jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/12/11 7Ob714/86 (7Ob715/86)

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.12.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Petrasch sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta und Dr. Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden und widerbeklagten Partei Wolfgang G***-V***, Kaufmann, Bruckneudorf, Lagerstraße 8-10, vertreten durch Dr. Ronald Itzlinger, Rechtsanwalt in Bruck/Leitha, wider die beklagte und widerklagende Partei Hans H***, Kaufmann, Vösendorf, Schönbrunner Allee 42, vertreten durch Dr. Peter Schnabl, Rechtsanwalt in Wien, wegen a) 3.344,41 S s.A.

und b) 375.433,19 S s.A., infolge Revision der beklagten und widerklagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Eisenstadt als Berufungsgerichtes vom 27. Februar 1986, GZ R 10- 11/86-26, womit infolge der Berufungen beider Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Neusiedl/See vom 18. Oktober 1985, GZ C 789/84- 19, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung 1.) den Beschluß

gefaßt:

Spruch

a)

Die Revision vom 28. November 1986 wird zurückgewiesen.

b)

Soweit sich die Revision vom 29. September 1986, ON 27, gegen Punkt I 1) und 2) des angefochtenen Urteiles richtet, wird sie zurückgewiesen.

2.) zu Recht erkannt:

Soweit sich die Revision vom 29. September 1986, ON 27, gegen die Punkte II und III des angefochtenen Urteiles richtet, wird ihr nicht Folge gegeben.

Die beklagte und widerklagende Partei hat die Kosten ihrer Revisionsschrift selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger und Widerbeklagte (im folgenden kurz Kläger) begehrte zuletzt mit der zu C 789/84 des Bezirksgerichtes Neusiedl/See eingebrachten Klage den Zuspruch von 3.344,41 S s.A., und zwar aus dem Titel der Rückzahlung von ihm geleisteter Akontozahlungen auf Mietzinse von 183.000 S abzüglich inzwischen fällig gewordener Mietzinse.

Mit der zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung mit der erstgenannten Rechtssache verbundenen, zu C 973/84 des Bezirksgerichtes Neusiedl am See eingebrachten Widerklage begehrt der Beklagte und Widerkläger (im folgenden Beklagter) zuletzt den Zuspruch von 409.758,26 S s.A. Diesem Begehren lagen die Mietzinse für Juni 1983, Dezember 1984 sowie Jänner und Februar 1985 sowie Nebenkosten zugrunde (verwiesen sei auf die Darstellung des Erstgerichtes S. 85 f d.A.).

Das Erstgericht hat dem Klagebegehren zu C 789/84 in der Hauptsache unter Abweisung eines Zinsenmehrbegehrens stattgegeben und zu der Widerklage ausgesprochen, daß das dort gestellte Begehren mit 107.626,11 S s.A. zu Recht und die gegen dieses Klagebegehren eingewendete Widerklagsgegenforderung von 40.000 S nicht zu Recht bestehe. Es hat daher dem Beklagten 107.626,11 S s.A. unter Abweisung eines Mehrbegehrens von 302.132,15 S s.A. zugesprochen.

Hiebei ging es von folgenden wesentlichen Feststellungen aus:

Der Beklagte ist Eigentümer der Liegenschaft Bruckneudorf, Lagerstraße 8-10, auf dem sich mehrere Wohnungen und Geschäftslokale befinden. Am 23. August 1982 vermietete er einen Teil der Lagerhalle Ost und die im Hof befindliche Halle dem Kläger. Es wurde ein Monatsmietzins von 31.655 S exklusive Mehrwertsteuer vereinbart. Dieser Mietzins war nach dem Verbraucherpreisindex 1976 wertgesichert.

Im übrigen kann auf die Feststellungen des Erstgerichtes (S. 87 ff d. A.) verwiesen werden.

Der Kläger entrichtete beim Finanzamt die Vertragserrichtungsgebühren von 13.027 S. Es kann nicht festgestellt werden, daß weitere Kosten durch die Vertragserrichtung entstanden sind.

In der Folge bezahlte der Mieter die ihm vorgeschriebenen Mietzinse mit Ausnahme des Mietzinses für Juni 1983 in der Höhe von 34.199,19 S und der Mietzinse für Dezember 1984 sowie für Jänner und Februar 1985 von je 36.713,46 S. Bezüglich dieser offenen Mietzinse erklärte der Mieter die Aufrechnung des Mietzinses für August 1983 gegen die im Zeitpunkt der Klagseinbringung offenen Forderungen. Ferner wendete er später seine offene Forderung aufrechnungsweise gegen die inzwischen fällig gewordenen Mietzinse für Dezember 1984 und Jänner 1985 ein. Eine weitere Aufrechnungseinrede erfolgte auch gegen den Mietzins für Februar 1985. Der Mietzins für November 1984 wurde am 21. November 1984 bezahlt.

Erst nach dem 1. Februar 1984 teilte der Vermieter dem Mieter die Erhöhung der Mietzinse für Jänner und Februar 1984 aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung mit, worauf der Mieter die vorgeschriebenen Erhöhungsbeträge von 3.761,91 S für Jänner und Februar 1984 entrichtete.

Innerhalb der gemäß §§ 21 Abs.4, 24 Abs.3 MRG angeordneten Jahresfrist wurden Strom- und Heizkosten des Mieters insgesamt mit 76.747,41 S fristgerecht durch Vorlage von Belegen nachgewiesen. Den Nachweis weiterer derartiger Kosten nahm das Erstgericht nicht als erwiesen an.

Außer den Mieten zahlte der Kläger auch die Stromkosten bis einschließlich Mai 1983. Zwischen März 1983 und Juni 1984 leistete er an den Vermieter ungewidmete Akontozahlungen von insgesamt 183.000 S, weil ihm mangels Vorlage von Belegen eine Überprüfung der Rechnungen vielfach nicht mehr möglich gewesen war. Nach Auflösung des Bestandverhältnisses per 28. Februar 1985 räumte der Kläger das Objekt bis Ende Februar 1985 vollständig und übergab dem Vermieter alle Schlüssel mit Ausnahme eines Schlüssels zu einer Tür, in deren Mitte die Grenze zwischen dem Bestandobjekt und dem von der Firma T*** gemieteten Teil der Halle lag. Zu diesem gemeinsamen Eingang hatten der Mieter und die Firma T*** gemeinsam ein Zylinderschloß einbauen lassen. Auch ohne diesen Schlüssel war das geräumte Bestandobjekt des Mieters für den Vermieter und den anderen Mieter zugänglich.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, der Kläger habe einen Rückforderungsanspruch in Ansehung der ungewidmet geleisteten Akontozahlungen an 183.000 S zuzüglich der zu Unrecht nachgezahlten Wertsicherungsbeträge von 3.761,91 S. Unter Abzug nachgewiesener Forderungen des Beklagten verbleibe eine Forderung von 3.344,41 S s. A.

Die Widerklagsforderung bestehe insoweit zu Recht, als mangels wirksamer Aufrechnungserklärung die Mietzinse für Juni 1983, Dezember 1984 und Jänner 1985 unberichtigt aushaften. Dieser Betrag von 107.626,11 S sei zuzusprechen.

Das Berufungsgericht wies das gesamte Hauptbegehren der zu C 789/84 eingebrachten Klage unter Aufrechterhaltung des Ausspruches über die Nebengebühren ab. Bezüglich der Widerklage änderte es das erstgerichtliche Urteil dahin

ab, daß das dort gestellte Begehren nur mit 34.325,07 S s.A. als zu Recht bestehend erkannt wurde. Unter Abweisung eines Mehrbegehrens von 375.433,19 S s.A. sprach das Berufungsgericht dem Beklagten daher nur 34.325,07 S s.A. zu. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Berufungsgericht, im Gegensatz zum Erstgericht, den Standpunkt, eine wirksame Aufrechnungserklärung sei auch bezüglich der restlichen offenen Mietzinse erfolgt, so daß nur mehr ein Betrag von 34.325,07 S offen sei. Im übrigen billigte es die Rechtsansicht des Erstgerichtes dahin, daß über die festgestellten Betriebs- und Heizkosten hinaus keine weiteren derartigen Kosten zugesprochen werden können, weil diesbezüglich eine ordnungsgemäße Vorschreibung nicht erfolgt sei. Ferner könne für die Vergangenheit eine Wertsicherung nicht verlangt werden. Diesbezüglich handle es sich nicht um Naturalobligationen, sondern um Forderungen, die erst mit der Geltendmachung bzw. Vorschreibung entstehen. Da zum Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung derartige Vorschreibungen nicht erfolgt seien, hätten die vom Kläger geleisteten Akontozahlungen zu einem Erlöschen der Forderungen des Beklagten durch Aufrechnung geführt. Weitere Beträge könnten dem Beklagten mangels Nachweises nicht zugesprochen werden. Für März 1985 könne der Beklagte keinen Mietzins mehr verlangen, weil die Räumung des Lokales tatsächlich im Februar 1985 erfolgt sei. Nachdem das Berufungsgericht einen Schreibfehler im Spruch seines Urteiles (Zuspruch von 234.325,07 S statt 34.325,07 S) berichtigt hatte, brachte der Beklagte eine weitere Revision am 28. November 1986 ein, die jedoch mit der Berichtigung in keinem Zusammenhang steht. Vielmehr geht schon die ursprüngliche Revision von den richtigen Ziffern aus.

Rechtliche Beurteilung

Die zweite Revision war zurückzuweisen, weil gegen eine Entscheidung von einer Partei nur ein Rechtsmittel zulässig ist. Gegen eine berichtigte Entscheidung ist nur dann ein zusätzliches Rechtsmittel zulässig, wenn durch sie eine für den Rechtsmittelwerber neue Situation entstanden ist. Keinesfalls berechtigt ihn die Berichtigung zu einer an sich unzulässigen Ergänzung seines bereits erhobenen Rechtsmittels.

Soweit sich die Revision des Beklagten (ON 27) gegen Punkt I des berufungsgerichtlichen Urteiles (betreffend die zu C 789/84 eingebrachte Klage) richtet, ist sie gemäß § 502 Abs.2 Z 2 ZPO nicht zulässig, weil der diesbezügliche Beschwerdegegenstand 15.000 S nicht übersteigt. Daran ändert auch die Verbindung mit einer anderen Rechtssache nichts.

Im übrigen ist die vom Beklagten gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung, Mangelhaftigkeit des Verfahrens und Aktenwidrigkeit erhobene Revision nicht berechtigt.

Mit den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der Aktenwidrigkeit unternimmt der Beklagte lediglich den unzulässigen Versuch einer Bekämpfung der vorinstanzlichen Tatsachenfeststellungen. Auf diese Ausführungen ist daher nicht weiter einzugehen.

Daß es sich, entgegen den Ausführungen der Revision, bei der Frist des§ 21 Abs.4 MRG nicht um eine bloße Verjährung, sondern um eine Fallfrist handelt (MietSlg. 33.279 u.a.), hat das Berufungsgericht richtig erkannt. Die genannte Bestimmung übernahm den seinerzeitigen § 12 Abs.3 MG in das MRG (Würth-Zingher MRG Anm. 21 zu § 21 MRG). Danach hat, falls der Vermieter von der Jahrespauschalverrechnung nach Abs. 3 nicht Gebrauch macht, der Mieter den auf seinen Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den laufenden öffentlichen Abgaben an den Vermieter am Ersten eines jeden Kalendermonates zu entrichten, wenn ihm dessen Höhe vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Nach den getroffenen Feststellungen hat der Beklagte selbst im vorliegenden Verfahren über den berücksichtigten Betrag von 76.747,41 S hinaus keine Strom- und Heizkosten ordnungsgemäß vorgeschrieben. Wie sich aus den vom Berufungsgericht übernommenen erstrichterlichen Feststellungen ergibt, ist das weitergehende Begehren des Beklagten durch die von ihm in diesem Verfahren vorgelegten Rechnungen nicht gedeckt, weil diese nicht erkennen lassen, inwieweit sie sich auf das Begehren des Beklagten beziehen. Würde also nicht einmal das Vorgehen des Beklagten in diesem Verfahren einen Zuspruch von Betriebskosten rechtfertigen, so kann dies umsoweniger der Fall sein, wenn man berücksichtigt, daß die Betriebs- und Stromkosten dem Mieter nie rechtzeitig und ordnungsgemäß vorgeschrieben worden sind. Mangels einer entsprechenden, nachvollziehbaren Aufschlüsselung könnte daher die Einhaltung der Jahresfrist überhaupt nicht überprüft werden. Demnach gehen die gesamten rechtstheoretischen Ausführungen der Revision zur Frage restlicher Betriebs- und Stromkosten an den vorinstanzlichen Feststellungen, denenzufolge selbst im vorliegenden Verfahren eine entsprechende Vorschreibung nicht erfolgt ist, vorbei. Ohne eine solche Vorschreibung wäre ein Zuspruch derartiger Kosten selbst dann nicht möglich, wenn es sich wirklich nur um eine bloße Hinausschiebung der Fälligkeit

einer Naturalobligation handeln würde. Von einem stillschweigenden Verzicht des Mieters, der mangels Nachweises der Betriebskosten vorläufig Akontozahlungen leistet, auf den Nachweis der Betriebskosten kann keine Rede sein. Ein stillschweigender Verzicht ist nur dann anzunehmen, wenn besondere Umstände darauf hinweisen, daß er ernstlich und gewollt ist (EvBl. 1960/178 u.a.). In dieser Hinsicht deutet die Leistung pauschaler Akontozahlungen nicht eindeutig auf einen Verzicht hin. Es erübrigt sich daher ein Eingehen auf die Frage, ob ein wirksamer Verzicht auf die Einhaltung zwingender gesetzlicher Bestimmungen überhaupt möglich ist.

Das Begehren des Beklagten, der nicht den Zuspruch aus dem MRG ableitbarer Verwaltungskosten, sondern eine ganz anders berechnete Bearbeitungsgebühr verlangt hat, ergibt sich aus seinen eigenen Ausführungen in der Revision. Wird aber der Zuspruch eines bestimmten Betrages aus einem vom Kläger genannten Rechtstitel verlangt, so kann das Gericht nicht prüfen, ob aus einem anderen Rechtstitel ein anderer Betrag, der mit dem begehrten in keinem zwingenden Zusammenhang steht, gebührt.

Richtig hat das Berufungsgericht auch erkannt, daß jegliche rückwirkende Geltendmachung der vereinbarten Wertsicherung ausgeschlossen ist (Würth in Rummel Anm. 25 zu § 16 MRG). Für die Vergangenheit besteht also nicht einmal eine Naturalobligation. Vielmehr ist das Entstehen eines erhöhten Mietzinses von der vorherigen Geltendmachung der Wertsicherung abhängig. Wenn daher aufgrund einer Wertsicherungsklausel erhöhte Zahlungen für die Vergangenheit geleistet werden, so handelt es sich nicht um die Befriedigung einer Naturalobligation, sondern um die Zahlung einer Nichtschuld, die zurückgefordert werden kann.

Weshalb nach den Bestimmungen des MRG Heizungsumstellungskosten vom Vermieter nicht verlangt werden können, hat das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt. Auch die Revision kann dem nichts entgegenhalten. Sie versucht lediglich eine Konstruktion, derzufolge das Begehren solcher Umstellungskosten für den Mieter günstiger gewesen wäre, als ein allenfalls durch das Gesetz gedecktes Begehren. Derartiges war jedoch nicht zu prüfen, weil gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstoßende Forderungen auf jeden Fall abgewiesen werden müssen. Es ist hiebei nicht zu prüfen, ob der Kläger allenfalls andere Forderungen stellen hätte können oder nicht. Hat er solche andere Forderungen nicht gestellt, so kann das Gericht nicht bei einem an sich berechtigten Rückforderungsanspruch des Mieters die unberechtigte Forderung des Vermieters in einen berechtigten Anspruch umdeuten.

Was die Heizkosten anlangt, so wurde bereits oben dargelegt, daß es diesbezüglich an vorinstanzlichen Tatsachenfeststellungen fehlt. Der Versuch der Revision, unter Hinweis auf die Berufung solche Tatsachenfeststellungen zu ersetzen, muß scheitern. Was die Frage des Mietzinses für März 1985 anlangt, ist darauf zu verweisen, daß nach den getroffenen Feststellungen das Bestandobjekt Ende Februar 1985 zur Gänze geräumt worden ist. Der vom Beklagten erwähnte Schlüssel zu einer Verbindungstür betraf nicht einen Schlüssel, der den Zugang zum Mietobjekt ermöglichte. Vielmehr handelt es sich hiebei um den Schlüssel für ein vom Kläger zusammen mit einem anderen Mieter gemeinsam errichteten Schloß, das nur die Abgrenzung der beiderseitigen Bestandobjekte zum Gegenstand hat. Aus den getroffenen Feststellungen muß sinngemäß entnommen werden, daß der andere Mieter das Recht hat, diese Abgrenzung gegenüber einem Nachbarn verschlossen zu halten. Inwieweit er verpflichtet wäre, dem Beklagten, als Liegenschaftseigentümer, die Öffnung der Verbindungstüre zu ermöglichen, muß hier nicht geprüft werden, weil nicht einmal behauptet worden ist, daß er dem Beklagten derartiges verweigert.

Es ergibt sich sohin, daß die Revision, soweit sie sich auf die Widerklage bezieht, nicht gerechtfertigt ist.

Die Kostenentscheidung der Vorinstanzen kann nicht Gegenstand einer Revision sein, weshalb auf die diesbezüglichen Ausführungen der Revision nicht einzugehen war.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 40 und 50 ZPO. Hiebei war zu berücksichtigen, daß der Beklagte infolge Unterliegens im Revisionsverfahren kostenersatzpflichtig geworden wäre, der Kläger jedoch keine Revisionsbeantwortung erstattet hat.

Anmerkung

E10170

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0070OB00714.86.1211.000

Dokumentnummer

JJT_19861211_OGH0002_0070OB00714_8600000_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