

Kurze Verjährungsfrist für die Rückforderungen von Bestandentgelten unter dem Titel der Zinsbefreiung (Zinsminderung)

(§ 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB, § 1431 ABGB, § 1479 f ABGB, § 27 Abs 3 MRG)

Der OGH (5 Ob 25/15k) hat festgestellt, dass für Rückforderungsansprüche, die aus einer Zinsbefreiung (Zinsminderung) nach § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB resultieren, die kurze Verjährungsfrist von drei Jahren gilt. Damit wird eine für Bestandgeber unter Umständen bedrohliche „Aufsummierung“ von Rückforderungsansprüchen vermieden.

▪ RECHTLICHER HINTERGRUND:

Der Bestandnehmer ist gemäß § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB für die Dauer und im Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts von der Entrichtung des Zinses befreit, wenn dieses schon bei der Übergabe so mangelhaft war oder während der Bestandzeit ohne Verschulden des Bestandnehmers derart mangelhaft wurde, dass es zum bedungenen Gebrauch nicht taugt. Diese Zinsbefreiung (Zinsminderung)¹ tritt ex lege ein und besteht ab Beginn der Unbrauchbarkeit oder Gebrauchsbeeinträchtigung des Bestandobjekts bis zu deren Behebung.² Auf den Anspruch auf Zinsminderung kann gemäß § 1096 Abs 1 Satz 3 ABGB bei der Miete unbeweglicher Sachen im Voraus nicht verzichtet werden.

▪ RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:

Bestandzinsüberzahlungen können nach § 1431 ABGB, also im Falle des Irrtums (auch Rechtsirrtums) bei der Zahlung, zurückgefordert und/oder gegen laufende oder spätere Bestandzinsforderungen aufgerechnet werden.³ Der Bestandnehmer, der Zweifel über den Bestand seiner Bestandzinsschuld hatte und dennoch leistete, kann die Leistung nicht zurückfordern. Wenn er in einem solchen Fall den Verlust des Rückforderungsanspruchs vermeiden will, muss er bei der Zahlung einen Vorbehalt machen; sonst ist

eine Rückforderung unter Berufung auf § 1431 ABGB ausgeschlossen.⁴

Die Verjährungsfrist für Bereicherungsansprüche nach § 1431 ABGB beträgt nach der allgemeinen Regel des § 1479 ABGB grundsätzlich 30 Jahre.⁵ Davon bestehen gesetzliche und von der Rechtsprechung entwickelte Ausnahmen.

Zu prüfen ist daher, ob ein Rückforderungsanspruch im einzelnen Fall nicht unter einen besonderen gesetzlichen Tatbestand fällt, der eine kurze Verjährungsfrist vorsieht. Dabei kommen nicht nur Bestimmungen in Frage, die die Verjährung bestimmter Ansprüche ausdrücklich besonders regeln; vielmehr ist auch die analoge Anwendung solcher Vorschriften in Betracht zu ziehen, ist doch auch im Verjährungsrecht die Analogie grundsätzlich zulässig.⁶ Ist keine jener Bestimmungen, die eine kurze Verjährungsfrist vorsehen, unmittelbar oder kraft Analogieschlusses anwendbar, hat es bei einer Verjährungszeit von 30 Jahren zu bleiben.⁷

Eine solche von der Rechtsprechung entwickelte Ausnahme besteht für die Rückforderung rechtsgrundlos gezahlter Kreditzinsen.

1 Der Einfachheit halber wird fortan nur mehr der Begriff „Zinsminderung“ verwendet“

2 RIS-Justiz RS0107866, RS0021326, RS0021457 [T4, T7].

3 RIS-Justiz RS0021337 [T2].

4 RIS-Justiz RS0033612, RS0033576.

5 RIS-Justiz RS0033819; RS0020167.

6 4 Ob 73/03v.

7 RIS-Justiz RS0086687.

Für diese hat die Rechtsprechung wiederholt – der Argumentation *Vonkilchs*⁸ folgend – die **dreijährige Frist im Sinne des § 1480 ABGB** herangezogen.⁹ Nach dieser Bestimmung verjähren Forderungen von rückständigen jährlichen Leistungen, insbesondere von Zinsen, Renten, Unterhaltsbeiträgen, Ausgedingsleistungen und zur Kapitalstilgung vereinbarten Annuitäten in drei Jahren. Unter „rückständigen jährlichen Leistungen“ sind periodisch, das heißt jährlich oder in kürzeren Zeiträumen wiederkehrende Leistungen zu verstehen.¹⁰ Die Anwendung dieser Bestimmung auf die Rückforderung rechtsgrundlos gezahlter Kreditzinsen wird vor allem auf eine Rechtsanalogie zu § 27 Abs 3 MRG (und § 5 Abs 4 KIGG) gestützt.¹¹ Es bestehe nämlich kein Anhaltspunkt für die Annahme, dass dem Gesetzgeber Bestandnehmer weniger schutzwürdig erscheinen als Kreditnehmer. Es läge daher ein Wertungswiderspruch darin, dass ein Mieter einen gesetzwidrig überhöhten Zins nur drei Jahre, ein Kreditnehmer aber überhöhte Zinsen 30 Jahre lang zurückfordern könnte. Die kurze Verjährungsfrist beuge nicht nur der Gefahr vor, dass die Kreditgläubiger und Rückforderungsschuldner im Hinblick auf möglicherweise in exorbitantem Ausmaß geltend gemachte Rückforderungsansprüche in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, sondern es werde auch vermieden, dass sich Kreditschuldner im Hinblick auf die Schwierigkeiten der Ermittlung der vor vielen Jahren angemessen gewesenen Zinsen einem hohen Prozessrisiko aussetzen müssten.¹² Diese Rechtsprechung zur dreijährigen Verjährungsfrist für Bereicherungsansprüche auf Rückforderung zu Unrecht eingehobener periodisch wiederkehrender Zahlungen ist ungeachtet teilweiser Kritik in der Lehre als gefestigt anzusehen.¹³

Zur Frage der Verjährungsfrist für den Anspruch auf Rückforderung des angesichts einer Zinsminderung

8 Wann verjähren bei Langzeitverträgen Rückforderungsansprüche?, wobl 2003, 161 ff.

9 RIS-Justiz RS0117773.

10 RIS-Justiz RS0034320.

11 8 Ob 12/13t.

12 4 Ob 73/03v.

13 8 Ob 12/13t.

nach § 1096 ABGB Abs 1 Satz 2 zu viel bezahlten Bestandzinses liegt keine gesicherte Rechtsprechung des OGH vor.

Der von der Revisionswerberin für ihren Standpunkt ins Treffen geführte Rechtssatz, wonach die „Geltendmachung des Zinsnachlasses“ an keine Frist gebunden ist¹⁴, bezieht sich auf die Geltendmachung der Zinsminderung als Recht als solches und bringt lediglich zum Ausdruck, dass sich dieses besondere Gewährleistungsrecht im Bestandrecht nur nach den Bestimmungen des § 1096 ABGB und nicht nach den Bestimmungen der §§ 932, 933 ABGB richtet, insbesondere also die allgemeinen, als Präklusivfristen ausgestalteten Gewährleistungsfristen nicht gelten.¹⁵ Für die Frage der Verjährung der Rückforderung der einzelnen Bestandzinsüberzahlungen ist daraus freilich nichts zu gewinnen.

In der Entscheidung 3 Ob 616/78 sprach der Oberste Gerichtshof aus, dass ein solcher Rückforderungsanspruch der allgemeinen Verjährungsfrist (von 30 Jahren) unterliege. Diese Entscheidung erging allerdings noch zur Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes, sodass sich insbesondere die Frage der (analogen) Anwendung der gesetzlichen Ausnahmebestimmung des § 27 Abs 3 MRG nicht stellte. Die Maßgeblichkeit der 30-jährigen Verjährungspflicht findet auch in zwei zweitinstanzlichen Entscheidungen Erwähnung; eine eingehendere Auseinandersetzung mit dieser Frage ist deren jeweiliger Veröffentlichung in Leitsatzform¹⁶ aber nicht zu entnehmen.

In der jüngeren Lehre stieß diese Rechtsprechung auf Ablehnung.

Vor allem *Riss*¹⁷ setzte sich mit der Frage der Verjährung der bereicherungsrechtlichen Rückforderung der angesichts einer Zinsminderung nach § 1096 ABGB zu viel bezahlten Bestandzinse eingehend auseinander. Er kommt dabei zu dem Ergebnis, dass für die (von ihm so

14 RIS-Justiz RS0021373.

15 Vgl RIS-Justiz RS0024152, RS0018577.

16 MietSlg 35.175 und 38.154.

17 Die Erhaltungspflicht des Vermieters, 245 ff.

bezeichnete) Minderungskondition in Analogie zu den Sonderverjährungsbestimmungen des Bestandschutzrechts, deren Analogiefähigkeit im Rahmen der Rückforderung überhöht verrechneter Kreditzinsen von der Rechtsprechung anerkannt worden sei, die kurze dreijährige Verjährungsfrist anzuwenden sei. Diese Auffassung vertreten, jeweils unter Berufung auf *Riss*, auch *Iro*¹⁸ und *Pesek*¹⁹. Auch *Vonkilch*²⁰ verweist im Zusammenhang mit der Problematik des Anwachsens von Rückforderungsansprüchen im Falle einer auf einem Dauertatbestand beruhenden Bestandzinsminderung auf seinen Vorschlag, rechtsanalog die bereicherungsrechtlichen Rückforderungsansprüche bei jeglicher periodischer Leistung überhöhten Entgelts bereits nach drei Jahren verjähren zu lassen. *Prader*²¹ hebt diese Tendenzen in der Lehre und Rechtsprechung, für auf § 1096 ABGB beruhende Rückforderungsansprüche die dreijährige Verjährungsfrist anzuwenden, offenbar zustimmend hervor.

Der erkennende Senat teilt die Rechtsansicht der oben dargestellten Lehre. **Für Rückforderungsansprüche, die aus einer Zinsminderung nach § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB resultieren, gilt analog den Bestimmungen des § 27 Abs 3 MRG (und des § 5 Abs 4 KIGG) die kurze Verjährungsfrist von drei Jahren.**

§ 27 Abs 3 MRG normiert ausdrücklich eine dreijährige Verjährungsfrist für die Rückforderung zu Unrecht vorgeschriebener und eingehobener Beträge nach den §§ 15 bis 26 MRG. Dies gilt also vor allem für unzulässig überwältzte oder überhöhte Hauptmietzinse, Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, weiters [...] Entgelte für mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Die dreijährige Verjährungsfrist des § 27 Abs 3 MRG gilt für die Rückforderung von zu Unrecht eingehobenen Bestandentgelten außerhalb des MRG analog. Dieser Analogieschluss ist schon deshalb gerechtfertigt, weil Mieter, die dem MRG unterliegen, nach den Wertungen des Gesetzes

besonders schutzwürdig sind und nicht schlechter gestellt sein können als Bestandnehmer, für die das MRG nicht gilt.²²

Bestandzinse, die im Hinblick auf eine Zinsminderung nach § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB ohne Rechtsgrund bezahlt wurden, sind in diesem Sinne zu Unrecht eingehobene Bestandentgelte. **Die Rückforderungsansprüche eines Mieters, die sich aus einer im Nachhinein eingetretenen Zinsminderung ergeben, sind jenen wegen eines schon ursprünglich überhöht vereinbarten Entgelts, wie sie § 27 Abs 3 MRG (und § 5 Abs 4 KIGG) zu Grunde liegen, wertungsmäßig zumindest gleich zu halten.** Da wie dort wird überhöhtes Entgelt bezahlt und gestützt auf § 1431 ABGB wegen Zahlung einer Nichtschuld zurückgefordert.

Im Unterschied zu den ausdrücklich gesetzlich geregelten Fällen liegt der Überzahlung zwar keine infolge Verstoßes gegen zwingende gesetzliche Preisbestimmungen von vornherein unzulässige Vereinbarung zu Grunde, zumal die Zahlung des vollen Bestandzinses auf einer an sich zulässigen und wirksamen Vereinbarung beruht. Dieser Unterschied spricht aber gerade für (und nicht gegen) die analoge Anwendung der kurzen Verjährung für Rückforderungsansprüche nach § 1096 ABGB. Wenn nach § 27 Abs 3 MRG sogar gesetzwidrig geleistete Entgelte schon nach drei Jahren nicht mehr rückgefordert werden können, muss dies *argumentum a maiori ad minus* (= im Wege eines Größenschlusses) auch für die Rückforderung von (bloß) infolge einer Äquivalenzstörung vertragswidrigen Leistungen gelten.

▪ **ANMERKUNG:**

Grundsätzlich setzt die Zinsminderung eine Anzeige des zur Gebrauchsbeeinträchtigung führenden Mangels im Sinne des § 1097 ABGB voraus.²³ Eine Bestandzinsminderung ist insbesondere dann ausgeschlossen, wenn der Bestandnehmer die Umstände, die seinen Gebrauch behindern, akzeptiert.²⁴ So kann etwa die vorbehaltlose Zahlung des (vollen) Bestandzinses in Kenntnis eines

18 In KBB⁴, § 1096 Rz 9.

19 In Schwimann³, § 1096 Rz 113.

20 Glosse zu 6 Ob 38/11y, wobl 2011/66, 142.

21 In MRG § 1096 ABGB Anm 5; Glosse zu 8 Ob 12/13t, immolex 2013, 210.

22 8 Ob 12/13t.

23 RIS-Justiz RS0126618.

24 RIS-Justiz RS0021408.

Mangels unter Umständen als konkludenter Verzicht auf den Rückforderungsanspruch – aber nicht ohne Weiteres auch auf zukünftige Zinsminderungen – zu werten sein.²⁵

Bei bislang unentdeckten Mängeln, die vom Bestandnehmer gar nicht subjektiv wahrgenommen werden, aber in objektiver Hinsicht dennoch gebrauchsbeeinträchtigend sind (wie dies etwa bei mangelhaften Elektroinstallationen der Fall sein kann²⁶) kann naturgemäß dem Bestandnehmer eine Anzeige nach § 1097 ABGB nicht abverlangt werden, und kann in der Zahlung des Zinses in unverminderter Höhe auch kein Verzicht auf das Zinsminderungsrecht erblickt werden. Hier ist die Frage nach der Dauer der Verjährungsfrist für Rückforderungsansprüche unter dem Titel der Zinsminderung von besonderer Bedeutung – dies im Hinblick drauf, dass derartige Mängel unter Umständen erst nach vielen Jahren entdeckt werden. Die analoge Heranziehung der kurzen Verjährungsfrist des § 27 Abs 3 MRG für Rückforderungsansprüche aufgrund Zinsminderung durch den OGH ist durchaus zu begrüßen: Der maßgebliche Gesichtspunkt ist, dass damit eine **möglicherweise wirtschaftlich gefährdende Ansammlung von Zahlungsrückständen vermieden wird**, die bei einer 30-jährigen Verjährungsfrist aufgrund des periodischen Charakters der Leistung, die der Rückforderung zugrunde liegt, und des damit verbundenen „Summationseffekts“ leicht zustande kommen könnte.

25 6 Ob 42/10k.

26 Vgl hierzu 8 Ob 90/10h.