



Newsletter 2024/40

Zur dreißigjährigen Verjährungsfrist für den Anspruch auf Legung der Betriebskostenabrechnung bei Jahrespauschalverrechnung

(§ 21 Abs 3 MRG; § 1478 ABGB)

Der OGH (5 Ob 76/24y) hatte sich in einem aktuellen Fall unter anderem mit der Frage der Verjährung des Rechnungslegungsanspruchs von Mieter:innen in der Vollenwendung des MRG bezüglich der (Lift-)Betriebskostenabrechnung zu befassen und gelangte zu folgenden Ergebnissen:

- Bei Betriebskostenpauschalraten handelt es sich nicht um die (echte) Akontierung auflaufender Betriebskosten, sondern um selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile. Schuldner:innen der Pauschalraten sind die Mieter:innen der betreffenden Mietgegenstände im Zeitpunkt der Vorschreibung der Pauschalraten, wogegen Schuldner:innen oder Gläubiger:innen des sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbetrags bzw Überschusses diejenigen Personen sind, die zum maßgeblichen Stichtag (Fälligkeit des Saldos) Mieter:innen dieser Mietgegenstände sind.
- Bei Pauschalverrechnung der Betriebskosten ist ein Antrag auf Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung für noch nicht abgerechnete Perioden im Fall eines Eigentümer:innenwechsels gegen den neuen (Allein-)Eigentümer bzw die neue (Allein-)Eigentümerin zu richten und nicht gegen frühere (Mit-)Eigentümer:innen.
- Demgemäß hat die Abrechnung und die Rückzahlung des Betriebskostenüberschusses an die Mieter:innen bei einem Vermieter:innenwechsel der- bzw diejenige zu erbringen, der bzw die in diesem Zeitpunkt Vermieter bzw Vermieterin ist, und nicht der vormalige Vermieter bzw die vormalige Vermieterin.
- Der Vermieter bzw die Vermieterin kann aber nicht zu einer Leistung verurteilt oder durch Ordnungsstrafen gezwungen werden, von der mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststeht, dass sie gar nicht erbracht werden kann, weil etwa die notwendige Mitwirkung eines Dritten bzw einer Dritten nicht zu erreichen ist.
- Der Umstand, dass es sich bei den – eine kurze Verjährungsfrist vorsehenden wohnrechtlichen Bestimmungen des § 34 Abs 1 WEG und des § 27 MRG – um Spezialbestimmungen handelt, hindert deren analoge Anwendung nicht, wenn ihnen ein analogiefähiges Prinzip zugrunde liegt. Grundsätzlich ist aber die Analogie zu den die Ausnahme bildenden kurzen Verjährungsfristen mit Vorsicht zu handhaben.
- Hinsichtlich des (Lift-)Betriebskostenabrechnungsanspruchs der Mieter:innen lässt sich weder eine planwidrige Regelungslücke noch die Notwendigkeit einer Gesetzesanalogie zu den kurzen Verjährungsfristen des § 34 Abs 1 WEG, des § 27 Abs 3 MRG sowie auch des § 5 Abs 4 KIGG schlüssig begründen. Für den Anspruch des Hauptmieters bzw der Hauptmieterin auf (Lift-)Betriebskostenabrechnung im Sinn des § 21 Abs 3 Satz 2 MRG gilt daher die dreißigjährige Verjährungsfrist.



▪ **SACHVERHALT:**

Der Antragsteller (fortan: Mieter) ist zumindest seit 2010 Hauptmieter einer Wohnung in einem Haus, das die Antragsgegner (fortan: Vermieter) mit Kaufvertrag vom 29. September 2020 von der damaligen Alleineigentümerin erwarben.

Der Mieter beantragte, den Vermietern für die Jahre 2011 bis einschließlich 2019 aufzutragen, Betriebskostenabrechnungen über die Lift-Betriebskosten zu legen.

Die Vermieter wendeten ein, es sei im September 2020 zu einem Eigentümerwechsel gekommen, sie seien für Ereignisse davor nicht passiv legitimiert. Die Ansprüche auf Legung von Lift-Betriebskostenabrechnungen seien außerdem verjährt.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt.

Es verpflichtete die Vermieter, jeweils die Lift-Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2011 bis 2019 binnen 14 Tagen ab Rechtskraft der Entscheidung an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsichtnahme durch die Hauptmieter aufzulegen und diesen in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Bedarf auf Datenträgern Einsicht in die Ausdrücke der Belege – zu gewähren, sowie auf Verlangen einer Hauptmieterin oder eines Hauptmieters von der Abrechnung und/oder den Belegen auf ihre bzw seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrücke) anfertigen zu lassen. Bei Nichteinhaltung des Auftrags wurde – je Jahresabrechnung – eine Ordnungsstrafe von EUR 250,-- angedroht.

Das Erstgericht bejahte die Passivlegitimation der Vermieter und ging von einer dreißigjährigen Verjährungsfrist für den Rechnungslegungsanspruch aus.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung.

Zur Passivlegitimation verwies es darauf, dass im MRG grundsätzlich der Mieter seine

Ansprüche gegen den jeweils aktuellen Vermieter geltend zu machen habe. Zur Verjährung vertrat das Rekursgericht die Auffassung, dass Rechnungslegungsverpflichtungen mangels einer Sonderbestimmung grundsätzlich nach 30 Jahren verjähren. Zwar unterwerfe die jüngere Rechtsprechung die Verjährung von Rückforderungsansprüchen auf bereicherungsrechtlicher Grundlage dann einer dreijährigen Verjährungsfrist, wenn diese auch für die Hauptleistung gelte. Über den Beginn der Verjährungsfrist sage dies aber nichts. Da die Vorschreibung und Bezahlung laufender Betriebskosten nicht bloße Akontierung, sondern selbständige Verpflichtung sei, sei es erforderlich, eine Rechnung zu legen, aus der ein Saldo resultiere. § 21 Abs 3 MRG sehe vor, dass die Fälligkeit des Saldos erst mit dem auf die Rechnungslegung folgenden übernächsten Monat eintrete. Vor einer Rechnungslegung könne die Verjährung des Saldos somit gar nicht eintreten.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil Rechtsprechung zur Frage fehle, ob die Rechnungslegungspflicht des § 21 MRG der dreijährigen oder dreißigjährigen Verjährungsfrist unterliege.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Vermieter, in dem sie die Abweisung des Sachantrags, hilfsweise die Abweisung nur für die Jahre 2011 bis 2017, in eventu die Aufhebung der angefochtenen Entscheidungen anstreben.

Der Mieter hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

▪ **RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:**

a) **Konkreter Fall: Zum Vorbringen der Vermieter**

Zum Sachverhalt: Primär bestreiten die Vermieter unverändert ihre Passivlegitimation mit dem Argument, die Fälligkeit der Verpflichtung zur Legung der Abrechnung sei gemäß § 21 Abs 3 MRG am 30. Juni des



folgenden Kalenderjahres eingetreten. Aus der Entscheidung 3 Ob 249/04w gehe hervor, dass es auf das Eigentum (die Vermieterstellung) im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung und nur hilfsweise der tatsächlichen Legung der Abrechnung ankomme.

b) Zur Vorschreibung der Pauschalraten und zur (Jahres-)Abrechnung bei Betriebskostenpauschalverrechnung

Zum Sachverhalt: Die Vorinstanzen gingen wie auch die Vermieter übereinstimmend davon aus, dass hier eine **Betriebskostenpauschalverrechnung vereinbart** wurde.

Bei **Betriebskostenpauschalraten**, die gemäß § 21 Abs 3 MRG vorgeschrieben werden und deren Höhe von den im tatsächlichen Vorschreibungsjahr dem Vermieter entstehenden Betriebskosten unabhängig ist, handelt es sich nach der Rechtsprechung¹ **nicht** um die (**echte**) **Akontierung auflaufender Betriebskosten, sondern um selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile**, die als solche ohne Rücksicht auf die spätere Abrechnung geschuldet werden, solange die Voraussetzungen des § 21 Abs 3 MRG für die Jahrespauschalverrechnung erfüllt sind. Die Unabhängigkeit der Pauschalraten von der tatsächlichen Höhe der im Jahr der durchgeführten Pauschalvorschreibung aufgelaufenen Betriebskosten geht so weit, dass **Schuldner der Pauschalraten die Mieter der betreffenden Mietgegenstände im Zeitpunkt der Vorschreibung der Pauschalraten** sind, wogegen **Schuldner** (bei einem Betriebskosten-Passivsaldo) **oder Gläubiger** (bei einem Betriebskostenüberschuss) **des sich** im Fall der Pauschalvorschreibung **aus der** nach § 21 Abs 3 MRG spätestens zum 30. Juni des Folgejahres vom Vermieter zu erstellenden **Abrechnung ergebenden Fehlbetrags bzw Überschusses**

diejenigen Personen sind, die zu diesem maßgeblichen Stichtag Mieter dieser Mietgegenstände sind.²

Bereits zu **5 Ob 196/97b** sprach der Fachsenat aus, dass die Vorlage der **Abrechnung durch jeden Mieter** im Sinn des § 20 Abs 4 MRG im außerstreitigen Verfahren nach §§ 37 ff MRG ausschließlich **gegenüber dem jeweiligen Vermieter erzwungen werden kann, was auch im Fall eines Betriebskostenüberschusses für die Rückforderung durch den Mieter gilt**. Ein **Antrag auf Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung** für noch nicht abgerechnete Perioden ist daher **im Fall eines Eigentümerwechsels gegen den neuen (Allein-)Eigentümer zu richten und nicht gegen frühere (Mit-)Eigentümer**, in deren Eigentümerschaft zwar die Abrechnungsperiode fällt, die aber keinen Einfluss darauf haben, welche Positionen der Abrechnende in die Betriebskostenabrechnung aufnimmt und die von zahlungsmäßigen Auswirkungen der Abrechnung im Verhältnis zu den Mietern nicht betroffen sind. Auch allfällige interne Regressansprüche zwischen neuen und alten Eigentümern sind für die Beantwortung der Frage, gegen wen der Mieter seinen Überprüfungsantrag zu richten hat, bedeutungslos.³ Demgemäß **hat die Abrechnung und die Rückzahlung des Betriebskostenüberschusses an den/die Mieter bei einem Vermieterwechsel derjenige zu erbringen, der in diesem Zeitpunkt Vermieter ist, und nicht der vormalige Vermieter**.⁴ Diese Auffassung wird auch von der Lehre geteilt.⁵

Soweit die Vermieter aus der Entscheidung 3 Ob 249/04w Abweichendes ableiten wollen, übersehen sie, dass diese Entscheidung auf die soeben dargestellte höchstgerichtliche Rechtsprechung sehr

¹ RS0070107.

² RS0070097; RS0070107.

³ RS0107962.

⁴ 5 Ob 163/01h; 3 Ob 249/04w.

⁵ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ § 21 MRG Rz 59; Ressler in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht TK⁴ § 21 MRG Rz 57; Kulhanek in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht TK⁴ § 37 MRG Rz 137.



wohl Bezug nahm, allerdings (nur) im Verhältnis zwischen dem vormaligen und dem nunmehrigen Eigentümer auf die Notwendigkeit der Auslegung des im Kaufvertrag dort vereinbarten Stichtags abstellte und ausdrücklich darauf hinwies, dass einerseits der Verrechnungsstichtag laut Kaufvertrag und andererseits der Stichtag für die im Gesetz vorgeschriebene Betriebskosten-abrechnung gegenüber dem Mieter zu beachten sei. Der im Revisionsrekurs hervorgehobene Satz aus dieser Entscheidung bezog sich auf das Vertragsverhältnis der dortigen Prozessparteien und traf keine von der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung abweichende Aussage zur Passivlegitimation für die Betriebskostenabrechnung im Fall eines Eigentümerwechsels im Verhältnis zu Mietern des Hauses.

Nach der Entscheidung **5 Ob 163/01h** kann aber **der Vermieter nicht zu einer Leistung verurteilt oder durch Ordnungsstrafen gezwungen werden, von der** nach der Beurteilung des Verkehrs **mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststeht, dass sie gar nicht erbracht werden kann, weil etwa die notwendige Mitwirkung eines Dritten nicht zu erreichen ist.** Um einem Rechnungslegungsbegehren stattzugeben, muss eine ernstzunehmende Chance bestehen, dafür notwendige Unterlagen zu beschaffen.

Zum Sachverhalt: Hier **verneinte das Rekursgericht eine Unmöglichkeit** im Hinblick auf den Umstand, dass sich an der Hausverwalterin durch die Veräußerung des Hauses nichts geändert hatte, und verwies darauf, dass die Käufer im Rahmen der Ankaufsprüfung allenfalls nicht erfüllte Rechnungslegungspflichten relevieren und Unterlagen einfordern hätten können. **Diese Beurteilung ziehen die Vermieter nicht**

substanziert in Zweifel. Darauf ist daher nicht weiter einzugehen.

c) **Konkreter Fall: Die Bejahung einer Passivlegitimation der Vermieter entspricht der Rechtsprechung**

Zum Sachverhalt: Dass die Vorinstanzen die Passivlegitimation der Antragsgegner bejahten, entspricht daher der höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

d) **Konkreter Fall: Die Vermieter argumentieren mit einer analog heranzuziehenden kurzen Verjährungsfrist für den Anspruch auf Legung der Betriebskostenabrechnung**

Zum Sachverhalt: Zur Frage der Verjährung des Abrechnungsanspruchs **meinen die Vermieter, die kürzere Verjährungsfrist sei aufgrund analog anzuwendender Sonderbestimmungen des Wohnrechts hier maßgeblich; eine Analogie zu § 27 Abs 3 MRG und § 34 Abs 1 WEG sei angebracht.** Die Vorinstanzen verwiesen zutreffend auf den Grundsatz, dass der Anspruch auf Rechnungslegung im Allgemeinen mangels gesetzlicher Sonderbestimmung nach 30 Jahren verjährt.⁶ Nur wenn der Abrechnungsanspruch bloß ein Nebenanspruch zu einem der kurzen Verjährungsfrist unterliegenden Hauptanspruch ist, verjährt er mit diesem; eine Rechnungslegungspflicht in Bezug auf verjährte Leistungen kann insoweit nicht mehr durchgesetzt werden.⁷

e) **Rechtsprechung und Literatur zur Verjährung des Betriebskostenabrechnungsanspruchs**

Zur Frage der analogen Anwendung der kurzen Verjährungsfrist auf den Betriebskostenabrechnungsanspruch des

⁶ RS0019397; RS0109276 = 5 Ob 2063/96k [Verwalterabrechnung nach § 17 Abs 6 WEG

1975]; vgl 6 Ob 14/23m [Herausgabeanspruch des Vollmachtgebers].

⁷ RS0028102; RS0034930.



Hauptmieters fehlt eindeutige höchstgerichtliche Rechtsprechung.

In der Entscheidung **1 Ob 40/20v**⁸ ließ der 1. Senat die Frage, ob die lange dreißigjährige oder – wie von den Vorinstanzen dort erwogen – die kurze dreijährige Frist auf den Abrechnungsanspruch anzuwenden ist, dahingestellt, weil die aus der – letztlich erfolgten – Abrechnung erwachsenen Rückforderungsansprüche betreffend die außerhalb der kurzen Verjährungsfrist liegenden Jahre ohnedies nicht verjährt waren. Dort referierte der 1. Senat aber zur „Jahrespauschalverrechnung“ nach § 21 Abs 3 MRG für Betriebskosten und öffentliche Abgaben die ständige Rechtsprechung⁹ und Lehre¹⁰, nach der ein **Anspruch auf Rückzahlung zu viel (voraus-)bezahlter Betriebskosten nicht vor Abrechnung der in der jeweiligen Abrechnungsperiode angefallenen Betriebskosten entstehen kann**. Erst mit der Abrechnung macht der Vermieter die ihm entstandenen (im Anwendungsbereich des § 21 MRG: fällig gewordenen) Betriebskosten gegenüber dem Mieter geltend.¹¹ Die Betriebskostenabrechnung liefert diesem die erstmalige Grundlage für die Beurteilung, welche – nach dem Gesetz bzw (außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG) dem Vertrag – von ihm zu tragenden Bewirtschaftungskosten dem Vermieter tatsächlich entstanden und vom Mieter anteilig endgültig zu tragen sind. Erst dann kann der Mieter auch beurteilen, in welchem Umfang seine Akontozahlungen seine nun feststehende wahre Verbindlichkeit allenfalls übersteigen. **Die Fälligkeit des – erst mit der Abrechnung entstandenen – Rückforderungsanspruchs tritt gemäß § 21 Abs 3 vorletzter Satz MRG (für die in dessen Anwendungsbereich fallenden Mietverhältnisse) mit dem auf die Abrechnung zweitfolgenden Zinstermin ein, weshalb vor diesem Zeitpunkt die Verjährungsfrist nicht**

zu laufen beginnt. Dem auch dort erhobenen Einwand, der Vermieter habe bei einem an die (tatsächlich erfolgte) Betriebskostenabrechnung anknüpfenden Verjährungsbeginn zeitlich unbegrenzt Rückforderungsansprüche zu befürchten, entgegnete der 1. Senat, dass es der Vermieter selbst in der Hand habe, den Beginn der Verjährungsfrist durch Vorlage der Abrechnung auszulösen, und es nicht einsichtig wäre, würde er aus der Verletzung seiner Abrechnungspflicht durch verspätete Durchführung einen verjährungsrechtlichen Vorteil erlangen. **Diese Entscheidung geht somit von einem rechtlichen Interesse am Rechnungslegungsanspruch jedenfalls auch nach Ablauf von drei Jahren nach dem Rechnungslegungsstichtag aus.**

Bejaht hat der Fachsenat die analoge Anwendung der kurzen Verjährungsfrist des § 34 Abs 1 WEG zu **5 Ob 200/18z** in einer mit dem hier zu beurteilenden Fall nicht vergleichbaren Konstellation. Der Senat führte aus, dass § 34 Abs 1 WEG als ausführendes Spezialrecht zu §§ 1012, 830, 837 ABGB eine sowohl hinsichtlich der Verjährungsfrist als auch der Fälligkeit von den Grundsätzen des allgemeinen Zivilrechts abweichende Regelung trifft. Demnach ist die Abrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs 5 WEG bestimmte Anschrift zu übermitteln, sodann ist dem Wohnungseigentümer in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. **Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist**. Abrechnungsperiode ist gemäß § 34 Abs 2 WEG grundsätzlich das Kalenderjahr. **Der Senat bejahte die analoge Anwendung des § 34 WEG auf den Rechnungslegungsanspruch eines Wohnungseigentümers gegen den nur faktisch verwaltenden Mit- und Wohnungseigen-**

⁸ = Newsletter

⁹ 5 Ob 101/91; 5 Ob 2122/96m; 3 Ob 249/04w.

¹⁰ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 21 MRG Rz 47; Egglmeier-Schmolke/Schinnagl in GeKo Wohnrecht I § 21 MRG Rz 89; Ressler in Illredits/Reich-

Rohrwig, Wohnrecht³ § 21 MRG Rz 56; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 21 MRG Rz 17 f.

¹¹ Vgl RS0070049; 5 Ob 131/99x mit weiteren Nachweisen; 3 Ob 249/04w.



tümer wegen vergleichbarer Sachlage. Die Gleichstellung des bloß faktischen mit dem förmlich bestellten Verwalter im WE finde in der Regelung des § 837 ABGB eine entsprechende Stütze, weil dem ohne Auftrag verwaltenden Teilhaber einer Eigentumsgemeinschaft dieselben Rechten und Pflichten zugeordnet sind wie dem bestellten Verwalter. Für die hier zu beantwortende Frage lässt sich aus dieser zum WE-Recht und einer speziellen Konstellation ergangenen Entscheidung aber kein Argument gewinnen.

Zu **5 Ob 276/02b** bejahte der Fachsenat die analoge Anwendung der Verjährungsbestimmung des § 27 Abs 3 MRG auf die Rückerstattung von zu Unrecht einbehaltenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen mit der Begründung, dieser Anspruch sei mit der Rückforderung unzulässig eingehobener Hauptmietzinse vergleichbar.

In der Literatur vertritt **Dobler**¹² die Auffassung, gegen die lange Verjährungsfrist sprächen öffentliche Interessen und die Prozessökonomie. Lange Zeit bestehende Zustände hätten ein gewisses Indiz der Richtigkeit für sich, lange zurückliegende Sachverhalte erforderten übermäßigen Beweiserhebungsaufwand. Oftmals seien bei länger zurückliegenden Zeiträumen Unterlagen und Belege nicht mehr vorhanden. Bei fristgerechter Wahrnehmung seiner Abrechnungspflicht könnte ein Vermieter einem Abrechnungsbegehren des Mieters mit der Behauptung ausgesetzt sein, die Rechnungslegung sei (gänzlich oder teils) formell unzureichend oder überhaupt nicht erfolgt. Kritisch sei auch die Konstellation, dass der Vermieter im Gerichtsverfahren nach Jahren die ursprüngliche Erfüllung seiner Pflicht zur

Betriebskostenabrechnung zu beweisen habe. § 34 Abs 1 letzter Satz WEG und § 5 Abs 4 KIGG sowie § 27 Abs 3 MRG zeige die **in Gesetzgebung und Rechtsprechung ersichtliche Tendenz, Verjährungsfristen im Bereich des Wohnrechts generell zu begrenzen.** Auch der Zweck des § 27 Abs 3 MRG, die Haftung des Vermieters für überhöht bezahlte Betriebskosten zeitlich zu beschränken, werde seiner Ansicht nach durch eine dreißigjährige Verjährungsfrist konterkariert.

Sporer¹³ schließt sich ohne weitere Argumentation diesen Ausführungen an.

Trojer¹⁴ zeigt die strittige Frage der Dauer der Verjährungsfrist auf, ohne sich näher festzulegen.

Eglmeier-Scholke/Schinnagl¹⁵ plädieren für die allgemeine dreißigjährige Verjährungsfrist.¹⁶

Prader/Mallaun¹⁷ und **Kothbauer**¹⁸ weisen darauf hin, dass bei Unmöglichkeit der Rechnungslegung für lang zurückliegende Zeiträume eine entsprechende Klage bzw ein entsprechender Sachantrag abzuweisen wäre.

f) Eine Analogie setzt eine planwidrige Lücke voraus

Bei der von den Vermietern im Anschluss an **Dobler** erwogenen Gesetzesanalogie ist zu prüfen, ob nach der im Gesetz zum Ausdruck kommenden Wertung angenommen werden muss, dass der geregelte und der ungeregelte Fall in den maßgeblichen Voraussetzungen des Tatbestands übereinstimmen, sodass die vom Gesetzgeber an den geregelten Tatbestand geknüpfte Rechtsfolge auch beim ungeregelten

¹² Zur Verjährung der Rückforderung und Abrechnung von Betriebskosten im Bereich des § 1099 ABGB, immoZak 2020, 62 [63 f].

¹³ Betriebskostenrückforderungsanspruch, immoLex 2020, 395.

¹⁴ Verspätete, unwirksame und unmögliche Betriebskostenabrechnungen, wobl 2023, 201 [203].

¹⁵ In *H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I § 20 MRG Rz 54.

¹⁶ Ebenso LGZ Wien 38 R 54/21d.

¹⁷ Unmöglichkeit der Leistung am Beispiel der Rechnungslegung, immoLex 2008, 38.

¹⁸ Mietrecht Österreich, Praxishandbuch [2021] 489.



Tatbestand eintreten soll.¹⁹ **Die Analogie setzt eine planwidrige Lücke voraus.** Das Gesetz muss – gemäß seiner eigenen Absicht und immanenten Teleologie – ergänzungsbedürftig sein, ohne dass diese Ergänzung einer vom Gesetz gewollten Beschränkung widerspricht.²⁰

g) Eine Analogie zu den kurzen Verjährungsfristen ist mit Vorsicht zu handhaben

Der Umstand, dass es sich bei § 34 Abs 1 WEG und § 27 MRG um Spezialbestimmungen handelt, hindert deren analoge Anwendung nicht, wenn ihnen ein analogiefähiges, wenn auch zum allgemeinen Grundsatz „engeres“ Prinzip zugrunde liegt.²¹ **Grundsätzlich ist die Analogie zu den die Ausnahme bildenden kurzen Verjährungsfristen mit Vorsicht zu handhaben.**²²

Verjährungsbestimmungen dienen vorrangig dem Schuldnerschutz²³, aber auch öffentlichen Interessen, zumal Zustände, die lange Zeit bestehen, ein gewisses Indiz der Richtigkeit für sich haben und lange zurückliegende Sachverhalte übermäßigen Beweiserhebungsaufwand erfordern, was sowohl die Gerichte als auch die Partei mit erheblichen Kosten belastet.²⁴ Demgemäß dient das Verjährungsrecht auch der Prozessökonomie.²⁵

Erst mit dem WEG 2002 wurde die Verjährungsfrist in **§ 34 Abs 1 WEG** auf drei Jahre verkürzt, wobei die Materialien diesbezüglich auf den Vorschlag von *Call* verweisen.²⁶ *Call* bezeichnete die dreißigjährige Verjährungsfrist des § 1478 ABGB im Hinblick auf die jährliche Rechnungslegungspflicht des Hauseigentümers und des WE-Verwalters als „lebensfremdes Fossil in der Rechtsordnung“, das dringend beseitigt gehöre, zumal bei Anwendung der langen Verjährungsfrist Forderungen die

„Lebenszeit“ einer modernen Wohnanlage nahezu überdauerten. Auch die den Unternehmer treffenden Aufbewahrungspflichten (§ 212 Abs 1 UGB und § 132 Abs 1 BAO – sieben Jahre) sprächen gegen eine derart lange Verjährungsfrist für Ansprüche auf Rechnungslegung. Zu **5 Ob 200/18z** wurde die Verjährungsfrist des § 34 Abs 1 WEG daher auf den bloß faktisch verwalteten Mit- und Wohnungseigentümer analog angewendet.

§ 27 Abs 3 MRG bestimmt, dass „was entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 oder des § 27 Abs 1 geleistet wird“, samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden kann. Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 MRG vereinnahmten Leistungen verjährt dabei in drei Jahren, während der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen des § 27 Abs 1 MRG (verbotene Vereinbarung) vereinnahmten Leistungen erst in zehn Jahren verjährt. Die Verjährung des Rückforderungsanspruchs ist jeweils gehemmt, solange bei Gericht (bei der Gemeinde) ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist. Ähnlich sieht auch die Regelung in **§ 5 Abs 4 KIGG** in Bezug auf unzulässig eingehobene Generalpachtzinse eine Hemmung der Verjährung vor, solange ein Verfahren zur Festsetzung der Höhe des Pachtzinses anhängig ist.

h) Hinsichtlich des Betriebskostenabrechnungsanspruchs lässt sich weder eine planwidrige Regelungslücke noch die Notwendigkeit einer Gesetzesanalogie zu den kurzen Verjährungsfristen des § 34 Abs 1 WEG, des § 27 Abs 3 MRG und des § 5 Abs 4 KIGG schlüssig begründen

Nach Auffassung des erkennenden Senats **fehlt es für die von den Vermietern befürwortete Analogie schon an einer planwidrigen Lücke.**

¹⁹ RS0008826.

²⁰ RS0008866.

²¹ RS0008937.

²² RS0086687 [T1, T2].

²³ RS0120562.

²⁴ RS0114326.

²⁵ 5 Ob 200/18z mit weiteren Nachweisen.

²⁶ ErlRV 989 BlgNR 21. GP 73.



Das MRG sieht eine ganze Reihe von Präklusions- und Verjährungsbestimmungen vor (so etwa § 9 Abs 1, § 10 Abs 4, § 12a Abs 2, § 14 Abs 2, § 16 Abs 8, § 27 Abs 3 MRG). Weder beim Anspruch auf Hauptmietzinsabrechnung nach § 20 MRG noch auf Betriebskostenabrechnung bei Jahrespauschalverrechnung nach § 21 Abs 3 MRG erwähnt das Gesetz allerdings eine Frist. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG war § 34 Abs 1 WEG, der nun eine dreijährige Verjährungsfrist anordnet, noch nicht in Kraft, vielmehr galt damals die dreißigjährige Verjährungsfrist des § 17 Abs 6 WEG 1975 (vgl. 5 Ob 2063/96k). **Dass das MRG gemäß seiner immanenten Teleologie im Hinblick auf die Verjährung der darin vorgesehenen Rechnungslegungsansprüche ergänzungsbedürftig wäre, ist daher nicht zu erkennen.** Bedenkt man den erkennbaren Zweck der Jahresabrechnung, den Mieter darüber zu informieren, wie hoch seine erst im Nachhinein ermittelbare wahre Verbindlichkeit an Betriebskosten tatsächlich ist (und ob ihm allenfalls ein Rückforderungsanspruch zusteht, der erst mit dem auf die Abrechnung zweitfolgenden Zinstermin fällig werden könnte), so **lässt sich weder eine planwidrige Regelungslücke noch die Notwendigkeit einer Gesetzesanalogie zu § 34 Abs 1 WEG, § 27 Abs 3 MRG und § 5 Abs 4 KIGG schlüssig begründen.** Den ins Treffen geführten, überwiegend faktischen Schwierigkeiten einer Rechnungslegung für länger zurückliegende Perioden kann ein Vermieter dadurch entgegenwirken, dass er die ihn nach dem Gesetz ohnedies erst bis zum 30. Juni des Folgejahres treffende Rechnungslegungspflicht erfüllt. Außerdem steht einem Vermieter – wie bereits erörtert – auch der Einwand der Unmöglichkeit der Rechnungslegung nach § 1447 ABGB zu. Die vom Gesetzgeber nicht vorgesehene kurze dreijährige Verjährungsfrist des § 34 Abs 1 WEG (im Wesentlichen aufgrund von rein praktischen Erwägungen) analog auch auf den Anspruch auf Betriebskostenabrechnung nach § 21 MRG anzuwenden, ist daher nicht angezeigt.

i) Für den Anspruch der Mieter:innen auf (Lift-)Betriebskostenabrechnung gilt damit die dreißigjährige Verjährungsfrist

Als Ergebnis ist wie folgt zusammenzufassen: **Für den Anspruch des Hauptmieters auf (Lift-)Betriebskostenabrechnung im Sinn des § 21 Abs 3 Satz 2 MRG gilt die dreißigjährige Verjährungsfrist. Eine analoge Anwendung der dreijährigen Verjährungsfrist (etwa des § 34 Abs 1 WEG, § 5 Abs 4 KIGG und § 27 Abs 3 MRG) kommt mangels planwidriger Lücke nicht in Betracht.**

j) Entscheidung des vorliegenden Falls

Zum Sachverhalt: Der Revisionsrekurs der Vermieter als Antragsgegner ist zwar aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt, weshalb ihm nicht Folge gegeben wird.

▪ **ANMERKUNGEN:**

Wenngleich der Anspruch auf Legung der Betriebskostenabrechnung (erst) nach 30 Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist verjährt, so müssen die sich aus der Abrechnung (das heißt: den Abrechnungssalden) ergebenden Ansprüche (auf Entrichtung von Fehlbeträgen bzw. Rückerstattung von Überschüssen) binnen dreier Jahre ab Fälligkeit der Abrechnungssalden geltend gemacht werden. Damit scheidet eine inhaltliche Überprüfung der gelegten Abrechnungen nach Ablauf von drei Jahren aus. Vor diesem Hintergrund ist es daher geboten, zwischen dem erst nach 30 Jahren verjährenden Anspruch auf Legung der Abrechnung und dem der kurzen Verjährungsfrist von drei Jahren unterliegenden Anspruch auf Überprüfung der (bereits gelegten) Abrechnung zu unterscheiden.

Die vorliegende Entscheidung entfaltet naturgemäß auch Relevanz für Mietverhältnisse außerhalb der MRG-



Vollanwendung, sofern ihnen vertraglich eine mit § 21 Abs 3 MRG vergleichbare Pauschalverrechnung der vereinbarten Betriebskosten zugrunde gelegt wurde.