

# TE OGH 1990/12/20 5Ob116/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.12.1990

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Radosavljevic S\*\*\*, Erlachplatz 10/16, 1100 Wien, vertreten durch Dr. Hans Wagner, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) A\*\*\* A\*\*\*H\*\*\* MBH, Jacquingasse 51, 1030 Wien,

2.) Eva M\*\*\*, Hauseigentümerin, Kurze Gasse 7, 2333 Leopoldsdorf, und 3.) Christine T\*\*\*, Hauseigentümerin, Felbergasse 35, 2333 Leopoldsdorf, alle vertreten durch Dr. Margit Schreder, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 2 Abs 3 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 28. August 1990, GZ 48 R 327/89-6, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 27. Februar 1989, GZ 7 Msch 6/89-3, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluß wird dahin abgeändert, daß der erstgerichtliche Sachbeschluß wiederhergestellt wird.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller begehrt - nach vorausgegangenem Verfahren bei der Schlichtungsstelle - die Feststellung, er sei Hauptmieter der Wohnung Nr. 16 im Hause Wien 10, Erlachplatz 10, dessen Eigentümer je zur Hälfte die 2.- und 3.- Antragsgegnerin seien. Er habe mit der Erstantragsgegnerin einen Untermietvertrag abgeschlossen, der lediglich zur Umgehung der Bestimmungen über den Kündigungsschutz und die Mietzinsbildung diene.

Die Antragsgegner wendeten ein, die Wohnung sei deshalb an die Erstantragsgegnerin (als Hauptmieterin) vermietet worden, weil diese beabsichtige, sie zu renovieren und durch die Untervermietung etwas zu verdienen.

Das Erstgericht gab dem Antrag auf Feststellung des Hauptmietrechtes des Antragstellers statt. Es stellte ua folgenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Für die 31,67 m<sup>2</sup> große Wohnung der Ausstattungskategorie "D" zahlt die Erstantragsgegnerin an die Hauseigentümerinnen einen monatlichen Gesamtmietzins von S 723,39, wogegen der Antragsteller einen monatlichen Pauschaluntermietzins von S 1.400,- zu entrichten hat.

Ziel der Erstantragsgegnerin ist es, Bestandobjekte der unteren Kategorien ("C" und "D") anzumieten und diese dann auf eine höhere Kategorie anzuheben. Dies gilt generell für die Wohnungen derjenigen Häuser in Wien, die von der

Gebäudeverwaltung T\*\*\* verwaltet werden (wie auch das Haus Wien 10, Erlachplatz 10). Ziel dieser Untervermietung ist es, die mit dem Leerstehen für den Hauseigentümer verbundenen Kosten zu vermeiden und den durch die Untervermietung erzielten Gewinn (neben anderen Mitteln) zur späteren Sanierung, für die bereits eine Baubewilligung erteilt wurde, zu verwenden.

Rechtlich sah das Erstgericht durch den festgestellten Sachverhalt die Voraussetzungen des § 2 Abs 3 MRG für die Anerkennung des Antragstellers als Hauptmieter als erfüllt an. Das Rekursgericht änderte diesen Sachbeschuß in den Antrag abweisendem Sinn ab und sprach unter Hinweis auf die oberstgerichtliche Entscheidung MietSlg 39.228/3 die Unzulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses aus.

Wegen der ernsthaften Sanierungsabsicht sei dem zwischen den Antragsgegnern abgeschlossenen Hauptmietvertrag nicht nur die Absicht zu Grunde gelegen, bei der beabsichtigten Untervermietung die Vorschriften des MRG zu unterlaufen. Die erst beabsichtigte Standardanhebung durch den Hauptmieter sei der durch diesen schon durchgeführten Standardanhebung (wie in MietSlg 39.228) gleichzuhalten. In dem der Entscheidung WoBl 1990/38 zu Grunde liegenden Fall habe - zum Unterschied vom hier zu beurteilenden Fall - der Hauseigentümer selbst die Standardanhebung beabsichtigt; ihm seien auch die höheren Einnahmen aus der Untervermietung zugute gekommen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist zulässig und berechtigt.

Die rekursgerichtliche Entscheidung steht im Widerspruch zu den in der oberstgerichtlichen Entscheidung MietSlg 39.228/3 ausgesprochenen Grundsätzen.

Das Mietrecht der Erstantragsgegnerin wurde nicht zur eigenen Benützung begründet, sondern nur zur Untervermietung. Dies folgt aus dem Vorbringen der Antragsgegner selbst. Es ist daher nur noch zu prüfen, ob dies in der in § 2 Abs 3 MRG genannten Umgehungsabsicht erfolgte. Die Umgehungsabsicht fehlt zum Beispiel, wenn der bloß zum Zweck der Untervermietung geschlossene Hauptmietvertrag auch dazu dienen soll, es dem Hauptmieter zu ermöglichen, durch die Untervermietung der im Standard angehobenen Wohnung das für diese Standardanhebung von ihm (nicht aber in Wahrheit vom Hauseigentümer) aufgewendete Kapital samt angemessener Verzinsung und angemessenem Gewinn während der Bestanddauer der Standardanhebung wieder hereinzubringen.

Im hier zu beurteilenden Fall wurde dem Untermieter keine im Standard angehobene Wohnung zur Verfügung gestellt. Die von den Antragsgegnern zugestandene Absicht besteht ja gerade darin, durch die Untervermietung einen den sonst zulässigen Mietzins übersteigenden Mietzins zu erzielen, ohne daß dem Untermieter die durch vorausgegangene Kapitalaufwendung seitens des "Hauptmieters" bewirkte Verbesserung des Mietgegenstandes zugute käme. Durch die von den Antragstellern gewählte Konstruktion soll offensichtlich der anscheinend legale Rahmen zur Lukrierung eines sonst - bei Begründung eines Hauptmietverhältnisses mit dem in die Stellung eines Untermieters gedrängten Antragsteller - unzulässigen wirtschaftlichen Vorteiles geschaffen werden. Dabei ist nicht entscheidend, daß den wirtschaftlichen Vorteil zumindest bis zur allfälligen Standardanhebung nur der "Hauptmieter" genießt (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 § 2 MRG Rz 8 mit Hinweis auf 5 Ob 48/88). Dazu kommt, daß im Falle der tatsächlichen späteren Durchführung der Standardanhebung der Untermieter im Zusammenspiel der Antragsgegner leicht entfernt werden kann.

Die von den Antragsgegnern gewählte Vertragskonstruktion hat daher mit einer sogenannten Sanierungshauptmiete, wie sie etwa in der Entscheidung MietSlg 39.228/3 beurteilt wurde, vor allem nicht die dort zur Verneinung der Umgehungsabsicht führenden Sachverhaltselemente gemeinsam (vorausgehende Standardanhebung auf Kosten des Hauptmieters). Die darin gelegene Abweichung im hier zu beurteilenden Fall erfordert auch eine andere Wertung. Es war daher der Sachbeschuß des Erstrichters wiederherzustellen.

### **Anmerkung**

E22394

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00116.9.1220.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19901220\_OGH0002\_0050OB00116\_9000000\_000

---

**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)