

RS OGH 2003/1/28 10b243/97k, 50b229/02s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.01.2003

Norm

MRG §28

MRG §37

1. MRG § 28 heute
2. MRG § 28 gültig ab 01.01.1982

1. MRG § 37 heute
2. MRG § 37 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2025
3. MRG § 37 gültig von 01.08.2018 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018
4. MRG § 37 gültig von 01.04.2009 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009
5. MRG § 37 gültig von 01.10.2006 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
6. MRG § 37 gültig von 01.01.2005 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2003
7. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
8. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
9. MRG § 37 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
10. MRG § 37 gültig von 01.01.1998 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
11. MRG § 37 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
12. MRG § 37 gültig von 21.02.1997 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
13. MRG § 37 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
14. MRG § 37 gültig von 01.03.1991 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991

Rechtssatz

§ 28 MRG ist nur anwendbar, wenn die als Gegenleistung für die Überlassung des Mietobjekts bedungenen Arbeitsleistungen gerade nicht Gegenstand eines Dienstvertrags sind, also ohne die für einen solchen wesentliche persönliche und wirtschaftliche Unterordnung, ohne Bindung an Weisungen des anderen Teils und ohne Eingliederung in dessen betriebliche Organisation zu erbringen sind. Diese Bestimmung hat also jenen Fall im Auge, bei dem lediglich einzelne nach Art und Umfang bestimmte Arbeitsleistungen in Wahrung der wirtschaftlichen Selbständigkeit des Mieters als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung anstelle des in Geld zu entrichtenden Mietzinses bedungen sind. Unter solchen Arbeitsleistungen sind auch Werkleistungen zu verstehen. Rahmen der gebotenen Interessenabwägung kann auch der Vermieter gemäß § 28 MRG bei einer erheblichen Änderung der beiderseitigen Leistungen gegenüber dem von den Vertragsteilen dem Vertrag bei dessen Abschluß zugrundegelegten Wertverhältnis (als der von diesen damals so gewollten Gleichwertigkeit deren Leistungen - vgl dazu SZ 58/209) für die Zukunft durch einen Antrag im Verfahren außer Streitsachen Barzahlung durch den Mieter geltend machen. Die erforderliche Bewertung der

vereinbarten Dienstleistungen ist dabei jedoch unter Anwendung eines objektiven und nicht etwa eines an den subjektiven Vermieterinteressen orientierten Maßstabs vorzunehmen. Paragraph 28, MRG ist nur anwendbar, wenn die als Gegenleistung für die Überlassung des Mietobjekts bedungenen Arbeitsleistungen gerade nicht Gegenstand eines Dienstvertrags sind, also ohne die für einen solchen wesentliche persönliche und wirtschaftliche Unterordnung, ohne Bindung an Weisungen des anderen Teils und ohne Eingliederung in dessen betriebliche Organisation zu erbringen sind. Diese Bestimmung hat also jenen Fall im Auge, bei dem lediglich einzelne nach Art und Umfang bestimmte Arbeitsleistungen in Wahrung der wirtschaftlichen Selbständigkeit des Mieters als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung anstelle des in Geld zu entrichtenden Mietzinses bedungen sind. Unter solchen Arbeitsleistungen sind auch Werkleistungen zu verstehen. Rahmen der gebotenen Interessenabwägung kann auch der Vermieter gemäß Paragraph 28, MRG bei einer erheblichen Änderung der beiderseitigen Leistungen gegenüber dem von den Vertragsteilen dem Vertrag bei dessen Abschluß zugrundegelegten Wertverhältnis (als der von diesen damals so gewollten Gleichwertigkeit deren Leistungen - vergleiche dazu SZ 58/209) für die Zukunft durch einen Antrag im Verfahren außer Streitsachen Barzahlung durch den Mieter geltend machen. Die erforderliche Bewertung der vereinbarten Dienstleistungen ist dabei jedoch unter Anwendung eines objektiven und nicht etwa eines an den subjektiven Vermieterinteressen orientierten Maßstabs vorzunehmen.

Entscheidungstexte

- RS0109750">1 Ob 243/97k
Entscheidungstext OGH 24.03.1998 1 Ob 243/97k
Veröff: SZ 71/55
- RS0109750">5 Ob 229/02s
Entscheidungstext OGH 28.01.2003 5 Ob 229/02s
Auch; nur: Unter Arbeitsleistungen sind auch Werkleistungen zu verstehen. Im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung kann auch der Vermieter gemäß § 28 MRG bei einer erheblichen Änderung der beiderseitigen Leistungen gegenüber dem von den Vertragsteilen dem Vertrag bei dessen Abschluß zugrundegelegten Wertverhältnis (als der von diesen damals so gewollten Gleichwertigkeit deren Leistungen) Barzahlung durch den Mieter geltend machen. (T1)
Beisatz: Sind kostenlos zu erbringende ärztliche Leistungen des Mieters Teil des Hauptmietzinses, können diese nach dem Tod der zu betreuenden Personen nicht mehr erbracht werden und wurde für diesen Fall keine Reduktion des Hauptmietzinses vereinbart, so ist nach §28 MRG der Vermieter berechtigt, die Anhebung des Mietzinses auf den nach dem MRG zulässigen Mietzins zu verlangen. (T2)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0109750

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

20.03.2023

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