jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1993/3/23 5Ob20/93

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.03.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Aden C*****, vertreten durch Dr.Helene Klaar, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Josef H*****, 2.) Erika H*****, 3.) Ernst H*****, sämtliche ***** 4.) S***** & Co Gesellschaft mbH, ***** und 5.) Dr.Gregor K*****, vertreten durch Dr.Manfred Melzer ua Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 1 und 8 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 14.Juli 1992, GZ 48 R 303/92-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 25.November 1991, GZ 6 Msch 3/91, 6 Msch 4/91-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Rechtsvorgänger des Fünftantragsgegners im Eigentum an der Liegenschaft Wien *****, ***** waren die Erst- bis Drittantragsgegner Josef H*****, Erika H***** und Ernst H*****. Im Jahre 1980 oder 1981, jedenfalls vor dem 31.12.1981, schlossen Josef, Erika und Ernst H***** als Hauseigentümer mit der seit 1973 oder 1974 existenten Viertantragsgegnerin S***** & Co GmbH, deren alleiniger Geschäftsführer damals Josef H***** war, eine "Rahmenvereinbarung", wonach die S***** & Co GmbH alle freiwerdenden Wohnungen in diesem Haus in Hauptmiete anmieten werde. Ab September 1981 war die S***** & Co GmbH Hauptmieter der Wohnung top.Nr.12 in diesem Haus. Josef H***** war sowohl von Ernst H***** als auch von Erika H***** zum Abschluß des Hauptmietvertrages bevollmächtigt. In der Folge zahlte die S***** & Co GmbH an Josef H***** als Vertreter der Hauseigentümer den Hauptmietzins, und zwar tatsächlich an die Josef H***** KG, die das Haus verwaltete. Die S***** & Co GmbH schrieb den jeweiligen Untermietern den Untermietzins vor, der nie direkt vom Untermieter an die Josef H***** KG bezahlt wurde. Unternehmenszweck der S***** & Co GmbH war vorerst Inneneinrichtung, Zusammenlegung und Ausbau von Wohnungen sowie der Abschluß von Versicherungsverträgen. Im gegenständlichen Haus wurde jedoch von der S***** & Co GmbH keine Wohnung renoviert oder zusammengelegt; dazu war es nicht gekommen, weil das Haus mit Wirkung ab 1.10.1988 an den Fünftantragsgegner verkauft worden war. Im Zuge des Verkaufes des Hauses verzichtete die

S***** & Co GmbH, deren alleiniger Gesellschafter zwischenzeitig Josef H***** geworden war, auf ihre Hauptmietrechte in dem gegenständlichen Haus; der Mietvertrag wurde per April 1989 einvernehmlich aufgelöst; die S***** & Co GmbH bezahlte jedoch weiterhin bis April 1990 den Hauptmietzins.

Mit "Wohnungsuntermietvertrag" vom 15.4.1985 vermietete die S***** & Co GmbH die Wohnung top.Nr.12 in diesem Haus an den Antragsteller; das Mietverhältnis sollte am 1.5.1985 beginnen und auf die Dauer von zwei Jahren abgeschlossen sein, also ohne weitere Aufkündigung am 30.4.1987 enden. Der Untermietzins sollte 1.000,-- S (wertgesichert auf der Basis Mai 1985) zuzüglich Betriebskosten von 401,14 S und Umsatzsteuer, zusammen also 1.541,-- S, betragen. Den Mietzins zahlte der Antragsteller mittels Erlagschein an die S***** & Co GmbH, und zwar bis April 1990. Mit Mietvertrag vom 7.3.1989 vermietete der Fünftantragsgegner dem Antragsteller die gegenständliche Wohnung für die Zeit ab 1.3.1989 auf die Dauer eines Jahres; der Mietvertrag sollte am 28.2.1990 ohne weitere Aufkündigung enden. Der frei vereinbarte Hauptmietzins sollte 1.000,-- S monatlich betragen und auf der Basis Februar 1989 wertgesichert sein.

Im September 1981 zahlte die S***** & Co GmbH für die Wohnung top.Nr.12 in diesem Hause einen Hauptmietzins von 947,98 S, Betriebskosten in der Höhe von 165,60 S (Betriebskostenanteil 2,3 %) zuzüglich 89,42 S an Umsatzsteuer und 5,-- S Manipulationsgebühr, zusammen daher 1.212,08 S.

Mit den am 10.4.1990 und 20.4.1990 bei der Schlichtungsstelle des Magistratischen Bezirksamtes für den *****.Bezirk eingebrachten, gegen Josef H*****, Erika H***** und Ernst H***** als Hauseigentümer bis November 1988, die S***** & Co GmbH als Hauptmieter und Dr.Gregor K***** als Eigentümer ab November 1988 gerichteten Anträgen begehrte Aden C***** die Anerkennung als Hauptmieter des Mietgegenstandes top.Nr.12 im Hause ***** und die Feststellung, daß die "Hausinhabung (Untervermieter)" durch die Vorschreibung eines monatlichen Mietzinses von 1.000,-- S vom 1.1.1986 bis 30.4.1990 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich 829,20 S überschritten habe. Die im Mietvertrag als Hauptmieter bezeichnete Gesellschaft habe niemals von ihrem Recht als Hauptmieter Gebrauch gemacht. Es handle sich um einen Scheinuntermietvertrag. Die der Ausstattungskategorie D zuzuordnende Wohnung habe eine Größe von 28 m2. Der zulässige Hauptmietzins betrage daher 170,80 S zuzüglich Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Sollten die Voraussetzungen für die Anerkennung als Hauptmieter nicht vorliegen, werde die Überprüfung des vorgeschriebenen Untermietzinses auf dessen Angemessenheit im Sinne des § 26 Abs 2 MRG beantragt.

Dr.Gregor K***** beantragte im Schlichtungsstellenverfahren die Abweisung der gegen ihn gerichteten Anträge als unzulässig, weil er mit dem Antragsteller am 7.März 1989 über die gegenständliche Wohnung einen Hauptmietvertrag abgeschlossen habe, der am 28.2.1990 geendet habe. Im Hinblick auf das zwischen ihm und dem Antragsteller bestehende Hauptmietverhältnis könne kein Verfahren betreffend die Anerkennung als Hauptmieter durchgeführt werden.

Im Schlichtungsstellenverfahren beantragten Josef, Erika und Ernst H***** die Abweisung des Antrages, weil sie seit November 1988 nicht mehr bücherliche Eigentümer des Hauses seien. Im übrigen bestehe eine rechtskräftige Mietzinserhöhung gemäß § 7 MG mit einem Hauptmietzins bis 30.6.1988 in der Höhe von 31,-- S je Friedenskrone und darüber hinaus bis zum 30.9.1990 von 16,-- S je Friedenskrone.

Das von Dr.Gregor K***** gemäß § 40 Abs 2 MRG angerufene Erstgericht wies die Anträge des Antragstellers mit Sachbeschluß ab.

Bei der rechtlichen Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß ein Scheinhauptmietvertrag auszuschließen sei und der materiell-rechtliche Tatbestand des § 2 Abs 3 MRG nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nur auf Umgehungsgeschäfte anzuwenden sei, die nach dem 31.12.1981 stattgefunden hätten. Da der Hauptmietvertrag zwischen den früheren Hauseigentümern und der S***** & Co GesmbH bereits vor Inkrafttreten des MRG abgeschlossen worden sei, reiche es für den Antragsteller nicht aus, die materiell-rechtlichen Voraussetzungen des § 2 Abs 3 MRG bei Abschluß des Hauptmietvertrages unter Beweis zu stellen, er sei vielmehr darauf beschränkt, ein damals abgeschlossenes Scheingeschäft geltend zu machen. Das Begehren nach § 2 Abs 3 MRG sowie das Hauptmietzinsüberprüfungsbegehren seien daher abzuweisen gewesen. Soweit der Antragsteller hilfsweise eine Überprüfung des ihm vorgeschriebenen Untermietzinses von 1.000,-- S monatlich nach § 26 Abs 2 MRG begehrt habe, sei der Antrag ebenfalls abzuweisen gewesen, weil hier kein unverhältnismäßig hoher Untermietzins vorliege. Schließlich vertrat das Erstgericht noch den Standpunkt, daß der

Antragsteller auch durch den Umstand, daß nach Beendigung des Untermietverhältnisses der nunmehrige Hauseigentümer mit ihm einen - mittlerweile durch Zeitablauf beendeten - befristeten Hauptmietvertrag abgeschlossen habe, seine Legitimation zum Begehren auf Feststellung eines früher abgeschlossenen "Untermietvertrages" als Hauptmietvertrag verloren habe.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem gegen diesen Sachbeschluß erhobenen Rekurs des Antragstellers nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Zu der im Rekurs gegen die Rechtsansicht des Erstgerichtes, durch Abschluß des Hauptmietvertrages zwischen den damaligen Hauseigentümern und der S***** & Co GmbH sei kein Scheinhauptmietvertrag zustande gekommen, erhobenen Rüge nahm das Rekursgericht im wesentlichen wie folgt Stellung:

Nach den diesbezüglich nicht wirksam bekämpften Feststellungen des Erstgerichtes sei davon auszugehen, daß der Abschluß des Hauptmietvertrages zwischen den vormaligen Hauseigentümern H***** und der S***** & Co GmbH bewußt und gewollt gewesen sei, um die Wohnung zu renovieren und sodann aus ständiger Untervermietung Gewinne zu erzielen. Gegen diese Feststellung hege das Rekursgericht schon auch wegen der personellen Verflechtungen zwischen den damaligen Hauseigentümern und der S***** GmbH keine Bedenken, da dies als übliche und gewinnbringende Verwertungsmöglichkeit von Bestandobjekten häufig vorkomme. Voraussetzung für ein Scheingeschäft im Sinne des § 916 ABGB sei aber, daß das Geschäft von den vertragschließenden Teilen nicht wirklich gewollt gewesen sei. Zu Recht sei das Erstgericht zur Ansicht gelangt, dies treffe auf die hier zu beurteilende Vermietung an die S***** & Co GmbH nicht zu. Gerade der Abschluß des Hauptmietvertrages habe dazu dienen sollen, aus Untervermietungen Gewinn zu erzielen, sei also bewußt und gewollt gewesen. Das Rekursgericht sah sich jedoch veranlaßt, aufgrund der erhobenen Rechtsrüge des Rekurswerbers die erstgerichtliche Rechtsansicht einer umfänglichen Prüfung zu unterziehen.

Die dem bekämpften Sachbeschluß zugrunde gelegte Rechtsansicht, daß bei Abschluß eines Hauptmietvertrages vor Inkrafttreten des MRG und Abschluß eines Untermietvertrages nach Inkrafttreten des MRG die materiell-rechtlichen Wirkungen des § 2 Abs 3 MRG nicht einträten, sondern diesfalls der Nachweis eines Scheingeschäftes erforderlich sei, entspreche der seit Jahren zu dieser Frage als überwiegend einheitlich anzusehenden Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, insbesondere des 5.Senats zu dieser Frage (vgl zuletzt MietSlg 40.243 = WoBl 1988/75; JBl 1987, 788 uva). Der erkennende Rekurssenat sei in einer Vielzahl von Entscheidungen dieser Rechtsansicht ständig gefolgt. Aus Gründen des Erhalts der Rechtssicherheit in dieser Frage neben den sachlichen Argumenten, insbesondere, daß ein vor Inkrafttreten des MRG vereinbarter Hauptmietvertrag nicht zur Umgehung der einem Hauptmieter erst nach dem Jahre später geschaffenen MRG zustehenden Rechte abgeschlossen werden könne, sehe sich der erkennende Senat nicht veranlaßt, von der bisherigen Rechtsprechung abzugehen. Dem Rekurse komme daher keine Berechtigung zu.

Das Rekursgericht bejahe jedoch aus nachstehenden Gründen die Zulässigkeit eines ordentlichen Revisionsrekurses. Die Frage der Anwendbarkeit des § 2 Abs 3 MRG, wenn der Hauptmietvertrag vor Inkrafttreten des MRG, der Untermietvertrag aber im Geltungsbereich des MRG abgeschlossen wurde, habe der 3.Senat des Obersten Gerichtshofes zu 3 Ob 2/90 am 20.12.1989 dahin entschieden, daß ein wesentliches Tatbestandsmerkmal eines Umgehungsgeschäftes im Sinne des § 2 Abs 3 MRG, nämlich der Abschluß des "Untermietvertrages", wenn er nach dem 31.12.1981 stattgefunden habe, erst eine Vollendung des Tatbestandes darstelle, der vor Inkrafttreten des MRG durch Abschluß eines "Hauptmietvertrages" gesetzt worden und insofern als Einheit anzusehen sei. Der 3.Senat sei daher auch unter kritischer Betrachtung der Entscheidung MietSlg 40.225/4 = EvBl 1989/4 sowie unter Berücksichtigung der von Call in WoBl 1988, 111 dargestellten Ablehnung der Entscheidung MietSlg 39.236 und Fenyves in WoBl 1988, 56 sowie der dargestellten Meinung Würths in WoBl 1988, 111 im Ergebnis zur Ansicht gelangt, die bisherige Rechtsprechung zu dieser Frage solle nicht aufrecht erhalten werden. Der Beantwortung dieser Frage komme daher zur Wahrung der Rechtseinheit und Rechtssicherheit erhebliche Bedeutung zu.

Gegen diesen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung seiner Anträge abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsgegner beantragte in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Vorerst ist festzuhalten, daß der Antragsteller in seinem Rechtsmittel ausschließlich auf die Rechtsbeziehungen zwischen den ehemaligen Liegenschaftseigentümern und der S***** & Co G.m.b.H. Bezug nimmt und allein davon ausgehend seine Hauptmietereigenschaft abzuleiten versucht. Auf den Umstand, daß er mit Wirksamkeit ab März 1989 selbst Hauptmieter der verfahrensgegenständlichen Wohnung war, geht er überhaupt nicht mehr ein. Daraus folgt aber, daß er seine Anträge für die Zeit ab 1.März 1989 nicht mehr aufrecht hält.

In seinem Revisionsrekurs hält der Antragsteller vorerst an seiner Ansicht fest, "aus den Aussagen der Antragsgegner, bzw des Antragstellers unter Berücksichtigung des vom Antragsteller erstatteten Vorbringens könne ein Scheingeschäft angenommen werden". Der Revisionsrekurswerber übersieht bei den dazu erstatteten, zum Teil auf Vermutungen beruhenden Ausführungen vor allem die Feststellungen der Vorinstanzen über den Unternehmenszweck der S***** & Co GmbH und den gewollten Abschluß der "Rahmenvereinbarung" zwischen den damaligen Liegenschaftseigentümern und der S***** & Co GmbH. Da nach dem sich daraus ergebenden Sachverhalt nicht gesagt werden kann, die von den Vorinstanzen festgestellten Vereinbarungen der Liegenschaftseigentümer mit der S***** & Co GmbH seien nur zum Schein getroffen worden und hätten einverständlich keine bzw nicht die aus der Sicht eines objektiven Dritten als gewollt erscheinenden Rechtsfolgen auslösen sollen, kann in der Ablehnung des Vorliegens eines Scheingeschäftes durch die Vorinstanzen kein Rechtsirrtum erblickt werden.

Der Revisionsrekurswerber vertritt weiters den Standpunkt, die Vorinstanzen hätten - selbst ausgehend von der Ablehnung des Vorliegens eines Scheingeschäftes - die Anwendbarkeit des § 2 Abs 3 MRG zu Unrecht verneint. § 2 Abs 3 MRG sei geschaffen worden, um Schein- und Umgehungsuntermieten einzudämmen und dem Mieter eine erleichterte Möglichkeit der Feststellung seiner Hauptmietrechte zu gewähren. Der Mieter sollte nicht mehr im strittigen Verfahren ein Scheingeschäft nachweisen müssen, sondern es habe die Feststellung eines Umgehungsgeschäftes im Außerstreitverfahren die Anerkennung als Hauptmieter ermöglichen sollen, zumal der Nachweis eines Scheingeschäftes für den Mieter mangels "Einblickes" in den Geschäftswillen der Parteien bei Abschluß der Vereinbarung zwischen Vermieter und angeblichem Hauptmieter häufig nicht möglich sei. Nach § 43 Abs 1 MRG gelte das 1.Hauptstück auch für Mietverträge, die vor Inkrafttreten des MRG geschlossen worden seien. Dies bedeute, daß durch diese Bestimmung nicht fingiert werde, das MRG hätte schon bei Abschluß dieser Mietverträge gegolten, sondern daß erst nach dem 31.12.1981 verwirklichte Tatbestände nach dem MRG zu beurteilen seien. Im gegenständlichen Fall sei die Umgehungshandlung erst nach dem 31.12.1981 durch Abschluß des Untermietvertrages mit dem Antragsteller vollendet worden, sodaß von der Anwendbarkeit des § 2 Abs 3 MRG auszugehen sei. Dem kann nicht gefolgt werden.

Der erkennende Senat teilt bei Beurteilung der Frage der Anwendbarkeit der Bestimmung des§ 2 Abs 3 MRG auf den vorliegenden Fall die vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht, sodaß auf dessen Ausführungen verwiesen werden kann (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO). Sie entsprechen der bereits wiederholt judizierten Auffassung, daß im § 2 Abs 3 MRG ein mit besonderen Rechtswirkungen ausgestatteter neuer Umgehungstatbestand geschaffen wurde, der grundsätzlich nur Umgehungsgeschäfte erfassen kann, die nach dem Inkrafttreten des MRG stattgefunden haben (WoBl 1988, 110/64 mit Anmerkung von Call und Würth; MietSlg 39.236, 40.244; WoBl 1989, 136 mit Anmerkung von Hanel; WoBl 1989, 144 ua). Eine auf § 2 Abs 3 MRG gestützte Anerkennung als Hauptmieter kommt demnach nicht in Frage, wenn der Hauptmietvertrag bereits vor dem 31.12.1981 gültig zustandegekommen ist, mag auch der Untermietvertrag erst nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden sein (WoBl 1989, 136; 8 Ob 502/91; 5 Ob 17/93).

Die dagegen im Revisionsrekurs vorgetragenen Argumente geben keinen Anlaß, von dieser Judikatur abzugehen. Es ist zwar richtig, daß in zwei Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes der Standpunkt vertreten wurde, die in § 2 Abs 3 MRG normierten Rechtsfolgen könnten auch dann eintreten, wenn der Hauptmietvertrag vor dem 1.Jänner 1982, der Untermietvertrag erst nachher abgeschlossen wurde (MietSlg 41/42; WoBl 1992, 238/160), doch pflichtet der erkennende Senat dieser Rechtsmeinung nicht bei. Den Gesetzesmaterialien ist zweifelsfrei zu entnehmen, daß der Gesetzgeber durch Schaffung der Norm des § 2 Abs 3 MRG verschiedene bekannt gewordene Umgehungsgeschäfte unterbinden wollte (vgl RV 425 BlgNR 15.GP, 31; zu § 2, auszugsweise abgedruckt in Würth-Zingher, MRG, 11). Da der Gesetzgeber ausdrücklich als eine der Voraussetzungen für die Anerkennung als Hauptmieter verlangt, daß ein "Hauptmietvertrag" zur Umgehung der einem Hauptmieter nach "diesem Bundesgesetz" zustehenden Rechte geschlossen worden ist, ist anzunehmen, daß der Gesetzgeber tatsächlich solche Umgehungsgeschäfte nur für die Zukunft unterbinden wollte. Wäre es Absicht des Gesetzgebers gewesen, dieser Bestimmung auch Rückwirkung auf

vor Inkrafttreten des MRG abgeschlossene "Hauptmietverträge" beizulegen, so hätte er wohl die Normen, deren Umgehung er unterbinden wollte, anders umschrieben oder zumindest die Rückwirkung dieser Bestimmung ausdrücklich angeordnet, zumal auch die Generalklausel des § 43 Abs 1 MRG keine zusätzlichen Hinweise darauf enthält, daß § 2 Abs 3 MRG auch Mietverträge erfassen sollte, die in der damals noch nicht gesetzlich mißbilligten Absicht geschlossen wurden, die einem Hauptmieter nach den Bestimmungen des MG zustehenden Rechte zu umgehen. Ob jemand ein Hauptmietrecht erwirbt, das trotz Abschlusses eines Untermietvertrages über das Mietobjekt aufrecht bleibt, oder ob jemand zufolge § 2 Abs 3 MRG bloß ein Hauptmietrecht ewirbt, das durch Abschluß eines Untermietvertrages über das Mietobjekt untergeht und dem Untermieter in Verbindung mit dem Untermietvertrag die Stellung eines Hauptmieters verschafft (siehe dazu MietSlg 35/18, 38.272 ua), ist somit nach der Rechtslage im Zeitpunkt des Abschlusses des Hauptmietvertrages zu beurteilen. Der erkennende Senat hält daher an seiner bisherigen Rechtsprechung fest, daß die Anwendung des § 2 Abs 3 MRG in allen Fällen ausgeschlossen ist, in welchen der Hauptmietvertrag schon vor dem 1.1.1982 gültig zustande gekommen ist.

Die Abweisung des Antrages auf Anerkennung des Antragstellers als Hauptmieter für die Zeit vom 1.1.1986 bis einschließlich Februar 1989 und die Feststellung, daß die "Hausinhabung (Untervermieter)" durch die Vorschreibung eines monatlichen Mietzinses von 1.000,-- S in der genannten Zeit das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe, entspricht somit der Sach- und Rechtslage.

Da das Begehren auf Anerkennung als Hauptmieter für die Zeit von März 1989 bis einschließlich April 1990 vom Antragsteller offensichtlich nicht mehr aufrecht erhalten wurde und im Hinblick auf den nicht bestrittenen Abschluß eines Hauptmietvertrages des Antragstellers mit dem Fünftantragsgegner nicht in Frage kommt, konnte dem Revisionsrekurs, in dem das Eventualbegehren ebenso wie im Rekurs an das Gericht zweiter Instanz nicht mehr releviert wurde, kein Erfolg beschieden sein.

Anmerkung

E34039

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0050OB00020.93.0323.000

Dokumentnummer

JJT_19930323_OGH0002_0050OB00020_9300000_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