

TE OGH 2024/11/6 6Ob16/24g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.11.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Gitschthaler als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer, Dr. Faber, Mag. Pertmayr und Dr. Weber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei 1. A* L*, 2. C* L*, 3. A* S*, 4. Dr. C* L*, alle vertreten durch Weimann Kesselgruber Rechtsanwälte OG in Wien, wider die beklagte Partei H* H*, vertreten durch Dr. Michael Ott und Mag. Christoph Klein, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. November 2023, GZ 39 R 138/23t-52, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Bei Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4 Fall 2 MRG vorliegt, ist der Untermietzins den auf die untervermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer erbrachten Leistungen gegenüberzustellen (RS0070593 [T1]). § 30 Abs 2 Z 4 MRG soll den Vermieter vor „übermäßigem Gewinnstreben“ bei der Verwertung des Bestandobjekts durch den Mieter schützen (9 Ob 83/17x; 7 Ob 171/97s). Durch die Vorschrift soll verhindert werden, dass der Hauptmieter unter Ausnützung des Mieterschutzes einen ihm nicht zustehenden Gewinn erzielt; der Hauptmieter soll keinen unbilligen Vorteil ziehen (RS0070606). Ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4 Fall 2 MRG vorliegt, ist aufgrund der Umstände des Einzelfalls nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen und begründet daher regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO (RS0106983; RS0070593 [T4]). [1] 1. Bei Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, Fall 2 MRG vorliegt, ist der Untermietzins den auf die untervermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer erbrachten Leistungen gegenüberzustellen (RS0070593 [T1]). Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG soll den Vermieter vor „übermäßigem Gewinnstreben“ bei der Verwertung des Bestandobjekts durch den Mieter schützen (9 Ob 83/17x; 7 Ob 171/97s). Durch die Vorschrift soll verhindert werden, dass der Hauptmieter unter Ausnützung des Mieterschutzes einen ihm nicht zustehenden Gewinn erzielt; der Hauptmieter soll keinen unbilligen Vorteil ziehen (RS0070606). Ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer

4, Fall 2 MRG vorliegt, ist aufgrund der Umstände des Einzelfalls nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen und begründet daher regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO (RS0106983; RS0070593 [T4]).

[2] 2. Nach dem hier zu beurteilenden Hauptmietvertrag darf das Bestandsobjekt nur zum Betrieb einer Förderung von modernen Tanzformen und Kultur verwendet werden. Das Berufungsgericht war der Ansicht, im vorliegenden Fall liege keine Konstellation vor, in der der beklagte Mieter unter Ausnutzung des Mieterschutzes aus der Untervermietung einen ihm nicht zustehenden Gewinn oder einen unbilligen Vorteil ziehe. Der Beklagte strebe als Obmann des von ihm gegründeten Fördervereins, der selbst keine Tanzkurse/-veranstaltungen anbiete, durch die von diesem Verein vorgenommene Untervermietung des Tanzsaals und dessen Nebenräumen eine stundenweise Buchung, jeweils semesterweise immer am selben Wochentag, durch die Veranstalter an. Die Zahl der abgehaltenen (Tanz-)Veranstaltungen sei auch nicht als tagesfüllend zu betrachten. Aus den für den Beurteilungszeitpunkt relevanten Ein- und Ausgaben des Vereins lasse sich keine Gewinnerzielungsabsicht des Beklagten ableiten. Eine Erwerbsquelle für den Beklagten sei nicht geschaffen, sondern lediglich versucht worden, den Zwecken des Fördervereins dadurch zu entsprechen, dass die Bestandsräumlichkeiten kostendeckend an Veranstalter von Tanzveranstaltungen weitergegeben werden. Mit der tage-, wochen- oder monatsweisen Untervermietung einer Wohnung über eine Internetbuchungsplattform, die der Entscheidung 7 Ob 189/17w zugrunde gelegen sei, sei der vorliegende Fall nicht vergleichbar. Im gegebenen Zusammenhang erscheine daher eine Vergleichsrechnung, die auf fiktiven Einnahmen aus einer tagesfüllenden Vermietung entsprechend den angebotenen Stundensätzen beruhe, sachlich nicht gerechtfertigt.

[3] Diese Auffassung bewegt sich in dem dem Berufungsgericht im Einzelfall zukommenden Beurteilungsspielraum und bedarf keiner Korrektur durch den Obersten Gerichtshof.

[4] 3. Nach ständiger Rechtsprechung ist bei einer Überschreitung des Hauptmietzinses durch den Untermietzins um 100 % oder mehr der Kündigungstatbestand erfüllt; darunter wird regelmäßig keine Übermäßigkeit angenommen (Kasuistik bei RS0068141). Maßgebend ist der Zeitpunkt der Aufkündigung (RS0070593). Auch wenn damit stets auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Aufkündigung abgestellt werden muss, ist damit aber nicht gesagt, dass nur die Mieteinnahmen dieses Monats berücksichtigt werden dürften. Wenn die Untermieteinnahmen schwanken, insbesondere weil für eine bestimmte Zeit des Jahres kein oder ein bloß verminderter Untermietzins geschuldet wird, kann es auch sachgerecht sein, bei der Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit der Gegenleistung auf die Jahresmieteinnahmen abzustellen (8 Ob 60/23s [ErwGr 6.]).

[5] Das Berufungsgericht hat bei der Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit die erzielten Untermieterlöse aus einem Semester den diesbezüglichen Hauptmietzinsen gegenüber gestellt und in die Semesterdauer die Sommermonate Juli und August, in denen kaum Veranstaltungen stattfanden, eingerechnet. Darin ist keine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken.

Textnummer

E142888

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0060OB00016.24G.1106.000

Im RIS seit

27.11.2024

Zuletzt aktualisiert am

27.11.2024

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