

RS OGH 1995/6/27 5Ob92/95, 5Ob89/95, 5Ob59/95, 5Ob87/95, 5Ob99/95, 10Ob2008/96h, 5Ob2247/96v, 5Ob49/

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.06.1995

Norm

MRG §27 Abs1 Z1

MRG §27 Abs3

MRG §37 Abs1 Z14

MRG §37 Abs3

Rechtssatz

Geht ein Streit im Sinne des§ 27 Abs 1 Z 3 MRG (offenbar übermäßiges Entgelt) über die Höhe der Vermittlungsprovision, so gehört der darauf gestützte Rückforderungsanspruch (§ 27 Abs 3 MRG) schon deswegen in den Bereich des besonderen Außerstreitverfahrens nach § 37 Abs 3 MRG. Stützt hingegen - wie hier - der Mieter sein Rückforderungsbegehrn darauf, daß eine Vermittlungsprovision überhaupt nicht hätte verlangt werden dürfen, so wird einer der in § 27 Abs 1 Z 1 MRG genannten Tatbestände (Leistung des neuen Mieters an einen anderen, daher auch an einen Vermittler, ohne gleichwertige Gegenleistung) zur Begründung des Rückforderungsanspruches nach § 27 Abs 3 MRG herangezogen. Dies hat zur Folge, daß auch über ein solches Rückforderungsbegehrn im besonderen Außerstreitverfahren nach § 37 Abs 3 MRG zu entscheiden ist.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 92/95

Entscheidungstext OGH 27.06.1995 5 Ob 92/95

- 5 Ob 59/95

Entscheidungstext OGH 29.08.1995 5 Ob 59/95

Vgl auch; Beisatz: § 27 Abs 1 Z 3 MRG spricht von offenbar übermäßigem Entgelt für die Vermittlung einer Miete.

Der Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip muß demnach eklatant sein. Eine derart verpönte, offenkundig rechtswidrige Entgeltvereinbarung kann nur vorliegen, wenn klare, jedermann einsichtige Richtlinien der Entgeltsbildung verletzt werden, nicht aber schon dann, wenn - innerhalb eines Wertungsspielraums - die Angemessenheit des Entgelts in Frage steht. (T2)

- 5 Ob 87/95

Entscheidungstext OGH 29.08.1995 5 Ob 87/95

Vgl auch; Beis wie T1 nur: In diesem Verfahren ist auch die Vorfrage zu prüfen, ob ein Mandatsverhältnis zwischen

Mieter und Immobilienmakler bestand. (T3) Beis wie T2; Beisatz: Es kann also immer nur um die Rückzahlung einer "verbetenen Ablöse" gehen, wie sie auch der Kompetenztatbestand des § 49 Abs 2 Z 5 letzter Halbsatz JN erfaßt (WoBl 1993,138). Fehlt diese Voraussetzung, ist das Rückzahlungsbegehrn allerdings nicht zurückzuweisen, sondern abzuweisen. (T4)

- 5 Ob 89/95

Entscheidungstext OGH 29.08.1995 5 Ob 89/95

Vgl auch; Beisatz: In diesem Verfahren ist auch die Vorfrage zu prüfen, ob ein Mandatsverhältnis zwischen Mieter und Immobilienmakler bestand. Das Fehlen eines solchen Mandatsverhältnisses bedeutet zwar nicht in jedem Fall, daß die geleistete Provision im außerstreitigen Verfahren zurückgefordert werden könnte, weil nicht jeder Streit zwischen Mieter und Immobilienmakler über den Grund des Provisionsanspruches in dieses Verfahren verwiesen ist, wohl aber dann, wenn sich der Vermieter (oder der für ihn handelnde Hausverwalter) bei Abschluß des Mietvertrages die Leistung einer nicht durch einen Vermittlungsauftrag gedeckten Provision ausbedungen und diese auch kassiert hat. (T1) Veröff: SZ 68/148

- 5 Ob 99/95

Entscheidungstext OGH 26.09.1995 5 Ob 99/95

Beis wie T1; Beis wie T2

- 10 Ob 2008/96h

Entscheidungstext OGH 23.04.1996 10 Ob 2008/96h

Vgl auch; Beisatz: Für ein diesbezügliches Rückforderungsbegehrn wäre übrigens das Verfahren außer Streitsachen nach § 37 MRG maßgeblich. (T5) Beisatz: Hier: Geleistete Kaution. (T6)

- 5 Ob 2247/96v

Entscheidungstext OGH 12.11.1996 5 Ob 2247/96v

Vgl auch

- 5 Ob 49/03x

Entscheidungstext OGH 29.04.2003 5 Ob 49/03x

Vgl; nur: Stützt hingegen - wie hier - der Mieter sein Rückforderungsbegehrn darauf, daß eine Vermittlungsprovision überhaupt nicht verlangt werden dürfen, so wird einer der in § 27 Abs 1 Z 1 MRG genannten Tatbestände (Leistung des neuen Mieters an einen anderen, daher auch an einen Vermittler, ohne gleichwertige Gegenleistung) zur Begründung des Rückforderungsanspruches nach § 27 Abs 3 MRG herangezogen. Dies hat zur Folge, daß auch über ein solches Rückforderungsbegehrn im besonderen Außerstreitverfahren nach § 37 Abs 3 MRG zu entscheiden ist. (T7); Beisatz: Vereinbarungen, die dem Makler einen Provisionsanspruch ohne Vermittlungsauftrag oder ohne jede verdienstliche Tätigkeit verschaffen sollen, fallen unter §27 Abs1 Z1 MRG. (T8)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1995:RS0070238

Dokumentnummer

JJR_19950627_OGH0002_0050OB00092_9500000_002

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