

TE OGH 1989/9/21 8Ob587/89

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.09.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes HonProf. Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kropfitsch, Dr.Huber, Dr.Schwarz und Dr.Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***,

1040 Wien, Karlgasse 9, vertreten durch Dr.Peter Draxler, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Verlassenschaft nach Alois L***, vertreten durch die erbserklärten Erben 1. Gertrude L***, Cottagegasse 28, 1180 Wien, 2. Edeltraud F***, 2073 Obermarkersdorf 92, 3. Hulda P***, Krieglergasse 6, 1030 Wien, 4. Mag.Arch.Gottfried L***, Nußberggasse 7, 1190 Wien,

5. Erhard L***, Schwindgasse 15, 1040 Wien, alle vertreten durch Dr.Romeo Nowak und Dr.Christian Burghardt, Rechtsanwälte in Wien, und der Nebenintervenienten auf Seite der beklagten Parteien

1. Geschwister L*** OHG, Trachtenmoden, 1010 Wien, Kärntner Straße 5, vertreten durch Dr.Franz Kreibich, Dr.Alois Bixner und Dr.Walter Brandl, Rechtsanwälte in Salzburg, 2. Elise K***, Kosmetik-, Parfümeriewaren VertriebsgesmbH, 1010 Wien, Kärntner Straße 5, vertreten durch Dr.Hubert Dostal, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 25.Jänner 1989, GZ 41 R 700/88-13, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25.August 1988, GZ 48 C 141/88-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 2.966,40 bestimmten Kosten (einschließlich S 494,40 Umsatzsteuer), und der Nebenintervenientin Elise K*** VertriebsgesellschaftmbH die mit S 2.966,40 (einschließlich S 494,40 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei kündigte der beklagten Verlassenschaft das im Hause 1010 Wien, Kärntner Straße 5, gelegene Mietobjekt top Nr.6 und 7 aus den Kündigungsgründen des § 30 Abs. 2 Z 4, erster und zweiter Fall, sowie § 30 Abs. 2 Z 6 und 7 MRG auf und brachte hiezu unter anderem vor, die gekündigte Partei habe den Mietgegenstand teilweise durch Überlassung an Dritte gegen eine im Vergleich zu dem von ihr zu entrichtenden Mietzins unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet.

Nach rechtzeitig eingebrachten Einwendungen der beklagten Partei und Beitritt ihrer Untermieter als Nebenintervenienten hob das Erstgericht auf der Grundlage der Verfahrensergebnisse die Aufkündigung auf und wies das Klagebegehren ab. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Nach Punkt 1. des Mietvertrages vom 16.10.1947 ist die Firma Alois L*** Hauptmieterin des "Bestandobjektes top Nr.6/7" in Wien, Kärntner Straße 5. Nach Punkt 4. des Mietvertrages darf "das Bestandobjekt" nur für Büro- und Wohnzwecke verwendet werden. Bis zum Jahre 1955 oder 1956 betrieb Alois L*** in den Bestandräumlichkeiten sein Unternehmen. Seit 1969 bzw. 1972 sind die Bestandräumlichkeiten mit schriftlicher Zustimmung der klagenden Partei zur Gänze für Geschäftszwecke untervermietet. Im Jahre 1974 erfolgte die Gründung der L*** Gesellschaft mbH. Alois L*** brachte danach sein Einzelunternehmen samt Mietrechten in die neu gegründete Gesellschaft im Wege des Strukturverbesserungsgesetzes ein. Nach dieser Einbringung gab es niemals Gespräche über einen Mieterwechsel, die Mietzinsvorschreibungen lauteten auch weiterhin auf Alois L***, die Einzahlung der Mietzinsbeträge erfolgte unter dem Namen der Gesellschaft; dies wurde von der Hausverwaltung nicht beanstandet. Der Hauptmietzins für das Bestandobjekt top Nr.6/7 betrug im Jahre 1988 monatlich S 17.156,43 inkl. Betriebskosten zuzüglich MWSt, insgesamt S 18.871,45. Zusätzlich wurde noch ein Betrag von S 1.206,06 monatlich für die Benützung eines Geschäftsschildes an die Hauseigentümerin bezahlt. Für das Untermietobjekt top Nr.6, welches rund 105 bis 110 m² groß ist, bezahlte die Untermieterin L*** im Jahre 1987 insgesamt einen Zins von S 192.494,85 netto einschließlich Wertsicherung und Betriebskosten. Für das rund 150 m² große Objekt top Nr.7 bezahlte die Untermieterin K*** im Jahre 1987 insgesamt S 161.649,86 netto einschließlich Wertsicherung und Betriebskosten sowie den monatlichen Betrag von S 1.206,06 für das Geschäftsschild; dieser Betrag wird an die Hauseigentümerin weitergeleitet. Die Untermietzinsvorschreibungen für das Jahr 1988 wurden noch nicht erstellt, doch wird die Untermietzinshöhe in beiden Fällen ungefähr den im Jahre 1987 bezahlten Untermietzinsbeträgen entsprechen. Das Erstgericht war der Ansicht, daß es sich bei den Bestandräumlichkeiten top Nr.6 und 7 nach dem Parteiwillen um ein einheitliches Mietobjekt handle, für welches ein einheitlicher Bestandzins bezahlt werde; die klagende Partei habe den beiden Untervermietungen ausdrücklich zugestimmt. Da die Untermieter im Jahre 1987 insgesamt S 354.144,71 an Untermietzins geleistet hätten, betrage der monatliche Untermietzins S 29.512,05 abzüglich des Betrages von S 1.206,07 für das Geschäftsschild, somit insgesamt S 28.305,98. Der während des verfahrensgegenständlichen Zeitraumes von der beklagten Partei zu zahlende Hauptmietzins habe monatlich S 17.150,43 betragen. Demnach überschreite der monatliche Untermietzins den monatlichen Hauptmietzins um rund 65 %. Überschreitungen von 60 - 70 % habe die Rechtsprechung für zulässig gehalten und erst bei Überschreitung von über 100 % ein krasses Mißverhältnis der Gegenleistung angenommen. Eine Aufspaltung der Untermietzinse sei nicht vorzunehmen, weil hinsichtlich der Bestandräumlichkeiten top Nr.6 und 7 ein einheitliches Hauptmietverhältnis vorliege. Somit sei keiner der geltend gemachten Kündigungsgründe gegeben.

Das Berufungsgericht hielt die Berufung der klagenden Partei nicht für gerechtfertigt. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes den Betrag von S 300.000 übersteige. Den von der Berufungswerberin gerügten Feststellungsmangel, Alois L*** habe die Mietrechte legatarisch der Alois L*** Gesellschaft mbH bzw. deren Rechtsnachfolgerin vermacht, erachtete das Berufungsgericht aus rechtlichen Gründen nicht für relevant, denn der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4 MRG stelle auf die Weitergabe, also entgeltliche oder unentgeltliche Gebrauchsüberlassung ab. Im Sinne des zutreffenden Rechtsstandpunktes der Berufungswerberin könnten die Mietrechte auch nicht einseitig durch ein Vermächtnis übertragen werden. Daß eine Gebrauchsüberlassung der Mietobjekte an die Alois L*** GesmbH erfolgt sei, habe die Berufungswerberin weder vor dem Erstgericht noch im Berufungsverfahren behauptet. Auf der unbedenklichen Grundlage der erstgerichtlichen Feststellungen sei das Vorliegen der behaupteten Kündigungsgründe zu verneinen. Eine Untervermietung gegen unverhältnismäßig hohes Entgelt liege im Sinne der zutreffenden Ausführungen des Erstgerichtes erst bei Überschreitungen von über 100 % vor. Soweit sich der Berufungswerber auf die Entscheidung 6 Ob 577/85 = EvBl. 1988/17 berufe, übersehe er, daß es im vorliegenden Fall nicht um § 14 MG sondern um § 30 Abs. 2 Z 4 MRG gehe; diese Bestimmung spreche von einer "unverhältnismäßig hohen Gegenleistung" und nicht wie § 14 Abs. 2 MG von einem "angemessenen Entgelt". Auch nach der mit § 30 Abs. 2 Z 4 MRG inhaltlich identen Bestimmung des § 19 Abs. 2 Z 10 MG sei nicht vom angemessenen Entgelt, sondern von einer "unverhältnismäßig hohen Gegenleistung" auszugehen, welche nach der Judikatur ab einer Überschreitung von 100 % angenommen worden sei. An dieser Judikatur habe sich nach dem Inkrafttreten des MRG nichts geändert. Die Einbringung des Einzelunternehmens Alois L*** samt Mietrechten in die neu gegründete Alois L*** GesmbH im Jahre 1974 sei nicht als Weitergabe des Mietgegenstandes im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 4 MRG zu werten, weil nicht einmal die Einbringung bloßer Mietrechte in eine Gesellschaft, an der der Mieter beteiligt sei oder

selbst mitarbeite und auf diese Weise am Unternehmen wirtschaftlich interessiert erscheine, von der Rechtsprechung als Weitergabe des Mietgegenstandes im Sinne der angeführten Bestimmung angesehen werde. Soweit der Berufungsverber annehme, daß lediglich die Bestandrechte und nicht auch das Einzelunternehmen Alois L*** in die Alois L*** GesmbH eingebraucht worden seien; widerspreche dies dem festgestellten Sachverhalt, so daß die Rechtsrügen insoweit auch nicht gesetzmäßig.

Gegen die berufungsgerichtliche Entscheidung erhebt die klagende Partei eine auf den Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revision mit dem Antrage auf Abänderung dahin, daß die Aufkündigung für rechtswirksam erklärt und dem Räumungsbegehren stattgegeben werde. Zur Begründung wird ausgeführt, das Bestandobjekt bestehe aus zwei top-Nummern, nämlich Nr.6 und Nr.7, wobei die top Nr.6 von der beklagten Partei zu einem Untermietzins von S 145,82 pro m² verwertet werde und dies ergebe bei einem Hauptmietzins von S 72,58 pro m² eine Überschreitung von 100,9 %. Da auch bei nur teilweiser Unter Vermietung gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung der Kündigungsgrund den gesamten Mietgegenstand erfasse, sei der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4 MRG gegeben. Davon abgesehen betrage die Überschreitung des Hauptmietzins durch die für beide top-Nummern zusammengerechneten Untermietzinse festgestelltermaßen 65 %. Ob eine derartige Überschreitung noch zulässig sei, müsse nach der Rechtsprechung aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalles beurteilt werden. Vorliegendenfalls liege in dieser Überschreitung eine Jahresrendite von 56,4 %, die als überhöht zu betrachten sei, zumal nach § 44 Abs. 2 Z 2 MRG ein seinerzeit vereinbarter Hauptmietzins, der den angemessenen Hauptmietzins um mehr als 50 % übersteige, über Antrag des Mieters herabzusetzen sei. Schließlich seien die in der Kündigung angeführten Kündigungsgründe deswegen verwirklicht, weil die aufgekündigte Partei bzw. ihr Rechtsvorgänger beabsichtigt habe, die Mietrechte durch Legat an die Alois L*** Gesellschaft mbH bzw. an Edeltraude F*** als deren Rechtsnachfolgerin zu übertragen, die auch die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Bestandräumlichkeiten ausübe. Wenngleich diese geplante Mietrechtsübertragung mangels Zustimmung der klagenden Partei ohnehin unwirksam gewesen wäre, so verwirkliche die Übernahme und tatsächliche Verfügung über das Mietobjekt durch Edeltraude F*** den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4 MRG.

Rechtliche Beurteilung

Diesen Ausführungen kann insgesamt nicht gefolgt werden. Eine Weitergabe des Mietgegenstandes im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 4 erster Fall MRG, worunter die entgeltliche oder unentgeltliche Gebrauchsüberlassung zu verstehen ist (1 Ob 603/85), an die Alois L*** GesmbH liegt wovon auch die Revisionswerberin ausgeht nicht vor, vielmehr wurde das gesamte Bestandobjekt bereits vor Gründung der Alois L*** GesmbH mit Zustimmung der klagenden Partei an die beiden derzeitigen Untermieterinnen weitergegeben. In dieser einvernehmlichen Weitergabe des Mietgegenstandes durch Vermietung an Untermieter könnte wohl der behauptete Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4 zweiter Fall MRG gelegen sein, denn die Gestattung der Unter Vermietung allein gibt dem Mieter nicht das Recht, aus dieser Unter Vermietung einen unverhältnismäßigen Vorteil zu ziehen (MietSlg. 30.387, 37.418; JBl. 1987; 447). Anderes gilt nur im Falle weitergehenderer Abmachungen, die nicht nur ausdrücklich, sondern auch schlüssig zustande kommen können (4 Ob 507/87, 3 Ob 566/88), insbesondere zB bei entgeltlich erteilter Zustimmung des Vermieters zur Unter Vermietung (6 Ob 537/87) oder bei Vermietung an einen Mieter, dessen dem Vermieter bekannter Betriebsgegenstand Unter Vermietungen sind (4 Ob 507/87).

Bei der Überprüfung, ob der Mietgegenstand gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung unter Vermietet und somit der Kündigungstatbestand des § 30 Abs. 2 Z 4 zweiter Fall MRG verwirklicht wurde, ist die Höhe des für diesen Mietgegenstand vom Mieter an den Vermieter zu leistenden Mietzinses der Höhe des Untermietzinses gegenüberzustellen, den der Mieter aus der Unter Vermietung des Mietgegenstandes erzielt.

Den Gegenstand des Mietvertrages zwischen Vermieter und Mieter bilden hier die Bestandobjekte top Nr.6 und 7, denn sie wurden nicht getrennt, sondern als einheitlicher Mietgegenstand in Bestand gegeben. Dieser einheitliche Mietgegenstand wurde vom Mieter durch gänzliche Unter Vermietung verwertet. Entgegen der Ansicht der Revisionswerberin ist somit nicht von einer Vermietung von zwei Bestandobjekten, aber auch nicht von einer bloß teilweisen Unter Vermietung des einheitlichen Mietgegenstandes, sondern von einer gänzlichen Unter Vermietung desselben auszugehen. Demgemäß ist im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 4 zweiter Fall MRG auf den für die Unter Vermietung des gesamten Bestandgegenstandes, das sind die Räumlichkeiten top Nr.6 und 7, insgesamt verrechneten Untermietzins abzustellen. Bei der "Verwertung" des gesamten Mietgegenstandes gemäß der vorgenannten Gesetzesstelle ist eben die Gegenleistung insgesamt maßgebend.

Da sich der Wortlaut der genannten Bestimmung mit jenem des § 19 Abs. 2 Z 10 zweiter Fall MG deckt, ist für die Beurteilung, ob die Gegenleistung eine "unverhältnismäßig hohe" darstellt, weiterhin die Rechtsprechung zur letztgenannten Gesetzesstelle zu berücksichtigen (MietSlg. 36/37; MietSlg. 37/31 ua). Danach ist aber den Vorinstanzen beizupflichten, daß die hier feststehende 65 %-ige Überschreitung des Hauptmietzinses durch den aus der Verwertung des Mietgegenstandes gezogenen Untermietzins diesen noch nicht unzulässig macht. In den Entscheidungen MietSlg. 25.313 und 27.380 wurden unter Bedachtnahme auf die Umstände des Einzelfalles auch 70 %-ige bzw. 73 %-ige Überschreitungen, in der Entscheidung ImmZ 1979, 119 eine nicht an 100 % heranreichende Überschreitung als nicht übermäßige Gegenleistung gewertet.

Vorliegendenfalls hat sich die klagende Partei nach dem Inhalt des Mietvertrages zwar ausdrücklich die Zustimmung zu Unter Vermietungen vorbehalten, diese Zustimmung aber, wie dargestellt wurde, für die derzeitigen Unter Vermietungen ausdrücklich und ohne irgendwelche Einschränkungen gegeben. Wenngleich hierin, wie ebenfalls bereits ausgeführt wurde, noch kein Verzicht auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4 zweiter Fall MRG zu sehen ist, darf doch bei der diesbezüglichen Beurteilung aber kein allzu strenger Maßstab angelegt werden, denn mit gewissen Überschreitungen muß unter solchen Umständen jedenfalls gerechnet werden. Von einem eklatanten Mißverhältnis kann aber bei dieser Überschreitung von 65 % im Hinblick darauf, daß von der Rechtsprechung, wie auch die Revisionswerberin zugibt, Überschreitungen um 60 % ganz allgemein toleriert werden, nicht gesprochen werden. Welcher Kapitalrendite der vorgenannte Prozentsatz entspricht, ist ebenso unerheblich wie die von der Revisionswerberin zitierte Anordnung des § 44 Abs. 2 Z 2 MRG, denn diese Bestimmung dient dem Schutz des Mieters und impliziert keineswegs in gleichem Umfang geschützte Vermieterinteressen. Eine Übertragung von Mietrechten durch Legat ist nach nunmehr einhelliger Rechtsprechung (MietSlg. 18.182, 7 Ob 505/85; JBl. 1987, 449 ua) ohne Einverständnis des Vermieters nicht möglich. auf eine diesbezügliche Absicht des Mieters, die Mietrechte durch Vermächtnis auf die Alois L*** GesmbH bzw. F*** zu übertragen, muß daher nicht eingegangen werden. Die von der Revisionswerberin behauptete Ausübung der "tatsächlichen Verfügungsgewalt über die Bestandräumlichkeiten" durch Edeltraude F*** widerspricht den Feststellungen. Fest steht, daß Edeltraude F*** erbserklärte Erbin und einer der Vertreter des beklagten Nachlasses im Prozeß ist und daß die Bestandräumlichkeiten tatsächlich seit Jahren zur Gänze unter vermietet sind. Auch von einer Übernahme des Mietgegenstandes durch Edeltraude F*** und eine darin gelegene Verwirklichung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs. 2 Z 4 erster Fall MRG kann daher nicht die Rede sein.

Demgemäß war der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E18934

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0080OB00587.89.0921.000

Dokumentnummer

JJT_19890921_OGH0002_0080OB00587_8900000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>