

INFORMATIONSBLATT

Ablöse

ALLGEMEINES

Beim Umzug von der alten Wohnung in eine neue, entsteht oft die Situation, dass der Vormieter nicht all seine Einbauten, Möbel, etc. in die neue Wohnung mitnehmen kann oder will. Es wird daher eine Vereinbarung angestrebt, mit welcher der neue Mieter diese Gegenstände gegen Zahlung einer Ablöse übernehmen soll. Der neue Mieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die Gegenstände zu übernehmen, für die der Vormieter keine Verwendung mehr hat. Erklärt er sich allerdings dazu bereit, ist Folgendes zu beachten:

VERBOTENE ABLÖSEVEREINBARUNGEN

Gem. § 27 Abs. 1 Z 1 MRG idGF. sind Vereinbarungen verboten und ungültig, nach welchen der neue Mieter dafür etwas zu leisten hat, dass der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt, oder der neue Mieter sonst ohne gleichwertige Gegenleistung etwas zu leisten hat. Verlangt der Vormieter also eine Leistung alleine dafür, dass er sein Mietverhältnis auflöst, oder steht der zu leistenden Ablöse keine adäquate Gegenleistung gegenüber, widerspricht die Vereinbarung der Bestimmung des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG idGF.

GEGENLEISTUNG

Der Wert der Gegenleistung (also der überlassenen Gegenstände) bestimmt sich nach deren aktuellem Verkehrswert. Eine Ablöse, die der Vormieter selbst an seinen Mietrechtsvorgänger bezahlt hat, stellt keine anrechenbare Gegenleistung dar.

FÄLLIGKEIT

Die Fälligkeit der Ablösezahlung sollte an das Zustandekommen eines gültigen Mietvertrages zwischen neuem Mieter und Vermieter geknüpft werden: Kommt der Mietvertrag nicht zustande und wurde die Ablöse bereits geleistet, kann es unter Umständen schwierig sein, die geleistete Zahlung zurückzuerlangen (z.B. weil der Vormieter unbekannt verzogen ist oder die Forderung bei ihm nicht einbringlich ist).

RÜCKFORDERUNGSANSPRUCH

Zahlungen, die entgegen der Bestimmung des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG idGF. geleistet wurden, können samt gesetzlicher Zinsen innerhalb einer Verjährungsfrist von zehn Jahren zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann nicht im Voraus verzichtet werden.

DOKUMENTATION ZU BEWEISZWECKEN

Aufgrund dieser langen Verjährungsfrist empfiehlt es sich, die übernommenen Gegenstände und deren Wert schriftlich und durch Fotos genau zu dokumentieren und dies auch vom Vormieter unterzeichnen zu lassen: Denn nach mehreren Jahren kann nur schwer festgestellt werden, welche Gegenstände übergeben wurden und welchen Wert die Gegenstände damals hatten.

Weiters ist es ratsam, sich eine geleistete Barzahlung vom Vormieter schriftlich bestätigen zu lassen, um die Zahlung im Streitfall nachweisen zu können.

VERWALTUNGSÜBERTRETUNG

Gesetzwidrige Ablösevereinbarungen sind nicht nur ungültig und verboten, sondern auch strafbar: Wer gegen die Bestimmung des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG idgF. verstößt, begeht gem. § 27 Abs. 5 MRG idgF. - sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist - eine Verwaltungsübertretung, die mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 15.000,- zu bestrafen ist. übersteigt dieses Höchstmaß der Geldstrafe nicht den Wert der unzulässig vereinbarten Leistung, kann das Höchstmaß um die Hälfte überschritten werden. (Bei wiederholten Verwaltungsübertretungen nach § 27 Abs. 1 MRG gelten strengere Bestimmungen.) Im Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe kann eine Ersatzfreiheitsstrafe bis zu sechs Wochen festgesetzt werden. Zu beachten ist, dass diese Verwaltungsübertretung bereits begeht, wer sich eine derartige Leistung versprechen lässt.

ZUSAMMENFASSUNG & TIPPS

- Keine Ablöse für Aufgabe des Mietgegenstandes durch den Vormieter
- Keine Ablöse ohne gleichwertige Gegenleistung
- Fälligkeit an das Zustandekommen eines gültigen Mietvertrages knüpfen!
- Verjährungsfrist Rückforderungsanspruch: zehn Jahre
- Übernommene Gegenstände und deren Wert schriftlich genau dokumentieren (Fotos!) und dies vom Vormieter unterzeichnen lassen!
- Eine geleistete Barzahlung vom Vormieter schriftlich bestätigen lassen!
- Verstöße gegen § 27 Abs. 1 Z 1 MRG idgF. stellen eine Verwaltungsübertretung dar.