jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

RS OGH 1991/11/26 5Ob43/91, 6Ob579/92, 5Ob2122/96m, 3Ob249/04w, 5Ob133/11m, 5Ob228/18t, 5Ob21/21f, 6

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.11.1991

Norm

MRG §21 Abs3

Rechtssatz

Bei der Pauschalvorschreibung handelt es sich um selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile, deren Höhe von den tatsächlich im Vorschreibungsjahr dem Vermieter entstehenden Betriebskosten unabhängig ist. Diese Unabhängigkeit der Pauschalraten von der tatsächlichen Höhe der im Jahr der durchgeführten Pauschalvorschreibung aufgelaufenen Betriebskosten geht so weit, dass Schuldner der Pauschalraten als gesetzlicher Mietzinsbestandteile die Mieter der betreffenden Mietgegenstände im Zeitpunkt der Vorschreibung der Pauschalraten sind, wogegen Schuldner beziehungsweise Gläubiger des sich im Falle der Pauschalvorschreibung aus der bis 30.06. des folgenden Jahres vom Vermieter zu erstellenden Abrechnung nach § 21 Abs 3 vorletzter und letzter Satz MRG ergebenden Fehlbetrages beziehungsweise Überschusses diejenigen Personen sind, die zu dem der Abrechnung folgenden zweiten Zinstermin Mieter dieser Mietgegenstände sind. Es handelt sich daher bei den Pauschalraten gerade um keine Akontierung auflaufender Betriebskosten.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 43/91
  Entscheidungstext OGH 26.11.1991 5 Ob 43/91
  Veröff: WoBl 1992,111 (Würth)
- 6 Ob 579/92
  Entscheidungstext OGH 29.10.1992 6 Ob 579/92
- 5 Ob 2122/96m
  Entscheidungstext OGH 12.06.1996 5 Ob 2122/96m
  Vgl auch; Beisatz: Die Pauschalraten werden als solche - ohne Rücksicht auf die spätere Abrechnung - geschuldet, also nicht "entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 MRG geleistet beziehungsweise vereinnahmt", solange die Voraussetzungen des § 21 Abs 3 MRG für die Jahrespauschalverrechnung erfüllt sind. Folgerichtig kann im Rahmen der Jahrespauschalverrechnung ein aus der Einhebung gesetzlich nicht vorgesehener "Betriebskosten" resultierender Rückforderungsanspruch grundsätzlich erst mit der Abrechnung (beziehungsweise nach § 21 Abs 3 vorletzter Satz MRG zum übernächsten Zinstermin) entstehen. Vor diesem Zeitpunkt beginnt die dreijährige

Verjährungsfrist des § 27 Abs 3 dritter Satz MRG nicht zu laufen. (T1)

- 3 Ob 249/04w
  Entscheidungstext OGH 27.07.2005 3 Ob 249/04w
  Beis wie T1 nur: Die Pauschalraten werden als solche - ohne Rücksicht auf die spätere Abrechnung - geschuldet, solange die Voraussetzungen des § 21 Abs 3 MRG für die Jahrespauschalverrechnung erfüllt sind. Folgerichtig kann im Rahmen der Jahrespauschalverrechnung ein aus der Einhebung gesetzlich nicht vorgesehener "Betriebskosten" resultierender Rückforderungsanspruch grundsätzlich erst mit der Abrechnung (beziehungsweise nach § 21 Abs 3 vorletzter Satz MRG zum übernächsten Zinstermin) entstehen. (T2)
  Beisatz: BK sind aber nicht Teile des Hauptmietzinses. (T3)
  Beisatz: Die Vorlage der Abrechnung kann durch jeden Mieter iSd§ 20 Abs 4 MRG im außerstreitigen Verfahren (§§ 37 ff MRG) ausschließlich gegenüber dem jeweiligen Vermieter erzwungen werden, ebenso im Falle eines BK-Überschusses die Rückforderung durch den Mieter. Die Abrechnung und die Rückzahlung eines BK-Überschusses an den/die Mieter hat somit bei einem Vermieterwechsel der zu erbringen, der in diesem Zeitpunkt Vermieter ist und nicht der vormalige Vermieter. (T4)
- 5 Ob 133/11m
  Entscheidungstext OGH 25.08.2011 5 Ob 133/11m
  Auch; nur: Es entspricht einhelliger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die (rechtmäßig vorgeschriebene) Pauschalrate ein selbständiger gesetzlicher Mietzinsbestandteil ist, der ohne Rücksicht auf eine spätere Abrechnung geschuldet wird und nicht eine Akontierung laufender Betriebskosten. (T5)
  Bem: Mit ausführlicher Darstellung der Lehre und Rechtsprechung. (T6)
- 5 Ob 228/18t
  Entscheidungstext OGH 13.12.2018 5 Ob 228/18t
  nur: Bei der Pauschalvorschreibung handelt es sich um selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile. (T7)
- 5 Ob 21/21f
  Entscheidungstext OGH 04.05.2021 5 Ob 21/21f
  nur T5
- 6 Ob 172/21v
  Entscheidungstext OGH 15.11.2021 6 Ob 172/21v
  Vgl
- 1 Ob 27/22k
  Entscheidungstext OGH 23.03.2022 1 Ob 27/22k
  nur T7

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:RS0070107

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

30.05.2022

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at