

Zur Jahrespauschalverrechnung der Betriebskosten § 21 Abs 3 MRG

Im Rahmen der **Jahrespauschalverrechnung** darf der Vermieter zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahrs fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben **zu jedem Zinstermin** einen **gleichbleibenden Teilbetrag** zur Anrechnung bringen. Dieser Teilbetrag (Pauschalbetrag) ist vom **Gesamtbetrag** der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben **des vorausgegangenen Kalenderjahrs** zu errechnen und darf **im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung** von Betriebskosten oder öffentlichen Abgaben **um höchstens 10% überschritten** werden. Mit den **Pauschalraten** werden **keine Akontozahlungen** geleistet, sondern Teile des gesetzlichen Mietzinses beglichen.¹⁾ Der Vermieter darf die Verrechnungsart der Jahrespauschalverrechnung nicht wählen, wenn es keine Daten über die Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahrs vorliegen.²⁾

Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahrs fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben **spätestens zum 30.06. des folgenden Kalenderjahrs abzurechnen**. Die formellen und inhaltlichen Anforderungen, die an die Abrechnung zu stellen sind, ergeben sich nach der Rsp³⁾ aus dem Zweck der Abrechnung. Den Hauptmietern ist eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung zu liefern, ob der Vermieter bei der Vorschreibung der Pauschalraten, bei der Rückerstattung des Überschusses oder bei der der Nachforderung des Fehlbetrags die zwingenden Bestimmungen des MRG eingehalten hat. Insb. Geht es um die Prüfung, ob der Vermieter nur nach der dem MRG zulässige Beträge als Betriebskosten und öffentliche Abgaben berücksichtigt hat. Die Abrechnung hat **daher eine übersichtliche, entsprechend aufgegliederte Verzeichnung der im abgerechneten Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten** zu enthalten, die für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar ist und durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege (die in einer übersichtlich geführten Belegsammlung leicht auffindbar sein müssen) deren Kontrolle ermöglicht.

Entscheidend für die Zuordnung einer Ausgabe zu einer bestimmten Abrechnungsperiode ist der **Zeitpunkt der Fälligkeit** der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben **gegenüber dem Vermieter**. Das gilt auch dann, wenn Jahr der Fälligkeit und Jahr der Zahlung auseinanderfallen.⁴⁾

Der Vermieter hat den Hauptmietern in geeigneter Weise **Einsicht in die Belege** – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Die Betriebskostenabrechnung muss – ganz im Gegensatz zur Rechtslage des WE (§34 Abs. 1 Satz 1 WEG) – nicht an die Adressaten der Abrechnung übersendet werden, es genügt ihr Anschlag am „schwarzen Brett“ des Hauses.

Die Einsichtnahme in die Belege muss nicht im betreffenden Haus erfolgen. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und/oder den Belegen auf seine Kosten **Abschriften**

(Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. Der Anspruch des Mieters, vom Vermieter Belegsicht bzw. die Anfertigung von Kopien der Betriebskostenabrechnung und/oder der Belege gegen Kostenersatz verlangen zu können, hängt mit der Erfüllung der Abrechnungspflichten durch den Vermieter zeitlich zusammen. Der zeitliche Zusammenhang ist danach jedenfalls dann gewahrt, wenn der Mieter die Herstellung von Kopien der Betriebskostenabrechnung bzw. von dazugehörigen Belegen binnen sechs Monaten nach gehöriger Auflage der Abrechnung verlangt,⁵⁾ wobei sich aber bei frühzeitiger Abrechnung (also einer Abrechnung vor dem 30.06.) die Frist bis zum Ende des Jahres erstreckt.⁶⁾

Die **einjährige Frist zur Geltendmachung** der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben beginnt **mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind**. Nach Ablauf dieser Nachfrist tritt Präklusion (=Ausschluss des Anspruchs auf Nachverrechnung) ein. Wenn indes der Vermieter Betriebskosten zeitgerecht innerhalb der einjährigen Präklusionsfrist abgerechnet hat, kann er sie innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist des §1486 Zeile 4 ABGB einklagen.⁷⁾

Ergibt sich aus der Abrechnung ein **Überschuss** zugunsten der Hauptmieter, so ist der Überschussbetrag **zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten**. Ergibt sich aus der Abrechnung ein **Fehlbetrag** zulasten der Hauptmieter, so haben die Hauptmieter den Fehlbetrag **zum übernächsten Zinstermin zu entrichten**. Der sich aus der Jahresabrechnung ergebene Fehlbetrag ist Betriebskostenanteil am Mietzins für den Monat der Fälligkeit gegenüber den Hauptmietern des Hauses, also dem der der Abrechnung folgenden zweiten Zinstermin, und daher **von den Hauptmietern zu entrichten, die zu diesem Zeitpunkt Hauptmieter des Mietgegenstands sind**.⁸⁾ Dies gilt unabhängig davon, ob diese Mieter auch schon in dem (gesamten) Kalenderjahr, das Gegenstand der Abrechnung ist, Mieter waren oder aber in der Zwischenzeit ein Mieterwechsel eingetreten ist.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer arbeitet als Konsulent für Wohn- und Immobilienrecht in Wien.

- 1) RIS-Justiz RS0070097.
- 2) 5 Ob 228/18 t mwN.
- 3) RIS-Justiz RS0070610.
- 4) RIS-Justiz RS0112095.
- 5) 5 Ob 228/18 t mwN.
- 6) 5 Ob 324/99 d immolex 2000/45 (Pfiel).
- 7) 6 Ob 146/00 i immolex 2001/114.
- 8) RIS-Justiz RS0069893.

Auszug „immolex“

Ausgabe 04/2019 117-152