

# RS OGH 1996/4/23 5Ob47/95, 5Ob314/00p

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.04.1996

## Norm

MRG §16

MRG §27

## Rechtssatz

Durch § 27 MRG soll dem Vormieter nicht die Möglichkeit einer lukrativen Geldanlage in Form von Einmalzahlungen an den Vermieter zwecks gewollter Mietzinsreduktion und Einräumung eines Weitergaberechtes verbunden mit der Folge gewährt werden, daß der Vormieter bei Weitergabe des Objektes dem Barwert der Differenz zwischen der jeweils rechtmäßig erzielten Mietzinsreduktion und dem vom Nachmieter auf Grund des Weitergaberechtes des Vormieters tatsächlich zu zahlenden Mietzins als "Ablöse" begehen darf. Dazu kommt noch, daß der Vormieter im Regelfall wegen der solchermaßen gegebenen Nachwirkung der Mietzinsersparnis auf unbestimmte Zeit den für ihn günstigeren Kapitalwert auf Grundlage einer sogenannten ewigen Rente erhielte, was nicht mehr den Kriterien eines überprüfaren (bestimmten Zeiten zugeordneten) Mietzinses iSd § 16 MRG entspricht. (Hier: Kann nämlich nicht einmal der Hauseigentümer als Vermieter - entsprechend den derzeit geltenden Bestimmungen - mit dem Mieter eine solche Einmalzahlung, wie sie der Antragsteller geleistet hat, wirksam für den Verzicht auf das Begehen eines höheren (zulässigen) Mietzinses vereinbaren, so kann der Verzicht auf den Abschluß - oder wegen des Weitergaberechtes des Vormieters die rechtliche Unmöglichkeit des Abschlusses - einer solchen

unwirksamen Vereinbarung des Hauseigentümers mit dem neuen Mieter nicht dazu führen, daß der Vormieter anstelle des Hauseigentümers in den Genuß einer solchen Einmalzahlung kommt.)

#### **Entscheidungstexte**

- 5 Ob 47/95

Entscheidungstext OGH 23.04.1996 5 Ob 47/95

Veröff: SZ 69/97

- 5 Ob 314/00p

Entscheidungstext OGH 13.03.2001 5 Ob 314/00p

Vgl auch; nur: Durch § 27 MRG soll dem Vormieter nicht die Möglichkeit einer lukrativen Geldanlage in Form von

Einmalzahlungen an den Vermieter zwecks gewollter Mietzinsreduktion und Einräumung eines

Weitergaberechtes verbunden mit der Folge gewährt werden, daß der Vormieter bei Weitergabe des Objektes

dem Barwert der Differenz zwischen der jeweils rechtmäßig erzielten Mietzinsreduktion und dem vom

Nachmieter auf Grund des Weitergaberechtes des Vormieters tatsächlich zu zahlenden Mietzins als "Ablöse"

begehren darf. (T1) Beisatz: Wenn ein Vormieter (wie hier der Antragsgegner) von seinem Nachmieter (wie hier

der Antragstellerin) für überlassene Investitionen ohnehin eine wertadäquate Ablöse erhält (hier S 93.600,--, dazu

noch S 20.000,-- für zurückgelassene Einrichtungsgegenstände), kann er nicht noch zusätzlich - als hätte er eine

Mietzinsvorauszahlung geleistet, die jetzt der Nachmieter lukriert - vom Nachmieter ein Entgelt für die

Mietzinsreduktion verlangen. (T2)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0102182

#### **Dokumentnummer**

JJR\_19960423\_OGH0002\_0050OB00047\_9500000\_001

**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](http://www.jusline.at)