

TE OGH 2016/9/27 6Ob151/16y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.09.2016

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 S ***** AG, ***** , vertreten durch Hule Bachmayr-Heyda Nordberg Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei Dr. B***** W***** , vertreten durch Dr. Thomas Würzl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 15. Juni 2016, GZ 39 R 419/15d-15, 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. Nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG kann ein Untermietverhältnis unter anderem dann gekündigt werden, wenn durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann. 1.1. Nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG kann ein Untermietverhältnis unter anderem dann gekündigt werden, wenn durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann.

1.2. Damit erweitert § 30 Abs 2 Z 12 MRG den Kreis der dem Untervermieter offenstehenden Kündigungsgründe um weitere Kündigungstatbestände, an die geringere Anforderungen gestellt werden als an die Auflösung eines Hauptmietverhältnisses (MietSlg 48.369; Illedits-Rohr in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2 § 30 MRG Rz 177). Dabei ist anerkannt, dass auch wirtschaftliche Interessen des Hauptmieters für die Aufkündigung nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG ausreichen können (6 Ob 79/01p; MietSlg 22.400; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht3 [2013] § 30 Rz 97). 1.2. Damit erweitert Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG den Kreis der dem Untervermieter offenstehenden Kündigungsgründe um weitere Kündigungstatbestände, an die geringere Anforderungen gestellt

werden als an die Auflösung eines Hauptmietverhältnisses (MietSlg 48.369; Illedits-Rohr in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2 Paragraph 30, MRG Rz 177). Dabei ist anerkannt, dass auch wirtschaftliche Interessen des Hauptmieters für die Aufkündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG ausreichen können (6 Ob 79/01p; MietSlg 22.400; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht3 [2013] Paragraph 30, Rz 97).

1.3. Das Gesetz enthält in § 30 Abs 2 Z 12 MRG nur eine demonstrative Aufzählung der Fälle, in denen dem Untervermieter die Fortsetzung des Unterbestandverhältnisses nicht zugemutet werden kann (arg „namentlich“ in § 30 Abs 2 Z 12 MRG). 1.3. Das Gesetz enthält in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG nur eine demonstrative Aufzählung der Fälle, in denen dem Untervermieter die Fortsetzung des Unterbestandverhältnisses nicht zugemutet werden kann (arg „namentlich“ in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG).

2. Ob die Voraussetzungen für den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG vorliegen, stellt regelmäßig eine nur unter Berücksichtigung aller objektiv vorliegenden Umstände des Einzelfalls zu lösende Frage dar (Hausmann aaO), sodass es sich dabei in der Regel um keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO handelt. 2. Ob die Voraussetzungen für den Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG vorliegen, stellt regelmäßig eine nur unter Berücksichtigung aller objektiv vorliegenden Umstände des Einzelfalls zu lösende Frage dar (Hausmann aaO), sodass es sich dabei in der Regel um keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO handelt.

3. Entgegen den Revisionsausführungen sind die Vorinstanzen nicht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen:

3.1. In der Entscheidung 2 Ob 580/83 war ein Sachverhalt zu beurteilen, in dem der Hauptmieter einer Wohnung etwa zwei Drittel dieser Wohnung um 2.000 ATS pro Monat untervermietete. Der Hauptmietzins für die gesamte Wohnung betrug im Jahr 1977 monatlich 118,58 ATS. In der Folge wurde dem Hauseigentümer eine Mietzinsanhebung bewilligt, sodass der Hauptmietzins im Jahr 1982 3.432,07 ATS und im Jahr 1983 3.751,46 ATS betrug. Schon im Jahr 1978 hatte der Untervermieter zudem eine Gasetagenheizung einbauen lassen, wofür er einen Wohnungsverbesserungskredit aufgenommen hatte, auf dem er ab 1981 Halbjahresraten in Höhe von 7.266 ATS zurückzahlte. Bei dieser Sachlage hielten alle drei Instanzen übereinstimmend wichtige Interessen des Untervermieters im Sinne des § 30 Abs 2 Z 12 MRG für verletzt. Als solche seien alle Momente zu werten, die für den Untervermieter vom Standpunkt seiner familiären Interessen oder seiner wirtschaftlichen Bedürfnisse von maßgebender Bedeutung seien. 3.1. In der Entscheidung 2 Ob 580/83 war ein Sachverhalt zu beurteilen, in dem der Hauptmieter einer Wohnung etwa zwei Drittel dieser Wohnung um 2.000 ATS pro Monat untervermietete. Der Hauptmietzins für die gesamte Wohnung betrug im Jahr 1977 monatlich 118,58 ATS. In der Folge wurde dem Hauseigentümer eine Mietzinsanhebung bewilligt, sodass der Hauptmietzins im Jahr 1982 3.432,07 ATS und im Jahr 1983 3.751,46 ATS betrug. Schon im Jahr 1978 hatte der Untervermieter zudem eine Gasetagenheizung einbauen lassen, wofür er einen Wohnungsverbesserungskredit aufgenommen hatte, auf dem er ab 1981 Halbjahresraten in Höhe von 7.266 ATS zurückzahlte. Bei dieser Sachlage hielten alle drei Instanzen übereinstimmend wichtige Interessen des Untervermieters im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG für verletzt. Als solche seien alle Momente zu werten, die für den Untervermieter vom Standpunkt seiner familiären Interessen oder seiner wirtschaftlichen Bedürfnisse von maßgebender Bedeutung seien.

3.2. Die Entscheidung 6 Ob 79/01p betraf einen Sachverhalt, in dem bei der Hauptmieterin eines zur Gänze untervermieteten Geschäftslokals ein Machtwechsel eintrat. Der ursprüngliche Hauptmietzins betrug inklusive Betriebskosten 14.000 ATS, der Untermietzins 10.000 ATS pro Monat. In der Folge verlangte die Vermieterin gestützt auf einen Machtwechsel bei der Hauptmieterin eine Anhebung des Hauptmietzinses auf 243.980 ATS monatlich. Nach Vergleichsverhandlungen vereinbarten die Vermieterin und die Hauptmieterin einen monatlichen Hauptmietzins von 80.000 ATS. Da die Hauptmieterin im Mietgegenstand kein Unternehmen betrieb (die bloße Verwertung der Mietrechte ist darunter nicht zu subsumieren), wäre eine Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG nicht durchsetzbar gewesen. Der Oberste Gerichtshof sprach aus, die Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG setze voraus, dass der Hauptmieter nicht selbst die Unzumutbarkeit der Aufrechterhaltung des Untermietverhältnisses schuldhaft herbeigeführt habe, weil ihn Schutzpflichten zugunsten seines Vertragspartners trafen. Eine schuldhafte Unkenntnis der Rechtslage und damit der Ausschluss des Kündigungsrechts nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG wurden aufgrund der zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses noch unklaren Rechtslage im Ergebnis verneint und die Kündigung daher für zulässig gehalten. 3.2. Die Entscheidung 6 Ob 79/01p betraf einen Sachverhalt, in dem bei der Hauptmieterin eines zur Gänze untervermieteten Geschäftslokals ein Machtwechsel eintrat. Der ursprüngliche Hauptmietzins betrug inklusive

Betriebskosten 14.000 ATS, der Untermietzins 10.000 ATS pro Monat. In der Folge verlangte die Vermieterin gestützt auf einen Machtwechsel bei der Hauptmieterin eine Anhebung des Hauptmietzinses auf 243.980 ATS monatlich. Nach Vergleichsverhandlungen vereinbarten die Vermieterin und die Hauptmieterin einen monatlichen Hauptmietzins von 80.000 ATS. Da die Hauptmieterin im Mietgegenstand kein Unternehmen betrieb (die bloße Verwertung der Mietrechte ist darunter nicht zu subsumieren), wäre eine Mietzinsanhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht durchsetzbar gewesen. Der Oberste Gerichtshof sprach aus, die Kündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG setze voraus, dass der Hauptmieter nicht selbst die Unzumutbarkeit der Aufrechterhaltung des Untermietverhältnisses schuldhaft herbeigeführt habe, weil ihn Schutzpflichten zugunsten seines Vertragspartners trafen. Eine schuldhafte Unkenntnis der Rechtslage und damit der Ausschluss des Kündigungsrechts nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG wurden aufgrund der zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses noch unklaren Rechtslage im Ergebnis verneint und die Kündigung daher für zulässig gehalten.

3.3. Von diesen Entscheidungen unterscheidet sich der vorliegende Sachverhalt insofern, als es nicht um eine Erhöhung des Hauptmietzinses, also einen von einem Dritten ausgelösten Umstand ging. Vielmehr ergibt sich im vorliegenden Fall nach Ansicht der klagenden Partei die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Unterbestandverhältnisses aus dem Ergebnis eines Verfahrens nach § 26 MRG auf Überprüfung der Höhe des Untermietzinses. Würde jedoch das Ergebnis eines derartigen Verfahrens bereits für sich genommen ohne Hinzutreten weiterer Umstände den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG verwirklichen, würde dadurch der vom Gesetz intendierte Schutz des Untermieters unterlaufen. Ein schutzwürdiges Interesse des Untervermieters, einen unzulässig hohen Unterbestandzins zu erhalten, ist nicht anzuerkennen. Zudem beruhte die Entscheidung im Verfahren nach § 26 MRG maßgeblich darauf, dass der ursprünglich unausgebaute Dachboden der Kategorie D zuzuordnen ist und sich die Zulässigkeit des Hautmietzinses als Grundlage für die Ermittlung des Untermietzinses nach dieser Kategorie bestimmt (5 Ob 85/14g). Diese Rechtsansicht war damals keineswegs überraschend. Anders als in dem der Vorentscheidung des erkennenden Senats 6 Ob 79/01p lag daher auch keine unklare Rechtslage vor, sodass deren Nichtberücksichtigung dem Untervermieter nicht vorgeworfen werden könnte. In den sonstigen Umständen trat aber im vorliegenden Fall – anders als in den zitierten Vorentscheidungen – gerade keine nachträgliche Änderung ein (zu unvorhergesehenen Änderungen als Voraussetzung für eine Aufkündigung nach § 30 Abs 2 Z 12 MRG vgl auch Hausmann/Vonkilch aaO § 30 MRG Rz 97).

3.3. Von diesen Entscheidungen unterscheidet sich der vorliegende Sachverhalt insofern, als es nicht um eine Erhöhung des Hauptmietzinses, also einen von einem Dritten ausgelösten Umstand ging. Vielmehr ergibt sich im vorliegenden Fall nach Ansicht der klagenden Partei die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Unterbestandverhältnisses aus dem Ergebnis eines Verfahrens nach Paragraph 26, MRG auf Überprüfung der Höhe des Untermietzinses. Würde jedoch das Ergebnis eines derartigen Verfahrens bereits für sich genommen ohne Hinzutreten weiterer Umstände den Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG verwirklichen, würde dadurch der vom Gesetz intendierte Schutz des Untermieters unterlaufen. Ein schutzwürdiges Interesse des Untervermieters, einen unzulässig hohen Unterbestandzins zu erhalten, ist nicht anzuerkennen. Zudem beruhte die Entscheidung im Verfahren nach Paragraph 26, MRG maßgeblich darauf, dass der ursprünglich unausgebaute Dachboden der Kategorie D zuzuordnen ist und sich die Zulässigkeit des Hautmietzinses als Grundlage für die Ermittlung des Untermietzinses nach dieser Kategorie bestimmt (5 Ob 85/14g). Diese Rechtsansicht war damals keineswegs überraschend. Anders als in dem der Vorentscheidung des erkennenden Senats 6 Ob 79/01p lag daher auch keine unklare Rechtslage vor, sodass deren Nichtberücksichtigung dem Untervermieter nicht vorgeworfen werden könnte. In den sonstigen Umständen trat aber im vorliegenden Fall – anders als in den zitierten Vorentscheidungen – gerade keine nachträgliche Änderung ein (zu unvorhergesehenen Änderungen als Voraussetzung für eine Aufkündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG vergleiche auch Hausmann/Vonkilch aaO Paragraph 30, MRG Rz 97).

3.4. Der Verweis der klagenden Partei auf den für die Wohnung der Beklagten fiktiv möglichen Hauptmietzins von 1.416,77 EUR geht aus mehreren Gründen ins Leere. Zunächst ist für die Zulässigkeit des Mietzinses auf den Zeitpunkt des Abschlusses des (Unter-)Mietvertrags abzustellen. Diesbezüglich kann auf die im zwischen denselben Parteien geführten Verfahren nach § 26 MRG ergangene Entscheidung 5 Ob 85/14g verwiesen werden. Zudem bezahlt die klagende Partei für den gesamten Dachboden nur 1.334,48 EUR netto monatlich, wovon auf die klagsgegenständliche Wohnung ein Betrag von 266,10 EUR entfällt. Damit entbehrt die Behauptung der klagenden Partei, sie „subventioniere“ die Beklagte monatlich mit über 400 EUR, der tatsächlichen Grundlage. Wenn die Vorinstanzen bei dieser Sachlage trotz der von der Beklagten erreichten Reduktion des Untermietzinses auf monatlich 665,03 EUR das

Vorliegen der Voraussetzungen des § 30 Abs 2 Z 12 MRG verneinten, ist darin keine vom Obersten Gerichtshof im Interesse der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken. 3.4. Der Verweis der klagenden Partei auf den für die Wohnung der Beklagten fiktiv möglichen Hauptmietzins von 1.416,77 EUR geht aus mehreren Gründen ins Leere. Zunächst ist für die Zulässigkeit des Mietzinses auf den Zeitpunkt des Abschlusses des (Unter-)Mietvertrags abzustellen. Diesbezüglich kann auf die im zwischen denselben Parteien geführten Verfahren nach Paragraph 26, MRG ergangene Entscheidung 5 Ob 85/14g verwiesen werden. Zudem bezahlt die klagende Partei für den gesamten Dachboden nur 1.334,48 EUR netto monatlich, wovon auf die klagsgegenständliche Wohnung ein Betrag von 266,10 EUR entfällt. Damit entbehrt die Behauptung der klagenden Partei, sie „subventioniere“ die Beklagte monatlich mit über 400 EUR, der tatsächlichen Grundlage. Wenn die Vorinstanzen bei dieser Sachlage trotz der von der Beklagten erreichten Reduktion des Untermietzinses auf monatlich 665,03 EUR das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG verneinten, ist darin keine vom Obersten Gerichtshof im Interesse der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken.

4. Die Ermittlung der tatsächlichen Voraussetzungen für die Höhe des Bestand- bzw Unterbestandszinses fällt in den Bereich der Tatsachenfeststellung und Beweiswürdigung, deren Überprüfung der Kognition des Obersten Gerichtshofs entzogen ist.

5. Zusammenfassend bringt die klagende Partei somit keine Rechtsfrage der in § 502 Abs 1 ZPO geforderten Bedeutung zur Darstellung, sodass die Revision spruchgemäß zurückzuweisen war. 5. Zusammenfassend bringt die klagende Partei somit keine Rechtsfrage der in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geforderten Bedeutung zur Darstellung, sodass die Revision spruchgemäß zurückzuweisen war.

Textnummer

E115922

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0060OB00151.16Y.0927.000

Im RIS seit

21.10.2016

Zuletzt aktualisiert am

03.11.2021

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