

# RS OGH 1995/2/21 5Ob23/95, 5Ob2077/96v, 5Ob2067/96y, 9Ob2104/96v, 5Ob2152/96y, 5Ob117/00t, 5Ob9/03i,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.02.1995

## Norm

MRG §16

MRG §27

## Rechtssatz

Bei einer echten Mietzinsvorauszahlung muß der Zeitraum, für den sie geleistet wird, von vornherein datumsmäßig bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Die Vereinbarung, bei einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag den Mietzins der letzten sechs Monate vor allfälliger Beendigung des Mietverhältnisses mit der Vorauszahlung zu verrechnen, genügt dem Bestimmtheitserfordernis nicht.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 23/95

Entscheidungstext OGH 21.02.1995 5 Ob 23/95

- 5 Ob 2077/96v

Entscheidungstext OGH 12.06.1996 5 Ob 2077/96v

Vgl auch; Beisatz: Die Mietzinsvorauszahlung muß anteilmäßig zurückverlangt werden können, wenn das Mietverhältnis vor Ablauf des Vorauszahlungszeitraums (also vor dem gänzlichen "Verbrauch" der Vorauszahlung) endet; daß die Mietzinsvorauszahlung darüber hinaus zusammen mit dem im Vorauszahlungszeitraum laufend zu entrichtenden Entgelt den gesetzlich zulässigen Mietzins (etwa den angemessenen Mietzins iSd § 16 aF MRG) nicht überschreiten darf, ist dagegen kein Tatbestandsmerkmal des in § 27 Abs 1 Z 1 MRG normierten Verbots von Ablösen (allenfalls wäre bei einer gegen die guten Sitten verstoßenden Leistung der Verbotstatbestand des § 27 Abs 1 Z 5 MRG erfüllt), sondern allein unter dem Aspekt der Vorschriften über die Mietzinsbildung zu prüfen. (T1)

- 5 Ob 2067/96y

Entscheidungstext OGH 12.06.1996 5 Ob 2067/96y

Beis wie T1; Beisatz: Andererseits können Einmalzahlungen, die neben dem eigentlichen Mietzins zu erbringen sind, also nicht als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung des Mietobjekts vereinbart wurden, auch dann unter das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG fallen, wenn der an sich zulässige (laufend zu entrichtende) Mietzins nicht ausgeschöpft wurde. Es kommt insoweit auf die Widmung der ausbedungenen Leistung an. (T2)

- 9 Ob 2104/96v  
Entscheidungstext OGH 04.09.1996 9 Ob 2104/96v  
Auch; nur: Bei einer echten Mietzinsvorauszahlung muß der Zeitraum, für den sie geleistet wird, von vornherein datumsmäßig bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. (T3)
- 5 Ob 2152/96y  
Entscheidungstext OGH 29.10.1996 5 Ob 2152/96y  
Vgl auch; Beisatz: Stellt sich aber bei Vereinbarung einer Vorauszahlung heraus, daß schon die von den Parteien gewollte und den allgemeinen Regeln für Mietzinszahlungen entsprechende laufende monatliche Zahlung in einem eklatant höheren Ausmaß vereinbart wurde als der gesetzlich zulässige Mietzins, so bleibt für eine über die monatlichen Zahlungen hinausgehende Vorauszahlung kein Raum. In einem solchen Fall muß eine zusätzliche Einmalzahlung als verbotene Zahlung im Sinne des § 27 MRG behandelt werden. (T4)
- 5 Ob 117/00t  
Entscheidungstext OGH 12.12.2000 5 Ob 117/00t  
Vgl auch; Beis wie T1 nur: Daß die Mietzinsvorauszahlung darüber hinaus zusammen mit dem im Vorauszahlungszeitraum laufend zu entrichtenden Entgelt den gesetzlich zulässigen Mietzins (etwa den angemessenen Mietzins iSd § 16 aF MRG) nicht überschreiten darf, ist dagegen kein Tatbestandsmerkmal des in § 27 Abs 1 Z 1 MRG normierten Verbots von Ablösen. (T5)
- 5 Ob 9/03i  
Entscheidungstext OGH 29.04.2003 5 Ob 9/03i  
nur T3
- 4 Ob 134/18m  
Entscheidungstext OGH 27.11.2018 4 Ob 134/18m  
Auch

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1995:RS0070187

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

02.01.2019

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