

FRIST f. Kostenrekurs: 16.11.2007 40 R 155/07a



REPUBLIK ÖSTERREICH  
Landesgericht für ZRS Wien

*[Handwritten signature]*

EINGEGANGEN  
- 2. Nov. 2007

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Erl. ....

Erz. am 2. OKT. 2007 Uhr ... Min.

Bsch. mit ... Beilg. ... Akten

Im Namen der Republik ... Halbschriften

*10*

Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht erkennt durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden, sowie Mag. Korn und Dr. Kodek in der Rechtssache der klagenden Partei **Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte**, Prinz-Eugen-Straße 20-22, 1041 Wien, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei **[REDACTED]**

**[REDACTED]**, vertreten durch Mag. Wolfgang Kräutler, Rechtsanwalt in Wien, wegen € 519,09, infolge Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26.3.2007, 48 C 724/06m-6, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht:

Der Berufung wird Folge gegeben und das erstinstanzliche Urteil dahingehend abgeändert, dass es zu lauten hat wie folgt:

"Die Beklagte ist schuldig, der Klägerin € 519,09 samt 4 % Zinsen seit 17.11.2003 binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Das Zinsenmehrbegehren wird abgewiesen.

Die Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit € 956,44 bestimmten Kosten des Verfahrens (darin enthalten € 150,74 USt und € 52,- Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit € 640,96 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin enthalten € 97,16 USt und € 58,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen. Entgegen den Klagsausführungen beträgt der Streitwert € 519,09 und nicht € 4.500,-. Die in der Verbandsklage von der Klägerin in Anspruch genommene Bestimmung des § 55 Abs 4 JN a.F. gehört schon seit der ZivVerfNov 2004 nicht mehr zum Rechtsbestand.

Die ordentliche Revision ist zulässig.

**E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :**

Die Klägerin macht ihr durch Zession abgetretenen Ansprüche der ehemaligen Mieterin der Wohnung top 7 im Haus [REDACTED] geltend.

Mit dem angefochtenen Urteil wies das Erstgericht das auf Zahlung von € 519,09 sa gerichtete Klagebegehren ab. Es ging dabei von dem auf den Seiten 4 und 5 der Urteilsausfertigung festgestellten Sachverhalt aus.

Rechtlich führte es aus, dass [REDACTED] nach Auflösung des Bestandvertrages mit der Beklagten nach § 17 WGG einen Anspruch auf Rückzahlung des von ihr zur Finanzierung des Bauvorhabens geleisteten Betrages vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung gehabt habe. Derartige Finanzierungsbeträge stellten nach der Judikatur einen Teil des Bestandzinses dar. Nach § 20 Abs 1 Z 1 WGG gelte § 27 MRG auch für Bestandverhältnisse nach dem WGG. Rückforderungsansprüche hinsichtlich zuviel bezahlter Mietzinse verjährten danach nach 3 Jahren.

Die Klägerin mache geltend, dass zu wenig an Finanzierungsbeitrag ausbezahlt worden sei, weil die Beklagte Kosten für das vertraglich vereinbarte Neuausmalen der

Wohnung zurückbehalten habe. Die Abrechnung sei im Jänner 2003 erfolgt und der Finanzierungsbeitrag spätestens zu diesem Zeitpunkt fällig. Als Rückforderungsanspruch für Mietzins unterliege er der dreijährigen Verjährungsfrist. Die Klage sei jedoch erst im November 2006, also nach Ablauf dieser Frist eingebracht worden, der Anspruch daher verjährt. Ob eine Klausel auf Neuausmalen des Objektes wirksam vereinbart werden könne, sei nicht weiter zu prüfen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Klägerin aus dem Berufungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungsantrag.

Die Beklagte begehrt, der Berufung nicht Folge zu geben.

Die Berufung ist berechtigt.

Die Klägerin macht geltend, dass der Rückforderungsanspruch nach § 17 WGG keine entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 MRG vereinnahmte Leistung darstellt und daher auch nicht der Verjährungsfrist des § 27 Abs 3 MRG unterliegt.

Zunächst ist zu klären, ob der Anspruch der Klägerin die Auszahlung des Restbetrages an Finanzierungsbeitrag oder die Rückzahlung eines möglicherweise zu Unrecht bezahlten Entgelts für Ausmalarbeiten darstellt.

Unstrittig ist, dass die Beklagte aus dem Mietverhältnisses mit [REDACTED] zur Rückzahlung des von dieser geleisteten Finanzierungsbeitrages vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung von 1 vH pro Jahr verpflichtet war. Der von der Beklagten dementsprechend ermittelte Betrag ist nicht strittig. Die Erklärung, davon einen Betrag von € 519,09 für das Neuausmalen der Wohnung in Abzug zu bringen, stellt rechtlich

eine Aufrechnungserklärung dar.

Die Geltendmachung der Aufrechnung ist die Ausübung eines Gestaltungsrechtes. Sie erfolgt durch empfangsbefähigte Willenserklärung, die auf Herbeiführung der Aufrechnungswirkung gerichtet ist. Durch die wirksame Aufrechnung erlischt sowohl die Forderung des Aufrechnenden (Gegenforderung) als auch die des Aufrechnungsgegners (Hauptforderung).

Voraussetzung für eine wirksame Aufrechnung sind Gegenseitigkeit der jeweiligen Forderungen, Fälligkeit und deren Richtigkeit. Unter Richtigkeit wird Rechtsbeständigkeit verstanden. Das bedeutet, dass die Forderung wirksam entstanden und nicht nachträglich untergegangen sein darf.

War daher die Forderung der Klägerin gegen [REDACTED] [REDACTED] auf Zahlung der Ausmalkosten von Anfang an unwirksam, ist keine wirksame Aufrechnung zustande gekommen. War sie allenfalls nach § 879 Abs 3 ABGB nur anfechtbar, war die Aufrechnung zunächst wirksam, weil eine anfechtbare Forderung vor der Anfechtung aufrecht besteht. Da jedoch eine Anfechtung nach § 879 ABGB einen Anspruch mit Wirkung ex tunc beseitigt, fällt dadurch auch die Aufrechnung weg und lebt die Forderung des Anfechtungsgegners wieder auf (Dullinger in Rummel<sup>3</sup>, Rz 2 zu § 1439 ABGB, Heidinger in Schwimann, ABGB<sup>3</sup> VI, § 1439, Rz 4).

Richtigerweise ist daher der Anspruch der Klägerin auf Bezahlung des restlichen Finanzierungsbeitrages gerichtet.

Der Berufung ist darin zuzustimmen, dass der Finanzierungsbeitrag keine entgegen den Bestimmungen der § 15-26 MRG vereinnahmte Leistung darstellt.

Eine eigene Verjährungs- oder Präklusivfrist für die Rückforderung von Finanzierungsbeiträgen nach § 17 WGG ist dem Gesetz nicht zu entnehmen.

Die Parteien haben einen Finanzierungsbeitrag nach § 69 WWFG, rückzahlbar nach § 17 WGG vereinbart. Die Rückzahlung erfolgt vermindert um 1 vH pro Jahr. Bei einem derartigen Finanzierungsbeitrag handelt es sich funktionell um eine Zinsvorauszahlung, da der Betrag innerhalb einer bestimmten Zeitspanne "verbraucht" wird und bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses aliquot zurückzuzahlen ist (MietSlg 50.373). Der Rückforderungsanspruch für eine nicht verbrauchte Mietzinsvorauszahlung folgt § 1435 ABGB, mangels Sonderregelungen ist von einer 30-jährigen Verjährung auszugehen.

In einem ähnlich gelagerten Fall der Rückzahlung des Überschusses aus der jährlichen Pauschalverrechnung der Betriebskosten (§ 21 Abs 3 MRG) hat zwar der OGH in einer vereinzelt Entscheidung (5 Ob 2122/96m = RIS Justiz RS0070107) die dreijährige Verjährungsfrist des § 27 Abs 3 3.Satz MRG angewendet. Dies unter Hinweis auf die "Erhebung gesetzlich nicht vorgesehener Betriebskosten". Genauso wie im Fall des Finanzierungsbeitrages handelt es sich bei den Pauschalraten nicht um gesetzlich unzulässig vereinnahmte Leistungen. Jedenfalls vermag es das Berufungsgericht nicht, zu 5 Ob 2122/96m verwendete Argumente für die Frage der Verjährung der Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages fruchtbringend anzuwenden.

Der Anspruch der Klägerin ist daher nicht verjährt.

Zu prüfen ist daher, inwieweit die Beklagte berechtigt war, Kosten für das Neuausmalen der Wohnung einzubehalten.

Die Beklagte stützt ihren Anspruch auf die im Miet-

vertrag enthaltene Klausel, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt der Vermieterin "in gutem und brauchbarem, Wände weiß ausgemalt, lediglich durch die natürliche Abnutzung verschlechterten Zustand, besenrein (sohin geräumt von allen Fahrnissen) mit allen Schlüsseln zurückzustellen ist."

Dass zusätzlich zum Vertragstext Vereinbarungen getroffen wurden, wurde von keiner Seite behauptet.

Aus der angeführten Klausel ergibt sich gerade keine Verpflichtung des Mieters zum Neuausmalen der Wände. Vielmehr ist ausdrücklich vereinbart, dass die Rückstellung des Objektes in einem der gewöhnlichen Abnutzung entsprechenden Zustand vertragskonform ist. Hinsichtlich der Wände wurde festgehalten, dass sie weiß sein müssen, nicht dass sie neu ausgemalt werden müssen. Dass das Objekt bei Rückstellung keinen über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehenden Zustand aufwies, ist unstrittig. Dass Wände bei Rückstellung nicht weiß, sondern andersfarbig bemalt waren, wurde von Beklagtenseite nicht behauptet.

Unabhängig davon, ob daher diese Klausel unzulässig ist, wie dies die Klagsseite behauptet, oder nicht, ergibt sich aus ihr gerade die Verpflichtung zum Neuausmalen, auf die die Beklagte ihren Abzug vom Finanzierungsbeitrag gestützt hat, nicht.

Zusammenfassend war daher die Mieterin bei Beendigung des Bestandverhältnisses nicht verpflichtet, das Objekt neu auszumalen. Die Kosten dafür wurden von der Beklagten daher zu Unrecht vom Finanzierungsbeitrag abgezogen.

Der Berufung war Folge zu geben und die Beklagte zur Auszahlung des restlichen Finanzierungsbeitrages zu verpflichten.

Weiteres stehen der Klägerin Zinsen für die letzten drei Jahre vor Einklagung zu, da diese unabhängig vom Kapital nach drei Jahren verjähren (§ 1480 ABGB). Das Zinsmehrbegehren war abzuweisen.

Die Kostenentscheidung hinsichtlich des erstgerichtlichen Verfahrens gründet auf § 41 ZPO.

Zu prüfen war, ob die von den Parteien übereinstimmend gewählte Bemessungsgrundlage von € 4.500,- zutrifft, obwohl der ausschließlich in Geld bestehende Streitgegenstand, wie bereits eingangs erwähnt, nur € 519,09 beträgt. Mit der ZivVerfNov 2004 wurde auch § 10 Z 6b RATG eingeführt. Er lautet: „Der Gegenstand ist zu bewerten: in Streitigkeiten nach § 502 Abs 5 Z 3 ZPO mindestens mit 4.500 Euro“. § 502 Abs 5 Z 3 ZPO lautet: „Die Abs 2 und 3 [das sind die Revisionsbeschränkungen für Streitwerte € 20.000,- nicht übersteigende Entscheidungsgegenstände] gelten nicht für Rechtsstreitigkeiten, in denen ein im § 29 KSchG genannter Verband einen ihm zur Geltendmachung abgetretenen Anspruch gegen eine Partei klagsweise geltend macht“. Daraus ergibt sich, dass die Mindestbewertung mit € 4.500,- von der Intention des Novellengesetzgebers her, tatsächlich auch die der Verbandsklägerin abgetretene Restforderung von € 519,09 betreffen soll. Dies entspricht auch den Erläuterungen zur Regierungsvorlage 613 der Beilagen XXII. GP zu Art XII zu Z 1, in denen die Sicherstellung einer Mindestbemessungsgrundlage für im Rechtsmittelverfahren begünstigte Musterprozesse als begleitende Maßnahme erwähnt ist. Nicht entspricht dies der Konzeption des § 10 RATG, der von einer vorzunehmenden Bewertung handelt. § 4 RATG verweist, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird, auf die Bemessungsgrundlage nach den §§ 54 bis 59 JN. § 56 Abs 2 JN sieht eine Bewertung nur bei nicht ausschließlich in Geld bestehenden Ansprüchen vor. Das Zahlungsbegehren der Klägerin war also nicht zu bewerten, womit § 10 RATG

schon nach seinem Einleitungssatz und seiner einstigen Konzeption nicht anzuwenden ist. Bislang wurden die pauschalen Bemessungsgrundlagen des § 10 Z 2 RATG (Bestandstreitigkeiten) auch nur dort angewendet, wo nach § 56 Abs 2 JN ein nicht nur in Geld bestehender Streitgegenstand zu bewerten ist. Niemand hat ernstlich vertreten dass Verfahrensschritte über eine Mietzinsforderung von € 1.000.000,- nur mit € 2.000,- Bemessungsgrundlage zu honorieren sind. § 10 Z 6 RATG stellt noch klar, dass dort Geldforderungen von § 10 RATG nicht betroffen sind. Die späteren Novellierungen des § 10 RATG brechen mit diesem Konzept, obwohl sie den Einleitungssatz nicht änderten. Sie verstanden - wohl nur für die neu eingefügten Bestimmungen - den Einleitungssatz („Der Gegenstand ist zu bewerten“) nicht im Sinne einer vorzunehmenden Bewertung sondern als Anordnung der heranzuziehenden Bemessungsgrundlage. Der Einleitungssatz des § 10 RATG hat also nunmehr abhängig davon, welche Ziffer man anwendet eine unterschiedliche Bedeutung. Denn es kann ja wohl nicht sein, dass durch Einfügung der Z 3 oder Z 6a oder Z 6b entgegen der völlig einhelligen Rechtsprechung Mietzinsklagen nun unabhängig vom Begehren mit den in Z 2 genannten geringen und fixen Bemessungsgrundlagen zu honorieren sind.

Der Berufungssenat teilt also, insbesondere auf Grund der ausdrücklichen Nennung in den Materialien der ZivVerfNov 2004 die Ansicht der Klägerin, dass für in Geld bestehende Verbandsklagen die Bemessungsgrundlage für die Anwendung des RAT mindestens Euro 4.500,- beträgt.

Die Fahrtkosten waren um die in ihnen enthaltene 10%ige Vorsteuer zu entlasten.

Die Kostenentscheidung im Berufungsverfahren gründet auf §§ 41, 50 ZPO.

Die ordentliche Revision an den Obersten Gerichtshof



(siehe § 502 Abs 5 Z 3 ZPO) war zuzulassen, da zur Frage der Verjährung der Rückforderungsansprüche von Finanzierungsbeiträgen soweit ersichtlich eine Judikatur des Obersten Gerichtshofs nicht vorliegt.

Landesgericht für ZRS Wien  
1016 Wien, Schmerlingplatz 11  
Abt. 40, am 16. Oktober 2007

Dr. G a r a i



Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
der Leiter der Geschäftsabteilung:

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*