

# RS OGH 1990/9/5 2Ob579/90, 8Ob517/90, 4Ob1511/96, 4Ob2302/96z, 4Ob157/97k, 9Ob97/97y, 10Ob327/97d, 8

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.09.1990

## Norm

MRG §30 Abs2 Z4 Fall2 F

## Rechtssatz

Bei Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne dieser Vorschrift vorliegt, ist der Untermietzins den auf die untervermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer erbrachten Leistungen gegenüberzustellen. Maßgebend hierfür ist der Zeitpunkt der Aufkündigung.

## Entscheidungstexte

- 2 Ob 579/90  
Entscheidungstext OGH 05.09.1990 2 Ob 579/90
- 8 Ob 517/90  
Entscheidungstext OGH 17.01.1991 8 Ob 517/90  
Auch; nur: Bei Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne dieser Vorschrift vorliegt, ist der Untermietzins den auf die untervermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer erbrachten Leistungen gegenüberzustellen. (T1)  
Beisatz: Beim Vergleich von Leistung und Gegenleistung sind sämtliche vom Hauptmieter gegenüber dem Untermieter erbrachten vermögenswerten Leistungen gegenüberzustellen. (T2)
- 4 Ob 1511/96  
Entscheidungstext OGH 30.01.1996 4 Ob 1511/96  
nur T1; Beis wie T2
- 4 Ob 2302/96z  
Entscheidungstext OGH 12.11.1996 4 Ob 2302/96z  
Beis wie T2
- 4 Ob 157/97k  
Entscheidungstext OGH 27.05.1997 4 Ob 157/97k
- 9 Ob 97/97y  
Entscheidungstext OGH 27.08.1997 9 Ob 97/97y  
Beis wie T2; Beisatz: Zu den vom Hauptmieter dem Untermieter erbrachten Leistungen zählt auch das Entgelt für

mitvermietete Einrichtungsgegenstände. (T3)

- 10 Ob 327/97d

Entscheidungstext OGH 04.11.1997 10 Ob 327/97d

Beis wie T2

- 8 Ob 28/03f

Entscheidungstext OGH 07.08.2003 8 Ob 28/03f

Beisatz: Es hängt stets von den Umständen des Einzelfalls ab. (T4)

- 9 Ob 88/03m

Entscheidungstext OGH 27.08.2003 9 Ob 88/03m

Auch; nur T1, Beis wie T2; Beisatz: Die Frage, ob ein im Sinne des § 26 MRG überhöhter Untermietzins vereinbart wurde, ist von jener zu trennen, ob ein Kündigungsgrund wegen "unverhältnismäßig hoher Gegenleistung" (§ 30 Abs 2 Z 4 MRG; früher § 19 Abs 2 Z 10 MG) verwirklicht wurde, zumal diesen Vorschriften ganz unterschiedliche Regelungszwecke zugrunde liegen. (T5)

Beisatz: Die zulässigen Zuschläge, die noch keine "unverhältnismäßig hohe Gegenleistung" darstellen, sind - abgesehen von sonstigen vom Hauptmieter dem Untermieter erbrachten Leistungen - auf den Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten, Umsatzsteuer und Erhaltungsbeitrag zu beziehen. (T6)

- 8 Ob 26/05i

Entscheidungstext OGH 17.03.2005 8 Ob 26/05i

Auch; nur T1; Beis ähnlich wie T2; Beis wie T4

- 2 Ob 52/05v

Entscheidungstext OGH 21.04.2005 2 Ob 52/05v

- 5 Ob 136/06w

Entscheidungstext OGH 27.06.2006 5 Ob 136/06w

Auch; Beis wie T5

- 6 Ob 193/05h

Entscheidungstext OGH 12.10.2006 6 Ob 193/05h

- 7 Ob 42/07p

Entscheidungstext OGH 08.03.2007 7 Ob 42/07p

Beis wie T4

- 9 Ob 13/11v

Entscheidungstext OGH 25.11.2011 9 Ob 13/11v

Vgl; Beis wie T4

- 2 Ob 105/12y

Entscheidungstext OGH 28.06.2012 2 Ob 105/12y

nur T1; Beisatz: Die dem Untermieter zugute kommenden Investitionen des Hauptmieters sind mit dem Gebrauchswert im Zeitpunkt der Untervermietung zu berücksichtigen, wobei ein den Hauptmietzins einschließlich des zu berücksichtigenden Gebrauchswerts der Investition zuzüglich Verzinsung um mehr als 100 % übersteigender Untermietzins regelmäßig als übermäßig qualifiziert wird. (T7)

- 5 Ob 222/08w

Entscheidungstext OGH 03.03.2009 5 Ob 222/08w

Vgl; Vgl auch Beis wie T5

- 2 Ob 208/14y

Entscheidungstext OGH 23.04.2015 2 Ob 208/14y

Beis wie T7

- 1 Ob 27/15z

Entscheidungstext OGH 19.03.2015 1 Ob 27/15z

Beis wie T4

- 10 Ob 2/16s

Entscheidungstext OGH 10.05.2016 10 Ob 2/16s

Beis wie T4

- 9 Ob 83/17x

Entscheidungstext OGH 27.02.2018 9 Ob 83/17x

nur T1; Beis wie T4; Beis wie T5

- 3 Ob 13/18k

Entscheidungstext OGH 21.02.2018 3 Ob 13/18k

Beisatz: Hier: 2 getrennte Untermietverträge (T8)

Veröff: SZ 2018/14

- 7 Ob 189/17w

Entscheidungstext OGH 29.08.2018 7 Ob 189/17w

Beis wie T3; Veröff: SZ 2018/65

- 1 Ob 122/20b

Entscheidungstext OGH 22.07.2020 1 Ob 122/20b

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

ECLI:AT:OGH0002:1990:RS0070593

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

23.09.2020

**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)