter. Ausgehend davon, dass sich keiner mit der Unkenntnis der Gesetze entschuldigen kann, ist zugrunde zu legen, dass Mieter eines Hauses davon Kenntnis haben, dass behördliche und gerichtliche Zustellungen, die Rechtswirksamkeit gegen sich erlangen können, zulässigerweise durch Hausanschlag erfolgen können. Damit besteht aber für solche Mieter, die ihr Objekt von der Straße oder vom Hof eines Hauses aus betreten, die Notwendigkeit, entweder selbst regelmäßig die Stiegenhäuser aufzusuchen, um sich über solche Zustellungen zu informieren oder eine geeignete Person damit zu betrauen, ihnen regelmäßig Information über solche Vorgänge zukommen zu lassen. Diesfalls besteht auch für einen Hauptmieter ohne unmittelbaren Zugang durch das Haus Gelegenheit, Kenntnis von Zustellungen und gegen ihn geführte Verfahren zu erlangen. Dass hiezu eine aktive Mitwirkung erforderlich ist, ändert nichts daran, dass ihm durch eine solche gesetzliche Zustellmöglichkeit nicht das rechtliche Gehör entzogen wird.

Der im Rechtsmittelverfahren aufgestellten Behauptung der Beklagten, keinen Zugang zum Stiegenhaus zu haben, kommt daher keine entscheidende Bedeutung zu. Da die in § 37 Abs 3 Z 4 und 5 MRG beschriebenen Zustellvorgänge in den Msch-Verfahren eingehalten wurden, ist von der Richtigkeit der Rechtskraftbestätigungen betreffend die beiden Sachbeschlüsse in den Msch-Verfahren auszugehen. Die Vorinstanzen haben daher zu Recht ihre Bindung an diese Beschlüsse bejaht. Ihre Entscheidungen waren daher zu bestätigen. Der im Rechtsmittelverfahren aufgestellten Behauptung der Beklagten, keinen Zugang zum Stiegenhaus zu haben, kommt daher keine entscheidende Bedeutung zu. Da die in Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 4 und 5 MRG beschriebenen Zustellvorgänge in den Msch-Verfahren eingehalten wurden, ist von der Richtigkeit der Rechtskraftbestätigungen betreffend die beiden Sachbeschlüsse in den Msch-Verfahren auszugehen. Die Vorinstanzen haben daher zu Recht ihre Bindung an diese Beschlüsse bejaht. Ihre Entscheidungen waren daher zu bestätigen.

Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E60943 06A01460

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0060OB00146.001.0222.000

Dokumentnummer

JJT_20010222_OGH0002_0060OB00146_00I0000_000

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