

# TE OGH 2006/5/30 5Ob75/06z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.05.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Ursula O\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Daniel Schöpf und andere Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. Dr. Wolfgang A\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Michael Berger-Wiegele, Rechtsanwalt in Eugendorf, 2. Christine K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Thomas Bründl, Rechtsanwalt in Seekirchen, wegen Anerkennung als Hauptmieter (§ 37 Abs 1 Z 1, § 2 Abs 3 MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 30. Jänner 2006, GZ 54 R 9/06x-26, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Neumarkt bei Salzburg vom 6. November 2005, GZ 4 Msch 2/05i-21, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Ursula O\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Daniel Schöpf und andere Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. Dr. Wolfgang A\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Michael Berger-Wiegele, Rechtsanwalt in Eugendorf, 2. Christine K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Thomas Bründl, Rechtsanwalt in Seekirchen, wegen Anerkennung als Hauptmieter (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer eins,, Paragraph 2, Absatz 3, MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 30. Jänner 2006, GZ 54 R 9/06x-26, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Neumarkt bei Salzburg vom 6. November 2005, GZ 4 Msch 2/05i-21, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Voraussetzung des Anspruchs auf Anerkennung als Hauptmieter nach§ 2 Abs 3 MRG ist das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes (RIS-Justiz RS0069660, RS0069854), wobei die von der zitierten Bestimmung erfasste Umgehungsabsicht in der Regel darauf gerichtet ist, durch die Untervermietung einen den sonst zulässigen Mietzins übersteigenden Mietzins zu erzielen und/oder den Kündigungsschutz dadurch auszuschalten, dass das

Untermietverhältnis faktisch mit dem Hauptmietverhältnis endet oder aber weitergehende Befristungsmöglichkeiten als beim Hauptmietvertrag zulässig sind (RIS-Justiz RS0113178; vgl RIS-Justiz RS0109561; RIS-Justiz RS0069654 [T3 und 4]). Es reicht aus, wenn genügend Anhaltspunkte für eine derartige Absicht vorhanden sind (RIS-Justiz RS0069733). In einem solchen Fall hat der Antragsgegner das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen. Ob es dem Antragsgegner gelungen ist, vorhandene Indizien zu entkräften, kann immer nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilt werden (RIS-Justiz RS0069728 [T2]). Voraussetzung des Anspruchs auf Anerkennung als Hauptmieter nach Paragraph 2, Absatz 3, MRG ist das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes (RIS-Justiz RS0069660, RS0069854), wobei die von der zitierten Bestimmung erfasste Umgehungsabsicht in der Regel darauf gerichtet ist, durch die Untervermietung einen den sonst zulässigen Mietzins übersteigenden Mietzins zu erzielen und/oder den Kündigungsschutz dadurch auszuschalten, dass das Untermietverhältnis faktisch mit dem Hauptmietverhältnis endet oder aber weitergehende Befristungsmöglichkeiten als beim Hauptmietvertrag zulässig sind (RIS-Justiz RS0113178; vergleiche RIS-Justiz RS0109561; RIS-Justiz RS0069654 [T3 und 4]). Es reicht aus, wenn genügend Anhaltspunkte für eine derartige Absicht vorhanden sind (RIS-Justiz RS0069733). In einem solchen Fall hat der Antragsgegner das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen. Ob es dem Antragsgegner gelungen ist, vorhandene Indizien zu entkräften, kann immer nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilt werden (RIS-Justiz RS0069728 [T2]).

Eine auffallende Fehlbeurteilung des Rekursgerichtes, das die Voraussetzungen für ein Umgehungsgeschäft verneinte, liegt jedenfalls nicht vor, weil dem Hauptmietvertrag ein von Anfang an gegebener bzw in überschaubarer Zeit absehbarer Zweck als nur die Umgehungsabsicht zugrunde lag (vgl RIS-Justiz RS0069820). Der Erstantragsgegner, dessen Notariat im selben Stock wie die zu Beginn der 90er-Jahre frei gewordene Arztordination liegt, wollte die von der Zweitantragsgegnerin in Aussicht genommene Vermietung dieser Räumlichkeiten an einen Rechtsanwalt wegen der befürchteten Konkurrenz verhindern (was der Antragstellerin bekannt war) und seine Kanzlei sowohl personell als auch räumlich erweitern. Tatsächlich benützte der Erstantragsgegner nach Freiwerden der Ordinationsräumlichkeiten einen Raum dieses Objektes, während die beiden vorderen Räume samt Abstellraum und WC von der Antragstellerin benutzt werden. Die Auffassung des Rekursgerichtes, in dieser Konstellation aufgrund des von Beginn an gegebenen und in absehbarer Zeit erweiterten Eigenbedarfes des Hauptmieters keine Umgehungsabsicht zu sehen, ist vertretbar (vgl 5 Ob 216/02d). Eine auffallende Fehlbeurteilung des Rekursgerichtes, das die Voraussetzungen für ein Umgehungsgeschäft verneinte, liegt jedenfalls nicht vor, weil dem Hauptmietvertrag ein von Anfang an gegebener bzw in überschaubarer Zeit absehbarer Zweck als nur die Umgehungsabsicht zugrunde lag (vergleiche RIS-Justiz RS0069820). Der Erstantragsgegner, dessen Notariat im selben Stock wie die zu Beginn der 90er-Jahre frei gewordene Arztordination liegt, wollte die von der Zweitantragsgegnerin in Aussicht genommene Vermietung dieser Räumlichkeiten an einen Rechtsanwalt wegen der befürchteten Konkurrenz verhindern (was der Antragstellerin bekannt war) und seine Kanzlei sowohl personell als auch räumlich erweitern. Tatsächlich benützte der Erstantragsgegner nach Freiwerden der Ordinationsräumlichkeiten einen Raum dieses Objektes, während die beiden vorderen Räume samt Abstellraum und WC von der Antragstellerin benutzt werden. Die Auffassung des Rekursgerichtes, in dieser Konstellation aufgrund des von Beginn an gegebenen und in absehbarer Zeit erweiterten Eigenbedarfes des Hauptmieters keine Umgehungsabsicht zu sehen, ist vertretbar (vergleiche 5 Ob 216/02d).

**Textnummer**

E81095

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00075.06Z.0530.000

**Im RIS seit**

29.06.2006

**Zuletzt aktualisiert am**

30.07.2020

**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)