

# RS OGH 1995/6/27 5Ob129/94, 5Ob192/98s, 5Ob87/00f, 5Ob117/00t, 5Ob162/01m, 5Ob136/02i, 5Ob127/06x, 6

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.06.1995

## Norm

MRG §27 Abs1 Z1

## Rechtssatz

Nach § 27 Abs 1 Z 1 erster Halbsatz MRG sind Vereinbarungen ua dann ungültig und verboten, wenn der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder - wie hier - einem anderen etwas zu leisten hat; die rechtliche Konstruktion ist bedeutungslos. Wesentlich ist, daß die Leistung in Ausnützung des Vermögenswertes und Seltenheitswertes des Mietobjektes gefordert und gegeben wird und eine gleichwertige Gegenleistung fehlt. Hat der OGH die Bestimmung des § 27 Abs 1 Z 1 MRG schon auf die Verknüpfung eines Mietvertrages mit einem Kaufvertrag über Einrichtungsgegenstände ausgelegt (5 Ob 66/94), so besteht kein Anlaß, die Verknüpfung eines Mietvertrages mit einem Werkvertrag (hier: vom Mieter zu bezahlende Wohnungsrenovierung) anders zu behandeln.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 129/94

Entscheidungstext OGH 27.06.1995 5 Ob 129/94

- 5 Ob 192/98s

Entscheidungstext OGH 15.09.1998 5 Ob 192/98s

nur: Die rechtliche Konstruktion ist bedeutungslos. (T1); Beisatz: § 27 Abs 1 Z 1 MRG zu unterstellende Vereinbarungen können sich in den verschiedensten Sachverhalten verkörpern und hinter den mannigfachsten Rechtsformen verbergen. (T2); Beisatz: Hier: Der zur Weitergabe berechnigte Hauptmieter hat mit der Antragstellerin einen befristeten Untermietvertrag abgeschlossen, ihr die Weitergabe der Mietrechte gegen Zahlung einer Investitionsabläse von S 5 Mio angeboten ("Weitergabeoption") und mit ihr ein "Optionsentgelt" von S 1.980.000,-- vereinbart (wovon der nun zurückgeforderte Teilbetrag von S 1 Mio tatsächlich bezahlt wurde). (T3)

- 5 Ob 87/00f

Entscheidungstext OGH 28.03.2000 5 Ob 87/00f

nur: Die rechtliche Konstruktion ist bedeutungslos. Wesentlich ist, daß die Leistung in Ausnützung des Vermögenswertes und Seltenheitswertes des Mietobjektes gefordert und gegeben wird und eine gleichwertige

Gegenleistung fehlt. (T4) Beisatz: Hier: "Kaufvertrag" über überlassene Einrichtungsgegenstände. (T5)

- 5 Ob 117/00t

Entscheidungstext OGH 12.12.2000 5 Ob 117/00t

Auch; nur T1; Beisatz: Dem § 27 Abs 1 Z 1 MRG können auch Vereinbarungen, die ein Hauptmieter mit einem Untermieter abgeschlossen hat, unterstellt werden. (T6)

- 5 Ob 162/01m

Entscheidungstext OGH 26.06.2001 5 Ob 162/01m

nur T4; Beis wie T2; Beisatz: Hier: Befristete Mietzinserhöhungsvereinbarung für ein anderes, vom Mieter bereits früher in Bestand genommenes Objekt als Gegenleistung für den Mietvertragsabschluss über ein neues Objekt. (T7)

- 5 Ob 136/02i

Entscheidungstext OGH 12.09.2002 5 Ob 136/02i

Auch; nur T1; Beisatz: Entscheidend ist der "wahre" wirtschaftliche Hintergrund der Transaktion. (T8)

- 5 Ob 127/06x

Entscheidungstext OGH 27.06.2006 5 Ob 127/06x

Beisatz: Kaufverträge über Einrichtungsgegenstände verstoßen nicht per se gegen § 27 Abs 1 Z 1 MRG, sondern nur insoweit als der Kaufpreis den Wiederbeschaffungswert übersteigt. (T9)

- 6 Ob 172/17p

Entscheidungstext OGH 21.11.2017 6 Ob 172/17p

Auch; Beis wie T2; Beis wie T8; nur: Nach § 27 Abs 1 Z 1 erster Halbsatz MRG sind Vereinbarungen ua dann ungültig und verboten, wenn der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat; die rechtliche Konstruktion ist bedeutungslos. Wesentlich ist, dass die Leistung in Ausnützung des Vermögenswertes und Seltenheitswertes des Mietobjektes gefordert und gegen wird und eine gleichwertige Gegenleistung fehlt. (T10)

- 4 Ob 79/18y

Entscheidungstext OGH 29.05.2018 4 Ob 79/18y

- 5 Ob 128/18m

Entscheidungstext OGH 03.10.2018 5 Ob 128/18m

nur T4

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

ECLI:AT:OGH0002:1995:RS0069888

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

10.12.2018

**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)