

TE OGH 1987/9/22 50b80/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.09.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Kodek als Richter in den verbundenen Mietrechtssachen der Antragsteller 1.) Hüseyin K***, 2.) Merlüt S***, 3.) Ekrem Ü***, alle Wien 5., Gießaufgasse 23, alle vertreten durch Dr. Walter L***, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Wien 7., Döblergasse 2, wider die Antragsgegner

1.) Herbert T***, Wien 3., Jacquingasse 51, 2.) Hilde Maria M***, zuletzt Gefangenenhaus II, Wien 8., Hernalser Gürtel, 3.) Adalbert T***, Wien 10., Inzersdorferstraße 111, 4.) Johann L***, Wien 3., Jacquingasse 51, die Erst-, Dritt- und Viertantragsgegner vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen

S 37 Abs 1 Z 1 und 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Erst-, Dritt- und Viertantragsgegner gegen den Sachbeschluß und den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 22. April 1987, GZ 41 R 677/86-32, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 8. August 1986, GZ 43 Msch 4/86 (verbunden mit 43 Msch 5, 7/86-21), teils abgeändert und teils unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Es wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben und in Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses sowie des angefochtenen Beschlusses der Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederhergestellt.

Text

Begründung:

Mit den am 4. April 1984 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Anträgen beehrten die Antragsteller 1. die Feststellung, Hauptmieter je einer Wohnung im Haus Wien 5., Gießaufgasse 23 zu sein, und 2. die Erteilung des Auftrages an die Antragsgegner, ihnen den über das gesetzlich zulässige Ausmaß hinaus geleisteten Mietzins zurückzuzahlen. Sie brachten vor:

Die Erst- bis Drittantragsgegner seien die Miteigentümer des Hauses Wien 5., Gießaufgasse 23. Der Viertantragsgegner trete als Hauptmieter (unter anderem) der Wohnungen top. Nr. 9, 11 und 15 in diesem Hause auf. Mit ihm habe jeder der Antragsteller vor dem 1. Jänner 1982 je einen Mietvertrag über je eine dieser Wohnungen geschlossen. Der Viertantragsgegner habe die Wohnungen nie selbst bewohnt und fungiere bloß als Strohmann, um den Antragstellern die Rechte eines Hauptmieters vorzuenthalten. Dies lasse sich auch daraus schließen, daß die Mietzinszahlungen in der Regel an einen der Hauseigentümer erfolgt seien. Da es sich bei den gegenständlichen Wohnungen um

Substandardwohnungen im Sinne des § 3 Z 10 StadterneuerungsG handle, hätte nur ein Hauptmietzins von S 4,-- je m² und Monat vereinbart werden dürfen. Die Antragsteller hätten rechtsirrtümlich den jeweils vereinbarten höheren Mietzins bezahlt.

Die Antragsgegner wendeten ein, daß die Wohnungen dem Viertantragsgegner zum Zweck der Zusammenlegung mit anderen Wohnungen vermietet worden seien.

Nachdem die Entscheidungen der Schlichtungsstelle durch rechtzeitige Anrufung des Erstgerichtes seitens der Erst-, Dritt- und Viertantragsgegner außer Kraft getreten waren, wies dieses die Anträge der Antragsteller mit Sachbeschluß ab. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Im Zeitpunkt der Antragstellung waren die Erst-, Zweit- und Drittantragsgegner die Eigentümer des Hauses Wien 5., Gießaufgasse 23; die Zweitantragsgegnerin war Mehrheitseigentümerin. Der Viertantragsgegner ist Hauptmieter der Wohnungen top. Nr. 9, 11 und 15 in diesem Haus. Er ist Angestellter der Gebäudeverwaltung T*** und hat die gegenständlichen Wohnungen im Jahre 1978 gemietet. Die Anmietung ist deshalb erfolgt, weil der Viertantragsgegner eine Möglichkeit für ein zusätzliches Einkommen gesucht hat und ihm aus diesem Grund vom Erstantragsgegner das Anmieten der Wohnungen angeboten wurde, um durch Untervermietung Einkünfte zu erzielen. Der Abschluß der Hauptmietverträge erfolgte dann auch ausschließlich zu dem Zweck, die Wohnungen durch Untervermietung zu verwerten und ein zusätzliches Einkommen zu erzielen. Die Mehrheitseigentümerin Hilde Maria M*** wußte gleichfalls, daß der Viertantragsgegner die Wohnungen deshalb anmietete, um durch die Untermietzinse ein Einkommen zu erzielen. Sie war mit dieser Vorgangsweise voll einverstanden. Der Viertantragsgegner vermietete sodann die Wohnung top. Nr. 11 beginnend mit 1. Juli 1980 an den Erstantragsteller, die Wohnung top. Nr. 9 beginnend mit 1. Dezember 1978 an den Zweitantragsteller und die Wohnung top. Nr. 15 beginnend mit 1. Dezember 1978 an den Drittantragsteller. Der Viertantragsgegner hat den ihm vorgeschriebenen Hauptmietzins stets an die jeweilige Hausverwaltung bezahlt. Zwischendurch erhielt er jedoch auch keine Mietzinsvorschreibungen, weil ein Eigentümerwechsel eintraf, die Hausverwaltungen einander abwechselten und dadurch die gesamte Verwaltung des Hauses außer Kontrolle geriet. Die Antragsteller zahlten den Untermietzins zunächst an den Viertantragsgegner. In der Folge - offensichtlich auf Grund der außer Kontrolle geratenen Verwaltung des Hauses - wurden auch Zahlungen an eine AVO R*** bzw. einen Herrn R*** geleistet. Aus welchem Grund die Genannten Zahlungen forderten bzw. entgegennahmen, kann nicht festgestellt werden. Da die Antragsteller den Untermietzins nicht mehr an den Viertantragsgegner zahlten, brachte dieser Räumungsklagen ein. Der Erstantragsteller und der Zweitantragsteller zahlen nunmehr den Untermietzins bei der Verwahrungsabteilung beim Oberlandesgericht Wien ein. Die Zweitantragsgegnerin hat im Jahre 1982 Kontakt mit dem Erstantragsteller und dem Zweitantragsteller aufgenommen und kurze Zeit hindurch von ihnen den Untermietzins kassiert. Sie hat diesen beiden Antragstellern auch versprochen, mit ihnen einen Hauptmietvertrag abzuschließen. Vom Erstantragsteller hat sie dafür S 35.000,-- als Gegenleistung begehrt. Zum Abschluß eines Hauptmietvertrages mit den Antragstellern ist es jedoch dann nicht gekommen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Nach § 2 Abs 3 MRG müsse der ausschließliche Zweck des Hauptmietvertragsabschlusses die Absicht des Hauseigentümers und des Hauptmieters sein, den Untermieter um die Rechte, die ihm als Hauptmieter zustehen würden, zu prellen. Das Beweisverfahren habe jedoch in den gegenständlichen Fällen ergeben, daß eine solche Umgehungsabsicht nicht bestanden hat; der Viertantragsgegner habe die Wohnungen vielmehr im Einvernehmen mit den Hauseigentümern als Hauptmieter gemietet, um sie durch Untervermietung zu verwerten und sich dadurch Einkünfte zu sichern. § 2 Abs 3 MRG sei daher nicht anwendbar. Da die Antragsteller demnach Untermieter seien, seien auch die gesetzlichen Bestimmungen über die Höhe des Hauptmietzinses auf sie nicht anzuwenden.

Das von den Antragstellern wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung angerufene Rekursgericht gab deren Rekurs Folge. Es stellte (in teilweiser Abänderung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses) mit Sachbeschluß fest, daß den Antragstellern an den von diesen gemieteten Wohnungen seit 1. Jänner 1982 Hauptmietrechte zustünden, und trug dem Erstgericht (unter Aufhebung des übrigen erstgerichtlichen Sachbeschlusses) mit Beschluß auf, nach dessen Rechtskraft nach Verfahrensergänzung (über das Zinsrückzahlungsbegehren) neu zu entscheiden. Das Rekursgericht führte aus:

Zu der von den Antragstellern aufgeworfenen Frage des Anwendungsbereiches des § 2 Abs 3 MRG sei zu sagen, daß diese Bestimmung zufolge § 43 Abs 1 MRG auch auf vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes abgeschlossene

Verträge anzuwenden sei und ein solches Begehren in Form eines Antrages gemäß § 37 Abs 1 Z 1 MRG im außerstreitigen Verfahren durchzusetzen sei.

§ 2 MRG sei gemäß § 43 Abs 1 MRG auf Altverträge jedoch nur mit Wirkung ab 1. Jänner 1982 anzuwenden (vgl. Fenyves in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 275). Dies bedeute, daß eine Feststellung von Hauptmietrechten im Sinne des § 2 Abs 3 MRG, die eine rein deklarative Feststellung von Hauptmietrechten darstelle und grundsätzlich ex tunc-Wirkungen zeitige (vgl. MietSlg. 36.249), frühestens mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes, also seit 1. Jänner 1982, möglich sei. Dies führe dazu, daß Fälle, in denen im Zeitraum des Geltungsbereiches des Mietengesetzes ein mietrechtliches Scheingeschäft geschlossen worden sei, bei dem der Vermieter einen Strohmann dazwischen geschaltet habe, um den von letzterem mietenden Bestandnehmer in die ungünstige Rolle des Untermieters zu drängen, nach § 916 ABGB - und zwar auch hinsichtlich der Frage des zulässigen Mietzinses als Vorfrage - zu beurteilen seien, hingegen ab dem Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes eine Beurteilung im Sinne des § 2 Abs 3 MRG Platz greife. Diese Differenzierung sei vor allem dann von Bedeutung, wenn ein Antrag gemäß § 2 Abs 3 MRG in bezug auf einen Mietvertrag, der vor dem 1. Jänner 1982 abgeschlossen wurde, gestellt und mit diesem Antrag gleichzeitig ein Antrag auf Feststellung einer Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes beginnend ab einem Zeitraum vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes verbunden wird.

Mit der Regelung des § 2 Abs 3 MRG habe der Gesetzgeber Umgehungsgeschäfte wie etwa die Überlassung eines frei gewordenen Mietgegenstandes durch den Hauseigentümer an einen nahen Angehörigen oder sonstigen Strohmann in Hauptmiete, der sodann (nominell) in Untermiete vermietet, zu unterbinden versucht, soweit ein Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach dem Mietrechtsgesetz zustehenden Rechte geschlossen worden ist. Da dem "Unter"mieter im Regelfall die vertragliche Konstruktion wie auch der Inhalt und die Absicht bei Einschaltung eines "Haupt"mieters durch den Hauseigentümer unbekannt seien, sei ihm diesbezüglich eine Beweisführung in der Regel nicht möglich, weil diese Umstände ausschließlich in der Sphäre der vertragschließenden Parteien lägen. Gelingt es nun dem nominellen Untermieter, Umstände nachzuweisen, die für die in § 2 Abs 3 MRG bezeichnete Umgehungsabsicht sprächen, so sei es Sache des Antragsgegners, diesen Anschein dadurch zu widerlegen, daß er Tatsachen behauptet und auch beweist, wonach eine Umgehungsabsicht bei Abschluß des Mietvertrages nicht bestanden habe (vgl. 5 Ob 150/86). Lege man die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen zugrunde - insbesondere, daß im Zeitpunkt der Antragstellung Erst-, Zweit- und Drittantragsgegner Eigentümer des Hauses Wien 5., Gießaufgasse 23 waren, der Viertantragsgegner seit 1978 als Angestellter der Gebäudeverwaltung T*** - also des Erstantragsgegners - Hauptmieter der Wohnungen top. Nr. 9, 11 und 15 in diesem Hause war, diese Anmietung deshalb erfolgt ist, weil der Viertantragsgegner eine Möglichkeit für "zusätzliches Einkommen" gesucht hat und ihm aus diesem Grund vom Erstantragsgegner das Anmieten der Wohnungen angeboten wurde, um durch Untervermietung Einkünfte zu erzielen, und der Abschluß der Hauptmietverträge dann auch ausschließlich zu dem Zweck erfolgt ist, die Wohnungen durch Untervermietung zu verwerten und ein zusätzliches Einkommen zu erzielen -, so seien jedenfalls alle Antragsteller der sie treffenden Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen zur Anerkennung als Hauptmieter in dem ihnen zumutbaren Maß nachgekommen. Es wäre nun Sache der Antragsgegner gewesen, die in ihrer Sphäre liegenden Umstände darzutun und offenzulegen, um den von den Antragstellern erbrachten Anscheinbeweis zu entkräften. Im Anwendungsbereich des § 2 Abs 3 MRG existierten bestimmte Erfahrungsgrundsätze, wonach zur Umgehung von (Hauptmiet-)Rechten eines Scheinuntermieters vom Hauseigentümer in der Regel Personen herangezogen werden, die in einem engen Verhältnis zum Bestandgeber selbst stehen, wie etwa nahe Verwandte, Miteigentümer, Angestellte, sodaß in einem solchen Fall schon die Erfahrung des täglichen Lebens dafür spreche, daß es sich um Umgehungsgeschäfte handle. Die Antragsgegner hätten keinerlei gerechtfertigte Gründe vorbringen und beweisen können, die das Vorliegen eines solchen Regelfalles widerlegen hätten können. Gerade der vom Erstgericht festgestellte Zweck, nämlich "durch die Verwertung ein zusätzliches Einkommen zu erzielen", solle durch § 2 Abs 3 MRG vermieden werden. Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes lägen somit hinsichtlich der Antragsteller jedenfalls die Voraussetzungen für eine Feststellung, daß den Antragstellern an den jeweiligen Wohnungen Hauptmietrechte - jedoch wie oben ausgeführt, erst mit Wirkung ab 1. Jänner 1982 - zustünden, vor.

Hinsichtlich des Antrages der Antragsteller auf Feststellung einer Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes sei die Sache jedoch nicht entscheidungsreif. Das Erstgericht habe keine ausreichenden Feststellungen zur erschöpfenden Beurteilung getroffen, nämlich insbesondere, welcher Mietzins von den Antragstellern bzw. vom Viertantragsgegner an

die Hauseigentümer zu bezahlen war bzw. tatsächlich bezahlt wurde, welche Miteigentumsanteile den Antragsgegnern zustanden sowie wie die einzelnen Wohnungen hinsichtlich der Ausstattung beschaffen sind. Dabei werde das Erstgericht bei Nichthervorkommen weiterer Umstände für ein Scheingeschäft nach § 916 ABGB für den Zeitraum der Geltung des Mietengesetzes (vgl. MietSlg. 33.106) zu beachten haben, daß hinsichtlich des in den Zeitraum des Geltungsbereiches des Mietengesetzes fallenden Zeitraums betreffend den gesetzlich zulässigen Mietzins die Bestimmung des § 14 MG, für die im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes liegenden Zeiträume jedoch die Bestimmung des § 16 MRG Anwendung zu finden haben werde. Ein Rechtskraftvorbehalt hinsichtlich des Aufhebungsbeschlusses sei auszusprechen gewesen, weil die Frage, ab wann frühestens die Antragsteller im Sinne des Mietrechtsgesetzes als Hauptmieter anzusehen seien und nach welchen Bestimmungen der zulässige Mietzins zu beurteilen sei, von grundsätzlicher Bedeutung sei. Gegen den abändernden Sachbeschuß und den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschuß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Erst-, Dritt- und Viertantragsgegner mit dem Antrag, die angefochtenen Beschlüsse dahin abzuändern, daß der Rekurs der Antragsteller gegen den erstgerichtlichen Sachbeschuß zurückgewiesen oder der erstgerichtliche Sachbeschuß wiederhergestellt werde.

Die Antragsteller haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinne des Eventualantrages auch berechtigt.

Dem Rekursgericht ist zwar darin beizupflichten, daß die Antragsteller in ihrem Rekurs gegen den erstgerichtlichen Sachbeschuß neben dem Antrag auf Aufhebung in erkennbarer Weise auch den Antrag auf Abänderung im Sinne ihrer erstinstanzlichen Anträge gestellt haben, weshalb eine Zurückweisung dieses Rekurses nicht in Betracht kommt. Der Ansicht des Rekursgerichtes jedoch, die Voraussetzungen für die Feststellung, daß den Antragstellern an den jeweiligen Wohnungen - mit Wirkung ab 1. Jänner 1982 - Hauptmietrechte zustünden, lägen vor, kann nicht gefolgt werden.

Das Recht des Mieters, als Hauptmieter anerkannt zu werden, steht nach § 2 Abs 3 MRG zu, wenn der Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach dem Mietrechtsgesetz zustehenden Rechte geschlossen worden ist. Daß der Hauptmietvertrag nur zum Schein geschlossen wurde, also die den Hauptmietvertrag Schließenden im gegenseitigen Einverständnis überhaupt nicht rechtsgeschäftlich tätig werden oder in Wahrheit ein anderes Rechtsgeschäft schließen wollten, ist nicht erforderlich (JBI 1987, 321 ua). Nach § 43 Abs 1 MRG gilt zwar das erste Hauptstück des Mietrechtsgesetzes auch für Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes geschlossen worden sind. Im Zweifel ist aber eine Rückwirkung auf Sachverhalte, die sich abschließend vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes verwirklicht haben, nicht anzunehmen; soweit nach dem früheren Recht ein Anspruch nach § 916 ABGB durchgesetzt werden konnte, steht für die Geltendmachung dieses Anspruches nun allerdings das Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 1 MRG zur Verfügung. Im übrigen enthält aber § 2 Abs 3 MRG neues Recht und kann daher nur Umgehungsgeschäfte erfassen, die nach dem 31. Dezember 1981 stattgefunden haben (5 Ob 44/87).

In den gegenständlichen Fällen steht fest, daß es sich bei der Vermietung der Wohnungen an den Viertantragsgegner im Jahre 1978 nicht um Scheinverträge gehandelt hat; mit dem Viertantragsgegner wurden gewollt Hauptmietverträge abgeschlossen, damit er aus der Untervermietung der gemieteten Wohnungen Einkünfte erzielen könne. Eine Anerkennung der Antragsteller als Hauptmieter wegen Vorliegens eines Scheingeschäftes scheidet also aus. Diese Hauptmietverträge mit dem Viertantragsgegner können aber auch nicht zur Umgehung der einem Hauptmieter nach dem erst Jahre später geschaffenen Mietrechtsgesetz zustehenden Rechte geschlossen worden sein. Damit ist der vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes verwirklichte Sachverhalt nicht unter § 2 Abs 3 MRG subsumierbar; die Antragsteller können demnach weder ab dem Zeitpunkt, in dem sie die Mietverträge mit dem Viertantragsgegner geschlossen haben, noch ab Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes als Hauptmieter anerkannt werden (5 Ob 44/87). Sind die Antragsteller aber nicht Hauptmieter, dann ist auch eine Überprüfung des von ihnen geleisteten Mietzinses nach den für Hauptmieten geltenden Zinsbeschränkungen nicht möglich. Eine Überprüfung des von ihnen begehrten Mietzinses nach § 14 MG haben die Antragsteller nicht begehrt, ein Ermäßigungsbegehren nach § 26 Abs 2 MRG wurde von ihnen nicht gestellt.

Es war daher dem Revisionsrekurs Folge zu geben und der erstgerichtliche Sachbeschuß wiederherzustellen.

Anmerkung

E11803

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00080.87.0922.000

Dokumentnummer

JJT_19870922_OGH0002_0050OB00080_8700000_000

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