

# RS OGH 1995/3/28 5Ob33/94, 5Ob478/97y, 5Ob341/98b, 5Ob34/99g, 5Ob108/99i, 5Ob214/04p

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.03.1995

## Norm

MRG §2 Abs3

## Rechtssatz

Je deutlicher der Rückfluß an den Hauseigentümer ist und je stärker er die "VermietungsGesmbH" beherrscht, desto eher kann von einem Umgehungsgeschäft die Rede sein. Indizien für ein Umgehungsgeschäft bei Vorliegen einer sogenannten "Sanierungshauptmiete" wären ua:

a) der Rückfluß des von der Drittantragsgegnerin (als "Vermietungs-GmbH") eingehobenen Untermietzinses an die Hauseigentümer derart, daß diese im Ergebnis mehr als den Kategorienmietzins erhalten;

b)

das Fehlen von Investitionen durch die Drittantragsgegnerin;

c)

die Speisung solcher Investitionen aus dem Vermögen der Hauseigentümer, die das erforderliche Kapital - wenn auch über Umwege - der Drittantragsgegnerin zur Verfügung stellten;

d) die Beherrschung der Drittantragsgegner durch die Hauseigentümer oder

e) das Erreichen desselben Zweckes durch Einschaltung von Familienmitgliedern oder sonstiger Strohmänner.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 33/94

Entscheidungstext OGH 28.03.1995 5 Ob 33/94

- 5 Ob 478/97y

Entscheidungstext OGH 27.01.1998 5 Ob 478/97y

Vgl; Beisatz: Gleiche Grundsätze haben auch dann zu gelten, wenn zu beurteilen ist, ob die Vermietung einer Wohnung durch die vom Erstantragsgegner als Hauseigentümer beherrschte Zweitantragsgegnerin an einen Untermieter (hier: Antragsteller) erfolgt, wobei es dabei vor allem auf die im Einzelfall gegebene Ausgestaltung einer Beteiligung ankommt. (T1); Beisatz: Hier: Zweitantragsgegnerin betreibt ein Beherbergungsgewerbe. (T2)

- 5 Ob 341/98b

Entscheidungstext OGH 26.01.1999 5 Ob 341/98b

Vgl auch; nur: Je deutlicher der Rückfluß an den Hauseigentümer ist und je stärker er die "VermietungsGesmbH" beherrscht, desto eher kann von einem Umgehungsgeschäft die Rede sein. Indizien für ein Umgehungsgeschäft bei Vorliegen einer sogenannten "Sanierungshauptmiete" wären ua: a) der Rückfluß des von der "Vermietungs-GmbH" eingehobenen Untermietzinses an die Hauseigentümer derart, daß diese im Ergebnis mehr als den Kategorienmietzins erhalten; d) die Beherrschung der Drittantragsgegner durch die Hauseigentümer. (T3); Beisatz: Es genügt schon, wenn der Hauseigentümer aus der Differenz zwischen zulässigem Hauptmietzins und Untermietzins Profit zieht, indem er sich vom formellen Hauptmieter mehr als den zulässigen Hauptmietzins zahlen läßt. In diesem Sinn eines wirtschaftlichen Zusammenhangs zwischen den Mietzinszahlungen des formellen Hauptmieters und seinen Untermietzinseinnahmen ist der "Rückfluß" des Untermietzinses zu verstehen, weshalb die Tatsache, daß der formelle Hauptmieter schon vor der Unter Vermietung den überhöhten Hauptmietzins zu zahlen hat (den er aber durch die spätere Unter Vermietung hereinzubringen hofft), nicht gegen die Annahme spricht, es liege keine echte Sanierungshauptmiete vor. (T4)

- 5 Ob 34/99g

Entscheidungstext OGH 23.11.1999 5 Ob 34/99g

Vgl auch; nur T3; Beis wie T4

- 5 Ob 108/99i

Entscheidungstext OGH 15.02.2000 5 Ob 108/99i

Auch; nur T3; Beis wie T4 nur: Es genügt schon, wenn der Hauseigentümer aus der Differenz zwischen zulässigem Hauptmietzins und Untermietzins Profit zieht, indem er sich vom formellen Hauptmieter mehr als den zulässigen Hauptmietzins zahlen läßt. (T5) Beisatz: Einen Sonderfall stellt die von der Rechtsprechung als zulässig angesehene echte "Sanierungshauptmiete" dar, bei der der Hauptmieter eine Wohnung im Standard anzuheben hat, dafür aber seine Investitionen durch die gestattete Unter Vermietung amortisieren darf. (T6) Beisatz: Für die Beurteilung einer dabei vorliegenden Umgehungsabsicht sind vor allem wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend. (T7) Beisatz: Ein Umgehungsgeschäft liegt vor, wenn als Hauptmieter eine vom Hauseigentümer beherrschte Vermietungsgesellschaft eingeschaltet wurde, weil sich daraus wiederum eine die Umgehungsabsicht indizierende verdächtige Situation ergibt. (T8) Beisatz: Der "Rückfluss" des Untermietzinses über den formellen Hauptmieter an den Hauseigentümer indiziert bereits die einer zulässigen Sanierungshauptmiete schädliche Umgehungsabsicht. (T9)

- 5 Ob 214/04p

Entscheidungstext OGH 29.10.2004 5 Ob 214/04p

Beisatz: Um die Umgehungsabsicht iSd § 2 Abs 3 MRG zu bejahen, müssen nicht alle in dieser Judikatur zu findenden Indikatoren vorliegen. (T10)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1995:RS0069851

#### **Dokumentnummer**

JJR\_19950328\_OGH0002\_0050OB00033\_9400000\_002

**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)