jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# RS OGH 1985/6/26 3Ob524/85, 7Ob634/85, 8Ob522/86, 5Ob552/88, 5Ob1104/95, 5Ob47/95, 5Ob2067/96y, 5Ob2

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.06.1985

**Norm**

MRG §27 Abs1

**Rechtssatz**

Echte Mietzinsvorauszahlungen fallen nicht unter die Verbote des § 27 Abs 1 MRG, wenn diese Einmalzahlungen schon nach dem Inhalt der Vereinbarung einem bestimmten Mietzinszahlungszeitraum zuzurechnen sind und die Mietzinsbelastung in den späteren Zinsperioden adäquat verringern, so dass bei einer vorherigen Auflösung des Mietverhältnisses der aliquote Teil zurückzuzahlen ist.

**Entscheidungstexte**

- 3 Ob 524/85
  Entscheidungstext OGH 26.06.1985 3 Ob 524/85
  Veröff: RdW 1986,78 = ImmZ 1985,355
- 7 Ob 634/85
  Entscheidungstext OGH 12.09.1985 7 Ob 634/85
  Auch; Veröff: ImmZ 1986,252
- 8 Ob 522/86
  Entscheidungstext OGH 07.05.1986 8 Ob 522/86
- 5 Ob 552/88
  Entscheidungstext OGH 05.07.1988 5 Ob 552/88
  Auch; Beisatz: Zu fordern ist, dass entweder dieser Zeitraum, für den die Mietzinsvorauszahlung geleistet wird, ausdrücklich oder zumindest im Sinne des § 863 ABGB schlüssig vereinbart wurde. (T1)
  Veröff: WoBl 1988,141 (Würth) = MietSlg XL/20
- 5 Ob 1104/95
  Entscheidungstext OGH 29.08.1995 5 Ob 1104/95
  Vgl auch
- 5 Ob 47/95
  Entscheidungstext OGH 23.04.1996 5 Ob 47/95
  Vgl; Beis wie T1; Beisatz: Hier: Kann aber 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 Begehren 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. (T2)
Veröff: SZ 69/97

- 5 Ob 2067/96y
  Entscheidungstext OGH 12.06.1996 5 Ob 2067/96y
  Vgl
- 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. (T3)
- 5 Ob 128/98d
  Entscheidungstext OGH 15.09.1998 5 Ob 128/98d
  Vgl auch; Beisatz: Der anlässlich des Mietvertragsabschlusses vom Mieter zu leistende Baukostenzuschuss (Finanzierungsbeitrag) ist funktionell nichts anderes als eine Mietzinsvorauszahlung, wenn er innerhalb einer bestimmten Zeitspanne "verbraucht" wird und bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses aliquot zurückzuzahlen ist. (T4)
  Beisatz: Nur ein Baukostenzuschuss, der nicht einer echten Mietzinsvorauszahlung entspricht, fällt unter das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG. (T5)
- 5 Ob 200/99v
  Entscheidungstext OGH 09.11.1999 5 Ob 200/99v
  Auch; Beisatz: Eine Vereinbarung, wonach keine Rückzahlung erfolgt, wenn der Mietvertrag aus den Gründen des § 1118 ABGB oder deshalb vorzeitig aufgelöst wird, weil der Mieter im Bestandobjekt nicht seinen ordentlichen Wohnsitz begründet, schließt die Annahme einer echten Mietzinsvorauszahlung aus. (T6)
  Beisatz: Durch eine solche Vereinbarung, wird der Effekt einer Vertragsstrafe für schwerwiegende Verletzungen von Verpflichtungen aus dem Mietvertrag oder - anders betrachtet - eines Entgelts für den Verzicht des Vermieters auf eine vorzeitige Vertragsauflösung aus anderen als den in § 1118 ABGB angeführten Gründen bzw auf die Kündigung wegen Verletzung der Vertragspflicht, im Bestandobjekt den ordentlichen Wohnsitz zu begründen, erzielt. Ein solches Entgelt erlaubt § 27 Abs 2 lit b MRG jedoch nur für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 und Z 6 MRG. (T7)
  Beisatz: Die Verpflichtung des Vermieters, bei Auflösung des Bestandverhältnisses die "nicht verbrauchte" Mietzinsvorauszahlung aliquot zurückzuzahlen, darf nicht an Bedingungen geknüpft sein. (T8)
- 5 Ob 117/00t
  Entscheidungstext OGH 12.12.2000 5 Ob 117/00t
  Auch; Beis wie T8; Beisatz: Wenn es an einer dieser Voraussetzungen fehlt, kann der Mieter seine Vorauszahlung unter Berufung auf § 27 Abs 1 Z 1 MRG als Leistung einer unzulässigen und verbotenen Ablöse zurückfordern. (T9)
  Beisatz: Die Verpflichtung des Vermieters, bei Auflösung des Bestandverhältnisses die "nicht verbrauchte" Mietzinsvorauszahlung aliquot zurückzuzahlen, darf nicht ausgeschlossen oder auch nicht an Bedingungen geknüpft sein. Sie darf auch nicht als Vertragsstrafe dem Vermieter verfallen, weil eine Vertragsstrafe grundsätzlich nur für schwerwiegende Verletzungen von Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zulässig ist. Ein zusätzliches Entgelt erlaubt § 27 Abs 2 lit b MRG nur für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG. (T10)
  Beisatz: Für die Frage der Beurteilung als zulässige Mietzinsvorauszahlung nicht darauf an, ob bereits eine Auflösung erfolgte. (T11)

Beisatz: Ergibt die Prüfung einer Vereinbarung über Mietzinsvorauszahlungen, dass die dargestellten Voraussetzungen nicht verwirklicht sind, ist nach der Anordnung des § 27 Abs 1 Z 1 MRG die Vereinbarung zur Gänze unzulässig und rückforderbar. Eine Teilnichtigkeit kommt diesbezüglich nicht in Betracht. (T12)

- 5 Ob 55/03d
  Entscheidungstext OGH 31.03.2003 5 Ob 55/03d
  Auch
- 5 Ob 22/08h
  Entscheidungstext OGH 14.05.2008 5 Ob 22/08h
  Vgl auch; Beis ähnlich wie T4; Beisatz: Solche Finanzierungsbeiträge unterliegen nicht der Verbotsnorm des § 27 Abs 1 MRG (§ 27 Abs 2 lit a MRG). (T13)
- 5 Ob 45/13y
  Entscheidungstext OGH 16.07.2013 5 Ob 45/13y
  Auch
- 4 Ob 134/18m
  Entscheidungstext OGH 27.11.2018 4 Ob 134/18m
  Vgl

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:RS0070211

**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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at