

# TE OGH 2003/8/7 8Ob36/03g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.08.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer, Dr. Kuras, Dr. Neumayr und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei P\*\*\*\*\*gesellschaft m.b.H., \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Johannes Peter Gruber, Rechtsanwalt in Wien und des auf Seiten der klagenden Partei beigetretenen Nebenintervenienten Rolf L\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Alexander Gruber, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Dr. Martina Simlinger-Haas, Rechtsanwältin, 1030 Wien, Reisnerstraße 31, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der R\*\*\*\*\* Ges.m.b.H., und 2.) Dr. Klemens Dallinger, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Schulerstraße 18, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der R\*\*\*\*\* AG, vertreten durch Dr. Felix Stortecy, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 617.719,09 s.A. infolge außerordentlicher Revisionen der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29. November 2002, GZ 38 R 136/02k-101, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentlichen Revisionen der beklagten Parteien werden gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentlichen Revisionen der beklagten Parteien werden gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Bei der stets von den Umständen des Einzelfalles abhängigen (vgl4 Ob 2302/96z; 10 Ob 327/97d; 3 Ob 115/01k) Beurteilung der Frage der (Un-)Verhältnismäßigkeit der Gegenleistung im Sinn des hier in der Fassung vor dem 3. WÄG anzuwendenden § 26 Abs 1 MRG ist der Untermietzins den auf die vermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer und dem Wert der vom Hauptmieter an den Untermieter erbrachten Leistungen gegenüberzustellen (MietSlg 42.324 mwN; RdW 1989,99; 4 Ob 1511/96; RIS-Justiz RS0101792). Der hier zu beurteilende Fall ist dadurch gekennzeichnet, dass die vom Berufungsgericht in die Gegenüberstellung einbezogenen Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer von insgesamt ATS 5,559.412,- ausschließlich deshalb erbracht wurden, um die Untervermietung des baulich vom übrigen Bestandgegenstand abzutrennenden Lokals an die Beklagten zum Betrieb einer Wechselstube zu ermöglichen. Es ist daher keine Verkennung der Rechtslage, wenn diese Zahlungen im angefochtenen Urteil nicht im Verhältnis der Raumgrößen aliquotiert wurden, sondern eine derartige Aufteilung - von den Revisionswerbern unbeanstandet - nur hinsichtlich des laufenden Mietzinses erfolgte. Bei der stets

von den Umständen des Einzelfalles abhängigen vergleiche 4 Ob 2302/96z; 10 Ob 327/97d; 3 Ob 115/01k) Beurteilung der Frage der (Un-)Verhältnismäßigkeit der Gegenleistung im Sinn des hier in der Fassung vor dem 3. WÄG anzuwendenden Paragraph 26, Absatz eins, MRG ist der Untermietzins den auf die vermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer und dem Wert der vom Hauptmieter an den Untermieter erbrachten Leistungen gegenüberzustellen (MietSlg 42.324 mwN; RdW 1989,99; 4 Ob 1511/96; RIS-JustizRS0101792). Der hier zu beurteilende Fall ist dadurch gekennzeichnet, dass die vom Berufungsgericht in die Gegenüberstellung einbezogenen Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer von insgesamt ATS 5,559.412,- ausschließlich deshalb erbracht wurden, um die Untervermietung des baulich vom übrigen Bestandgegenstand abzutrennenden Lokals an die Beklagten zum Betrieb einer Wechselstube zu ermöglichen. Es ist daher keine Verkennung der Rechtslage, wenn diese Zahlungen im angefochtenen Urteil nicht im Verhältnis der Raumgrößen aliquotiert wurden, sondern eine derartige Aufteilung - von den Revisionswerbern unbeanstandet - nur hinsichtlich des laufenden Mietzinses erfolgte.

Die Bezugnahme der Revisionswerber auf den Artikel Schusters ("Angemessenheit des [Unter-]Mietzinses", ÖJZ 1990,107) vermag deren Standpunkt schon deshalb nicht zu stützen, weil hier, wie in der Vorentscheidung dargestellt, § 27 (1) MRG nicht zur Anwendung kommt. Die Bezugnahme der Revisionswerber auf den Artikel Schusters ("Angemessenheit des [Unter-]Mietzinses", ÖJZ 1990,107) vermag deren Standpunkt schon deshalb nicht zu stützen, weil hier, wie in der Vorentscheidung dargestellt, Paragraph 27, (1) MRG nicht zur Anwendung kommt.

Die zu § 14 Abs 2 MG ergangene Judikatur des OGH ist wegen der gleichartigen Regelung auch für die Beurteilung nach § 26 Abs 1 MRG weiterhin anwendbar (RIS-Justiz RS 0067691). Danach zählen zu den "anderen Leistungen" des § 14 Abs 2 MG (nun gemäß § 26 Abs 1 MRG: "sonstige Leistungen") auch vermögenswerte Leistungen (RIS-JustizRS0067681). Dazu wurde etwa die Einräumung einer Chance für den Untermieter, die dem Vermieter zustehende Gebrauchserlaubnis zum Betrieb eines sogenannten "Schanigartens" zu nutzen, gezählt (5 Ob 12/89). Die zu Paragraph 14, Absatz 2, MG ergangene Judikatur des OGH ist wegen der gleichartigen Regelung auch für die Beurteilung nach Paragraph 26, Absatz eins, MRG weiterhin anwendbar (RIS-Justiz RS 0067691). Danach zählen zu den "anderen Leistungen" des Paragraph 14, Absatz 2, MG (nun gemäß Paragraph 26, Absatz eins, MRG: "sonstige Leistungen") auch vermögenswerte Leistungen (RIS-Justiz RS0067681). Dazu wurde etwa die Einräumung einer Chance für den Untermieter, die dem Vermieter zustehende Gebrauchserlaubnis zum Betrieb eines sogenannten "Schanigartens" zu nutzen, gezählt (5 Ob 12/89).

Vor diesem rechtlichen Hintergrund ist nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht die eingangs genannte Zahlung als ausschließlich im Interesse der Beklagten erbracht ansah, ermöglichte sie ihnen doch den Betrieb einer Wechselstube an prominentem Ort ohne Gefahr der Aufkündigung des Hauptmietvertrages wegen unzulässiger Untervermietung. Dass bei dieser Sachlage eine Einmalzahlung nicht deshalb unzulässig ist, weil sie nicht verlässlich auf Zinsperioden aufgeteilt werden kann, hat der erkennende Senat bereits im ersten Rechtsgang dargelegt (8 Ob 262/00p mwH; RIS-Justiz RS0068036). Die vom Berufungsgericht herangezogene Rechtsprechung, es sei nur dann davon auszugehen, dass der Untermietzins die Leistungen des Untervermieters "unverhältnismäßig übersteige", wenn eine Überschreitung von 100 % vorliege, wogegen bis etwa 60 % keine Unverhältnismäßigkeit angenommen und im Zwischenbereich auf die Umstände des Einzelfalles abgestellt werde (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, § 26 MRG, Rz 7 mwH) wird von den Revisionswerbern ebensowenig in Zweifel gezogen, wie die Beurteilung, der bezahlte Betrag von ATS 8,500.000,- liege im Vergleich zu den Leistungen des Hauptmieters innerhalb der noch zulässigen Bandbreite. Vor diesem rechtlichen Hintergrund ist nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht die eingangs genannte Zahlung als ausschließlich im Interesse der Beklagten erbracht ansah, ermöglichte sie ihnen doch den Betrieb einer Wechselstube an prominentem Ort ohne Gefahr der Aufkündigung des Hauptmietvertrages wegen unzulässiger Untervermietung. Dass bei dieser Sachlage eine Einmalzahlung nicht deshalb unzulässig ist, weil sie nicht verlässlich auf Zinsperioden aufgeteilt werden kann, hat der erkennende Senat bereits im ersten Rechtsgang dargelegt (8 Ob 262/00p mwH; RIS-Justiz RS0068036). Die vom Berufungsgericht herangezogene Rechtsprechung, es sei nur dann davon auszugehen, dass der Untermietzins die Leistungen des Untervermieters "unverhältnismäßig übersteige", wenn eine Überschreitung von 100 % vorliege, wogegen bis etwa 60 % keine Unverhältnismäßigkeit angenommen und im Zwischenbereich auf die Umstände des Einzelfalles abgestellt werde (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20,

Paragraph 26, MRG, Rz 7 mwH) wird von den Revisionswerbern ebensowenig in Zweifel gezogen, wie die Beurteilung, der bezahlte Betrag von ATS 8,500.000,- liege im Vergleich zu den Leistungen des Hauptmieters innerhalb der noch zulässigen Bandbreite.

Da die Revisionswerber somit ein Abgehen von der Rechtsprechung oder sonst eine grobe Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht nicht aufzeigen konnten, liegt ein Fall des § 502 Abs 1 ZPO nicht vor. Da die Revisionswerber somit ein Abgehen von der Rechtsprechung oder sonst eine grobe Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht nicht aufzeigen konnten, liegt ein Fall des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht vor.

**Textnummer**

E70410

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0080OB00036.03G.0807.000

**Im RIS seit**

06.09.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

26.11.2012

**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](http://www.jusline.at)