

# TE OGH 1997/4/15 10Ob105/97g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.04.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Kropfitsch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Bauer, Dr.Ehmayr, Dr.Steinbauer und Dr.Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Erika Z\*\*\*\*\*, kfm. Angestellte, \*\*\*\*\* 2. Verein H\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag.Gerhard P\*\*\*\*\*, Steuerberater, \*\*\*\*\* beide vertreten durch Dr.Franz Zimmermann, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagten Parteien 1. Max A\*\*\*\*\*, Kaufmann, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Werner Thurner und Dr.Peter Schaden, Rechtsanwälte in Graz,

2. Eleonora A\*\*\*\*\*, Friseurin, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Hanspeter Pausch, Rechtsanwalt in Graz, sowie die Nebenintervenienten auf Seite der beklagten Parteien Gerhard und Margit M\*\*\*\*\*, Friseure, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Michael Zsizsik, Rechtsanwalt in Bruck an der Mur, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgerichtes vom 25.September 1996, GZ 3 R 133/96t-138, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 4.Januar 1996, GZ 6 C 92/88k-130 (unrichtig -120), bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung 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).

Der Antrag des Revisionsgegners (Zweitbeklagte und Nebenintervenienten) auf Zuspruch von Kosten des Revisionsverfahrens wird gemäß abgewiesen.

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Gegenstand der außerordentlichen Revision ist nur mehr die Frage, ob die Kläger mit Rücksicht auf ihre Kenntnis vom wahren Sachverhalt (der Untervermietung) seit 1972 durch Zuwarten mit der auf den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG gestützten gerichtlichen Aufkündigung bis zum Dezember 1984 stillschweigend auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes verzichtet haben. Gegenstand der außerordentlichen Revision ist nur mehr die Frage, ob die Kläger mit Rücksicht auf ihre Kenntnis vom wahren Sachverhalt (der Untervermietung) seit 1972

durch Zuwarten mit der auf den Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG gestützten gerichtlichen Aufkündigung bis zum Dezember 1984 stillschweigend auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes verzichtet haben.

Dazu steht - für den Obersten Gerichtshof bindend - fest, daß die Beklagten den Untermietvertrag vom 25.2.1972 vor der Unterfertigung durch die Untermieter dem Hausverwalter der Kläger zur Prüfung vorlegten; in dem Vertragsentwurf waren Mietgegenstand, Mietbeginn und die Höhe des Untermietzinses (S 4.000 monatlich wertgesichert) enthalten. Wie weiters feststeht, erteilte der Hausverwalter die Erlaubnis zu dieser Untervermietung lediglich mit der Einschränkung, daß sie nicht zu Wohnzwecken erfolgen dürfe. Erst nach Genehmigung durch die Hausverwaltung wurde der Vertrag unterfertigt; eine Gleichschrift des Entwurfes war bei der Hausverwaltung verblieben.

Es ist richtig, daß die Zustimmung zur Untervermietung nach ständiger Rechtsprechung an sich nicht auch die Genehmigung zur Einhebung eines unverhältnismäßig hohen Entgeltes darstellt (MietSlg 30.387, 39.438), doch kann sich diese allerdings aus den Umständen ergeben, etwa aus der erkennbaren Absicht des Mieters, aus dem Untermietvertrag (unzulässige) Einkünfte zu erzielen (MietSlg 37.418 = RdW 1985, 370; 1 Ob 1618/91; 7 Ob 506/95 - nicht veröff.). Im vorliegenden Fall haben die Beklagten nach den Feststellungen den Sachverhalt vollständig offengelegt, weshalb sie nach stillschweigender Duldung durch mehr als 10 Jahre berechtigterweise davon ausgehen durften, die Tatsache der Untervermietung gegen ein monatliches Entgelt von S 4.000 (das übrigens dem vertraglichen Hauptmietzins entsprach) werde in Zukunft nicht als Kündigungsgrund geltend gemacht werden. Mit dieser Auffassung steht auch die von den Klägern aufgezeigte, ganz andere Sachverhalte betreffende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (4 Ob 520/95, 4 Ob 1566/95, 4 Ob 2050/96s, 7 Ob 812/76, 7 Ob 506/95, 7 Ob 2067/96p) nicht im Widerspruch.

Eine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO wird mit Bedachtnahme auf die Umstände des Einzelfalles nicht aufgezeigt. Eine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO wird mit Bedachtnahme auf die Umstände des Einzelfalles nicht aufgezeigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 508a Abs 2 Satz 3 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 508 a, Absatz 2, Satz 3 ZPO.

#### **Anmerkung**

E45843 10A01057

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

ECLI:AT:OGH0002:1997:0100OB00105.97G.0415.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970415\_OGH0002\_0100OB00105\_97G0000\_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)