

TE OGH 2017/2/27 6Ob222/16i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.02.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Kuras als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R* GmbH, *, vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei I* Gesellschaft mbH, *, vertreten durch Mag. Michael Medwed und Mag. Johann Sparowitz, Rechtsanwälte in Graz, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 1. September 2016, GZ 4 R 194/16g-32, 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. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Ungeachtet der Breite ihrer Ausführungen zeigt die außerordentliche Revision keine erhebliche Rechtsfrage (§ 502 Abs 1 ZPO) auf. Ungeachtet der Breite ihrer Ausführungen zeigt die außerordentliche Revision keine erhebliche Rechtsfrage (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO) auf.

Rechtliche Beurteilung

1. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG verwirklicht, wenn die Leistungen des Untermieters jene, die der Mieter seinem Bestandgeber zu erbringen hat, um mehr als 100 % übersteigen (10 Ob 2/16s; RIS-Justiz RS0070620 [T1, T3]; RS0068141 [T19]; RS0070593 [T7]). Nach den Feststellungen der Vorinstanzen, an die der Oberste Gerichtshof gebunden ist, übersteigen die Leistungen des Untermieters der beklagten Partei ihre an die klagende Partei zu erbringenden Leistungen um zumindest 130 %. 1. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist der Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG verwirklicht, wenn die Leistungen des Untermieters jene, die der Mieter seinem Bestandgeber zu erbringen hat, um mehr als 100 % übersteigen (10 Ob 2/16s; RIS-Justiz RS0070620 [T1, T3]; RS0068141 [T19]; RS0070593 [T7]). Nach den Feststellungen der Vorinstanzen, an die der Oberste Gerichtshof gebunden ist, übersteigen die Leistungen des Untermieters der beklagten Partei ihre an die klagende Partei zu erbringenden Leistungen um zumindest 130 %.

2. Entgegen der Ansicht der Rechtsmittelwerberin ist nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs für die Beurteilung des Vorliegens des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG der Zeitpunkt der Aufkündigung maßgebend (RIS-Justiz RS0070593; RS0106984). Die Frage, ob ein im Sinn 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) verwirklicht wurde, zumal diesen Vorschriften ganz unterschiedliche Regelungszwecke zugrunde liegen (RIS-Justiz RS0070593 [T5]).

2. Entgegen der Ansicht der Rechtsmittelwerberin ist nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs für die Beurteilung des Vorliegens des Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG der Zeitpunkt der Aufkündigung maßgebend (RIS-Justiz RS0070593; RS0106984). Die Frage, ob ein im Sinn des Paragraph 26, MRG überhöhter Untermietzins vereinbart wurde, ist von jener zu trennen, ob ein Kündigungsgrund wegen „unverhältnismäßig hoher Gegenleistung“ (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG) verwirklicht wurde, zumal diesen Vorschriften ganz unterschiedliche Regelungszwecke zugrunde liegen (RIS-Justiz RS0070593 [T5]).

3. Den Ausführungen unter A3 der Revisionsschrift (unrichtige Interpretation des § 2 Abs 1 fünfter Satz MRG) fehlt die Entscheidungsrelevanz. Nach den vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen ist nicht feststellbar, dass bei Neuregelung des Mietverhältnisses in den Jahren 1994/1995 und später, noch zu Zeiten der Rechtsvorgängerin der Klägerin auf Bestandgeberseite, von Punkt 3 der Neuregelung („Verwertungsverbot“) abweichende Absprachen in irgendeiner Form – mündlich oder schriftlich – getroffen wurden. Steht schon nicht fest, dass Nebenabreden überhaupt getroffen wurden, kann sich die in der Revision aufgeworfene Frage nicht stellen.

3. Den Ausführungen unter A3 der Revisionsschrift (unrichtige Interpretation des Paragraph 2, Absatz eins, fünfter Satz MRG) fehlt die Entscheidungsrelevanz. Nach den vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen ist nicht feststellbar, dass bei Neuregelung des Mietverhältnisses in den Jahren 1994 aus 1995, und später, noch zu Zeiten der Rechtsvorgängerin der Klägerin auf Bestandgeberseite, von Punkt 3 der Neuregelung („Verwertungsverbot“) abweichende Absprachen in irgendeiner Form – mündlich oder schriftlich – getroffen wurden. Steht schon nicht fest, dass Nebenabreden überhaupt getroffen wurden, kann sich die in der Revision aufgeworfene Frage nicht stellen.

4. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Verfahrens hat der Oberste Gerichtshof geprüft. Sie liegt nicht vor § 510 Abs 3 ZPO).

4. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Verfahrens hat der Oberste Gerichtshof geprüft. Sie liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Schlagworte

1 Generalabonnement

Textnummer

E117474

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:E117474

Im RIS seit

22.03.2017

Zuletzt aktualisiert am

18.01.2023

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