jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/10/29 6Ob579/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.10.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Vogel als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schobel, Dr.Redl, Dr.Kellner und Dr.Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Heinz H*****, vertreten durch Dr.Franz Kreibich, Dr.Alois Bixner und Dr.Edwin Demoser, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei Michael S*****, vertreten durch Dr.Karl Eppacher, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen 234.624,93 S s.A. (Revisionsinteresse der klagenden Partei 43.205,20 S, der beklagten Partei 83.100 S), infolge Revisionen beider Parteien gegen das Teilurteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 4.Mai 1992, GZ 21 R 59/92-14, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 27.September 1991, GZ 15 C 858/91-9, teils abgeändert und teils bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revisionen werden zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 5.094 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 849 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Kläger als Eigentümer von Eigentumswohnungen (Schloßappartments) einer Wohnanlage vermietete dem Beklagten zur touristischen Nutzung jeweils jährlich Wohnungen, zuletzt mit Vertrag vom 14.März 1989 13 im einzelnen bezeichnete Wohnungen für die Zeit vom 1.April 1989 bis 31. März 1990 und letztmalig mit Vertrag vom 14.Jänner 1990 10 im einzelnen bezeichnete Wohnungen für die Zeit vom 1.April 1990 bis 31. März 1991. Punkt 4. der letztgenannten Vereinbarung lautet:

..... (Beklagter) verpflichtet sich, vierteljährlich, erstmals am

4. April 1990 und dann am 4.7.1990, 4.10.1990 und 4.1.1991 die

Gesamtbetriebskosten an die .... (Hausverwalterin) ..... pünktlich zu

überweisen. Die vierteljährlichen Betriebskosten betragen derzeit für

die 10 Appartments (10 x öS 4.155,--) gleich öS 41.550,-- incl. der

Mehrwertsteuer. .... Sollte sich bei der jährlichen Endabrechnung

eine Zuvielzahlung herausstellen, erhält die .... (Beklagter) die

zuviel bezahlten Beträge zurück. Sollten zuwenig Betriebskosten

bezahlt worden sein, so verpflichtet sich die ..... (Beklagter), die

dementsprechende Nachzahlung pünktlich zu tätigen.

Das von der Hausverwalterin gegen den Kläger zu AZ 11 C 1868/90 des Erstgerichtes wegen Zahlung eines nicht aufgeschlüsselten Saldos von 98.513,73 S eingeleitete Verfahren endete durch Ruhen; der Kläger bezahlte den geforderten Betrag am 14.Jänner 1991. Die Hausverwalterin forderte vom Kläger mit Schreiben vom 24.Jänner 1991 an Betriebskosten für zwei Quartale für 10 Wohnungen Zahlung von

83.120 S, welchen Betrag der Kläger am 31.Jänner 1991 ebenso bezahlte wie 5.000 S an Anwaltskosten der Hausverwalterin und einen Verzinsungsanteil aus dem genannten Rechtsstreit von 3.724,04 S; der Kläger trug eigene Rechtsanwaltskosten von 4.800 S.

Mit 18. Februar 1991 erhielt der Kläger von der Hausverwalterin die Betriebskosten-Jahresabrechnung für den Zeitraum 1.Jänner bis 31. Dezember 1990 für 10 Wohnungen und für den Zeitraum 1.Jänner bis 31. März 1990 für zwei weitere Wohnungen über insgesamt 41.194 S, wovon auf die ab 1.April 1990 an den Beklagten vermieteten 10 Wohnungen 37.806 S entfiel. Die Hausverwalterin übermittelte dem Kläger per 16.April 1991 für die Quartalsfälligkeiten im Oktober 1990 und Jänner 1991 eine Stufenzinsvorschreibung von 1.991,20 S ohne Angabe von Zinssätzen; der Kläger bezahlte am 22.Mai 1991 43.185,20 S an die Hausverwalterin.

Der Kläger begehrt vom Beklagten zuletzt Zahlung von 234.624,93 S sA,

a. 108.319,73 S sA, davon 98.519,73 S sA "per 5.Juli 1990" und 9.000

S sA an Prozeß- und eigenen Rechtsanwaltskosten aus dem Titel des Schadenersatzes;

b. 83.120 S an Betriebskosten-Pauschalraten für das 4. Quartal 1990 und das 1. Quartal 1991, die der Kläger mangels Zahlung durch den Beklagten an die Hausverwalterin am 31.Jänner 1991 habe überweisen müssen.

c. 43.185,20 S sA "für restliche Betriebskosten 1990 laut Abrechnung".

Der Beklagte bestreitet das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach und wendet - abgesehen von einer im Revisionsverfahren nicht mehr relevanten Gegenforderung von 260.000 S - im wesentlichen ein, er habe keine Zahlung leisten können, weil die Bewirtschaftungs-Abrechnungen so "gelaufen" seien, daß er keine Möglichkeit der Prüfung gehabt habe.

Das Erstgericht, das im Rahmen seiner Beweiswürdigung noch unbekämpft feststellte, der Kläger habe gegenüber dem Beklagten keine Endabrechnung nach Vertragszeitpunkten vorgenommen, um überschüssige oder fehlende Akonti abzurechnen, wies das Klagebegehren wegen Fehlens einer vertragskonformen Abrechnung und daher mangels Fälligkeit ab. Obwohl in den beiden Mietverträgen auf eine jährliche Endabrechnung verwiesen sei, habe der Kläger keine gelegt. Bei Saldierung im Rahmen von Endabrechnungen könnten keine Akontierungen mehr geschuldet werden, sondern nur mehr ein Saldo. Auch enthielten die Abrechnungen Beträge, die mit Betriebskosten nicht unbedingt im Zusammenhang stehen müßten. Eine ordnungsgemäße Endabrechnung gegenüber dem Beklagten sei eine nach § 1052 ABGB durch Zahlungseinstellung erzwingbare Vertragspflicht des Klägers.

Das Berufungsgericht hob dieses Urteil in Ansehung eines Teilbetrages von 108.319,73 S sA (Teilforderung a.) ohne Zulassung eines Rekurses an den Obersten Gerichtshof auf und fällte in Ansehung eines Teilbetrages von 126.305,20 S sA (Teilforderungen b. und c.) ein Teilurteil. Danach bestehe die Klagsforderung mit 83.100 S zu Recht, die compensando eingewendete Gegenforderung des Beklagten hingegen nicht zu Recht. Die zweite Instanz verhielt den Beklagten zur Zahlung eines Betrages von 83.000 S (erkennbar gemeint 83.100 S) sA und wies das Mehrbegehren von 43.205,20 S sA (30 S aus Teilforderung b. sowie die gesamte Teilforderung c.) sowie im Umfang des Zuspruchs das 4 % übersteigende Zinsenbegehren ab. In Ansehung des Teilurteiles ließ das Berufungsgericht die Revision zu, weil zur Frage, ob die Fälligkeit von Pauschalraten unabhängig von der Jahresendabrechnung bestehen bleibe, die höchstgerichtliche Rechtsprechung uneinheitlich sei (WoBl. 1989, 71/28 und WoBl. 1989, 72/29).

Die Klagsteilforderung von 83.120 S sA sei nach der Auffassung der zweiten Instanz mit 83.100 S berechtigt und mit 20 S mangels entsprechender Vereinbarung der Streitteile nicht berechtigt. Die Pauschalraten für 10 Wohnungen a 4.155

S ergäben im Quartal 41.550 S, somit für zwei Quartale 83.100 S. Im Falle einer Jahrespauschalverrechnung würden Pauschalraten unabhängig von der Abrechnung über die Betriebskosten fällig und von der Präklusivwirkung im Falle verspäteter oder fehlender Abrechnung nicht erfaßt. Die Klagsteilforderung von 43.185,20 S sei nicht berechtigt. Nach dem Vorbringen des Klägers handle es sich dabei um "restliche Betriebskosten 1990 laut Abrechnung". Der Kläger habe von der Hausverwalterin am 18.Februar 1991 eine Abrechnung für das Jahr 1990 von 41.194 S sowie am 16.April 1991 eine Zinsenvorschreibung von 1.991,20 S erhalten. Da der Kläger dem Beklagten über die genannten 41.194 S keine Abrechnung iS des § 21 Abs. 3 MRG gelegt habe, sei seine Nachforderung noch nicht fällig bzw. iS des§ 21 Abs. 3 MRG präkludiert. Eine Vorschreibung dieser Fehlbeträge an den Beklagten wäre auch nicht mehr möglich, weil dieser seit 1.April 1991 nicht mehr Hauptmieter der (zuletzt) 10 Wohnungen sei. Beim Betrag von 1.991,20 S handle es sich entgegen dem Klagsvorbringen nicht um restliche Betriebskosten, sondern um Verzugszinsen im Zusammenhang mit den Pauschalraten für das 4. Quartal 1990 und das 1. Quartal 1991.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Beklagten, der das Nichtzurechtbestehen der Gegenforderung unangefochten läßt, und die - offenbar irrtümlich als außerordentliche bezeichnete - Revision des Klägers, der die Abweisung des Teilbetrages von 20 S aus der Teilforderung b. und des 4 % übersteigenden Zinsenbegehrens inhaltlich nicht bekämpft, sind mangels Vorliegen erheblicher Rechtsfragen iS des § 502 Abs. 1 ZPO nicht zulässig. Soweit in der Revision und der Revisionsbeantwortung des Klägers auf andere Rechtsmittelschriften verwiesen wird, sind diese Verweise unbeachtlich.

Zur Revision des Beklagten:

Die jüngste Rechtsprechung hat die vom Vermieter nach§ 21 Abs. 3 MRG

dem Mieter vorgeschriebenen Pauschalraten für Betriebskosten als

gesetzlich festgelegte, selbständige Mietzinsbestandteile (WoBl.

1992, 111/80; WoBl. 1992, 83/66 mit Anm. von Würth und Call = ImmZ

1992, 74 = RdW 1992, 209 mwN; WoBl. 1989, 71/28 mit Anm. von Würth

und Call = MietSlg. 40.388 = ImmZ 1988, 397 = RdW 1989, 99 = NRsp

1988/293; so auch Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Rz 13 zu§ 21 MRG) beurteilt, deren Höhe von den tatsächlichen Betriebskosten im Vorschreibungsjahr unabhängig sei. Damit werden sie als solche, ohne Rücksicht auf eine spätere und unter Umständen ausständige Abrechnung fällig und geschuldet. Die Auffassung, es handle sich bei den Pauschalraten um eine Akontierung auflaufender Betriebskosten bis zur Möglichkeit bzw. Fälligkeit der Abrechnung, ab diesem Zeitpunkt könnten Pauschalraten nicht mehr eingefordert werden, wurde nur in WoBl. 1989, 72/29 = MietSlg. 40.389 = RdW 1989, 189 vertreten. Hier verpflichtete sich der Beklagte zulässigerweise im Mietvertrag vom 14. Jänner 1990, die vierteljährlichen Pauschalraten von 41.550 S an die Hausverwalterin pünktlich zu überweisen; er ist dieser ausdrücklichen vertraglichen Verpflichtung nicht nachgekommen. Der Ersatzanspruch des Vermieters, der von diesen Pauschalraten zwei (für das 4. Quartal 1990 und das 1. Quartal 1991) an die Hausverwalterin bezahlen mußte, ist demnach berechtigt.

Zur Revision des Klägers, die in Ansehung des Betrages von 1.991,20 S in der Teilforderung c. keine rechtlichen Ausführungen enthält:

Die geltend gemachten Revisionsgründe der Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegen, wie der Oberste Gerichtshof geprüft hat (§ 510 Abs. 3 ZPO), nicht vor. Daß der Kläger oder die Hausverwalterin in Ansehung des eingeforderten Betrages von 43.205,20 S dem Beklagten die nach Punkt 4.) der Mietvereinbarung der Streitteile vorgesehene jährliche Endabrechnung über die Betriebskosten gelegt hätte, ist weder festgestellt noch ergibt sich dies aus dem Akteninhalt. Die hier relevanten vorgelegten Betriebskosten-Abrechnungen vom 18.Februar 1991 Beilagen X bis II sind an den Kläger gerichtet. Vom Eintritt der Fälligkeit kann demnach nicht ausgegangen werden.

Beide Revisionen sind demnach zurückzuweisen (§ 508a ZPO). Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Der Beklagte hat keine Revisionsbeantwortung erstattet, der Kläger auf die Unzulässigkeit der Revision des Beklagten hingewiesen.

Anmerkung

E32008

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0060OB00579.92.1029.000

Dokumentnummer

JJT_19921029_OGH0002_0060OB00579_9200000_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