

Keine Anwendung der einjährigen Präklusivfrist(en) des § 21 MRG auf die Kosten der Versorgung eines Mietobjekts mit Gas und Strom

(§ 21 Abs 3 und 4 MRG; § 21 Abs 6 HeizKG; § 1486 Z 4 ABGB)

Der OGH (5 Ob 175/18y) hat festgestellt, dass die auf einen Mietgegenstand entfallenden Kosten für Gas und Strom im Vollenwendungsbereich des MRG nicht unter den in § 21 Abs 1 und 2 MRG normierten taxativen Katalog der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben subsumiert werden können. Dementsprechend gilt für deren Geltendmachung keine einjährige Präklusivfrist gemäß § 21 Abs 3 oder 4 MRG, sondern die dreijährige Verjährungsfrist nach § 1486 Z 4 ABGB. Eine analoge Anwendung der Präklusivfrist(en) des MRG kommt mangels planwidriger Gesetzeslücke nicht in Betracht. Die Anwendung der einjährigen Präklusivfrist des § 21 Abs 6 HeizKG scheitert beim Mieter einer Eigentumswohnung daran, dass er kein Wärmeabnehmer im Sinne des HeizKG ist.

▪ RECHTLICHER HINTERGRUND

Im Vollenwendungsbereich des MRG beginnt im Fall einer Jahrespauschalverrechnung der **Betriebskosten und öffentlichen Abgaben** die **einjährige Frist zu deren Geltendmachung** mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Mieter fällig geworden sind (§ 21 Abs 3 vierter Satz MRG).

Macht der Vermieter in der Vollenwendung des MRG von der Jahrespauschalverrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nicht Gebrauch, so beginnt der Lauf der **einjährigen Präklusivfrist** mit der Fälligkeit der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter (§ 21 Abs 4 letzter Satz MRG).

Beachte in beiden Fällen, dass es nicht auf den Zeitpunkt der Bezahlung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, sondern auf den Zeitpunkt deren Fälligkeit ankommt.

▪ SACHVERHALT

Die Antragsgegner (jeweils Wohnungseigentümer einer Wohnung) vermieteten die einheitlich genutzten, in einem Schlossgebäude gelegenen Wohnungen an beide Antragsteller.

Auf den – nach der Art des Gebäudes auch nicht vorliegenden – Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 3 MRG haben sich die Vermieter nicht berufen. Die Mietverträge fallen in den Vollenwendungsbereich des MRG.

Der Mietvertrag verpflichtete die Mieter zur Nachzahlung von Energiekosten (Gas und Strom) als Differenz zwischen dem vereinbarten Pauschalbetrag und dem tatsächlichen Verbrauch entsprechend den Abrechnungen der Hausverwaltung und des Energieversorgungsunternehmens (EVU). In dritter Instanz dieses mietrechtlichen Außerstreitverfahrens ist strittig, ob die (Präklusions-)Bestimmungen des § 21 Abs 4 MRG sowie des § 21 Abs 6 HeizKG analog auf die nachverrechneten Energiekosten anzuwenden sind.

Das Rekursgericht schloss eine Analogie aus und bejahte – so wie das Erstgericht – die Verpflichtung der Mieter, die tatsächlich angefallenen, den Vermietern vom EVU verrechneten Energiekosten zu zahlen. Es ließ den Revisionsrekurs zur Klärung der Frage zu, ob die Bestimmungen des § 21 MRG über die Abrechnung und Präklusion von Betriebskosten analog auf Entgelte für Strom- und Gaslieferungen des Vermieters als sonstige Leistungen anzuwenden seien.

▪ **RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH**

- a) **Sofern nicht von der Pauschalverrechnung des § 21 Abs 3 MRG Gebrauch gemacht wird, müssen gemäß § 21 Abs 4 letzter Satz MRG Betriebskosten innerhalb eines Jahres ab Fälligkeit gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden**

Werden mangels Pauschalverrechnung Betriebskosten und Abgaben nicht innerhalb der einjährigen Präklusivfrist¹ des § 21 Abs 4 letzter Satz MRG unter Vorlage der Rechnungen fällig gestellt, so können sie später nicht mehr geltend gemacht werden.

Die Frist läuft ab Fälligkeit gegenüber dem Vermieter. Wurden diese Kosten innerhalb der Präklusivfrist durch Vorlage der Rechnungen geltend gemacht, dann können sie – als Teil des gesetzlichen Mietzinses – innerhalb der Verjährungsfrist des § 1486 Z 4 ABGB – gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden.²

- b) **Keine unmittelbare Geltung der einjährigen Präklusivfrist des § 21 Abs 3 vierter Satz bzw Abs 4 letzter Satz MRG für die Versorgung des Mietobjekts mit Gas und Strom, weil es hierbei nicht um Betriebskosten iSd § 21 Abs 1 MRG handelt**

Die Aufzählung der Betriebskosten § 21 Abs 1 MRG ist taxativ.³ **Kosten für die Versorgung des Mietobjekts mit Gas und Strom sind im Katalog des § 21 Abs 1 MRG nicht enthalten.**

- c) **Die einjährige Präklusivfrist des § 21 MRG ist auf die Versorgung des Mietobjekts mit Gas und Strom auch nicht analog anzuwenden, zumal keine planwidrige Gesetzeslücke vorliegt – es gilt somit eine dreijährige Verjährungsfrist nach § 1486 Z 4 ABGB**

Eine taxaktive Aufzählung der Betriebskosten schließt eine analoge Anwendung der für diese Bewirtschaftungskosten geltenden Bestimmungen nicht aus. Eine Analogie setzt aber eine Gesetzeslücke im Sinn einer „planwidrigen Unvollständigkeit“ voraus.⁴ Eine solche liegt dann

vor, wenn Wertungen und Zweck einer konkreten gesetzlichen Regelung die Annahme rechtfertigen, der Gesetzgeber habe einen nach denselben Maßstäben regelungsbedürftigen Sachverhalt übersehen.⁵

Zum Sachverhalt: *Diese Voraussetzungen zeigt der Revisionsrekurs der Mieter nicht auf.*

Die **Präklusivfrist des § 21 Abs 4 MRG** geht auf § 12 Abs 2 Mietengesetz (MG) 1929 zurück.⁶ Nach dem Wohnungsausschussbericht⁷ sollte die Bestimmung verhindern, dass die Vermieter Betriebskosten durch längere Zeit zusammenkommen lassen und dann auf einmal unverhältnismäßig hohe Beträge von den Mietern verlangen. Der Vermieter handelte also bei einer Nachlässigkeit mit diesem Ausmaß auf eigene Gefahr. Seine Untätigkeit wird als Verzicht eingeschätzt.⁸ Diese Intention liegt auch der Präklusion des § 21 Abs 4 letzter Satz MRG zugrunde. **Der Mieter soll nicht nach Jahren mit Betriebskostenforderungen „überrascht“ werden.⁹**

Ein Überraschungseffekt (*mit dem die Antragsteller im Revisionsrekurs auch argumentieren*) tritt zweifellos ein, wenn der Vermieter seine Forderung auf Bezahlung von Energiekosten für das Bestandobjekt nicht innerhalb einer einjährigen Präklusivfrist, sondern erst gegen Ende der dreijährigen Verjährungsfrist des § 1486 Z 4 ABGB geltend macht und die Höhe der Forderung die Vorstellungen des Mieters übersteigt. Die Problematik stellt sich aber generell bei jeder, der allgemeinen kurzen Verjährungsfrist des § 1486 ABGB unterliegenden Forderung, deren Höhe sich erst ab Vorliegen einer entsprechenden Abrechnung für vergangene Zeiträume ziffernmäßig bestimmen lässt. **Die Überraschung rechtfertigt für sich alleine noch keine, besonders im Bereich des Mietrechts als problematisch angesehene¹⁰ Analogie, die eine einjährige, zum Verlust des Anspruchs führende Präklusivfrist für die Geltendmachung von Betriebskosten auf andere Forderungen des Vermieters anwendet.**

- d) **Mieter einer Eigentumswohnung sind keine Wärmeabnehmer im Sinne des HeizKG und können**

1 RIS-Justiz RS0070174 [T1].

2 RIS-Justiz RS0107090.

3 RIS-Justiz RS0069690; RS0067039; RS0067249.

4 RIS-Justiz RS0098756; RS0008757.

5 RIS-Justiz RS0008866 [T27].

6 Vgl ErläutRV 425 BlgNR 25. GP 41.

7 Nachweis bei *Sternberg*, Das Mietengesetz⁴ 215.

8 *Swoboda*, Kommentar zum MG² 154.

9 Vgl 5 Ob 6/08f.

10 RIS-Justiz RS0106113 [T1].

sich daher auch nicht auf die Präklusivfrist des § 21 Abs 6 HeizKG berufen

Eine Nachforderung an Heiz- und Warmwasserkosten ist gemäß **§ 21 Abs 6 HeizKG** binnen einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend zu machen. Eine Begründung für diese Präklusion enthalten die Materialien nicht.¹¹

Zum Sachverhalt: Die Antragsteller sind als Mieter einer Eigentumswohnung keine Wärmeabnehmer im Sinn des § 2 Z 4 HeizKG und können sich nicht auf die Bestimmungen dieses Gesetzes stützen.¹²

Der Gesetzgeber hat den Anwendungsbereich des HeizKG in den §§ 2, 3 und 5 klar definiert und eingeschränkt. Es gibt keinen Hinweis darauf, dass der Gesetzgeber spezielle Regelungen, wie die Präklusivfrist zur Geltendmachung einer Nachforderung gegenüber dem Wärmeabnehmer auf Personen, die nach der Legaldefinition des HeizKG keine Wärmeabnehmer sind, angewendet wissen wollte und eine entsprechende Ausweitung auf einen anderen Personenkreis einfach vergessen haben sollte.

e) Entscheidung des vorliegenden Falls

Zum Sachverhalt: Der – nicht beantwortete – Revisionsrekurs der Mieter ist entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig und wird daher zurückgewiesen.

▪ RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH

Fraglich bleibt, warum die Feststellungen des Gerichts hinsichtlich der Verrechnung der Gas- und Stromkosten nicht von einer Pauschalverrechnung ausgehen, obwohl diese offenkundig zur Anwendung gelangt ist (zumal der verfahrensgegenständliche Mietvertrag explizit eine Nachverrechnung der Differenz zwischen dem vereinbarten Pauschalbetrag und dem tatsächlichen Verbrauch regelt, nicht aber eine Einzelschreibung der Gas- und Stromkosten). Auf das rechtliche Ergebnis des Falls hat dies freilich keine Auswirkung, weil hier aus den vom Höchstgericht genannten Gründen die einjährige Präklusivfrist des § 21 Abs 3 vierter Satz MRG genauso wenig zur Anwendung gelangt wie jene des § 21 Abs 4 letzter Satz MRG.

¹¹ ErläutRV 716 BlgNR 18. GP, 19.

¹² 5 Ob 224/02f; RIS-Justiz RS0117385.