

# TE OGH 1997/5/27 4Ob157/97k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.05.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kodek und Dr. Niederreiter und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Griß und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Yvonne T\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hans Pernkopf, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Monica R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Lambert, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 22. Jänner 1997, GZ 39 R 891/96k-22, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508 a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508, a Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Bei Beurteilung der Frage der (Un)verhältnismäßigkeit der Gegenleistung im Sinn des § 30 Abs 2 Z 4 MRG ist der Untermietzins den auf die vermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer und dem Wert der übrigen vom Hauptmieter an den Untermieter erbrachten Leistungen gegenüberzustellen (Miet 42.324 mwN; RdW 1989, 99, 4 Ob 1511/96; 4 Ob 2302/96z). Ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vorliegt, ist aufgrund der Umstände des Einzelfalles nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (Würth in Rummel ABGB Rz 28 zu § 30 MRG). Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Aufkündigung (Würth aaO Rz 28; Miet 39.438 und 42.324). Bei Beurteilung der Frage der (Un)verhältnismäßigkeit der Gegenleistung im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG ist der Untermietzins den auf die vermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer und dem Wert der übrigen vom Hauptmieter an den Untermieter erbrachten Leistungen gegenüberzustellen (Miet 42.324 mwN; RdW 1989, 99, 4 Ob 1511/96; 4 Ob 2302/96z). Ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vorliegt, ist aufgrund der Umstände des Einzelfalles nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (Würth in Rummel ABGB Rz 28 zu Paragraph 30, MRG). Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Aufkündigung (Würth aaO Rz 28; Miet 39.438 und 42.324).

Abgesehen davon, daß die durch das 3.WÄG neu gefaßte Zinsbildungsvorschrift des § 26 MRG mit Rücksicht auf die Übergangsbestimmungen (Art II, II Abschnitt Z 5) auf den im Jahre 1989 geschlossenen Untermietvertrag nicht anzuwenden ist, hat der Oberste Gerichtshof schon bisher die Beurteilung der Zulässigkeit von Untermietzinsen nach § 14 MG bzw § 26 MRG von der Frage getrennt, ob ein Kündigungsgrund wegen "unverhältnismäßig hoher Gegenleistung" verwirklicht wurde (§ 19 Abs 2 Z 10 MG und § 30 Abs 2 Z 4 MRG). Sah doch § 14 MG vor, daß der Untermietzins nicht höher als der Hauptmietzins sein dürfe, wogegen der Kündigungsgrund nach § 19 Abs 2 Z 10 2.Fall MG bei Überschreitungen von 50 bis 60 % verneint wurde (Miet 25.313 ua). Der Oberste Gerichtshof hat die zu dieser Bestimmung ergangene Judikatur auch für die Nachfolgebestimmung des § 30 Abs 2 Z 4 2.Fall aufrechterhalten (RIS-Justiz RS0068259). Abgesehen davon, daß die durch das 3.WÄG neu gefaßte Zinsbildungsvorschrift des Paragraph 26, MRG mit Rücksicht auf die Übergangsbestimmungen (Art römisch II, römisch II Abschnitt Ziffer 5,) auf den im Jahre 1989 geschlossenen Untermietvertrag nicht anzuwenden ist, hat der Oberste Gerichtshof schon bisher die Beurteilung der Zulässigkeit von Untermietzinsen nach Paragraph 14, MG bzw Paragraph 26, MRG von der Frage getrennt, ob ein Kündigungsgrund wegen "unverhältnismäßig hoher Gegenleistung" verwirklicht wurde (Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 10, MG und Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG). Sah doch Paragraph 14, MG vor, daß der Untermietzins nicht höher als der Hauptmietzins sein dürfe, wogegen der Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 10, 2.Fall MG bei Überschreitungen von 50 bis 60 % verneint wurde (Miet 25.313 ua). Der Oberste Gerichtshof hat die zu dieser Bestimmung ergangene Judikatur auch für die Nachfolgebestimmung des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, 2.Fall aufrechterhalten (RIS-Justiz RS0068259).

Die Auffassung des Berufungsgerichtes, die errechnete Überschreitung von 67 % sei nicht im Sinn des § 30 Abs 2 Z 4 2.Fall MRG überhöht, steht mit der st Rsp des Obersten Gerichtshofes in Einklang (Miet 25.313, 27.380; Miet XLI/30, zuletzt 4 Ob 1511/96; 4 Ob 2302/96z; RIS-Justiz RS0070593). Das Berufungsgericht hat den Wert des von der Beklagten zur Verfügung gestellten Inventars und der dem Untermieter zugute kommenden Investitionen, sowie das dafür unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer angemessene Entgelt ermittelt. Ein Ermessensfehler liegt nicht vor. Auf die von der Revision relevierte Frage der Einbeziehung einer Ablöse kommt es nicht an. Nach den bindenden Feststellungen der Vorinstanzen hat die Beklagte S 120.000,- nicht als Ablöse sondern als Entgelt für die Verstärkung der Steigleitung bezahlt. Eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens ist zu verneinen, das Berufungsgericht hat die diesbezügliche Beweistrüge ordnungsgemäß erledigt. Die Auffassung des Berufungsgerichtes, die errechnete Überschreitung von 67 % sei nicht im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, 2.Fall MRG überhöht, steht mit der st Rsp des Obersten Gerichtshofes in Einklang (Miet 25.313, 27.380; Miet XLI/30, zuletzt 4 Ob 1511/96; 4 Ob 2302/96z; RIS-Justiz RS0070593). Das Berufungsgericht hat den Wert des von der Beklagten zur Verfügung gestellten Inventars und der dem Untermieter zugute kommenden Investitionen, sowie das dafür unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer angemessene Entgelt ermittelt. Ein Ermessensfehler liegt nicht vor. Auf die von der Revision relevierte Frage der Einbeziehung einer Ablöse kommt es nicht an. Nach den bindenden Feststellungen der Vorinstanzen hat die Beklagte S 120.000,- nicht als Ablöse sondern als Entgelt für die Verstärkung der Steigleitung bezahlt. Eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens ist zu verneinen, das Berufungsgericht hat die diesbezügliche Beweistrüge ordnungsgemäß erledigt.

Die Auffassung des Berufungsgerichtes, wonach auch der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 1.Fall MRG nicht vorliege, weil die Klägerin einer Untervermietung für die Dauer des Auslandsaufenthaltes der Beklagten zugestimmt habe, ist nicht zu beanstanden. Mit ihrer Gestattung der Untervermietung "für die Dauer des Auslandsaufenthaltes" ohne weitere zeitliche Bindung hat die Klägerin auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes für den - nach wie vor gegebenen - Fall verzichtet und zwar solange als sich die Beklagte im Ausland aufhält. Daß die Streitteile eine weitere zeitliche Einschränkung dieser Erlaubnis vereinbart hätten, hat die Klägerin in 1.Instanz nicht behauptet. Daß die Beklagte nicht mehr zurückkommen werde - wodurch die tatbestandsmäßige dauernde Weitergabe verwirklicht werden könnte - ist im Verfahren nicht hervorgekommen. Die Auffassung des Berufungsgerichtes, wonach auch der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, 1.Fall MRG nicht vorliege, weil die Klägerin einer Untervermietung für die Dauer des Auslandsaufenthaltes der Beklagten zugestimmt habe, ist nicht zu beanstanden. Mit ihrer Gestattung der Untervermietung "für die Dauer des Auslandsaufenthaltes" ohne weitere zeitliche Bindung hat die Klägerin auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes für den - nach wie vor gegebenen - Fall verzichtet und zwar solange als sich die Beklagte im Ausland aufhält. Daß die Streitteile eine weitere zeitliche Einschränkung dieser Erlaubnis vereinbart hätten, hat die Klägerin in 1.Instanz nicht behauptet. Daß die Beklagte nicht mehr zurückkommen werde - wodurch die tatbestandsmäßige dauernde Weitergabe verwirklicht werden könnte - ist im Verfahren nicht

hervorgekommen.

Die angefochtene Entscheidung steht auch im Einklang mit der stRsp zum Verhältnis der Kündigungstatbestände nach § 30 Abs 2 Z 4 1.Fall und Z 6 MRG, wonach das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung durch wen immer eine der Voraussetzungen des Kündigungsgrundes nach Z 6 leg cit bilde (WoBI 1992/98; Würth aaO Rz 31; RIS-Justiz RS0070500; zuletzt 4 Ob 1597/95). Die angefochtene Entscheidung steht auch im Einklang mit der stRsp zum Verhältnis der Kündigungstatbestände nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, 1.Fall und Ziffer 6, MRG, wonach das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung durch wen immer eine der Voraussetzungen des Kündigungsgrundes nach Ziffer 6, leg cit bilde (WoBI 1992/98; Würth aaO Rz 31; RIS-Justiz RS0070500; zuletzt 4 Ob 1597/95).

**Anmerkung**

E46487 04A01577

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0040OB00157.97K.0527.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19970527\_OGH0002\_0040OB00157\_97K0000\_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)