

RS OGH 1996/6/12 5Ob2077/96v, 5Ob2067/96y, 5Ob128/98d, 5Ob200/99v, 5Ob117/00t, 5Ob162/01m, 5Ob55/03d

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.06.1996

Norm

MRG §16

MRG §27 Abs1

Rechtssatz

Für die Vermeidung eines Zuwiderhandelns gegen das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG genügt 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; andernfalls käme nur ein Rückforderungsanspruch wegen Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses (hier nach § 16 Abs 1 aF MRG) in Betracht.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 2077/96v
Entscheidungstext OGH 12.06.1996 5 Ob 2077/96v
- 5 Ob 2067/96y
Entscheidungstext OGH 12.06.1996 5 Ob 2067/96y
- 5 Ob 128/98d
Entscheidungstext OGH 15.09.1998 5 Ob 128/98d

Vgl auch; nur: Für die Vermeidung eines Zuwiderhandelns gegen das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG genügt 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. (T1)

Beisatz: 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. (T2)

Beisatz: Nur ein Baukostenzuschuss, der nicht einer echten Mietzinsvorauszahlung entspricht, fällt unter das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG. (T3)

- 5 Ob 200/99v

Entscheidungstext OGH 09.11.1999 5 Ob 200/99v

Auch; nur: Für die Vermeidung eines Zuwiderhandelns gegen das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG genügt 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. (T4)

Beisatz: Eine Vereinbarung, wonach keine Rückzahlung erfolgt, wenn der Mietvertrag aus den Gründen des § 1118 ABGB oder deshalb vorzeitig aufgelöst wird, weil der Mieter im Bestandobjekt nicht seinen ordentlichen Wohnsitz begründet, schließt die Annahme einer echten Mietzinsvorauszahlung aus. (T5)

Beisatz: Die Verpflichtung des Vermieters, bei Auflösung des Bestandverhältnisses die "nicht verbrauchte" Mietzinsvorauszahlung aliquot zurückzuzahlen, darf nicht an Bedingungen geknüpft sein. (T6)

- 5 Ob 117/00t

Entscheidungstext OGH 12.12.2000 5 Ob 117/00t

nur T4; Beisatz: Wenn es an einer dieser Voraussetzungen fehlt, kann der Mieter seine Vorauszahlung unter Berufung auf § 27 Abs 1 Z 1 MRG als Leistung einer unzulässigen und verbotenen Ablöse zurückfordern. (T7)

Beisatz: Die Verpflichtung des Vermieters, bei Auflösung des Bestandverhältnisses die "nicht verbrauchte" Mietzinsvorauszahlung aliquot zurückzuzahlen, darf nicht ausgeschlossen oder auch nicht an Bedingungen geknüpft sein. Sie darf auch nicht als Vertragsstrafe dem Vermieter verfallen, weil eine Vertragsstrafe grundsätzlich nur für schwerwiegende Verletzungen von Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zulässig ist. Ein zusätzliches Entgelt erlaubt § 27 Abs 2 lit b MRG nur für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG. (T8)

Beisatz: Ergibt die Prüfung einer Vereinbarung über Mietzinsvorauszahlungen, dass die dargestellten Voraussetzungen nicht verwirklicht sind, ist nach der Anordnung des § 27 Abs 1 Z 1 MRG die Vereinbarung zur Gänze unzulässig und rückforderbar. Eine Teilnichtigkeit kommt diesbezüglich nicht in Betracht. (T9)

- 5 Ob 162/01m

Entscheidungstext OGH 26.06.2001 5 Ob 162/01m

nur T4

- 5 Ob 55/03d

Entscheidungstext OGH 31.03.2003 5 Ob 55/03d

Auch; nur T4

- 5 Ob 22/08h

Entscheidungstext OGH 14.05.2008 5 Ob 22/08h

Vgl auch; Beis ähnlich wie T2; Beisatz: Solche Finanzierungsbeiträge unterliegen nicht der Verbotsnorm des § 27 Abs 1 MRG (§ 27 Abs 2 lit a MRG). (T10)

- 5 Ob 45/13y

Entscheidungstext OGH 16.07.2013 5 Ob 45/13y

Auch; nur T4; Beis ähnlich wie T2

- 4 Ob 17/16b

Entscheidungstext OGH 23.02.2016 4 Ob 17/16b

Auch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0099932

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

21.04.2016

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at