

TE OGH 2003/3/31 5Ob55/03d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.03.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Mustafa D*****, vertreten durch Mag. Stefan Traxler, Rechtsanwalt in Mödling, und 2.) Ömer H*****, vertreten durch Dr. Peter Wolf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Emir Ali Ö*****, und 2.) Ayten Ö*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Lennart Binder, Rechtsanwalt in Wien, wegen je EUR 7.383,56 sA (§ 27 Abs 1 Z 1 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 14 MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 9. Dezember 2002, GZ 17 R 328/02k, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Mustafa D*****, vertreten durch Mag. Stefan Traxler, Rechtsanwalt in Mödling, und 2.) Ömer H*****, vertreten durch Dr. Peter Wolf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Emir Ali Ö*****, und 2.) Ayten Ö*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Lennart Binder, Rechtsanwalt in Wien, wegen je EUR 7.383,56 sA (Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 9. Dezember 2002, GZ 17 R 328/02k, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1.) Es entspricht der Judikatur, dass eine vom Mieter dem Vermieter neben dem laufenden Mietzins zu leistende Einmalzahlung für die Überlassung des Mietobjekts nur dann nicht der Verbotsnorm des § 27 Abs 1 Z 1 MRG unterfällt, wenn es sich um eine echte Mietzinsvorauszahlung handelt (vgl RIS-Justiz RS0070027). Eine solche würde voraussetzen, dass sie von vornherein einem bestimmten Zeitraum zugeordnet wurde und bei vorzeitiger Beendigung des

Mietverhältnisses aliquot zurückzuzahlen ist (Prader, MRG, E 48 zu § 27). Eine solche Vereinbarung wurde im gegenständlichen Fall nicht getroffen.^{1.)} Es entspricht der Judikatur, dass eine vom Mieter dem Vermieter neben dem laufenden Mietzins zu leistende Einmalzahlung für die Überlassung des Mietobjekts nur dann nicht der Verbotsnorm des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG unterfällt, wenn es sich um eine echte Mietzinsvorauszahlung handelt (vergleiche RIS-Justiz RS0070027). Eine solche würde voraussetzen, dass sie von vornherein einem bestimmten Zeitraum zugeordnet wurde und bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses aliquot zurückzuzahlen ist (Prader, MRG, E 48 zu Paragraph 27.). Eine solche Vereinbarung wurde im gegenständlichen Fall nicht getroffen.

Dass der Erstantragsteller (anders als der Zweitantragsteller) die beim Mietvertragsabschluss ausbedungene Einmalzahlung erst zu einem Zeitpunkt leistete, als ihm das Mietobjekt bereits übergeben war, könnte nur unter dem Gesichtspunkt bedeutsam sein, dass die Judikatur einen nach Wegfall der Zwangslage erklärten Verzicht des Mieters auf die Rückzahlung der verbotenen Ablöse als zulässig und rechtswirksam ansieht (vgl 2 Ob 12/64 = SZ 37/19; 4 Ob 616/71 = MietSlg 23.313; 7 Ob 525/78 = MietSlg 30.351; 5 Ob 275/00b = immolex 2001/45 ua). Ob ein solcher Verzicht vorliege (den die Revisionsrekurswerber gar nicht explizit behaupten) und wegen Wegfalls der Zwangslage auch wirksam ist, richtet sich aber immer nach den Umständen des Einzelfalls (7 Ob 525/78 = MietSlg 30.351; 5 Ob 275/00b = immolex 2001/45; Schimetschek, ImmZ 1984, 63, etwa verlangt, dass das Mietobjekt zumindest 6 Monate gemietet sein muss, bevor der Verzicht gültig abgegeben werden kann). Warum aus der Zahlung der versprochenen Ablöse (die die Antragsgegner selbst als Mietzinsvorauszahlung gewertet wissen wollen) kurz nach Bezug des Mietobjekts mit der nach § 863 ABGB notwendigen Eindeutigkeit auf einen Rückzahlungsverzicht geschlossen werden soll (wo doch der Erstantragsteller zugleich mit der eigenen Zahlung auch den von seinem Freund im Voraus geforderten Geldbetrag übergab), begründen die Revisionsrekurswerber nicht weiter. Die Annahme eines solchen Verzichts drängt sich aber nach der Aktenlage keineswegs auf. Dass der Erstantragsteller (anders als der Zweitantragsteller) die beim Mietvertragsabschluss ausbedungene Einmalzahlung erst zu einem Zeitpunkt leistete, als ihm das Mietobjekt bereits übergeben war, könnte nur unter dem Gesichtspunkt bedeutsam sein, dass die Judikatur einen nach Wegfall der Zwangslage erklärten Verzicht des Mieters auf die Rückzahlung der verbotenen Ablöse als zulässig und rechtswirksam ansieht (vergleiche 2 Ob 12/64 = SZ 37/19; 4 Ob 616/71 = MietSlg 23.313; 7 Ob 525/78 = MietSlg 30.351; 5 Ob 275/00b = immolex 2001/45 ua). Ob ein solcher Verzicht vorliege (den die Revisionsrekurswerber gar nicht explizit behaupten) und wegen Wegfalls der Zwangslage auch wirksam ist, richtet sich aber immer nach den Umständen des Einzelfalls (7 Ob 525/78 = MietSlg 30.351; 5 Ob 275/00b = immolex 2001/45; Schimetschek, ImmZ 1984, 63, etwa verlangt, dass das Mietobjekt zumindest 6 Monate gemietet sein muss, bevor der Verzicht gültig abgegeben werden kann). Warum aus der Zahlung der versprochenen Ablöse (die die Antragsgegner selbst als Mietzinsvorauszahlung gewertet wissen wollen) kurz nach Bezug des Mietobjekts mit der nach Paragraph 863, ABGB notwendigen Eindeutigkeit auf einen Rückzahlungsverzicht geschlossen werden soll (wo doch der Erstantragsteller zugleich mit der eigenen Zahlung auch den von seinem Freund im Voraus geforderten Geldbetrag übergab), begründen die Revisionsrekurswerber nicht weiter. Die Annahme eines solchen Verzichts drängt sich aber nach der Aktenlage keineswegs auf.

2.) Die Aktivlegitimation des Zweitantragsteller ergibt sich unzweifelhaft daraus, dass der Erstantragsteller in seiner Vertretung handelte, als er die geforderte Einmalzahlung leistete. Dass dies durch die Judikatur nicht gedeckt wäre, ist eine durch nichts belegte Behauptung. Was die Passivlegitimation der Zweitantragsgegner betrifft, kann nach herrschender Judikatur und Lehre eine unzulässige Ablöse von jenem zurückgefordert werden, dem sie aus der Sicht des Leistenden zukommen sollte (5 Ob 224/01d = MietSlg 53/32 mwN). Von einer solchen Zweckwidmung an beide Antragsgegner kann im gegenständlichen Fall ausgegangen werden, weil sie als Miteigentümer des Bestandsobjekts gemeinsame Vermieter (Vertragspartner) der Antragsteller waren. Die Aktenlage lässt jedenfalls keine gegenteilige Annahme zu.

Es zeigt sich soweit, dass die einen Einzelfall betreffende Entscheidung des Rekursgerichtes durch oberstgerichtliche Rechtsprechung gedeckt ist und dem Rekursgericht auch bei der Subsumtion keine krasse Fehlbeurteilung unterlaufen ist, weshalb der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen ist.

Textnummer

E69159

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00055.03D.0331.000

Im RIS seit

30.04.2003

Zuletzt aktualisiert am

20.09.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at