

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE OGH 2020/9/2 3Ob96/20v

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.09.2020

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat Dr. Roch als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. PD Dr. Rassi, die Hofrättinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und den Hofrat Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. T\*\*\*\*\*, vertreten durch Huber Swoboda Oswald Aixberger Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei Dkfm. K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Michael Ott & Mag. Christoph Klein, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. April 2020, GZ 40 R 208/19p-76, den

Beschluss

gefasst:

## **Spruch**

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

### **Rechtliche Beurteilung**

[1] 1. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein stillschweigender Verzicht auf ein Recht vorliegt, ist nach ständiger Rechtsprechung besondere Vorsicht geboten: Er darf immer nur dann angenommen werden, wenn besondere Umstände darauf hinweisen, dass er ernstlich gewollt ist (RIS-Justiz RS0014190). Dass die Vorinstanzen einen schlüssigen Verzicht der vormaligen Vermieterin auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG aufgrund der gesamten Umstände des Einzelfalls verneinten, stellt keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung dar. Die vom Beklagten ins Treffen geführte Entscheidung 4 Ob 507/87 ist hier aufgrund eines relevant anderen Sachverhalts nicht einschlägig.

[2] 2. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, wonach es beim Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG weder auf ein Verschulden des Hauptmieters noch auf eine Interessenabwägung ankomme, begründet trotz der gegenteiligen, jedoch vereinzelt gebliebenen Entscheidung 6 Ob 31/73 schon aufgrund des klaren Gesetzeswortlauts keine erhebliche Rechtsfrage.

[3] 3. Ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung iSd § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG vorliegt, ist nach ständiger Rechtsprechung aufgrund der Umstände des Einzelfalls nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (RS0106983). Ein den Hauptmietzins um 60 bis 70 % übersteigender Untermietzins wird von der Rechtsprechung regelmäßig als nicht übermäßig qualifiziert (RS0068141 [T16]), während eine Überschreitung um 100 % oder mehr als jedenfalls unverhältnismäßig angesehen wird (RS0068141 [T19]). Es trifft zwar zu, dass bei der sich aus den Unsicherheiten der Bewertung im vorliegenden Fall nach den Feststellungen ergebenden Bandbreite der Überschreitung des Hauptmietzinses von 84,99 % bis 96,75 % – wie sie das Berufungsgericht im für den Beklagten günstigsten Fall unbeanstandet annahm (vgl Berufungsurteil S 16 und 18) – angesichts der Beweislast des Klägers (§ 33 Abs 1 MRG) zugunsten des Beklagten vom niedrigeren Wert auszugehen ist. Dass die Vorinstanzen die Überschreitung im vorliegenden Fall als unverhältnismäßig hoch qualifizierten, stellt allerdings keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung dar.

### **Textnummer**

E129144

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

ECLI:AT:OGH0002:2020:0030OB00096.20V.0902.000

### **Im RIS seit**

28.09.2020

### **Zuletzt aktualisiert am**

29.09.2020

**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)