

TE OGH 2005/4/21 20b52/05v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.04.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Dr. Baumann, Hon. Prof. Dr. Danzl und Dr. Veith als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei D***** AG, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang W. Richter, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Heinz L*****, vertreten durch Dr. Robert Hyrohs, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 17. November 2004, GZ 39 R 394/04m-18, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Frage, ob der Mieter den Mietgegenstand (oder Teile davon) einem Dritten iSd § 30 Abs 2 Z 4 MRG gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung überlassen hat, ist auf Grund der Umstände des Einzelfalls nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (1 Ob 166/03y = MietSlg 55.364; RIS-Justiz RS0106983). Nach ständiger Rechtsprechung ist bei Beurteilung der (Un-)verhältnismäßigkeit der Gegenleistung der Untermietzins zum maßgeblichen Zeitpunkt der Aufkündigung den auf die untervermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer und den Wert der übrigen vom Hauptmieter an den Untermieter erbrachten Leistungen gegenüber zu stellen (RIS-Justiz RS0068242, RS0070593). In der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes wurden bisher Überschreitungen um 65 %, 70 % und 73 % als nicht überhöht, eine an 100 % heranreichende Überschreitung hingegen als überhöht beurteilt (9 Ob 97/97y mwN = WoBl 1998/197 = MietSlg XLIX/30 ua; 10 Ob 327/97d).

Die Annahme des Berufungsgerichtes, dass ein Untermietzins, der die vom Hauptmieter erbrachten Leistungen um 78,45 % übersteigt, „gerade noch“ keine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung ist, hält sich im Rahmen dieser Judikatur, ohne dass es auf die Berücksichtigung der in der Revision als überschießendes Beweisergebnis gerügten Investitionen des Beklagten in das Bestandsobjekt ankäme. Diese Beurteilung steht auch nicht im Widerspruch zu der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 12. 11. 1996, 4 Ob 2302/96z (= immolex 1997/104 = WoBl 1998/198 ua), mit der die Ansicht eines Berufungsgerichtes, eine Überschreitung um 84 % sei iSd § 30 Abs 2 Z 4 MRG überhöht, im Rahmen der Erledigung einer außerordentlichen Revision gebilligt wurde.

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei ist daher mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Textnummer

E77043

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0020OB00052.05V.0421.000

Im RIS seit

21.05.2005

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2010

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