jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/1/26 5Ob341/98b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.01.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Lotte S*****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1.) M***** KG, *****, und 2.) M***** GmbH, *****, beide vertreten durch Rechtsanwälte Hofstätter & Isola Kommandit-Partnerschaft, 8010 Graz, Marburgerkai 47, wegen § 37 Abs 1 Z 1 und Z 8 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Teilsachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. September 1998, GZ 41 R 247/98x-28, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Lotte S*****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1.) M***** KG, *****, und 2.) M***** GmbH, *****, beide vertreten durch Rechtsanwälte Hofstätter & Isola Kommandit-Partnerschaft, 8010 Graz, Marburgerkai 47, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer eins und Ziffer 8, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Teilsachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. September 1998, GZ 41 R 247/98x-28, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die in § 2 Abs 3 MRG geforderte Umgehungsabsicht ist im gegenständlichen Fall allein schon durch die Untervermietung mehrerer Wohnungen im selben Gebäude durch die formelle Hauptmieterin ausreichend indiziert (arg "dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ..." in leg cit). Zur Entkräftung dieser Vermutung haben sich die AG darauf berufen, es liege ein Fall einer Sanierungshauptmiete vor (SZ 60/8; MietSlg 47.187 ua). Nach der Judikatur ist jedoch ein unzulässiges Umgehungsgeschäft trotz Vermietung zum Zweck der Sanierung (die der Hauseigentümer

nicht selbst finanzieren kann) dann anzunehmen, wenn ein deutlicher Rückfluß des eingehobenen Untermietzinses an den Hauseigentümer dergestalt erfolgt, daß der Hauseigentümer mehr als den für das konkrete Objekt zulässigen Hauptmietzins lukriert (etwa bei einer Substandardwohnung mehr als den Kategorie-D-Zins) oder als Hauptmieter eine vom Hauseigentümer beherrschte "Vermietungs-GesmbH" eingeschaltet wird, weil sich daraus wiederum eine die Umgehungsabsicht indizierende verdächtige Situation ergibt (vgl MietSlg 47.187; RIS-Justiz RS0069851). Daß sich in der Judikatur auch noch andere Indikatoren finden, die gegen eine echte Sanierungshauptmiete sprechen, bedeutet nicht, daß alle vorliegen müssen, um in Sanierungsfällen wiederum zur tatbestandsmäßigen Umgehungsabsicht des § 2 Abs 3 MRG zu gelangen. 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 in den zitierten Entscheidungen erwähnte "Rückfluß" des Untermietzinses zu verstehen, weshalb die Tatsache, daß der formelle Hauptmieter schon vor der Untervermietung den überhöhten Hauptmietzins zu zahlen hat (den er aber durch die spätere Untervermietung hereinzubringen hofft), nicht gegen die Annahme spricht, es liege keine echte Sanierungshauptmiete vor. Die darauf aufbauende Rechtsansicht des Rekursgerichtes, die Erst-AG (Hauseigentümerin) profitiere an den Untermietzinseinnahmen der Zweit-AG (ihrer formellen Hauptmieterin), indem sie mit dieser die Zahlung eines Hauptmietzinses vereinbarte, der den an sich zulässigen Kategorie-D-Zins weit übersteigt, ist durchaus vertretbar. Sie läßt sich auch nicht dadurch widerlegen, daß die Erst-AG (mit dem Effekt einer Wertsteigerung des eigenen Vermögens) beträchtliche Mittel in die Sanierung allgemeiner Teile des Hauses investierte, weil dies ohne Einfluß auf die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses für die vermieteten Wohnungen geblieben ist. Verstärkt wird der Verdacht, die Erst-AG profitiere an den Untermietzinseinnahmen der Zweit-AG, noch dadurch, daß die beiden Gesellschaften - ohne daß dies bis ins Letzte geklärt worden wäre - miteinander verschachtelt sind. Dies wiederum läßt Rückschlüsse auf eine indirekte Beteiligung der Erst-AG an den nicht zuletzt aus den Untermietzinseinnahmen der Zweit-AG resultierenden Gewinnen zu. Nach den Umständen des konkret zur Beurteilung stehenden Falles sind daher die für eine Umgehungsabsicht der AG sprechenden Indizien keineswegs entkräftet; eine die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigende Fehlbeurteilung des Rekursgerichtes ist nicht zu erkennen.Die in Paragraph 2, Absatz 3, MRG geforderte Umgehungsabsicht ist im gegenständlichen Fall allein schon durch die Untervermietung mehrerer Wohnungen im selben Gebäude durch die formelle Hauptmieterin ausreichend indiziert (arg "dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ..." in leg cit). Zur Entkräftung dieser Vermutung haben sich die AG darauf berufen, es liege ein Fall einer Sanierungshauptmiete vor (SZ 60/8; MietSlg 47.187 ua). Nach der Judikatur ist jedoch ein unzulässiges Umgehungsgeschäft trotz Vermietung zum Zweck der Sanierung (die der Hauseigentümer nicht selbst finanzieren kann) dann anzunehmen, wenn ein deutlicher Rückfluß des eingehobenen Untermietzinses an den Hauseigentümer dergestalt erfolgt, daß der Hauseigentümer mehr als den für das konkrete Objekt zulässigen Hauptmietzins lukriert (etwa bei einer Substandardwohnung mehr als den Kategorie-D-Zins) oder als Hauptmieter eine vom Hauseigentümer beherrschte "Vermietungs-GesmbH" eingeschaltet wird, weil sich daraus wiederum eine die Umgehungsabsicht indizierende verdächtige Situation ergibt vergleiche MietSlg 47.187; RIS-Justiz RS0069851). Daß sich in der Judikatur auch noch andere Indikatoren finden, die gegen eine echte Sanierungshauptmiete sprechen, bedeutet nicht, daß alle vorliegen müssen, um in Sanierungsfällen wiederum zur tatbestandsmäßigen Umgehungsabsicht des Paragraph 2, Absatz 3, MRG zu gelangen. 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 in den zitierten Entscheidungen erwähnte "Rückfluß" des Untermietzinses zu verstehen, weshalb die Tatsache, daß der formelle Hauptmieter schon vor der Untervermietung den überhöhten Hauptmietzins zu zahlen hat (den er aber durch die spätere Untervermietung hereinzubringen hofft), nicht gegen die Annahme spricht, es liege keine echte Sanierungshauptmiete vor. Die darauf aufbauende Rechtsansicht des Rekursgerichtes, die Erst-AG (Hauseigentümerin) profitiere an den Untermietzinseinnahmen der Zweit-AG (ihrer formellen Hauptmieterin), indem sie mit dieser die Zahlung eines Hauptmietzinses vereinbarte, der den an sich zulässigen Kategorie-D-Zins weit übersteigt, ist durchaus vertretbar. Sie läßt sich auch nicht dadurch widerlegen, daß die Erst-AG (mit dem Effekt einer Wertsteigerung des eigenen Vermögens) beträchtliche Mittel in die Sanierung allgemeiner Teile des Hauses investierte, weil dies ohne Einfluß auf die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses für die vermieteten Wohnungen geblieben ist. Verstärkt wird der Verdacht, die Erst-AG

profitiere an den Untermietzinseinnahmen der Zweit-AG, noch dadurch, daß die beiden Gesellschaften - ohne daß dies bis ins Letzte geklärt worden wäre - miteinander verschachtelt sind. Dies wiederum läßt Rückschlüsse auf eine indirekte Beteiligung der Erst-AG an den nicht zuletzt aus den Untermietzinseinnahmen der Zweit-AG resultierenden Gewinnen zu. Nach den Umständen des konkret zur Beurteilung stehenden Falles sind daher die für eine Umgehungsabsicht der AG sprechenden Indizien keineswegs entkräftet; eine die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigende Fehlbeurteilung des Rekursgerichtes ist nicht zu erkennen.

Anmerkung

E52825 05A03418

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00341.98B.0126.000

Dokumentnummer

JJT_19990126_OGH0002_0050OB00341_98B0000_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