

TE OGH 1999/4/29 2Ob40/97i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.04.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** GesmbH, ***** vertreten durch Dr. Josef Broinger & Partner, Rechtsanwälte in Eferding, wider die beklagte Partei Mag. Wolfgang H*****, vertreten durch Dr. Klaus Furlinger, Rechtsanwalt in Linz, wegen S 59.782,13 sA, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 3. Oktober 1996, GZ 12 R 129/96s-15, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Urfahr-Umgebung vom 4. April 1996, GZ 5 C 542/96z-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 4.871,04 (darin enthalten S 8.011,84 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei ist unter anderem Eigentümerin von 145/429 Anteilen des Hauses P*****, G*****straße 2, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an Einheit 2 verbunden ist. Sie hat dem Beklagten dieses Objekt mit Vertrag vom 1. 8. 1986 in Bestand gegeben.

Die klagende Partei begehrt Zahlung von S 59.782,13 sA an rückständigen Heizkosten. Sie sei im März 1995 von der "N*****" zur Bezahlung der Heizkosten seit 1987 aufgefordert worden. Diese habe offensichtlich irrtümlich die Heizkosten dem Energieversorgungsunternehmen bezahlt. Die klagende Partei habe diese Heizkosten der "N*****" bezahlt und dem Beklagten anteilmäßig weiterverrechnet, weil er verpflichtet sei, die dem Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer erwachsenden Steuern, Abgaben, Gebühren und Lasten aller Art zu vergüten. Die klagende Partei habe durch die Bezahlung der Heizkosten gegenüber der "N*****" einen Aufwand getätigt, den der Beklagte selbst tätigen hätte müssen.

Der Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens und wendete Verjährung ein. Nur die klagende Partei hafte gegenüber dem Versorgungsunternehmen für die Heizkosten und habe damit durch Bezahlung an die "N*****" keinen Aufwand gemacht, den der Beklagte selbst hätte tätigen müssen. Vielmehr habe sie ihre eigene Schuld erfüllt, weshalb ein Anspruch nach § 1042 ABGB nicht vorliege. Aufgrund des zwischen den Streitparteien bestehenden Mietvertrages sei der Beklagte zur Bezahlung von Miete und Betriebskosten verpflichtet; Der Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens und wendete Verjährung ein. Nur die klagende Partei hafte gegenüber dem Versorgungsunternehmen für die Heizkosten und habe damit durch Bezahlung an die "N*****" keinen Aufwand

gemacht, den der Beklagte selbst hätte tätigen müssen. Vielmehr habe sie ihre eigene Schuld erfüllt, weshalb ein Anspruch nach Paragraph 1042, ABGB nicht vorliege. Aufgrund des zwischen den Streitteilen bestehenden Mietvertrages sei der Beklagte zur Bezahlung von Miete und Betriebskosten verpflichtet;

die Betriebskosten seien spätestens mit Ende der Abrechnungsperiode fällig, von welchem Zeitpunkt die dreijährige Verjährungsfrist laufe;

die vor Mai 1992 entstandenen Heizkostenforderungen seien verjährt. Bei entsprechender Aufmerksamkeit hätte der klagenden Partei als Eigentümerin und Vermieterin erstmals nach der Heizperiode 1987/88 auffallen müssen, daß ihr für das Bestandsobjekt niemals Heizkosten vorgeschrieben worden seien. Es habe bereits zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit bestanden, zu klagen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit Ausnahme eines Umsatzsteuerbegehrens aus den Zinsen statt und traf zusammengefaßt folgende entscheidungswesentliche Feststellungen:

Die dem Beklagten mit Mietvertrag vom 1. 8. 1986 in Bestand gegebenen Räumlichkeiten haben eine Gesamtfläche von 145,49 m². Der Beklagte hat das Bestandsobjekt am 13. 5. 1987 in einem zum ordnungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand von der klagenden Partei übernommen. Zu diesem Zeitpunkt war die Fußbodenheizung in funktionsfähigem Zustand. Das gesamte Objekt wird mit einer Gasheizung beheizt, wobei nur ein Zähler für das gesamte Haus vorhanden ist. Im Punkt 6. des Mietvertrages ist vereinbart, daß die Betriebs- und Erhaltungskosten, insbesondere die Kosten des Wasser-, Gas- und Stromverbrauchs, der Reparatur sowie der Ersatz der notwendigen Teile zu Lasten des Mieters gehen. Nach Punkt 5 des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter über die vereinbarten Zahlungen nach Punkt 12. (Miete) hinaus alle Steuern, Abgaben, Gebühren und Lasten aller Art, die dem Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Vertragsgegenstandes erwachsen, zu vergüten. Mit Schreiben der "N*****" vom 20. 3. 1995 wurde die klagende Partei davon in Kenntnis gesetzt, daß die Heizkosten für die Jahre 1987 bis einschließlich 1994 irrtümlich von der "N*****" bezahlt wurden. Der Grund dieses Irrtums lag darin, daß die Installationsfirma den das Haus G*****straße 2 betreffenden Zähler der Gasheizung für den Benützer "N*****" beim Energieversorgungsunternehmen angemeldet hat. Die klagende Partei hat daraufhin den eingeforderten Heizkostenbetrag bezahlt und die Heizkosten nach dem Parifizierungsschlüssel an die jeweiligen Mieter, so auch an den Beklagten, weiterverrechnet. Mit Schreiben vom 24. 4. 1995 forderte die klagende Partei vom Beklagten die rückständigen Heizkosten für die Jahre 1987 bis einschließlich 1994 von S 81.048,67. Der Beklagte bezahlte für den Zeitraum ab April 1992 S 21.266,54 und berief sich hinsichtlich des davor liegenden Zeitraumes auf Verjährung.

Rechtlich erörterte das Erstgericht, daß § 1486 Z 4 ABGB für Betriebskosten und somit auch für die Kosten einer Sammelheizung, gelte und daher die Verjährung im Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung zu laufen beginne. Die "N*****" habe die klagende Partei durch irrtümliche Zahlung der Heizkosten von ihrer diesbezüglichen Zahlungsverbindlichkeit gegenüber dem Versorgungsunternehmen befreit. Die "N*****" habe nunmehr wahlweise einen Anspruch aus § 1431 ABGB gegen das Versorgungsunternehmen und aus § 1042 ABGB gegen die klagende Partei gehabt. Da Ansprüche nach § 1042 ABGB gemäß § 1478 ABGB der 30-jährigen Verjährungsfrist unterlägen, habe die klagende Partei zu Recht die Ansprüche der "N*****" bezahlt. Erst infolge der Inanspruchnahme durch die "N*****" sei für die klagende Partei die objektive Möglichkeit entstanden, die Heizkostenforderung gegen den Beklagten einzuklagen, weil zuvor für die klagende Partei keine offene Verbindlichkeit hinsichtlich der Heizkosten bestanden habe. Es sei daher die Fälligkeit und damit der Beginn der Verjährung erst mit Inanspruchnahme der klagenden Partei im März 1995 gegeben, so daß die Klageforderung nicht verjährt sei. Rechtlich erörterte das Erstgericht, daß Paragraph 1486, Ziffer 4, ABGB für Betriebskosten und somit auch für die Kosten einer Sammelheizung, gelte und daher die Verjährung im Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung zu laufen beginne. Die "N*****" habe die klagende Partei durch irrtümliche Zahlung der Heizkosten von ihrer diesbezüglichen Zahlungsverbindlichkeit gegenüber dem Versorgungsunternehmen befreit. Die "N*****" habe nunmehr wahlweise einen Anspruch aus Paragraph 1431, ABGB gegen das Versorgungsunternehmen und aus Paragraph 1042, ABGB gegen die klagende Partei gehabt. Da Ansprüche nach Paragraph 1042, ABGB gemäß Paragraph 1478, ABGB der 30-jährigen Verjährungsfrist unterlägen, habe die klagende Partei zu Recht die Ansprüche der "N*****" bezahlt. Erst infolge der Inanspruchnahme durch die "N*****" sei für die klagende Partei die objektive Möglichkeit entstanden, die Heizkostenforderung gegen den Beklagten einzuklagen, weil zuvor für die klagende Partei keine offene Verbindlichkeit hinsichtlich der Heizkosten bestanden habe. Es sei daher die Fälligkeit und damit der Beginn der Verjährung erst mit Inanspruchnahme der klagenden Partei im März 1995 gegeben, so daß die Klageforderung nicht verjährt sei.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge. Ansprüche nach § 1042 ABGB unterlägen der 30-jährigen Verjährung nach § 1479 ABGB. Diese Bestimmung sei im zweiseitigen Verhältnis aber nicht anzuwenden. Bei Heranziehung dieser Bestimmung zwischen zwei Vertragspartnern würde es dem Gläubiger nämlich ermöglicht, durch "Ersatzvornahme" seinen Schuldner in die Regreßschuld des § 1042 zu drängen. Ein Anspruch der klagenden Partei gemäß § 1042 ABGB käme nur dann zum Tragen, wenn zwischen dem Beklagten und dem Versorgungsunternehmen ein direktes Vertragsverhältnis bestehen würde. Im vorliegenden Fall bestehe kein solches direktes Vertragsverhältnis des Beklagten zum Energieversorgungsunternehmen. Aus dem Mietvertrag ergebe sich aber, daß Vertragspartner des Versorgungsunternehmens der Vermieter und Eigentümer (bzw die Wohnungseigentümergeinschaft) sei, der diese dann nach dem Parifizierungsschlüssel auf die Mieter aufzuteilen berechtigt sei. Die Verpflichtung des beklagten Mieters zur Tragung der Heizkosten bestehe demnach gegenüber dem klagenden Vermieter und nicht gegenüber dem Versorgungsunternehmen. Auch wenn man § 1042 ABGB nicht heranziehe, sei für den Beklagten nichts gewonnen, weil sich die klagende Partei grundsätzlich auf einen vertraglichen Anspruch gestützt habe und diesen lediglich unrichtig rechtlich unter § 1042 subsumiert habe. Heizkostenforderungen verjährten innerhalb von drei Jahren, wobei nicht entscheidungswesentlich sei, ob sie unter § 1486 Z 1 ABGB oder Z 4 fielen. Nach § 1478 Satz 2 ABGB beginne die Verjährung, sobald das Recht an sich hätte ausgeübt werden können. Der Lauf der Verjährung setze somit dann ein, wenn der Geltendmachung des Anspruches kein rechtliches Hindernis - etwa die mangelnde Fälligkeit - entgegenstehe und damit die objektive Möglichkeit zu klagen gegeben sei. Für die klagende Partei habe die Möglichkeit, gegen den Beklagten gerichtlich vorzugehen, erst ab dem Zeitpunkt bestanden, als die "N*****" an sie herangetreten sei und die Heizkosten fälliggestellt habe. Erst ab diesem Zeitpunkt habe für die klagende Partei eine offene Heizkostenforderung bestanden, die sie an den Beklagten weiterverrechnen habe können. Vor März 1995 sei die Geltendmachung gegenüber dem Beklagten schon an der Bestimmung der Höhe gescheitert. Nachdem kein Fixbetrag an zu bezahlenden Heizkosten vorbehaltlich einer späteren Abrechnung vereinbart gewesen sei, sondern ausdrücklich eine Belastung des Beklagten mit den jeweils tatsächlichen Betriebskosten, habe die Klägerin auch nicht vorweg "fiktive" Heizkosten verrechnen können, sondern nur tatsächlich anfallende Kosten ab dem Zeitpunkt ihres Anfalles. Soweit der Beklagte ins Treffen führe, der klagenden Partei habe als Vollkaufmann schon ab Ende der ersten Heizperiode auffallen müssen, daß keine Heizkosten verrechnet würden, weshalb schon seit damals die objektive Klagemöglichkeit bestanden habe, sei ihm zu entgegen, daß ein Schuldner nicht verpflichtet sei, sich an den Gläubiger (hier: das Versorgungsunternehmen) zu wenden und um Vorschreibung von Energiekosten zu ersuchen. Die klagende Partei habe den Eintritt einer allfälligen Verjährung der Forderung des Versorgungsunternehmens ihr gegenüber abwarten dürfen, dies umso mehr, als keinerlei Hinweise auf eine falsche Installierung des Zählers zu Lasten eines Dritten bestanden hätten. Soweit geltend gemacht werde, Heizkosten würden am Ende der Heizperiode fällig werden und ab diesem Zeitpunkt in drei Jahren verjähren, so treffe dies nur für den Fall zu, daß ein Hausverwalter Betriebskosten laufend bevorschusse und dann aufgrund des Auftragsverhältnisses Rückersatz gemäß §§ 837, 1014 begehere. An einer solchen laufenden Bevorschussung fehle es im vorliegenden Fall. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge. Ansprüche nach Paragraph 1042, ABGB unterlägen der 30-jährigen Verjährung nach Paragraph 1479, ABGB. Diese Bestimmung sei im zweiseitigen Verhältnis aber nicht anzuwenden. Bei Heranziehung dieser Bestimmung zwischen zwei Vertragspartnern würde es dem Gläubiger nämlich ermöglicht, durch "Ersatzvornahme" seinen Schuldner in die Regreßschuld des Paragraph 1042, zu drängen. Ein Anspruch der klagenden Partei gemäß Paragraph 1042, ABGB käme nur dann zum Tragen, wenn zwischen dem Beklagten und dem Versorgungsunternehmen ein direktes Vertragsverhältnis bestehen würde. Im vorliegenden Fall bestehe kein solches direktes Vertragsverhältnis des Beklagten zum Energieversorgungsunternehmen. Aus dem Mietvertrag ergebe sich aber, daß Vertragspartner des Versorgungsunternehmens der Vermieter und Eigentümer (bzw die Wohnungseigentümergeinschaft) sei, der diese dann nach dem Parifizierungsschlüssel auf die Mieter aufzuteilen berechtigt sei. Die Verpflichtung des beklagten Mieters zur Tragung der Heizkosten bestehe demnach gegenüber dem klagenden Vermieter und nicht gegenüber dem Versorgungsunternehmen. Auch wenn man Paragraph 1042, ABGB nicht heranziehe, sei für den Beklagten nichts gewonnen, weil sich die klagende Partei grundsätzlich auf einen vertraglichen Anspruch gestützt habe und diesen lediglich unrichtig rechtlich unter Paragraph 1042, subsumiert habe. Heizkostenforderungen verjährten innerhalb von drei Jahren, wobei nicht entscheidungswesentlich sei, ob sie unter Paragraph 1486, Ziffer eins, ABGB oder Ziffer 4, fielen. Nach Paragraph 1478, Satz 2 ABGB beginne die Verjährung, sobald das Recht an sich hätte ausgeübt werden können. Der Lauf der Verjährung setze somit dann ein, wenn der Geltendmachung des Anspruches kein rechtliches Hindernis - etwa die mangelnde Fälligkeit - entgegenstehe und

damit die objektive Möglichkeit zu klagen gegeben sei. Für die klagende Partei habe die Möglichkeit, gegen den Beklagten gerichtlich vorzugehen, erst ab dem Zeitpunkt bestanden, als die "N*****" an sie herangetreten sei und die Heizkosten fälliggestellt habe. Erst ab diesem Zeitpunkt habe für die klagende Partei eine offene Heizkostenforderung bestanden, die sie an den Beklagten weiterverrechnen habe können. Vor März 1995 sei die Geltendmachung gegenüber dem Beklagten schon an der Bestimmung der Höhe gescheitert. Nachdem kein Fixbetrag an zu bezahlenden Heizkosten vorbehaltlich einer späteren Abrechnung vereinbart gewesen sei, sondern ausdrücklich eine Belastung des Beklagten mit den jeweils tatsächlichen Betriebskosten, habe die Klägerin auch nicht vorweg "fiktive" Heizkosten verrechnen können, sondern nur tatsächlich anfallende Kosten ab dem Zeitpunkt ihres Anfalles. Soweit der Beklagte ins Treffen führe, der klagenden Partei habe als Vollkaufmann schon ab Ende der ersten Heizperiode auffallen müssen, daß keine Heizkosten verrechnet würden, weshalb schon seit damals die objektive Klagemöglichkeit bestanden habe, sei ihm zu entgegenen, daß ein Schuldner nicht verpflichtet sei, sich an den Gläubiger (hier: das Versorgungsunternehmen) zu wenden und um Vorschreibung von Energiekosten zu ersuchen. Die klagende Partei habe den Eintritt einer allfälligen Verjährung der Forderung des Versorgungsunternehmens ihr gegenüber abwarten dürfen, dies umso mehr, als keinerlei Hinweise auf eine falsche Installation des Zählers zu Lasten eines Dritten bestanden hätten. Soweit geltend gemacht werde, Heizkosten würden am Ende der Heizperiode fällig werden und ab diesem Zeitpunkt in drei Jahren verjähren, so treffe dies nur für den Fall zu, daß ein Hausverwalter Betriebskosten laufend bevorschusse und dann aufgrund des Auftragsverhältnisses Rückersatz gemäß Paragraphen 837,, 1014 begehere. An einer solchen laufenden Bevorschussung fehle es im vorliegenden Fall.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil der Frage bei Weiterverrechnung von Forderungen im mehrpersonalen Verhältnis, wenn dabei ein Verhältnis - hier zwischen Versorgungsunternehmen und Hauseigentümer bzw Vermieter - fehlerhaft sei, so daß plötzlich "die Kette dreijähriger Verjährungsfristen bedingt durch einen Bereicherungsanspruch durch eine 30-jährige durchbrochen werde", eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme.

Der Revisionswerber macht in seinem Rechtsmittel zusammengefaßt geltend, daß Betriebs- und Heizkosten grundsätzlich der dreijährigen Verjährungsfrist unterlägen und die Heizkosten spätestens ab Ende der Heizperiode fällig würden. Zur Frage der Verjährung des gegen den Beklagten gemachten Anspruches sei auf den Zeitpunkt der Abrechnungsperiode und nicht auf den der tatsächlichen Abrechnung abzustellen. Die angefochtene Entscheidung durchbreche die Grundsätze des Verjährungsrechtes.

Rechtliche Beurteilung

Diesen Ausführungen ist nachstehendes entgegenzuhalten:

Nach Punkt 12 des Mietvertrages hat der Mieter dem Vermieter - neben der Miete - alle Steuern, Abgaben, Gebühren und Kosten aller Art, die dem Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Vertragsgegenstandes erwachsen, zu vergüten. Dazu gehören auch die Kosten einer zentralen (gemeinsamen) Wärmeversorgungsanlage. Die vertragliche Regelung entspricht § 24 MRG (id hier noch vor dem Inkrafttreten des HeizKG geltenden Fassung). Derartige Kosten sind gemäß § 24 Abs 3 MRG nach den Vorschriften des § 21 Abs 3 bis 5 MRG, also im Wege der Pauschalierung oder der Einzelschreibung mit dem Mieter abzurechnen. Beide Verrechnungsarten setzen jedoch voraus, daß der Vermieter die Belege (Rechnungen) vorlegen kann. Die Ausschlußfrist des § 21 Abs 3 MRG konnte demnach bis zur Einbringung der Klage nicht abgelaufen sein, weil die Gaskosten gegenüber dem Vermieter erst kurz davor fällig geworden sind. Nach Punkt 12 des Mietvertrages hat der Mieter dem Vermieter - neben der Miete - alle Steuern, Abgaben, Gebühren und Kosten aller Art, die dem Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Vertragsgegenstandes erwachsen, zu vergüten. Dazu gehören auch die Kosten einer zentralen (gemeinsamen) Wärmeversorgungsanlage. Die vertragliche Regelung entspricht Paragraph 24, MRG (id hier noch vor dem Inkrafttreten des HeizKG geltenden Fassung). Derartige Kosten sind gemäß Paragraph 24, Absatz 3, MRG nach den Vorschriften des Paragraph 21, Absatz 3 bis 5 MRG, also im Wege der Pauschalierung oder der Einzelschreibung mit dem Mieter abzurechnen. Beide Verrechnungsarten setzen jedoch voraus, daß der Vermieter die Belege (Rechnungen) vorlegen kann. Die Ausschlußfrist des Paragraph 21, Absatz 3, MRG konnte demnach bis zur Einbringung der Klage nicht abgelaufen sein, weil die Gaskosten gegenüber dem Vermieter erst kurz davor fällig geworden sind.

Der vorliegende Fall ist allerdings dadurch gekennzeichnet, daß das Energieversorgungsunternehmen offensichtlich irrtümlich der Meinung war, Vertragspartner für die gegenständliche Versorgungseinheit sei die "N*****" und nicht die klagende Partei, weshalb es die Rechnungen für den Gasbezug der klagenden Partei von 1987 bis 1994 an die

"N*****" gelegt, die diese in der ebenfalls irrtümlichen Meinung, dazu verpflichtet zu sein, auch bezahlt hatte. Dieser Irrtum wurde erst 1995 aufgeklärt. Da die Ansprüche gemäß § 1042 ABGB nach der allgemeinen Verjährungszeit des § 1478 ABGB innerhalb von 30 Jahren verjähren, war die klagende Partei im Jahr 1995 verpflichtet, der "N*****" die irrtümlich gezahlten Gaskosten der genannten Perioden zu ersetzen. Der vorliegende Fall ist allerdings dadurch gekennzeichnet, daß das Energieversorgungsunternehmen offensichtlich irrtümlich der Meinung war, Vertragspartner für die gegenständliche Versorgungseinheit sei die "N*****" und nicht die klagende Partei, weshalb es die Rechnungen für den Gasbezug der klagenden Partei von 1987 bis 1994 an die "N*****" gelegt, die diese in der ebenfalls irrtümlichen Meinung, dazu verpflichtet zu sein, auch bezahlt hatte. Dieser Irrtum wurde erst 1995 aufgeklärt. Da die Ansprüche gemäß Paragraph 1042, ABGB nach der allgemeinen Verjährungszeit des Paragraph 1478, ABGB innerhalb von 30 Jahren verjähren, war die klagende Partei im Jahr 1995 verpflichtet, der "N*****" die irrtümlich gezahlten Gaskosten der genannten Perioden zu ersetzen.

Die Ansprüche der Klägerin gegen ihre Mieter, so auch gegen den Beklagten auf Zahlung von Betriebskosten verjähren nach § 1486 ABGB in 3 Jahren. Wie bereits die Vorinstanzen zutreffend ausgeführt haben, ist der Beginn der Verjährungsfrist grundsätzlich an die objektive Möglichkeit der Rechtsausübung geknüpft; die Verjährungsfrist beginnt daher erst zu laufen, sobald der Geltendmachung des Anspruchs kein rechtliches Hindernis entgegensteht (Schubert in Rummel2 § 1478 Rz 2 mwN). Die klagende Partei konnte ihre Ansprüche auf Zahlung der Heizkosten den zahlungspflichtigen Mietern gegenüber erst geltend machen, als sie von der "N*****" zur Bezahlung der Kosten aufgefordert wurde. Zuvor bestand keine "offene Heizkostenrechnung", die die klagende Partei an die Mieter überwälzen hätte können, weil die klagende Partei nicht über die erforderlichen Belege verfügte. Ein Anspruch gegen die Mieter ist demnach erst zu dem Zeitpunkt entstanden, als die klagende Partei von der Heizkostenforderung Kenntnis erlangt hatte. Ab diesem Zeitpunkt begann daher die Verjährungsfrist gegenüber dem Beklagten zu laufen. Zum Zeitpunkt der Einbringung der Klage (8. 9. 1995) war daher die Forderung der klagenden Partei nicht verjährt. Die Ansprüche der Klägerin gegen ihre Mieter, so auch gegen den Beklagten auf Zahlung von Betriebskosten verjähren nach Paragraph 1486, ABGB in 3 Jahren. Wie bereits die Vorinstanzen zutreffend ausgeführt haben, ist der Beginn der Verjährungsfrist grundsätzlich an die objektive Möglichkeit der Rechtsausübung geknüpft; die Verjährungsfrist beginnt daher erst zu laufen, sobald der Geltendmachung des Anspruchs kein rechtliches Hindernis entgegensteht (Schubert in Rummel2 Paragraph 1478, Rz 2 mwN). Die klagende Partei konnte ihre Ansprüche auf Zahlung der Heizkosten den zahlungspflichtigen Mietern gegenüber erst geltend machen, als sie von der "N*****" zur Bezahlung der Kosten aufgefordert wurde. Zuvor bestand keine "offene Heizkostenrechnung", die die klagende Partei an die Mieter überwälzen hätte können, weil die klagende Partei nicht über die erforderlichen Belege verfügte. Ein Anspruch gegen die Mieter ist demnach erst zu dem Zeitpunkt entstanden, als die klagende Partei von der Heizkostenforderung Kenntnis erlangt hatte. Ab diesem Zeitpunkt begann daher die Verjährungsfrist gegenüber dem Beklagten zu laufen. Zum Zeitpunkt der Einbringung der Klage (8. 9. 1995) war daher die Forderung der klagenden Partei nicht verjährt.

Auch im Zusammenhang mit dem Einwand des Beklagten, die klagende Partei hätte erkennen müssen, daß sie vom Energieversorgungsunternehmen nicht auf Zahlung der Heizkosten belangt wird, und daher schon früher objektiv Anlaß zur Klageführung gehabt, ist der Rechtsmeinung der Vorinstanzen zuzustimmen, daß die klagende Partei nicht verhalten war, das Energieversorgungsunternehmen auf Rechnungslegung zu drängen, weil sie einerseits davon ausgehen konnte, es werde von selbst Rechnung legen und andererseits keine Hinweis dafür vorlagen, daß die Rechnung irrtümlich von einem Dritten bezahlt wird. Es besteht keine derartige Diligenzpflicht eines Hauseigentümers, allfällige Vertragspartner dahingehend zu überwachen, daß diese zeitgerecht Rechnung legen.

Insgesamt war der Revision nicht Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E53821 02A00407

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0020OB00040.971.0429.000

Dokumentnummer

JJT_19990429_OGH0002_0020OB00040_9710000_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