© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Anerkennung als Hauptmieter iSv § 2 Abs 3 MRG

An die
Schlichtungsstelle MA 50
Muthgasse 62
1190 Wien

Antragsteller:	…
Vertreten durch:	…
Erstantragsgegner:	… [Scheinhauptmieter]
Zweitantragsgegner:	… [alle Liegenschaftseigentümer]
Wegen:	§ 37 Abs 1 Z 1 MRG (§ 2 Abs 3 MRG)

Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter

1. Dem Antragsteller wurde aufgrund einer Vereinbarung vom … die Rechtsstellung eines „Untermieters“ eingeräumt. Tatsächlich kommt dem Antragsteller die rechtliche Position eines Hauptmieters zu.

   Beweis: Vereinbarung vom …
   PV

2. Der Erstantragsgegner ist laut eigener Darstellung Hauptmieter der im Hause …, Stiege …, gelegenen Wohnung Top Nr … (Geschäftslokal in der Wohnung).

   Der (Die) Zweitantragsgegner sind laut Grundbuch Eigentümer jener Liegenschaft, auf der das Gebäude mit der oben beschriebenen Wohnung errichtet ist.

   Beweis: Offenes Grundbuch

3. Für den Fall, dass überhaupt zwischen dem Erstantragsgegner und dem (den) Zweitantragsgegner(n) ein Hauptmietvertrag abgeschlossen sein sollte, so erfolgte dieser Vertragsabschluss nur deshalb, um den Antragsteller in seinen Rechten ungehörig zu beschränken. Davon ist schon deshalb auszugehen, weil der Erstantragsgegner das gegenständliche Objekt niemals für seine eigenen Zwecke verwendet hat.

   Beweis: PV

Gestellt wird daher der

Antrag

Zwischen dem Antragsteller und den Antragsgegner wird festgestellt, dass der Antragsteller bezüglich des Bestandobjektes … seit … [Datum] Hauptmieter ist.

…, am …

…
[Der Antragsteller]

Anmerkungen:

1 Ein Begehren auf Anerkennung als Hauptmieter nach § 2 Abs 3 MRG (§ 37 Abs 1 Z 1 MRG) zielt darauf ab, die strittige Frage des Bestands eines Hauptmietvertrags zwischen dem bisherigen Untermieter und dem Vermieter zu klären. Im Antrag muss behauptet werden, dass der Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch die Hauptmieter und zur Umgehung der, den Hauptmietern nach dem MRG zustehenden Rechte abgeschlossen wurde (Scheinuntermiete). Bei der Bewertung dieses Entscheidungsgegenstands ist nach § 58 Abs 2 JN vorzugehen (§ 59 Abs 2 AußStrG).

2 Umgehungsabsicht liegt schon dann vor, wenn es den Parteien des formellen Hauptmietvertrages gleichgültig ist oder sie sich damit abfinden, dass der die Wohnung tatsächlich benützende Untermieter weniger Rechte erhält, als sie einem durch das MRG geschützten Hauptmieter zustünden, indem er zum Beispiel mehr als den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins zahlen muss oder geringeren Kündigungsschutz genießt. Hinweis auf das konkrete Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Scheinuntermiete liegen nur dann vor, wenn die Hauptmieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude zur Gänze untervermieten oder zwischen den Hauseigentümern und Untervermietern überhaupt kein Mietvertrag abgeschlossen wurde.

3 Eine Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit

- den Eigentümerinnen der Liegenschaft,
- den Fruchtgenussberechtigten,
- den Wohnungseigentümerinnen,
- den Wohnungseigentumsbewerberinnen,
- den Mieterinnen oder Pächterinnen eines ganzen Hauses abgeschlossen worden ist, auch wenn die Vertragsurkunde als „Untermietvertrag“ bezeichnet wurde. In diesem Fall sind die Mieterinnen bereits Hauptmieterinnen. Liegt ein derartiges Mietverhältnis vor, ist eine Antragstellung nach § 2 Abs 3 MRG bei der Schlichtungsstelle nicht möglich. Eine Feststellung der Hauptmietereigenschaft ist hier nur im streitigen Verfahren beim Bezirksgericht möglich (Feststellungsklage).

4 Zur Antragstellung sind jene Mieter berechtigt, die aufgrund eines mündlichen oder schriftlichen Untermietvertrags in dem Mietgegenstand wohnen. Antragsgegner sind die angeblichen Hauptmieter oder die Eigentümer des Mietgegenstandes.

5 Beilagen zum Antrag sind Kopien des Untermietvertrags, und Kopien der Zahlungsbelege, die zur Feststellung dienen, an wen der Untermietzins bezahlt wurde.