jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/6/30 3Ob293/04s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.06.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer, Dr. Zechner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei Robert R*****, vertreten durch Dr. Peter Bock, Rechtsanwalt in Wien, wider die verpflichtete Partei E*****gesellschaft mbH, *****, wegen zwangsweiser Räumung, infolge Revisionsrekurses des Erstaufschiebungswerbers Dragan N*****, vertreten durch Dr. Angela Lenzi, Rechtsanwältin in Wien, gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. September 2004, GZ 40 R 275/04v-11, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 10. August 2004, GZ 9 C 17/04f, 9 E 95/04g-8, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Mit Versäumungsurteil vom 11. Februar 2004 wurde die verpflichtete Partei für schuldig erkannt, dem betreibenden Gläubiger eine bestimmte Wohnung geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben.

Mit Beschluss vom 19. Mai 2004 wurde auf Antrag des betreibenden Gläubigers die zwangsweise Räumung dieser Wohnung bewilligt; als Räumungstermin wurde der 18. August 2004, 12.00 Uhr festgesetzt.

Am 13. Juli 2004 brachten der Erstaufschiebungswerber und seine damalige Ehegattin den Antrag ein, die Räumungsexekution gemäß § 34a MRG bis zur rechtskräftigen Entscheidung des nunmehr beim Erstgericht anhängigen Verfahrens über den Antrag gemäß § 2 Abs 3 MRG aufzuschieben, den Räumungstermin abzusetzen und die Exekution zur zwangsweisen Räumung nach rechtskräftiger Beendigung des Verfahrens einzustellen. Der Erstaufschiebungswerber habe seine Mietrechte mit Ende des Jahres 2003 an die Zweitaufschiebungswerberin, seine Ehefrau, abgetreten. Die Räumungsexekution werde zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach § 2 Abs 3 MRG vollzogen. Die Aufschiebungswerber hätten nur durch Zufall von der Bewilligung der Räumung erfahren, seitens der Hauptmieterin seien sie davon nicht in Kenntnis gesetzt worden. Der Erstaufschiebungswerber habe am 18. Dezember 2003 bei der Schlichtungsstelle für den 10. Bezirk den Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter dieser Wohnung eingebracht. Er habe mit Beginn 1. Mai 2002 einen auf zehn Jahre befristeten Mietvertrag mit der verpflichteten Partei abgeschlossen, der am 1. Mai 2012 ende. Im Untermietvertrag scheine als Untervermieterin die verpflichtete Partei auf, deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der betreibende Gläubiger sei. Auf Grund

dieser personellen Verflechtung ergebe sich eindeutig, dass ein Umgehungsgeschäft gemäß § 2 Abs 3, § 37 Abs 1 MRG vorliege.Am 13. Juli 2004 brachten der Erstaufschiebungswerber und seine damalige Ehegattin den Antrag ein, die Räumungsexekution gemäß Paragraph 34 a, MRG bis zur rechtskräftigen Entscheidung des nunmehr beim Erstgericht anhängigen Verfahrens über den Antrag gemäß Paragraph 2, Absatz 3, MRG aufzuschieben, den Räumungstermin abzusetzen und die Exekution zur zwangsweisen Räumung nach rechtskräftiger Beendigung des Verfahrens einzustellen. Der Erstaufschiebungswerber habe seine Mietrechte mit Ende des Jahres 2003 an die Zweitaufschiebungswerberin, seine Ehefrau, abgetreten. Die Räumungsexekution werde zur Umgehung der Ansprüche des Mieters nach Paragraph 2, Absatz 3, MRG vollzogen. Die Aufschiebungswerber hätten nur durch Zufall von der Bewilligung der Räumung erfahren, seitens der Hauptmieterin seien sie davon nicht in Kenntnis gesetzt worden. Der Erstaufschiebungswerber habe am 18. Dezember 2003 bei der Schlichtungsstelle für den 10. Bezirk den Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter dieser Wohnung eingebracht. Er habe mit Beginn 1. Mai 2002 einen auf zehn Jahre befristeten Mietvertrag mit der verpflichteten Partei abgeschlossen, der am 1. Mai 2012 ende. Im Untermietvertrag scheine als Untervermieterin die verpflichtete Partei auf, deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der betreibende Gläubiger sei. Auf Grund dieser personellen Verflechtung ergebe sich eindeutig, dass ein Umgehungsgeschäft gemäß Paragraph 2, Absatz 3,, Paragraph 37, Absatz eins, MRG vorliege.

Der betreibende Gläubiger brachte zum Aufschiebungsantrag vor, dass kein tauglicher Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter nach § 2 Abs 3 MRG vorliege bzw kein taugliches Verfahren anhängig sei, zumal der Erstaufschiebungswerber, der die Hauptmietrechte geltend mache, nicht mehr Untermieter dieser Wohnung sei, sondern seine Mietrechte im Zuge eines Ehescheidungsverfahrens der Zweitaufschiebungswerberin überlassen habe. Diese habe jedoch keinen Antrag gemäß § 2 Abs 3 MRG gestellt. Weiters sei der Hauptmietvertrag keinesfalls zur Umgehung der einem Hauptmieter nach dem MRG zustehenden Rechte abgeschlossen worden. Vielmehr sei dem Erstaufschiebungswerber diese Wohnung im Rahmen eines Dienstvertrages mietzinsfrei übergeben worden; der Erstaufschiebungswerber habe das Dienstverhältnis per 5. September 2003 gekündigt.Der betreibende Gläubiger brachte zum Aufschiebungsantrag vor, dass kein tauglicher Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter nach Paragraph 2, Absatz 3, MRG vorliege bzw kein taugliches Verfahren anhängig sei, zumal der Erstaufschiebungswerber, der die Hauptmietrechte geltend mache, nicht mehr Untermieter dieser Wohnung sei, sondern seine Mietrechte im Zuge eines Ehescheidungsverfahrens der Zweitaufschiebungswerberin überlassen habe. Diese habe jedoch keinen Antrag gemäß Paragraph 2, Absatz 3, MRG gestellt. Weiters sei der Hauptmietvertrag keinesfalls zur Umgehung der einem Hauptmieter nach dem MRG zustehenden Rechte abgeschlossen worden. Vielmehr sei dem Erstaufschiebungswerber diese Wohnung im Rahmen eines Dienstvertrages mietzinsfrei übergeben worden; der Erstaufschiebungswerber habe das Dienstverhältnis per 5. September 2003 gekündigt.

Das Erstgericht setzte den Räumungstermin ab und schob die Exekution durch zwangsweise Räumung bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den zu AZ 9 Msch 8/04 des Erstgerichts anhängigen Antrag nach § 2 Abs 3 MRG gemäß § 34a MRG auf. Das Erstgericht nahm folgenden Sachverhalt als bescheinigt anDas Erstgericht setzte den Räumungstermin ab und schob die Exekution durch zwangsweise Räumung bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den zu AZ 9 Msch 8/04 des Erstgerichts anhängigen Antrag nach Paragraph 2, Absatz 3, MRG gemäß Paragraph 34 a, MRG auf. Das Erstgericht nahm folgenden Sachverhalt als bescheinigt an:

Der betreibende Gläubiger ist Alleineigentümer der betreffenden Liegenschaft; er ist alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der verpflichteten Partei. Er schloss mit 1. März 2002 mit der verpflichteten Partei einen unbefristeten Hauptmietvertrag über die betreffende Wohnung, wonach das Mietverhältnis mit 1. März 2002 beginnt. Mit „Untermietvertrag" vom 1. April 2002 wurde diese Wohnung an den Erstaufschiebungswerber "untervermietet". Am 19. Dezember 2003 brachte dieser den Antrag gemäß § 2 Abs 3 MRG bei der Schlichtungsstelle ein. Infolge Ehescheidung zwischen den beiden Aufschiebungswerbern trat der Erstaufschiebungswerber mit Jahreswechsel 2003/2004 seine Mietrechte an die Zweitaufschiebungswerberin ab.Der betreibende Gläubiger ist Alleineigentümer der betreffenden Liegenschaft; er ist alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der verpflichteten Partei. Er schloss mit 1. März 2002 mit der verpflichteten Partei einen unbefristeten Hauptmietvertrag über die betreffende Wohnung, wonach das Mietverhältnis mit 1. März 2002 beginnt. Mit „Untermietvertrag" vom 1. April 2002 wurde diese Wohnung an den Erstaufschiebungswerber "untervermietet". Am 19. Dezember 2003 brachte dieser den

Antrag gemäß Paragraph 2, Absatz 3, MRG bei der Schlichtungsstelle ein. Infolge Ehescheidung zwischen den beiden Aufschiebungswerbern trat der Erstaufschiebungswerber mit Jahreswechsel 2003/2004 seine Mietrechte an die Zweitaufschiebungswerberin ab.

Das Erstgericht vertrat die Rechtsansicht, die aktive Antragslegitimation des Erstaufschiebungswerbers sei gegeben, weil er zum Zeitpunkt seines Antrags gemäß § 2 Abs 3 MRG Mietrechte an der Wohnung innegehabt habe, die er erst später an die Zweitaufschiebungswerberin weitergegeben habe, welche ihre Ansprüche wiederum vom Erstaufschiebungswerber herleite. Auch könne dieser Antrag nicht als mutwillig oder aussichtslos gestellt angesehen werden, sprächen doch gewichtige Gründe für eine Umgehungsabsicht, und zwar dass der betreibende Gläubiger einziger Gesellschafter der verpflichteten Partei sei, weiters der unmittelbare zeitliche Zusammenhang zwischen Abschluss des Haupt- und des Untermietvertrags.Das Erstgericht vertrat die Rechtsansicht, die aktive Antragslegitimation des Erstaufschiebungswerbers sei gegeben, weil er zum Zeitpunkt seines Antrags gemäß Paragraph 2, Absatz 3, MRG Mietrechte an der Wohnung innegehabt habe, die er erst später an die Zweitaufschiebungswerberin weitergegeben habe, welche ihre Ansprüche wiederum vom Erstaufschiebungswerber herleite. Auch könne dieser Antrag nicht als mutwillig oder aussichtslos gestellt angesehen werden, sprächen doch gewichtige Gründe für eine Umgehungsabsicht, und zwar dass der betreibende Gläubiger einziger Gesellschafter der verpflichteten Partei sei, weiters der unmittelbare zeitliche Zusammenhang zwischen Abschluss des Haupt- und des Untermietvertrags.

Mit der Aktivlegitimation der Zweitaufschiebungswerberin befasste sich das Erstgericht mit der Begründung seines Beschlusses nicht, gab jedoch auch ihrem Aufschiebungsantrag (erkennbar) statt.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des betreibenden Gläubigers teilweise Folge und änderte den Beschluss des Erstgerichts dahin ab, dass es den Antrag des Erstaufschiebungswerbers, die Räumungsexekution bis zur rechtskräftigen Beendigung des zu AZ 9 Msch 8/04h anhängigen Außerstreitverfahren aufzuschieben, abwies. Im Übrigen wurde dem Rekurs nicht Folge gegeben.

Die zweite Instanz sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 4.000 EUR, nicht jedoch 20.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs gemäß § 528 Abs 1 und 2 Z 1a ZPO iVm § 78 EO zulässig sei.Die zweite Instanz sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 4.000 EUR, nicht jedoch 20.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs gemäß Paragraph 528, Absatz eins und 2 Ziffer eins a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 78, EO zulässig sei.

Die zweite Instanz führte in rechtlicher Hinsicht aus, der Außerstreitantrag sei auf Grund der personellen Verflechtung zwischen dem betreibenden Gläubiger und der verpflichteten Partei nicht als von vornherein aussichtslos zu beurteilen. Auch verliere der Erstaufschiebungswerber seine Aktivlegitimation im Außerstreitverfahren durch die Abtretung seiner Mietrechte nicht. Jedoch sei Voraussetzung für die Aufschiebung die Beeinträchtigung der Rechte als Hauptmieter durch die Exekution, was auf den Erstaufschiebungswerber nicht mehr zutreffe, habe er seine Mietrechte doch schon abgetreten. Der Antrag der Zweitaufschiebungswerberin als Rechtsnachfolgerin des Erstaufschiebungswerbers sei jedoch berechtigt, weil sie Mieterin sei und die Möglichkeit habe, dem Verfahren ihres Rechtsvorgängers beizutreten bzw an dessen Stelle weiter zu betreiben. Auch hätte eine Antragsstattgebung gegen den Erstaufschiebungswerber allein auch für die Zweitaufschiebungswerberin die Feststellung der Hauptmietrechte ihres Rechtsvorgängers zur Folge.

Gegen diese Entscheidung der zweiten Instanz erhoben der betreibende Gläubiger und der Erstaufschiebungswerber Revisionsrekurse. Ersterer zog seinen Revisionsrekurs zurück.

Der Revisionsrekurs des Erstaufschiebungswerbers ist nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

Der Erstaufschiebungswerber macht unrichtige rechtliche Beurteilung geltend und führt aus, dass seine Legitimation zum Antrag gemäß § 34a Abs 2 MRG nicht von vornherein verneint werden könne. Er habe als damaliger Hauptmieter den Antrag gemäß § 2 Abs 3 MRG eingebracht; dieses Verfahren sei nicht rechtskräftig beendet.Der Erstaufschiebungswerber macht unrichtige rechtliche Beurteilung geltend und führt aus, dass seine Legitimation zum

Antrag gemäß Paragraph 34 a, Absatz 2, MRG nicht von vornherein verneint werden könne. Er habe als damaliger Hauptmieter den Antrag gemäß Paragraph 2, Absatz 3, MRG eingebracht; dieses Verfahren sei nicht rechtskräftig beendet.

Daraus, dass die Antragslegitimation im Außerstreitverfahren auf Anerkennung als Hauptmieter nach § 2 Abs 3,§ 37 Abs 1 Z 1 MRG auch dann besteht, wenn der Antragsteller die Wohnung bei Antragstellung bereits aufgegeben, also sein (Unter-)Mietverhältnis bereits beendet hat (RIS-Justiz RS0040789), folgt keineswegs die Antragslegitimation auf Aufschiebung der Räumungsexekution nach § 34a Abs 2 MRG. Wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, ist Voraussetzung für die Legitimation zu einem Aufschiebungsantrag, dass durch diese Räumungsexekution die Rechte des Antragstellers als Hauptmieter beeinträchtigt werden. Dies ist hier beim Erstaufschiebungswerber nicht der Fall, weil er seine Mietrechte bereits an die Zweitantragstellerin abgetreten hat. Im Übrigen haben in dem betreffenden Außerstreitverfahren die Parteien auf Grund einer erzielten Einigung am 31. Jänner 2005 einfaches Ruhen vereinbart.Daraus, dass die Antragslegitimation im Außerstreitverfahren auf Anerkennung als Hauptmieter nach Paragraph 2, Absatz 3,, Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer eins, MRG auch dann besteht, wenn der Antragsteller die Wohnung bei Antragstellung bereits aufgegeben, also sein (Unter-)Mietverhältnis bereits beendet hat (RIS-Justiz RS0040789), folgt keineswegs die Antragslegitimation auf Aufschiebung der Räumungsexekution nach Paragraph 34 a, Absatz 2, MRG. Wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, ist Voraussetzung für die Legitimation zu einem Aufschiebungsantrag, dass durch diese Räumungsexekution die Rechte des Antragstellers als Hauptmieter beeinträchtigt werden. Dies ist hier beim Erstaufschiebungswerber nicht der Fall, weil er seine Mietrechte bereits an die Zweitantragstellerin abgetreten hat. Im Übrigen haben in dem betreffenden Außerstreitverfahren die Parteien auf Grund einer erzielten Einigung am 31. Jänner 2005 einfaches Ruhen vereinbart.

Der Revisionsrekurs ist mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung zurückzuweisen.

Textnummer

E77824

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0030OB00293.04S.0630.000

Im RIS seit

30.07.2005

Zuletzt aktualisiert am

20.02.2012

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