

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0070107

Entscheidungsdatum

26.11.1991

Geschäftszahl

5Ob43/91; 6Ob579/92; 5Ob2122/96m; 3Ob249/04w; 5Ob133/11m; 5Ob228/18t

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

TE OGH 1991-11-26 5 Ob 43/91

Veröff: WoBl 1992,111 (Würth)

TE OGH 1992-10-29 6 Ob 579/92

TE OGH 1996-06-12 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)

TE OGH 2005-07-27 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)

TE OGH 2011-08-25 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)

TE OGH 2018-12-13 5 Ob 228/18t

nur: Bei der Pauschalvorsreibung handelt es sich um selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile. (T7)

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1991:RS0070107