jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/3/24 5Ob24/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.03.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Arif A***** Wien,

M*****gasse 46/4, vertreten durch Walter Jaros, Funktionär der Mieterinteressensgemeinschaft Österreichs, 1100 Wien, Antonsplatz 22, wider die Antragsgegner 1. Dr. Skender F***** W*****, W*****gasse 14, und 2. Ariane P***** GesmbH, ***** Wien, R*****straße 25/11, wegen § 37 Abs 1 Z 1 und Z 8 MRG (derzeit nur mehr § 37 Abs 1 Z 1 MRG) infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 22. August 1991, GZ 48 R 659/90-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 16. Mai 1990, GZ 46 Msch 64/88-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluß wird aufgehoben; die Mietrechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Der Erstantragsgegner hat 1981 das Haus M*****gasse 46 in Wien gekauft und mit der Zweitantragsgegnerin noch am 25. November 1981 folgende Vereinbarung geschlossen:

1. Der Hauseigentümer vermietet an die P***** GesmbH alle in den nächsten 5 Jahren, sohin bis zum Jahresende 1986, bestandfrei werdenden Wohnungen.

Als Mietzins wird der jeweils gesetzliche Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer vereinbart. Dieser ist an die Gebäudeverwaltung zu entrichten.

2. Die P***** Gesellschaft mbH verpflichtet sich, jede von ihr in Bestand genommene Wohnung binnen 5 Jahren zu adaptieren, d.h. durch den Einbau von Bädern und Etagenheizung sowie Erneuerung des Anstriches und der Malerei, bzw. Herstellung einer ordentlichen Fußbodenfläche, in einen neuwertigen Zustand zu versetzen. Nach Ablauf der vorgenannten Frist wird die P***** GesmbH diese Wohnungen in neuwertigem Zustand dem Liegenschaftseigentümer übergeben. Eine Übergabe zu einem früheren Zeitpunkt ist mit mietzinsbefreiender Wirkung möglich.

3. Der P***** GesmbH wird während der aufrechten Dauer ihres Hauptbestandrechtes das Recht zur Untervermietung eingeräumt, wobei sich die P***** GesmbH verpflichtet, eine allfällige Untervermietung aufgrund der jeweils geltenden Gesetzeslage vorzunehmen.

4. Es gilt als vereinbart, daß die P***** Gesellschaft mbH an den von ihr in Hauptmiete genutzten Wohnungen selbst Wohnungseigentum begründen kann. Als Verkaufspreis wird schon jetzt ein Betrag von

S 5.000,-- (Schilling fünftausend) pro m2 Nutzfläche vereinbart. Dieser Betrag ist am Index der Verbraucherpreise wertgesichert. (Ausgangsbasis November 1981)

5. Die Ariane P***** GesmbH kann die ihr eingeräumten Rechte nicht an dritte Personen weitergeben.

6. Aus gebührenrechtlichen Gründen wird diese Vereinbarung in Form einer Aktennotiz festgehalten und nicht unterfertigt.

Bezüglich der Untermietzinse haben die Antragsgegner vereinbart, daß sie die Zweitantragsgegnerin dem Gesetz gemäß vorschreibt. Eine diesbezügliche Kontrollmöglichkeit bestand für den Erstantragsgegner allerdings nicht.

1984 hat der Antragsteller mit der Zweitantragsgegnerin einen Untermietvertrag über die Wohnung Nr. 4 abgeschlossen. Er bezahlte dafür bis Juni 1988 monatlich S 1.530,-- und erhält seither einen monatlichen Pauschalmietzins von S 975,20 vorgeschrieben. Ungefähr diese Beträge wurden auch von der Zweitantragsgegnerin als Hauptmietzins an den Erstantragsgegner abgeführt.

1988 rief der Antragsteller die Schlichtungsstelle der Gemeinde Wien an, um einerseits gemäß§ 2 Abs 3 MRG die Anerkennung als Hauptmieter, in eventu die Überprüfung des Untermietzinses zu erreichen, andererseits die Zulässigkeit des vorgeschriebenen und auch jeweils bezahlten Hauptmietzinses überprüfen zu lassen. Mit den Mietzinsüberprüfungsbegehren waren auch Rückzahlungsanträge verbunden. Über die erstgenannten Anträge erging mehr als drei Monate lang keine Entscheidung; dem Hauptmietzinsüberprüfungsbegehren hingegen wurde Folge gegeben und den Antragsgegnern die Rückerstattung von S 60.364,60 zuzüglich Umsatzsteuer und Zinsen aufgetragen.

In beiden Fällen hat der Erstantragsgegner fristgerecht die Entscheidung des Gerichtes begehrt. Während der Antragsteller mangels eigenen Wohnungsbedarfes seiner Vermieterin (hier wie in anderen Fällen) den Umgehungstatbestand des § 2 Abs 3 MRG als erfüllt ansieht, liegt nach Ansicht der Antragsgegner, die jegliche Umgehungsabsicht bestreiten, der Fall einer sogenannten "Sanierungshauptmiete" vor. Es bestünden auch keinerlei persönliche oder wirtschaftliche Verbindungen zwischen Hauseigentümer und Hauptmieter.

Das Erstgericht wies beide Begehren des Antragstellers ab, wobei es als erwiesen annahm, daß das von der Zweitantragsgegnerin in anderen Fällen (so beim Haus S*****straße 45 - 47) verwirklichte Modell, die gemieteten Wohnungen zu renovieren und dann "im Eigentum zu verkaufen", auch im gegenständlichen Fall geplant war. Es habe nur wegen der Schwierigkeiten mit den Untermietern und diverser Schlichtungsverfahren nicht durchgebracht werden können. Nunmehr sei an eine Zurücklegung der Hauptmietrechte gedacht.

In rechtlicher Hinsicht verneinte das Erstgericht mit dem Hinweis auf eine Entscheidung des LGZ Wien (41 R 235/85) das Vorliegen eines Schein- oder Umgehungsgeschäftes iSd § 2 Abs 3 MRG, weil hinter der Anmietung der Wohnungen durch die Zweitantragsgegnerin die durchaus zu billigende Absicht einer Standardanhebung gestanden sei. Der vereinbarte Untermietzins sei angemessen.

Das vom Antragsteller lediglich in Ansehung seiner Anerkennung als Hauptmieter wegen "mangelnder Beweiswürdigung und unrichtiger rechtlicher Beurteilung" angerufene Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, ohne im einzelnen auf die Tatsachenrüge einzugehen. In rechtlicher Hinsicht führte es aus:

Entgegen anderslautenden Lehrmeinungen (Call in WoBl 1988, 111), und einer offenbar vereinzelt gebliebenen Entscheidung des OGH (WoBl 1990, 73) sei an der bereits gefestigten Judikatur festzuhalten, daß § 2 Abs 3 MRG nicht auf Umgehungsgeschäfte angewendet werden könne, die vor dem Inkrafttreten des MRG am 1. Jänner 1982 verwirklicht wurden. Auch dann, wenn der Abschluß des Untermietvertrages bereits in den zeitlichen Geltungsbereich des MRG falle, liege dieser Umgehungstatbestand nicht vor (MietSlg 39.236; MietSlg 40.243; vgl auch Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 9 zu § 2 MRG).

Abzustellen sei demnach auf den Zeitpunkt, in dem der Hauptmietvertrag abgeschlossen wurde. Da es sich beim

Mietvertrag um einen Konsensualvertrag handle, sei dies der Zeitpunkt der Willenseinigung zwischen dem Erstantragsgegner und der Zweitantragsgegnerin, also der 25. November 1981. Obwohl sich dieser Vertrag auf die bis zum Jahresende 1986 bestandfrei werdenden Wohnungen bezog und als Entgelt der jeweilige gesetzliche Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer vereinbart wurde, hätten sich die Vertragsparteien schon damals so weit gebunden, daß es keiner zusätzlichen Willenseinigung zur Begründung eines Hauptmietverhältnisses (über die gegenständliche Wohnung) bedurfte. Sowohl das Mietobjekt als auch der Mietzins seien ausreichend bestimmbar gewesen (vgl Würth in Rummel I2 Rz 13 und 18 zu §§ 1092 - 1094 ABGB); außerdem liege kein Vor-, sondern bereits ein Hauptvertrag vor. Der Umstand, daß die Rechtswirksamkeit der Vereinbarung an die Bedingung des Freiwerdens der Wohnung (bis zum Jahresende 1986) geknüpft war, ändere daran nichts, weil es für die Anwendbarkeit des § 2 Abs 3 MRG allein auf den Zeitpunkt der Willenseinigung der Vertragsparteien ankomme.

Damit erübrige sich jegliche Überlegung, ob nach den nicht weiter zu überprüfenden Feststellungen des Erstgerichtes überhaupt ein Umgehungsgeschäft vorliegt. Auf ein Scheingeschäft iSd § 916 ABGB habe sich der Antragsteller nie berufen, sodaß seinem Begehren, "den erstgerichtlichen Sachbeschluß aufzuheben und dem Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter stattzugeben" (die Abweisung des Mietzinsüberprüfungsantrages sowie des Rückerstattungsbegehrens sei unangefochten geblieben), nicht entsprochen werden könne.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage gefunden werden konnte, ob sich die Anwendbarkeit des § 2 Abs 3 MRG bei Abschluß eines bedingten Mietvertrages nach dem Zeitpunkt der Willenseinigung der Vertragsparteien oder des Eintritts der Bedingung richte.

Gegen diesen Sachbeschluß hat der Antragsteller fristgerecht Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, den erstgerichtlichen Sachbeschluß aufzuheben und seinem Antrag stattzugeben; allenfalls möge die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung (an eine der Vorinstanzen) zurückverwiesen werden.

Die Antragsgegner haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig und im Sinne seines Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Vorauszuschicken ist, daß es nur mehr um das auf § 2 Abs 3 MRG gestützte Begehren des Antragstellers geht, ihn als Hauptmieter der verfahrensgegenständlichen Wohnung anzuerkennen. Wie schon das Rekursgericht zutreffend ausführte, hat er nämlich die Abweisung seines Mietzinsüberprüfungsantrages sowie des damit verbundenen Rückerstattungsbegehrens durch das Erstgericht unangefochten gelassen. Auch in seinem Revisionsrekurs beschäftigt sich der Antragsteller nur mit dem Umgehungstatbestand des § 2 Abs 3 MRG und schließt mit dem Begehren, seinem Antrag (also dem Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter) stattzugeben. Daß ihn das Rekursgericht mißverstanden hätte, als es die Abweisung seines weiteren Sachantrages als nicht mehr überprüfbar behandelte, und daß deshalb das Rekursverfahren mangelhaft geblieben wäre, wird im Revisionsrekurs nicht geltend gemacht.

Eine weitere Einschränkung der vom Obersten Gerichtshof zu überprüfenden Rechtsfragen ergibt sich aus der Begründung des rekursgerichtlichen Ausspruchs über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses. Die im Interesse der Rechtsfortbildung als wünschenswert erachtete Klarstellung, ob § 2 Abs 3 MRG auf ein Umgehungsgeschäft angewendet werden kann, das zwar vor dem 1. Jänner 1982 unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen wurde, aber erst nachher - durch den Eintritt der Bedingung - rechtswirksam geworden ist, setzt nämlich die nach der Aktenlage durchaus wahrscheinliche, wenngleich nicht ausdrücklich festgestellte Annahme voraus, daß die Wohnung des Antragstellers am 25. November 1981 vermietet war und erst nach dem 31. Dezember 1981 frei geworden ist. Darüber hinausgehende rechtliche Erwägungen - etwa zur Frage, ob der besondere Umgehungstatbestand des § 2 Abs 3 MRG auch dann verwirklicht ist, wenn der Hauptmietvertrag vor dem Inkrafttreten des MRG am 1. Jänner 1982, der Untermietvertrag nachher abgeschlossen wurde (siehe dazu WoBl 1988, 110/64; WoBl 1989, 136/75; WoBl 1990, 73/39; Call in WoBl 1988, 111; Hanel in WoBl 1989, 137 f; neuerdings 3 Ob 552/91), können auf sich beruhen, solange sich an dieser Prämisse nichts ändert.

Mit der vom Rekursgericht aufgeworfenen erheblichen Rechtsfrage, die auch im Vordergrund der Rechtsmittelausführungen des Antragstellers steht, hatte sich der erkennende Senat erst jüngst auseinanderzusetzen

(5 Ob 80/91). Er gelangte zum Schluß, daß ein Mietvertrag über alle innerhalb eines bestimmten Zeitraums freiwerdenden Wohnungen eines Hauses für jede einzelne dieser Wohnungen unter der aufschiebenden Bedingung zustandekommt, daß die jeweilige Wohnung innerhalb des vereinbarten Zeitraums auch tatsächlich frei wird. Solange diese Bedingung nicht eingetreten ist, ist der Vertrag zwar schwebend wirksam, verschafft den Parteien aber doch nur ein Anwartschaftsrecht auf die vertraglich bedungenen Leistungen und nicht den Anspruch selbst. Von einem abschließend verwirklichten Sachverhalt, der nur bei besonderer gesetzlicher Anordnung einer später in Kraft getretenen Rechtsnorm zu unterwerfen wäre (§ 5 ABGB; in diesem Sinn JBl 1986, 390; WoBl 1988, 110 ua; zuletzt8 Ob 545/90; 6 Ob 546/91), kann daher in einem solchen Fall keine Rede sein. Der bedingt abgeschlossene Vertrag äußerst zwar insofern schon Vorwirkungen, als sich kein Teil einseitig vom Vertrag lösen darf und jede treuwidrige Vereitelung oder Herbeiführung der Bedingung eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten wäre

(vgl Koziol-Welser I8, 151; Rummel in Rummel I2, Rz 4 und 5 zu§ 897 ABGB; Flume, Das Rechtsgeschäft3, 702 und 710; Gschnitzer in Klang2 IV/1, 324; Westermann im Münchner Kommentar zum BGB, Rz 2 zu § 161); Voraussetzung dafür, daß ein aufschiebend bedingter Vertrag rechtswirksam wird, ist aber auch seine gesetzliche Zulässigkeit. Da der Gesetzgeber von der Ungültigkeit des zwischen Vermieter und "Untervermieter" abgeschlossenen "Hauptmietvertrages" ausgeht, wenn ein dem § 2 Abs 3 MRG zu unterstellender Tatbestand vorliegt und der Untermieter seine rückwirkende (JBl 1987, 321) Anerkennung als Hauptmieter durchsetzt (SZ 60/8; 3 Ob 552/91), wäre hier von der Unzulässigkeit des zwar vor dem 1. Jänner 1982 abgeschlossenen, aber erst im zeitlichen Geltungsbereich des MRG perfektionierten Hauptmietvertrages zwischen den Antragsgegnern auszugehen, falls tatsächlich der Umgehungstatbestand des § 2 Abs 3 MRG erfüllt ist. Das Inkrafttreten des MRG vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung hätte diesfalls verhindert, daß der Vertrag wirksam wird und das Anwartschaftsrecht der Vertragsparteien in das Vollrecht übergeht, weil der Gesetzgeber ein solches Umgehungsgeschäft nicht (mehr) billigt.

Damit ist der vom Rekursgericht unterstellte Abweisungsgrund nicht zu halten. Da der Abschluß des Hauptmietvertrages zwischen den Antragsgegnern vor dem 1. Jänner 1982 einer Anwendung des § 2 Abs 3 MRG zumindest dann nicht im Wege steht, wenn die verfahrensgegenständliche Wohnung - wie bisher angenommen - vom 24. November 1981 bis 31. Dezember 1981 vermietet war, wird die vorerst abgelehnte Überprüfung der materiellen Voraussetzungen dieses Umgehungstatbestandes nachzuholen sein. Diese Überprüfung kann sich auf die Frage beschränken, ob der von den Antragsgegnern eingewendete Fall einer echten Sanierungshauptmiete iSd dazu ergangenen Judikatur vorliegt (SZ 60/8 = MietSlg 39/3; WoBl 1992, 14/8), da an der Erfüllung aller sonstigen Tatbestandsmerkmale eines dem § 2 Abs 3 MRG zu unterstellenden Umgehungsgeschäftes bei Überlegung aller Umstände vorderhand nicht zu zweifeln ist. Vor allem wird es darum gehen, inwieweit die Zweitantragsgegnerin konkrete Schritte zur Verwirklichung ihres angeblichen Sanierungsvorhabens setzte, und ob der Antragsteller in den Genuß einer renovierten Wohnung kam oder wenigstens kommen sollte (vgl WoBl 1992, 14/8; Fenyves, "Sanierungshauptmiete" und § 2 Abs 3 MRG, WoBl 1988, 55 ff; Tamussino, Die Umgehung von Gesetzen und Vertragsnormen, 156 f). Der Antragsteller hat diese Tat- und Rechtsfragen zum Gegenstand seines Rekurses gegen die erstgerichtliche Entscheidung gemacht und insbesondere die Übergehung seiner Aussage gerügt, die verfahrensgegenständliche Wohnung selbst saniert zu haben, nachdem wiederholte Aufforderungen an den Vermieter nichts gefruchtet hätten (AS 45).

Die dazu notwendige Verfahrensergänzung obliegt dem Rekursgericht, da wesentliche Argumente des Antragstellers gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß unerledigt geblieben sind und gemäß § 37 Abs 3 Z 17 lit f MRG auch kein Hindernis besteht, die offen gebliebenen Tatfragen durch die zweite Instanz zu klären. Sollte sich allerdings die Notwendigkeit umfangreicher neuer Beweisaufnahmen ergeben, bleibt es seinem pflichtgemäßen Ermessen anheimgestellt, die weitere Verfahrensergänzung in analoger Anwendung des § 496 Abs 3 ZPO dem Erstgericht aufzutragen.

Anmerkung

E28919

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00024.92.0324.000

Dokumentnummer

JJT_19920324_OGH0002_0050OB00024_9200000_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