

# TE OGH 1986/11/25 50b164/86

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.11.1986

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griebsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ursula B\*\*\*,

Angestellte, Wien 5., Storkgasse 15/13, vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Dr. Stanislava K\*\*\*, Ärztin, Wien 5., Storkgasse 15/30-31, vertreten durch Dr. Manfred Hintersteininger, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 22. Juli 1986, GZ. 41 R 396/86-14, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15. Mai 1986, 43 Msch 29/85-10, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Mit Sachbeschuß vom 15. Mai 1986 hat das Erstgericht

1.) festgestellt, daß die Antragsgegnerin der Antragstellerin gegenüber durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 1.821,37 S für die Wohnung top. Nr. 13 im Hause Wien 5., Storkgasse 15, das gesetzlich zulässige Zinsausmaß zu den Zinsterminen Februar 1982 bis Jänner 1984 um (je) 1.425,37 S und zu den Zinsterminen Februar 1984 bis Februar 1985 um (je) 1.382,17 S überschritten habe; 2.) die Antragsgegnerin schuldig erkannt, der Antragstellerin 52.177,09 S sowie 8 % Umsatzsteuer aus 32.783,51 S und 10 % Umsatzsteuer aus 19.393,58 S binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen.

Das Rekursgericht hat in teilweiser Stattgebung des Rekurses der Antragsgegnerin den Punkt 1 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses bestätigt und den Punkt 2 dieses Beschlusses behoben. Zu letzterer Entscheidung führte das Rekursgericht aus:

Zutreffend weise die Antragsgegnerin darauf hin, daß sich die Anspruchsvoraussetzungen für den auf § 37 Abs 4 MRG beruhenden Rückzahlungsanspruch aus dem Verfahren nicht ergeben hätten. Bei der Verpflichtung zur Rückzahlung unzulässig eingehobener Beträge handle es sich um einen Annex eines Verfahrens nach § 37 Abs 1 MRG, wobei ohne Abwicklung eines zusätzlichen Verfahrens der Rückforderungsanspruch spruchreif sein müsse (MietSlg 36.529). Im gegenständlichen Verfahren sei zwar die Vorschreibung und Zahlung der Zinsbeträge außer Streit gestellt, bei dieser

Außerstreichstellung aber übersehen worden, daß diese Außerstreichstellung keine Aussage darüber enthalte, von wem die Vorschreibungen stammten und an wen die Zahlungen geleistet wurden, wer daher zur Rückzahlung verpflichtet sei. Bis zum Ausspruch der Schlichtungsstelle, daß die Antragstellerin als Hauptmieterin anzusehen sei, sei jedenfalls der Zahlungsverpflichtung der Antragstellerin ein Umgehungsgeschäft zugrundegelegen. Wenn auch das Bestandverhältnis der Antragstellerin in der Folge sich als Hauptmietverhältnis herausgestellt habe, so ändere dies nichts daran, daß die Rückzahlung inhaltlich ein Kondiktionsanspruch sei. Es hafte daher die Antragsgegnerin nur für den Betrag, der ihr auch zugekommen sei (MietSlg 36.531). Die Außerstreichstellung der Zahlung lasse nicht darauf schließen, daß - da bis zur deklarativen Feststellung der Hauptmietereigenschaft der Antragstellerin auch noch ein Strohmann vorhanden gewesen sei, der als Vertragspartner der Antragstellerin aufgeschienen sei - die von der Antragstellerin gezahlten Beträge der Antragsgegnerin zugekommen seien. Aufgrund der getroffenen Feststellungen und Außerstreichstellungen allein habe sich daher ein Rückforderungsanspruch im Verfahren nicht ergeben. Gegen die Behebung des Punktes 2 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses durch das Rekursgericht richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, den Punkt 2 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses wiederherzustellen. Die Antragsgegnerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zwar zulässig, aber nicht berechtigt. Die Antragstellerin meint, durch die in der Verhandlungstagsatzung vom 31. Jänner 1986 vorgenommene Außerstreichstellung, in welcher der Begriff Hauptmietzins verwendet worden sei, sei auch die Antragsgegnerin als Empfängerin der Zahlungen der Antragstellerin außer Streit gestellt worden. Aus der Begründung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses ergebe sich, daß der Antragsgegnerin nur die Rückzahlung der Hauptmietzinse ab dem Zeitpunkt aufgetragen worden sei, ab welchem das Vorliegen eines Hauptmietverhältnisses festgestellt worden sei. Ab diesem Zeitpunkt seien die von der Antragstellerin gezahlten Beträge zweifellos der Antragsgegnerin als Vermieterin zugeflossen. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragstellerin über die gegenständliche Wohnung zunächst bis 5. Februar 1982 einen Unterietvertrag für die Dauer eines halben Jahres und sodann zwei weitere Unterietverträge jeweils für die Dauer eines Jahres geschlossen hatte. Am 11. Jänner 1984 brachte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle einen Antrag nach § 2 Abs 3 MRG ein. Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 29. Mai 1984 wurde festgestellt, daß die Antragstellerin seit 5. Februar 1982 Hauptmieterin der gegenständlichen Wohnung ist. In der Verhandlungstagsatzung vom 31. Jänner 1986 stellten die Parteien außer Streit, daß der Antragstellerin vom 5. Februar 1982 bis einschließlich August 1984 ein (monatlicher) Gesamtzins von 2.100 S, darin enthalten 1.821,37 S an Hauptmietzins, und seit 1. September 1984 ein (monatlicher) "Hauptmietzins" von insgesamt

2.300 S, darin enthalten 1.821,37 S an Hauptmietzins, vorgeschrieben wurde sowie daß die Antragstellerin den ihr vorgeschriebenen Hauptmietzins bzw. Gesamtmietszins seit 5. Februar 1982 immer gezahlt hat.

Im Rekurs gegen den erstgerichtlichen Sachbeschuß machte die Antragsgegnerin geltend, daß jene Zahlungen, welche die Antragstellerin vor der Feststellung ihrer Hauptmietrechte geleistet habe, der Antragsgegnerin gar nicht zugekommen seien, weil das Unterietverhältnis zwischen Maria K\*\*\* und der Antragstellerin begründet worden sei und die diesbezüglichen Zahlungen der ersten zugeflossen seien.

Angesichts dieser Sachlage ist dem Rekursgericht darin beizupflichten, daß der Außerstreichstellung der Parteien - mag darin auch von einer (monatlichen) "Hauptmietzins"-Vorschreibung von 1.821,37 S die Rede sein - nicht mit der gemäß § 37 Abs 4 MRG erforderlichen Deutlichkeit entnommen werden kann, an wen die Zahlungen geleistet wurden. Das Rekursgericht hat auch richtig erkannt, daß es sich bei dem Rückforderungsanspruch der Antragstellerin um einen Kondiktionsanspruch handelt, weshalb die Antragsgegnerin nur für den Betrag haftet, der ihr zugekommen ist. Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

### **Anmerkung**

E09616

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00164.86.1125.000

**Dokumentnummer**

**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](http://www.jusline.at)