jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/4/28 5Ob30/92 (5Ob31/92, 5Ob32/92, 5Ob33/92)

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.04.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der Antragsteller 1. Ismail D*****, Arbeiter, ***** Wien, R*****gasse 106/50, und 2. Durdane B*****, Hausfrau, ***** Wien, R*****gasse 106/18, beide vertreten durch Walter Jaros, Sekretär der Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, 1100 Wien, Antonsplatz 22, wider die Antragsgegner

1.

Michael B*****, Hauseigentümer, ***** Wien, G*****straße 51,

2.

Hermine B*****, Hauseigentümerin, ***** Wien, G*****straße 51, und 3. H*****gesellschaft mbH, ***** Wien, M*****straße 51, alle vertreten durch Dr. Ernst Blasl, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 2 Abs 3 und 16 Abs 2 Z 4 sowie Abs 5 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 1 und 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Dezember 1991, GZ 48 R 567/91-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 18. Juli 1991, GZ 7 Msch 9-12/91-9, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin sind je zur Hälfte Eigentümer des Hauses R*****gasse 106 in Wien. Sie haben mehrere Wohnungen dieses Hauses an die Drittantragsgegnerin vermietet, so auch die Wohnungen Nr. 50 und Nr. 18. Diese Wohnungen, die beide der Ausstattungskategorie "D" angehören, werden zur Zeit von den Antragstellern benützt, die "Untermietverträge" mit der Drittantragsgegnerin abgeschlossen haben.

Der zwischen den Antragsgegnern abgeschlossene Hauptmietvertrag über die Wohnung des Erstantragstellers (top 50) datiert vom 2. Februar 1984 und sieht bei einer Nutzfläche von 46 m2 einen monatlichen Hauptmietzins von S 184,--

vor. Der (letzte) Untermietvertrag mit dem Erstantragsteller stammt vom 13. November 1990, wurde auf ein Jahr (bis 9. November 1991) befristet und sieht einen wertgesicherten monatlichen Pauschalmietzins von S 2.700,-- vor. Tatsächlich eingehoben wurden vom Erstantragsteller monatlich S 2.400,--.

Den Hauptmietvertrag über die Wohnung der Zweitantragstellerin (top 18) haben die Antragsgegner am 23. Dezember 1982 mit Wirkung vom 1. Oktober 1982 abgeschlossen. Der Hauptmietzins für diese 21 m2 große Wohnung wurde mit monatlich S 42,-- festgesetzt. Der (letzte) Untermietvertrag mit der Zweitantragstellerin stammt vom 10. November 1989, wurde bis 30. November 1990 befristet und sieht einen wertgesicherten monatlichen Pauschalmietzins von S 1.650,-- vor.

In mehreren Anträgen bei der Schlichtungsstelle haben die beiden Antragsteller die Anerkennung als Hauptmieter, die Überprüfung des jeweils vereinbarten und eingehobenen (Haupt-)Mietzinses sowie die Rückzahlung der zu Unrecht eingehobenen Beträge begehrt. Die Verfahren sind nunmehr bei Gericht anhängig. Streitpunkt zwischen den Parteien ist vor allem, ob die zwischen den Antragsgegnern abgeschlossenen Hauptmietverträge nur zur Untervermietung und zur Umgehung des MRG dienen sollten. Daß im Falle einer Anerkennung der Antragsteller als Hauptmieter zu hohe Hauptmieten vorgeschrieben und eingehoben wurden, wird von den Antragsgegnern zumindest in dritter Instanz nicht mehr in Zweifel gezogen. Die Wiedergabe des Sachverhalts und dessen rechtliche Beurteilung kann sich daher auf den Umgehungstatbestand des § 2 Abs 3 MRG beschränken.

Die Antragsgegner haben das Vorliegen dieses Umgehungstatbestandes bestritten. Die verfahrensgegenständlichen Wohnungen seien (so wie andere Wohnungen auch) nur deshalb der Drittantragsgegnerin vermietet worden, um sie bei Gelegenheit zusammenlegen und sanieren zu können. Bis zum Eintreten einer solchen Gelegenheit, also bis zum Freiwerden passender Nachbarobjekte, hätten die Wohnungen leerstehen sollen, was bis 1988 auch geschehen sei; davon sei man letztlich nur aus steuerlichen Gründen abgegangen, weil das Finanzamt die Aufwendungen (der Drittantragsgegnerin) für den Hauptmietzins und die Betriebskosten nicht als Steuerabzugsposten anerkannt habe. Eine personelle oder wirtschaftliche Verflechtung zwischen den Hauseigentümern und der Drittantragsgegnerin bestehe nicht.

Die Antragsteller haben dagegen den Standpunkt vertreten, daß die Umgehungsabsicht der Antragsgegner schon wegen der großen Differenz zwischen Haupt- und Untermietzins sowie wegen der Nahebeziehung des Erstantragsgegners zur Drittantragsgegnerin auf der Hand liege. Die Antragsgegner hätten auch keinerlei Sanierungsarbeiten in den Wohnungen der Antragsteller geleistet.

Das Erstgericht stellte dazu fest:

Der Sohn des Erstantragsgegners und der Zweitantragsgegnerin war ursprünglich Gesellschafter der Drittantragsgegnerin, ist jedoch - nach einer Kapitalaufstockung - nur mehr deren Geschäftsführer. Der Unternehmenszweck der Gesellschaft ist weit gespannt; er reicht vom Handel mit Waren aller Art bis zum Erwerb und zur Verwaltung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie von Bestandrechten, zur Errichtung von Bauten, zur Vermietung, Verwaltung oder sonstigen Nutzung dieser und anderer Vermögenswerte, zur Errichtung und zum Betrieb von Restaurants, Kaffeehäusern, Espressi, Gaststätten etc, zur Erzeugung von Lebensmittelkonserven, von Fleisch- und Wurstwaren sowie zur Übernahme von Vertretungen und Dienstleistungen im Zusammenhang mit allen diesen Tätigkeiten.

Mit der Anmietung von Wohnungen im verfahrensgegenständlichen Haus verfolgte die Drittantragsgegnerin die Absicht einer Standardanhebung durch Wohnungszusammenlegungen. Hinsichtlich zweier Wohnungen (top 13 und 44) ist es aus Mitteln der Drittantragsgegnerin auch tatsächlich zu einer Standardanhebung gekommen, ohne daß damit allerdings eine Wohnungszusammenlegung verbunden war.

Auch hinsichtlich der Wohnungen Nr. 50 und 18 beabsichtigte die Drittantragsgegnerin, sie mit allenfalls freiwerdenden Nebenwohnungen zusammenzulegen und im Standard anzuheben. Aus den Mietverträgen selbst ist ein bestimmter Anmietungszweck nicht ersichtlich; für Wohnzwecke der Antragsgegner oder für Dienstnehmer der Drittantragsgegnerin waren diese Wohnungen jedenfalls nicht vorgesehen. Sie standen bis zur Vermietung an die Antragsteller leer.

Grund für die Vermietung der beiden verfahrensgegenständlichen Wohnungen war im wesentlichen, daß die Drittantragsgegnerin offenkundig vom Finanzamt den Hinweis erhielt, daß die von ihr aufgewendeten Kosten

(Hauptmietzins, Betriebskosten etc) aus finanzrechtlicher Sicht nicht (nicht mehr) als Steuerabzugsposten anerkannt würden.

Die Vermietung an die Antragsteller erfolgte über ein Realitätenvermittlungsbüro, von dem auch die Untermietzinse festgesetzt wurden. Es war zuvor weder zu einer Wohnungszusammenlegung noch zu einer sonstigen Standardanhebung gekommen; die Drittantragsgegnerin hatte vor der Untervermietung nur die Gas- und Stromleitungen instandgesetzt.

Seither (gemeint ist seit 1988) ist es immer wieder zum Abschluß neuer, jeweils auf ein Jahr befristeter Untermietverträge gekommen. Der Gewinn aus der Untervermietung verbleibt ausschließlich der Drittantragsgegnerin, die diesen Gewinn auch versteuert.

Aufgrund dieses Sachverhalts gab das Erstgericht sämtlichen Anträgen der Antragsteller statt. Es stellte fest, daß sie Hauptmieter der verfahrensgegenständlichen Wohnungen sind, daß der ihnen vorgeschriebene Hauptmietzins das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich S 1.509,05 vom 10. November 1988 bis 30. Juni 1989 und um monatlich S 1.470,35 vom 1. Juli 1989 bis 31. Dezember 1990 (beim Erstantragsteller) bzw um monatlich S 1.243,16 vom 1. Dezember 1988 bis 30. Juni 1989 und um monatlich S 1.225,49 vom 1. Juli 1989 bis 31. Dezember 1990 (bei der Zweitantragstellerin) übersteigt und trug den Antragsgegnern die Rückzahlung der zuviel eingehobenen Beträge (S 38.538,70 bzw S 30.760,94) auf.

Die zur Annahme des Umgehungstatbestandes des § 2 Abs 3 MRG führenden Schlußfolgerungen des Erstgerichtes setzten bei der Erwägung an, daß schon die beträchtliche Differenz zwischen Haupt- und Untermietzins eine eindeutige Umgehung des § 16 MRG mit dem Zweck indiziere, der Drittantragsgegnerin durch die Untervermietung einen erheblichen Gewinn zu verschaffen. Obwohl den Antragsgegnern durchaus zu glauben sei, daß sie ursprünglich die Absicht hatten, die verfahrensgegenständlichen Wohnungen bis zum Freiwerden von Nachbarobjekten leerstehen zu lassen, um sodann eine Wohnungszusammenlegung bzw Standardanhebung durchzuführen, und daß sie diese Absicht (erst) mit der Untervermietung der Wohnungen aufgegeben hätten, liege kein Fall einer echten Sanierungshauptmiete im Sinne der Entscheidung MietSlg 39/3 vor. Die Umgehungsabsicht fehle nämlich nur dann, wenn der bloß zum Zweck der Untervermietung abgeschlossene Hauptmietvertrag auch dazu dienen soll, es dem Hauptmieter zu ermöglichen, durch die Untervermietung der im Standard angehobenen Wohnung das für die Standardanhebung aufgewendete Kapital samt angemessener Verzinsung und angemessenem Gewinn während der Bestanddauer der Standardanhebung wieder hereinzubringen. Hier seien den Antragstellern keine im Standard angehobenen Wohnungen zur Verfügung gestellt worden, so daß der von der Judikatur anerkannte Ausnahmefall nicht vorliege (vgl 5 Ob 116/90 = WoBl 1992, 14/8).

Das von den Antragsgegnern in erster Linie wegen der ihrer Meinung nach fehlenden Umgehungsabsicht angerufene Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Auszugehen sei davon, daß die Mietrechte der Drittantragsgegnerin nicht zur Eigenbenützung der Wohnungen begründet wurden, sondern geplant war, die Wohnungen - nach Anhebung ihres Standards - weiterzuvermieten. In einem solchen Fall könne die für den Umgehungstatbestand des § 2 Abs 3 MRG typische Absicht, die für die Hauptmiete geltenden Vorschriften des MRG zu unterlaufen, nur dann verneint werden, wenn der Untermieter in den Genuß der im Standard angehobenen Wohnung gelangt (5 Ob 116/90 = WoBl 1992, 14/8). Im konkreten Fall sei den Antragstellern weder eine im Standard angehobene Wohnung zur Verfügung gestellt noch eine Standardanhebung bei Fortbestand ihrer Untermietrechte zugesichert worden. Die von den Antragsgegnern gewählte Vorgangsweise, den Antragstellern im Falle des Eintritts der Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnungszusammenlegung und Standardanhebung die erhöhte Bestandgarantie eines Hauptmietvertrages zu nehmen und bis dahin durch die Untervermietung einen den sonst zulässigen Hauptmietzins übersteigenden Mietzins zu erzielen, stelle jedenfalls die durch § 2 Abs 3 MRG verpönte Umgehungsabsicht dar. Der Fall, daß zunächst vielleicht wirklich die Leerstehung der Wohnungen beabsichtigt ist, der Hauptmieter dann aber im Zusammenwirken mit dem Vermieter aus finanzrechtlichen Gründen oder aus Gewinnabsicht die Untervermietung beschließt, könne nicht anders behandelt werden, weil auch dadurch dem Untermieter die für die Hauptmiete geltenden Rechte des MRG vorenthalten würden. Der vom Hauptmieter für die Zeit bis zur Standardanhebung eingehobene, weit über dem Kategoriemietzins liegende Untermietzins könne so für geplante Arbeiten herangezogen werden, ohne daß der Untermieter in den Genuß der höheren Kategorie gelangt oder zumindest eine gerichtlich durchsetzbare Zusicherung erhält, die im Standard angehobene Wohnung weiterbenützen zu können. Nicht entscheidend sei dabei, daß den wirtschaftlichen Vorteil dieses Geschäftes zumindest bis zur allfälligen Standardanhebung nur der "Hauptmieter"

genießt

(vgl Würth - Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 8 zu§ 2 MRG). Es könne dahingestellt bleiben, wieviel Zeit zwischen dem Abschluß der Hauptmietverträge und dem jeweils ersten der mehreren "Kettenuntermietverträge" verstrichen ist.

Der Sachbeschluß des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob eine Umgehungsabsicht im Sinne des § 2 Abs 3 MRG auch dann angenommen werden könne, wenn sie zwar bei Abschluß des Hauptmietvertrages fehlte, jedoch infolge einvernehmlich geänderten Parteiwillens als nachträglich entstanden angesehen werden müsse.

Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs wiederholen die Antragsgegner ihr Argument, daß es an der für den Umgehungstatbestand des § 2 Abs 3 MRG erforderlichen Absicht fehle, einen Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach diesem Bundesgesetz (MRG) zustehenden Rechte zu schließen. Da der Gesetzestext ausdrücklich auf den bereits abgeschlossenen Hauptmietvertrag abstelle, könne nur die im Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses vorhandene Absicht maßgeblich sein. Im konkreten Fall hätte diese Absicht darin bestanden, der Drittantragsgegnerin im Falle des Freiwerdens von Nebenwohnungen die Möglichkeit zu geben, auch diese Nebenwohnungen zu mieten, durch die Zusammenlegung der Wohnungen eine Standardanhebung durchzuführen und sodann die besser ausgestatteten Wohnungen zu vermieten. Von einer Änderung dieser Absicht, nämlich der Sanierungsabsicht, könne zumindest beim Erstantragsgegner und bei der Zweitantragsgegnerin keine Rede sein. Die "Duldung" der Untervermietung seitens der Drittantragsgegnerin indiziere eine solche Willensänderung keineswegs, da der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin gar keine Möglichkeit hatten, diese Untervermietung zu unterbinden. Ihnen sei auch keinerlei finanzieller Vorteil aus der Untervermietung zugeflossen. Unabhängig davon gehe es nicht an, die in § 2 Abs 3 MRG vorgesehene Anfechtungsmöglichkeit auch für den Fall einer nachträglichen Änderung des Parteiwillens einzuräumen, da die Umgehungsabsicht im Zeitpunkt des Abschlusses des (Haupt-)Mietvertrages vorliegen müsse.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den rekursgerichtlichen Sachbeschluß im Sinne einer Abweisung des Begehrens der Antragsteller abzuändern oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Von den Antragstellern liegt dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist wegen der in Diskussion gezogenen Rechtsfragen zum Umgehungstatbestand des§ 2 Abs 3 MRG zulässig und im Sinne des Aufhebungsantrages auch berechtigt.

In der Dogmatik zum Umgehungsgeschäft ist strittig, ob zum Tatbestand dieses Rechtsinstituts eine besondere Umgehungsabsicht gehört oder ob es genügt, die Verwirklichung eines bestimmten Gesetzeszweckes durch die Art der Vertragsgestaltung objektiv zu verhindern (siehe dazu die Nachweise bei Fenyves, WoBl. 1990, 72 f; Tamussino, Die Umgehung von Gesetzes- und Vertragsnormen, 28 ff; Thöni in ecolex 1992, 236). Für den besonders geregelten Umgehungstatbestand des § 2 Abs. 3 MRG sind die Argumente dieser rechtswissenschaftlichen Auseinandersetzung jedoch kaum brauchbar, weil der Gesetzgeber eine auf die spezifischen Probleme des Mieterschutzes zugeschnittene Regelung getroffen hat: Nach dem unmißverständlichen Wortlaut des § 2 Abs. 3 MRG anerkennt er den formellen Untermieter nur dann als Hauptmieter, wenn der Hauptmietvertrag "nur zur Untervermietung" durch den Hauptmieter und "zur Umgehung" der einem Hauptmieter nach diesem Bundesgesetz zustehenden Rechte geschlossen worden ist, und setzt damit - wie dies auch von der Judikatur angenommen wird (MietSlg. 38/37; MietSlg. 39/3 ua) - eine besondere Absicht der Parteien des "Hauptmietvertrages" voraus; andererseits wird dieses subjektive Tatbestandselement schon dann als erfüllt angesehen, wenn "bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund besteht, daran zu zweifeln". Der Umgehungstatbestand des § 2 Abs. 3 MRG kann daher auch dann vorliegen, wenn die letzte Gewißheit (und damit eine Feststellung) über die vom Gesetzgeber verpönte Absicht der Parteien eines formellen Hauptmietvertrages fehlt. Es reicht aus, wenn genügend Anhaltspunkte für eine derartige Absicht vorhanden sind. Ob ein Hauptmietvertrag unter den festgestellten konkreten äußeren Umständen nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach dem MRG zustehenden Rechte geschlossen wurde, wäre dann im Rahmen der rechtlichen Beurteilung zu entscheiden.

In diesem Sinn hat die Judikatur schon dann angenommen, daß ein Hauptmietvertrag "nur zur Untervermietung abgeschlossen wurde", wenn der formelle Hauptmieter einer Wohnung (in absehbarer Zeit) gar keine Eigenbenützung anstrebt, sie also nicht einmal teilweise zur Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse mietet und sie auch nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses naher Angehöriger oder von Dienstnehmern braucht (MietSlg. 38/37; MietSlg. 39/3; MietSlg. 40.238; 3 Ob 552/91). Der hier zu beurteilende Fall entspricht weitgehend diesem Schema, weist jedoch die Besonderheit auf, daß mit der Untervermietung der Wohnungen zugewartet werden sollte, bis sich die Möglichkeit einer Vergrößerung und Sanierung bietet. Tatsächlich sind die beiden Wohnungen nach Abschluß der Hauptmietverträge längere Zeit hindurch leergestanden, wenngleich die Verfahrensergebnisse nicht eindeutig erkennen lassen, wann die ersten Schritte zur Untervermietung gesetzt wurden. Ob dies der Annahme entgegenstünde, die Hauptmietverträge seien nur zur Untervermietung geschlossen worden, hinge nach dem bisher Gesagten von der Überlegung aller Umstände, also von der rechtlichen Würdigung des Hintergrunds, des Umfelds und der Begleiterscheinungen des Geschäftes ab. Diese Tatsachen könnten auch ohne strikten Nachweis einer darauf gerichteten Absicht so dichte Indizien für den primären Geschäftszweck der Untervermietung liefern, daß daran nach rechtlichen Kategorien nicht zu zweifeln wäre.

Im konkreten Fall erübrigt sich freilich eine Weiterführung dieser rechtlichen Konsequenzen (und dementsprechend eine Ergänzung der Entscheidungsgrundlagen zur Aufhellung der näheren Umstände, unter denen der Hauptmietvertrag zustandegekommen ist), weil die Vorinstanzen davon ausgegangen sind, eine Untervermietung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen (vor der Zusammenlegung und Sanierung) sei von den Antragsgegnern ursprünglich gar nicht beabsichtigt gewesen. Diese Feststellung läßt eine gegenteilige Schlußfolgerung aus den übrigen Tatumständen nicht mehr zu.

Damit bleibt zu untersuchen, ob der spätere Entschluß, die Wohnungen noch vor ihrer Sanierung gewinnbringend unterzuvermieten, den Tatbestand des § 2 Abs. 3 MRG verwirklichte. Die diesbezüglichen Ausführungen des Rekursgerichtes sind insoweit überzeugend, als bei einem Dauerschuldverhältnis - wie es durch den Abschluß eines Mietvertrages begründet wird (E 17 zu § 918 ABGB, MGA33) - nicht nur die Umstände bei Vertragsabschluß, sondern auch nachfolgende Entwicklungen zu beachten sind (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 1 zu § 43 MRG; Würth, WoBl. 1988, 111 f). Die rechtliche Relevanz geänderter Verhältnisse gehört nämlich zum Wesen jeder auf Dauer angelegten Rechtsbeziehung (vgl. E 27 ff zu § 918 ABGB, MGA33; Koziol-Welser I8, 129; WoBl. 1992, 52/41), sodaß dem Gesetzgeber unterstellt werden kann, daß er mit dem Umgehungstatbestand des § 2 Abs. 3 MRG auch jene Fälle erfassen wollte, in denen die Absicht der Parteien eines Hauptmietvertrages, dieses Bestandverhältnis nur zum Zweck der Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach dem MRG zustehenden Rechte einzugehen, nicht schon beim Abschluß des Vertrages, sondern erst später gefaßt wurde. Ob eine solche Änderung der Umstände dazu führen könnte, auch die vor dem Inkrafttreten des MRG am 1. Jänner 1982 begründeten Hauptmietverhältnisse dem Umgehungstatbestand des § 2 Abs. 3 MRG zu unterstellen, wenn es erst nachher zur Untervermietung kam (siehe dazu WoBl. 1988, 110/64;

MietSlg. 39.236; WoBl. 1989, 136/75; WoBl. 1989, 144/84;

WoBl. 1990, 73/39; WoBl. 1992, 31/23; 3 Ob 552/91; weiters die Anmerkungen von Call, Würth und Hanel aaO), ist hier nicht weiter zu erörtern, weil sich das Problem im gegenständlichen Fall gar nicht stellt.

Als Ergebnis der als richtig erkannten rechtlichen Erwägungen des Rekursgerichtes ist demnach festzuhalten, daß den Antragsgegnern anzulasten wäre, die Hauptmietverträge aus den Jahren 1982 und 1984 im Sinne des § 2 Abs. 3 MRG letztlich doch nur zur Untervermietung aufrechterhalten zu haben, sollten sie - wie das Rekursgericht unterstellt - bei der Untervermietung der Wohnungen an die Antragsteller "zusammengewirkt" und die ursprüngliche Absicht einer vorherigen Sanierung "einvernehmlich geändert" haben.

Genau das ist der Streitpunkt. Zu Recht rügen die Revisionsrekurswerber, daß für eine solche Annahme Verfahrensergebnisse fehlen. Der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin nehmen sogar für sich in Anspruch,von der Untervermietung der Wohnungen durch die Drittantragsgegnerin vor deren Sanierung überhaupt nichts gewußt zu haben; selbst bei Kenntnis des Vorhabens der Drittantragsgegnerin hätten sie sich damit abfinden müssen.

Diese Einwendungen wären unbeachtlich, würde man der bereits vertretenen Rechtsansicht (3 Ob 552/91) folgen, daß das Vorliegen der (vermutlichen) Umgehungsabsicht bei einer der Parteien des Hauptmietvertrages genügt. Der

erkennende Senat teilt jedoch diese Ansicht nicht, weil die in § 2 Abs. 3 MRG normierte Rechtsfolge, einen Untermieter zum Hauptmieter zu machen, sicherlich nicht den redlichen Vermieter treffen sollte. Es wäre nicht einzusehen, warum einem Vermieter, der zu gesetzlichen Bedingungen einen Hauptmietvertrag abschloß, nur deshalb ein neuer Vertragspartner aufgedrängt werden sollte, weil sein Hauptmieter insgeheim die Untervermietung des Bestandobjektes ins Auge gefaßt hat. Eine Ergänzung des Verfahrens zur Feststellung, ob der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin von der Untervermietung der Wohnungen durch die Drittantragsgegnerin wußten und sie duldeten, ist daher unumgänglich.

Diese Verfahrensergänzung muß nicht unbedingt zur Feststellung eines einvernehmlichen Vorgehens aller Antragsgegner oder einer ausdrücklichen Billigung der abgeschlossenen Untermietverträge durch den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin führen, um den Tatbestand einer "bei Würdigung aller Umstände nicht zu bezweifelnden Vermietung zum ausschließlichen Zweck einer Untervermietung" als erfüllt annehmen zu können. Wie bereits dargelegt, genügen ausreichend dichte Indizien, also äußere Tatumstände, die im Rahmen der rechtlichen Beurteilung den Schluß auf ein vermutliches Zusammenwirken der Parteien des Hauptmietvertrages rechtfertigen. Mit dem angeblich mangelnden Einfluß des Erstantragsgegners und der Zweitantragsgegnerin auf das Vorgehen der Drittantragsgegnerin wäre eine solche Vermutung jedenfalls nicht zu entkräften, solange nicht plausibel gemacht wird, warum die in § 30 Abs. 2 Z 4 MRG normierte Kündigungsmöglichkeit versagt. Im wesentlichen wird es darauf ankommen, ob nicht nur bei der Drittantragsgegnerin, sondern auch beim Erstantragsgegner und der Zweitantragsgegnerin das Bewußtsein vorausgesetzt werden kann, die Entwicklung ihrer Vertragsbeziehung steuere darauf hin, die Wohnungen ohne weitere Vorbedingungen an Untermieter zu vergeben. Entsprechende Anhaltspunkte für ein solches stilles Einverständnis könnten sich aus einem besonderen Naheverhältnis zwischen den Antragsgegnern und anderen sinnfälligen Verdachtsmomenten ergeben.

Ähnliches gilt für die Absicht der Antragsgegner, den Antragstellern durch die Zwischenschaltung eines "Hauptmieters" die einem Hauptmieter nach dem MRG zustehenden Rechte vorzuenthalten. Auch hier wird mit Feststellungen das Auslangen gefunden werden können, die eine Mitwisserschaft des Erstantragsgegners und der Zweitantragsgegnerin indizieren. An der Eignung der letztlich zustandegekommenen Vertragskonstellation, den eigentlichen Wohnungsbenützern den vom MRG intendierten Entgelts- und Kündigungsschutz zu nehmen, ist nämlich nicht zu zweifeln. Sie ist so handgreiflich, daß sie auch auf ein entsprechendes Bewußtsein der Antragsgegner schließen ließe, womit der Umgehungstatbestand des § 2 Abs. 3 MRG hergestellt wäre (vgl. WoBl. 1991, 255/158). Es sei nur daran erinnert, daß die Drittantragsgegnerin ein Vielfaches jener Hauptmietzinse gefordert und auch erhalten hat, die ihr nach der zwingenden Vorschrift des § 16 Abs. 2 Z 4 MRG zugestanden wären. Richtig haben die Vorinstanzen erkannt, daß diese eindeutigen Indizien für das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes im Sinne des § 2 Abs. 3 MRG nur dadurch hätten entkräftet werden können, daß durch die Einschaltung der Drittantragsgegnerin als Hauptmieterin ein Ziel verfolgt wird, das den Intentionen und Wertungen des MRG entspricht (vgl. Fenyves aaO). Einen solchen Versuch, ihre Geschäfte zu rechtfertigen, haben die Antragsgegner durch die Geltendmachung einer sogenannten "Sanierungshauptmiete" unternommen, doch liegt dieser Fall gar nicht vor. Dagegen spricht, daß die Drittantragsgegnerin die (angeblich oder auch tatsächlich) beabsichtigte Wohnungszusammenlegung nie in Angriff genommen hat (vgl. WoBl. 1990, 71/38), vor allem aber auch, daß die Antragsteller nie in den Genuß irgendwelcher Investitionen gekommen sind (vgl. WoBl. 1992, 14/8).

Zusammenfassend wird daher im Lichte der gesetzlichen Regelung des§ 2 Abs. 3 MRG, der lediglich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Umgehungshauptmiete fordert, die bei Berücksichtigung aller Umstände keine vernünftigen Zweifel an der Erfüllung des Tatbestandes lassen, nur noch zu klären sein, ob entsprechende Verdachtsmomente für eine Billigung der Vorgangsweise der Drittantragsgegnerin durch den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin vorliegen. Die diesbezügliche Verfahrensergänzung war zweckmäßigerweise dem Erstgericht aufzutragen, weil sich ihr Umfang noch nicht verläßlich abschätzen läßt. Es könnte sich beispielsweise als notwendig erweisen, die gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen an der Drittantragsgegnerin und den jeweiligen Zeitpunkt der erstmaligen Untervermietung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen näher zu erheben.

Anmerkung

E29285

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00030.92.0428.000

Dokumentnummer

JJT_19920428_OGH0002_0050OB00030_9200000_000

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