

RS Vwgh 2006/3/28 2003/06/0116

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.03.2006

Index

10/07 Verwaltungsgerichtshof

20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

MRG §27 Abs1 Z1 idF 1993/800;

MRG §27 Abs3 idF 1993/800;

MRG §27 Abs5 idF 1993/800;

VwGG §42 Abs2 Z1;

Rechtssatz

Nach ständiger Rechtsprechung des OGH genügt für die Vermeidung eines Zuwiderhandelns gegen das Ablöseverbot des § 27 Abs. 1 Z. 1 MRG eine Vereinbarung, wonach eine vom Mieter verlangte Einmalleistung als vorausgezahlter Mietzins für einen bestimmten Zeitraum angerechnet wird und aliquot zurückverlangt werden kann, wenn das Mietverhältnis vor Ablauf des Vorauszahlungszeitraums endet. Nur wenn es an diesen Voraussetzungen fehlt, kann der Mieter seine "Mietzinsvorauszahlung" unter Berufung auf § 27 Abs. 1 Z. 1 MRG als unzulässige und verbotene Ablöse zurückfordern (Hinweis Urteil des OGH vom 12. Juni 1996, 5Ob 2077/96v). Der anlässlich des Mietvertragsabschlusses vom Mieter zu leistende Baukostenzuschuss (Finanzierungsbeitrag) ist funktionell nichts anderes als eine Mietzinsvorauszahlung, wenn er innerhalb einer bestimmten Zeitspanne "verbraucht" wird und bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses aliquot zurückzuzahlen ist. Nur ein Baukostenzuschuss, der nicht einer echten Mietzinsvorauszahlung entspricht, fällt unter das Ablöseverbot des § 27 Abs. 1 Z. 1 MRG (Hinweis Urteil des OGH vom 15. September 1998, Zl. 5Ob 128/98d). (Hier: Die im Beschwerdefall zu beurteilende Einmalzahlung eines Betrages von S 120.736,- inklusive USt anlässlich des Vertragsabschlusses hätte nach den dargelegten Grundsätzen demnach als Mietzinsvorauszahlung angesehen werden können, die auf Grund der vereinbarten Amortisierung von 2 % pro Jahr eine Mietdauer von 50 Jahren abdecken soll.)

Schlagworte

Besondere Rechtsgebiete

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2003060116.X02

Im RIS seit

26.04.2006

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at