

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1997/5/27 50b162/97b

JUSLINE Entscheidung

② Veröffentlicht am 27.05.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Hradil und Dr.Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Mirjan L*****, 2. Friederike D*****, 3. Martina K*****, 4. Anna Maria K*****, 5. Gabriele K****, 6. Mario M****, alle vertreten durch Heinz Keltner, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Märzstraße 69, 1150 Wien, wider den Antragsgegner Helmut W*****, vertreten durch Boller, Langhammer, Schubert, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10.Dezember 1996, GZ 40 R 594/96s-20, womit der Teilsachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 7.Juni 1996, GZ 10 Msch 72/95w-12, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Hradil und Dr.Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Mirjan L*****, 2. Friederike D*****, 3. Martina K*****, 4. Anna Maria K*****, 5. Gabriele K****, 6. Mario M****, alle vertreten durch Heinz Keltner, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, Märzstraße 69, 1150 Wien, wider den Antragsgegner Helmut W*****, vertreten durch Boller, Langhammer, Schubert, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10.Dezember 1996, GZ 40 R 594/96s-20, womit der Teilsachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 7. Juni 1996, GZ 10 Msch 72/95w-12, abgeändert wurde, den

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluß wird dahin abgeändert, daß die Entscheidung insgesamt zu lauten hat:

Der Antragsgegner hat als Vermieter des Hauses *****, durch die Aufnahme der Positionen S 1.397,31 (sonstige Betriebskosten) und S

18.378 (Prämie, Hausversicherung, 1.Quartal 1995) in die Betriebskostenabrechnung für 1994 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten.

Der Antragsgegner ist schuldig, den Antragstellern zu Handen ihres Vertreters Barauslagen von S 187,50 binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht sprach mit Teilsachbeschluß aus, daß der Antragsgegner als Vermieter das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung eines Betrages von S 1.397,31 für sonstige Betriebskosten und von S 18.378 für Versicherung in der Betriebskostenabrechnung des Jahres 1994 überschritten habe, und verpflichtete ihn zur Rückzahlung anteiliger Beträge. Es traf die Feststellung, daß die am 1.1.1995 fällige Teilprämie der Hausversicherung die Höhe von S 18.378 hatte, und beurteilte diese Feststellung dahin, daß diese Teilprämie nicht in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1994 angelastet werden könne. Da sich das Erstgericht hinsichtlich der Erstantragstellerin nicht in der Lage sah, einen Rückzahlungstitel zu schaffen, faßte es lediglich einen Teilsachbeschluß.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners, der die Entscheidung über die Vorschreibung von S 1.397,31 unangefochten ließ, Folge und änderte den erstgerichtlichen Teilsachbeschluß dahin ab, daß er unter Entfall des Rückforderungstitels als Sachbeschluß auf Abweisung des weiteren, den Teilbetrag von S 18.378 betreffenden Antrages zu lauten habe. Den ordentlichen Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht mangels einschlägiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung für zulässig. Es führte im wesentlichen folgendes aus:

Zu klären sei lediglich die Frage, ob der Betrag von S 18.378 als Teilprämie für die Hausversicherung, die am 1.1.1995 "fällig" gewesen sei, in der Betriebskostenabrechnung 1994 angelastet werden könne. Im Rekursverfahren sei nicht strittig, daß die Zahlung der Teilrechnung noch am 31.12.1994 erfolgt sei. Die Frage, was unter "Fälligkeit" der Betriebskosten im Sinne des § 21 MRG zu verstehen sei, werde von Lehre und Rechtsprechung nicht eindeutig beantwortet. Die Fälligkeit im weiteren Sinn sei der Zeitraum, indem der Gläubiger die Erfüllung fordern könne und der Schuldner leisten dürfe (Koziol/Welser I10 225). Nach Würth in Rummel2 Rz 10c zu § 21 MRG habe die Abrechnung bei Jahrespauschalverrechnung alle im Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu erfassen. Es komme diesbezüglich nur auf die Rechnungslegung gegenüber dem Vermieter und nicht auf dessen Zahlung an (LGZ Wien MietSlg 33.280; LGZ Graz MietSlg 37.380). Diese noch zum MG entwickelte Rechtsprechung habe ihre Grundlage darin gehabt, daß das MG nur die Fälligkeit gegenüber dem Vermieter als Erfordernis genannt habe (§ 12 Abs 2 MG). Die wiedergegebene Aussage treffe also nur auf die Fälligkeit der Bewirtschaftungskosten gegenüber dem Vermieter zu. Die Fälligkeit gegenüber dem Mieter, gemeint die Zulässigkeit der Aufnahme der Bewirtschaftungskosten in die Einzelvorschreibung oder die Jahrespauschalverrechnung, setze überdies (§ 21 Abs 1 MRG) voraus, daß die Betriebskosten vom Vermieter aufgewendet, somit bezahlt worden seien. Diese Einschränkung, die erst das MRG gebracht habe, dürfe nicht einfach überlesen werde. Zu klären sei lediglich die Frage, ob der Betrag von S 18.378 als Teilprämie für die Hausversicherung, die am 1.1.1995 "fällig" gewesen sei, in der Betriebskostenabrechnung 1994 angelastet werden könne. Im Rekursverfahren sei nicht strittig, daß die Zahlung der Teilrechnung noch am 31.12.1994 erfolgt sei. Die Frage, was unter "Fälligkeit" der Betriebskosten im Sinne des Paragraph 21, MRG zu verstehen sei, werde von Lehre und Rechtsprechung nicht eindeutig beantwortet. Die Fälligkeit im weiteren Sinn sei der Zeitraum, indem der Gläubiger die Erfüllung fordern könne und der Schuldner leisten dürfe (Koziol/Welser I10 225). Nach Würth in Rummel2 Rz 10c zu Paragraph 21, MRG habe die Abrechnung bei Jahrespauschalverrechnung alle im Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu erfassen. Es komme diesbezüglich nur auf die Rechnungslegung gegenüber dem Vermieter und nicht auf dessen Zahlung an (LGZ Wien MietSlg 33.280; LGZ Graz MietSlg 37.380). Diese noch zum MG entwickelte Rechtsprechung habe ihre Grundlage darin gehabt, daß das MG nur die Fälligkeit gegenüber dem Vermieter als Erfordernis genannt habe (Paragraph 12, Absatz 2, MG). Die wiedergegebene Aussage treffe also nur auf die Fälligkeit der Bewirtschaftungskosten gegenüber dem Vermieter zu. Die Fälligkeit gegenüber dem Mieter, gemeint die Zulässigkeit der Aufnahme der Bewirtschaftungskosten in die Einzelvorschreibung oder die Jahrespauschalverrechnung, setze überdies (Paragraph 21, Absatz eins, MRG) voraus, daß die Betriebskosten vom Vermieter aufgewendet, somit bezahlt worden seien. Diese Einschränkung, die erst das MRG gebracht habe, dürfe nicht einfach überlesen werde.

Zusammengefaßt seien also kumulativ zwei Voraussetzungen zu erfüllen, daß Bewirtschaftungskosten dem Mieter als Betriebskosten in Rechnung gestellt werden könnten:

- 1. Die Fälligkeit gegenüber dem Vermieter. Sie trete mit Zustellung der Vorschreibung oder Rechnung an den Vermieter, also dem Beginn der ihm gewährten Zahlungsfrist ein, ab welchem Zeitpunkt der Rechnungsleger auch die Annahme des Geldes nicht mehr verweigern dürfe. Das Ende der Zahlungsfrist hier der 1.1.1995 müsse keineswegs verstreichen.
- 2. Die Zahlung durch den Vermieter. Die erfolgte Vorschreibung der Folgeprämien 01/95 noch im Dezember 1994 ergebe sich zwanglos aus der im Schlichtungsstellenakt liegenden Fotokopie des Überweisungsträgers, einem bereits

von der Hausversicherung ausgefüllten Empfangschein. Da auch die Zahlung noch 1994 erfolgt sei, handle es sich um eine Betriebskostenposition des Jahres 1994.

Der vom Erstgericht anteilsmäßig geschaffene Rückforderungstitel beinhalte auch die im Rekursverfahren anders beurteilte Versicherungsprämie. Der Rekurs beinhalte aber keine ziffernmäßige Einschränkung der Anfechtung des Rückforderungstitels. Dieser sei daher zur Gänze zu beseitigen gewesen, zumal die notwendigen Vorfragen, ob die Antragsteller 1994 die Pauschalraten ebenso wie einen allfälligen Fehlbetrag 1995 vorschreibungsgemäß geleistet hätten, widrigenfalls sich ihr Guthaben nicht in der Höhe ergäbe, nicht geklärt seien.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß die Fälligkeit gegenüber dem Vermieter und die wirtschaftliche Zugehörigkeit den Ausschlag für die Zurechnung zu einem Abrechnungsjahr gebe; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsgegner beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht die Rechtslage verkannt hat; er ist auch berechtigt.

Die Rechtsmittelwerber machen im wesentlichen geltend, es komme bei der Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten auf die Rechnungslegung gegenüber dem Vermieter und nicht auf dessen Zahlung an. Andernfalls könnte der Vermieter über die Frist des § 21 Abs 3 MRG hinaus Ausgaben nachträglich geltend machen. Es widerspräche auch dem Sinn einer Betriebskostenabrechnung, Positionen miteinzubeziehen, die wirtschaftlich einem ganz anderen Jahr zuzuordnen seien. Die Rechtsmittelwerber machen im wesentlichen geltend, es komme bei der Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten auf die Rechnungslegung gegenüber dem Vermieter und nicht auf dessen Zahlung an. Andernfalls könnte der Vermieter über die Frist des Paragraph 21, Absatz 3, MRG hinaus Ausgaben nachträglich geltend machen. Es widerspräche auch dem Sinn einer Betriebskostenabrechnung, Positionen miteinzubeziehen, die wirtschaftlich einem ganz anderen Jahr zuzuordnen seien.

Rechtliche Beurteilung

Hiezu wurde erwogen:

Bei Jahrespauschalverrechnung (§ 21 Abs 3 MRG) hat die Betriebskostenabrechnung alle im Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu erfassen (MietSlg 41.297/31 = ImmZ 1989, 433; Würth in Rummel2 § 21 MRG Rz 10c). Dies wird auch vom Rekursgericht nicht bezweifelt. Zu Unrecht hat es allerdings die Fälligkeit der Versicherungsprämie für das 1. Quartal 1995 mit Zustellung der Vorschreibung Ende 1994 angenommen. Vielmehr ist die Fälligkeit nach den erstgerichtlichen Feststellungen - entsprechend der Parteienvereinbarung (vgl Reischauer in Rummel2 § 904 ABGB Rz 2; vgl auch Art 4 Abs 1 ABS) - am 1.1.1995 eingetreten. Daß der Versicherer durch eine Vorschreibung an die bevorstehende Fälligkeit erinnert hat und daß der Vermieter die Prämie noch vor Fälligkeit bezahlt hat, ändert am Fälligkeitstag nichts. Die Auffassung des Rekursgerichtes, mit Zustellung der Prämienvorschreibung habe die dem Versicherungsnehmer gewährte Zahlungsfrist begonnen, diese habe am 1.1.1995 geendet, ist verfehlt. Die strittige Betriebskostenposition ist dem Vermieter gegenüber somit erst (Anfang) 1995 fällig geworden, weshalb sie in die Betriebskostenabrechnung für 1994 nicht aufzunehmen gewesen wäre. Unter diesen Umständen kann es auf sich beruhen, ob neben der Fälligkeit gegenüber dem Vermieter auch Zahlung durch den Vermieter zu fordern wäre, wie es das Rekursgericht im Hinblick auf die Einleitung des § 21 Abs 1 MRG ("aufgewendete" Kosten) und gegen Würth aaO mwN getan hatBei Jahrespauschalverrechnung (Paragraph 21, Absatz 3, MRG) hat die Betriebskostenabrechnung alle im Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu erfassen (MietSlg 41.297/31 = ImmZ 1989, 433; Würth in Rummel2 Paragraph 21, MRG Rz 10c). Dies wird auch vom Rekursgericht nicht bezweifelt. Zu Unrecht hat es allerdings die Fälligkeit der Versicherungsprämie für das 1. Quartal 1995 mit Zustellung der Vorschreibung Ende 1994 angenommen. Vielmehr ist die Fälligkeit nach den erstgerichtlichen Feststellungen - entsprechend der Parteienvereinbarung vergleiche Reischauer in Rummel2 Paragraph 904, ABGB Rz 2; vergleiche auch Artikel 4, Absatz eins, ABS) - am 1.1.1995 eingetreten. Daß der Versicherer durch eine Vorschreibung an die bevorstehende Fälligkeit erinnert hat und daß der Vermieter die Prämie noch vor Fälligkeit bezahlt hat, ändert am Fälligkeitstag nichts. Die Auffassung des Rekursgerichtes, mit Zustellung der Prämienvorschreibung habe die dem Versicherungsnehmer gewährte Zahlungsfrist begonnen, diese habe am 1.1.1995 geendet, ist verfehlt. Die strittige Betriebskostenposition ist dem Vermieter gegenüber somit erst (Anfang) 1995 fällig geworden, weshalb sie in die Betriebskostenabrechnung für

1994 nicht aufzunehmen gewesen wäre. Unter diesen Umständen kann es auf sich beruhen, ob neben der Fälligkeit gegenüber dem Vermieter auch Zahlung durch den Vermieter zu fordern wäre, wie es das Rekursgericht im Hinblick auf die Einleitung des Paragraph 21, Absatz eins, MRG ("aufgewendete" Kosten) und gegen Würth aaO mwN getan hat.

Das Feststellungsbegehren der Antragsteller ist demnach zur Gänze berechtigt, weshalb der angefochtene Sachbeschluß im stattgebendem Sinne abzuändern war. Von der Schaffung eines Rückzahlungstitels gemäß § 37 Abs 4 MRG wurde aus den vom Rekursgericht zuletzt genannten Gründen Abstand genommenDas Feststellungsbegehren der Antragsteller ist demnach zur Gänze berechtigt, weshalb der angefochtene Sachbeschluß im stattgebendem Sinne abzuändern war. Von der Schaffung eines Rückzahlungstitels gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG wurde aus den vom Rekursgericht zuletzt genannten Gründen Abstand genommen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG, § 41 (§ 50) ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG, Paragraph 41, (Paragraph 50,) ZPO.

Anmerkung

E46536 05A01627

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00162.97B.0527.000

Dokumentnummer

JJT_19970527_OGH0002_0050OB00162_97B0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

 ${\tt JUSLINE @ ist\ eine\ Marke\ der\ ADVOKAT\ Unternehmensberatung\ Greiter\ \&\ Greiter\ GmbH.}$ ${\tt www.jusline.at}$