

RS OGH 1987/9/29 4Ob567/87, 7Ob734/87, 3Ob521/87, 8Ob510/89, 3Ob555/88 (3Ob556/88), 1Ob656/89 (1Ob65

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.09.1987

Norm

MRG §27

Rechtssatz

Das wesentliche Merkmal eines verbotenen Ablösevertrages ist das Fehlen einer gleichwertigen Gegenleistung. Nach dem Zweck dieser Regelung sind nur solche Ablösezahlungen des neuen Mieters verboten, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen eben keine gleichwertige Gegenleistung von seiner Seite entgegensteht.

Entscheidungstexte

- 4 Ob 567/87
Entscheidungstext OGH 29.09.1987 4 Ob 567/87
Veröff: RdW 1988,87
- 7 Ob 734/87
Entscheidungstext OGH 25.02.1988 7 Ob 734/87
Beisatz: Für die Beurteilung der Gleichwertigkeit der Gegenleistung des scheidenden Mieters kommt es auf den Wert der Investitionen im Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung an, bei Einrichtungsgegenständen ist der Verkehrswert maßgeblich. (T1) Veröff: WoBI 1988,143
- 3 Ob 521/87
Entscheidungstext OGH 18.05.1988 3 Ob 521/87
Veröff: JBl 1988,648 = WoBI 1988,143
- 8 Ob 510/89
Entscheidungstext OGH 09.02.1989 8 Ob 510/89
Veröff: EvBl 1989/108 S 403
- 3 Ob 555/88
Entscheidungstext OGH 24.05.1989 3 Ob 555/88
GIRS VwGH vom 22.02.1989, ZI 88/01/0204
- 1 Ob 656/89
Entscheidungstext OGH 11.10.1989 1 Ob 656/89

Veröff: WoBl 1990,101

- 8 Ob 645/92
Entscheidungstext OGH 12.11.1992 8 Ob 645/92
- 5 Ob 165/92
Entscheidungstext OGH 19.01.1993 5 Ob 165/92
- 5 Ob 27/93
Entscheidungstext OGH 09.03.1993 5 Ob 27/93
Veröff: SZ 60/28
- 5 Ob 101/95
Entscheidungstext OGH 26.09.1995 5 Ob 101/95
Beisatz: Nur unentgeltliche Zuwendungen an den Mieter haben bei der Bemessung einer zulässigen Ablöse (für alle übrigen Gegenleistungen) außer Betracht zu bleiben. (T2) Veröff: SZ 68/174
- 5 Ob 137/95
Entscheidungstext OGH 12.12.1995 5 Ob 137/95
Beis wie T1; Beisatz: Die Titulierung der Ablöse spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Der Zweck des in § 27 Abs 1 Z 1 MRG normierten Ablöseverbotes gebietet es, auf das Ergebnis zu schauen und den unter den besonderen Bedingungen der Wohnungssuche (allenfalls auch Geschäftsraumsuche) zustande gekommenen Leistungsaustausch zwischen Vormieter und Nachmieter einer Gesamtbeurteilung zu unterziehen, ohne nach Stadien des Prozesses der vertraglichen Einigung zu differenzieren. (T3)
- 4 Ob 2057/96w
Entscheidungstext OGH 16.04.1996 4 Ob 2057/96w
- 5 Ob 47/95
Entscheidungstext OGH 23.04.1996 5 Ob 47/95
Vgl auch; Beisatz: 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. 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 erhalte, was nicht mehr den Kriterien eines überprüfbaren (bestimmten Zeiten zugeordneten) Mietzinses iSd § 16 MRG entspricht. (T4) Veröff: SZ 69/97
- 5 Ob 206/98z
Entscheidungstext OGH 24.11.1998 5 Ob 206/98z
Vgl; Beisatz: Erhält der neue Mieter eine gleichwertige Gegenleistung, spielt die Titulierung der Ablöse und deren Verwendung durch den Empfänger keine Rolle mehr. (T5)
- 5 Ob 171/00h
Entscheidungstext OGH 27.06.2000 5 Ob 171/00h
Vgl auch; Beisatz: Gleichwertige Gegenleistungen des scheidenden Mieters stellen der verbliebene Wert von mieterseitigen Investitionen und der Zeitwert von überlassenen Einrichtungsgegenständen dar. Für die Beurteilung der Gleichwertigkeit der Gegenleistung des scheidenden Mieters kommt es nur auf diese Werte (vergleiche RIS-Justiz RS0106640) und nicht auf die Höhe der Aufwendungen des früheren Mieters an. (T6)
- 5 Ob 26/00k
Entscheidungstext OGH 13.07.2000 5 Ob 26/00k
Vgl auch
- 5 Ob 314/00p
Entscheidungstext OGH 13.03.2001 5 Ob 314/00p
Vgl auch; 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. (T7)

- 5 Ob 169/01s

Entscheidungstext OGH 10.07.2001 5 Ob 169/01s

Vgl auch; Beisatz: Im Verhältnis zwischen Vormieter und Nachmieter ist nur von Bedeutung, welcher Wert dem Nachmieter zugekommen ist, und nicht, welchen Aufwand der Vormieter für die Wertbildung hatte. (T8)

- 5 Ob 81/02a

Entscheidungstext OGH 09.04.2002 5 Ob 81/02a

Vgl auch; Beis wie T5; Beis wie T6

- 5 Ob 136/02i

Entscheidungstext OGH 12.09.2002 5 Ob 136/02i

Vgl auch; Beis wie T5 nur: Erhält der neue Mieter eine gleichwertige Gegenleistung, spielt die Titulierung der Ablöse keine Rolle mehr. (T9)

- 5 Ob 45/13y

Entscheidungstext OGH 16.07.2013 5 Ob 45/13y

Vgl auch

- 5 Ob 198/17d

Entscheidungstext OGH 20.11.2017 5 Ob 198/17d

- 4 Ob 79/18y

Entscheidungstext OGH 29.05.2018 4 Ob 79/18y

Vgl

- 5 Ob 128/18m

Entscheidungstext OGH 03.10.2018 5 Ob 128/18m

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:RS0069778

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>

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at