

TE OGH 2016/5/10 10Ob2/16s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.05.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Fellingner als Vorsitzenden, die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Neumayr und Dr. Schramm, die Hofrätin Dr. Fichtenau sowie den Hofrat Mag. Ziegelbauer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C*****, vertreten durch Dr. Erwin Markl, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei G*****, vertreten durch Dr. Bernhard Waldhof, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 23. Oktober 2015, GZ 3 R 228/15y-12, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 13. Mai 2015, GZ 17 C 348/14h-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Gegenstand des Verfahrens ist die Aufkündigung eines Bestandverhältnisses betreffend ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet A***** sowie die Räumung des Grundstücks. Die Liegenschaft, deren Alleineigentümer der Kläger ist, besteht unter anderem aus dem GSt *****, das eine Fläche von 3.358 m² umfasst. Am 26. 7. 1973 schlossen der Vater des Klägers als damaliger Eigentümer und der inzwischen verstorbene Ehegatte der Beklagten über das damals eine Freifläche darstellende GSt ***** einen Bestandvertrag auf unbestimmte Zeit zur Errichtung von Superädifikaten zwecks Betriebs einer Frächtereier und eines Raupenbetriebs zu einem monatlichen (wertgesicherten) Bestandzins von 10.000 ATS (zuzüglich USt) ab. Der Bestandgeber verzichtete zunächst auf die Dauer von 25 Jahren auf sein Kündigungsrecht. Alle vom Bestandnehmer auf dem Bestandsobjekt zu erbringenden Investitionen sollten, auch wenn sie mit der Liegenschaft erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden sind, im uneingeschränkten Eigentum des Bestandnehmers bleiben. Im Fall der Beendigung des Bestandvertrags sollte es dem Bestandnehmer freistehen, diese Investitionen ganz oder teilweise zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Laut Pkt II der schriftlichen Zusatzvereinbarung sollte im Fall der Kündigung durch den Bestandnehmer – wenn dies vom Bestandnehmer gewünscht wird – der Bestandgeber verpflichtet sein, die Investitionen um jenen Betrag abzulösen, der zum Zeitpunkt der Rückstellung des Bestandsobjekts von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen als Zeitwert

dieser Investitionen festgestellt wird. Der Bestandnehmer ist aufgrund des Bestandvertrags berechtigt, alle seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf eine dritte Person seiner Wahl zu übertragen. Der Bestandgeber ist daher verpflichtet, über Aufforderung des Bestandnehmers mit einem Dritten einen inhaltlich gleichen Vertrag abzuschließen. Die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag sollen auf die beiderseitigen Rechts- und Geschäftsnachfolger, insbesondere auch auf jeden Einzelrechtsnachfolger im Besitz der Liegenschaft, übergehen. Gegenstand des Verfahrens ist die Aufkündigung eines Bestandverhältnisses betreffend ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet A***** sowie die Räumung des Grundstücks. Die Liegenschaft, deren Alleineigentümer der Kläger ist, besteht unter anderem aus dem GSt ***** , das eine Fläche von 3.358 m² umfasst. Am 26. 7. 1973 schlossen der Vater des Klägers als damaliger Eigentümer und der inzwischen verstorbene Ehegatte der Beklagten über das damals eine Freifläche darstellende GSt ***** einen Bestandvertrag auf unbestimmte Zeit zur Errichtung von Superädifikaten zwecks Betriebs einer Frächtereie und eines Raupenbetriebs zu einem monatlichen (wertgesicherten) Bestandszins von 10.000 ATS (zuzüglich USt) ab. Der Bestandgeber verzichtete zunächst auf die Dauer von 25 Jahren auf sein Kündigungsrecht. Alle vom Bestandnehmer auf dem Bestandsobjekt zu erbringenden Investitionen sollten, auch wenn sie mit der Liegenschaft erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden sind, im uneingeschränkten Eigentum des Bestandnehmers bleiben. Im Fall der Beendigung des Bestandvertrags sollte es dem Bestandnehmer freistehen, diese Investitionen ganz oder teilweise zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Laut Pkt römisch zwei der schriftlichen Zusatzvereinbarung sollte im Fall der Kündigung durch den Bestandnehmer – wenn dies vom Bestandnehmer gewünscht wird – der Bestandgeber verpflichtet sein, die Investitionen um jenen Betrag abzulösen, der zum Zeitpunkt der Rückstellung des Bestandsobjekts von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen als Zeitwert dieser Investitionen festgestellt wird. Der Bestandnehmer ist aufgrund des Bestandvertrags berechtigt, alle seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf eine dritte Person seiner Wahl zu übertragen. Der Bestandgeber ist daher verpflichtet, über Aufforderung des Bestandnehmers mit einem Dritten einen inhaltlich gleichen Vertrag abzuschließen. Die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag sollen auf die beiderseitigen Rechts- und Geschäftsnachfolger, insbesondere auch auf jeden Einzelrechtsnachfolger im Besitz der Liegenschaft, übergehen.

Der Ehemann der Beklagten errichtete nach Erteilung des Baubescheids 1974 auf dem Grundstück auf eigene Kosten diverse Gebäude in Stahlbetonweise in Form eines Superädifikats. Der gesamte umbaute Raum des Hallentrakts beträgt ca 901,64 m², jener des Bürogebäudes im Keller-, Erd- und Obergeschoss jeweils 124,20 m², zusätzlich im Kellergeschoss noch 64,63 m². Der überwiegende Teil des Vorplatzes, über den man zu den Baulichkeiten gelangt, wurde asphaltiert und entwässert. Der zweigeschossige Büro/Verwaltungstrakt befindet sich etwa im südöstlichen Grundstückseck. Der ebenerdige Werkshallentrakt ist L-förmig und erstreckt sich entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze (zehn selbstständige Boxen befinden sich entlang der östlichen Grundgrenze und sieben selbstständige Boxen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze).

Beginnend mit 1. 5. 1998 verzichtete der Vater des Klägers auf weitere 16 Jahre, somit bis zum 30. 4. 2014, auf sein Kündigungsrecht.

Am 7. 1. 2004 schloss die Beklagte als Vermieterin mit der M***** GmbH (im Folgenden nur „Gesellschaft“) als Mieterin einen als „Untermietvertrag“ bezeichneten Bestandvertrag auf unbestimmte Zeit ab. Gegenstand des Vertrags sind die auf dem GSt ***** errichteten Betriebsgebäude samt den restlichen Grundflächen. Nicht umfasst vom Untermietvertrag ist lediglich eine im Keller des Bürogebäudes befindliche – im Plan näher bezeichnete – Räumlichkeit in der Größe von 33,68 m². Die Untermieterin verpflichtete sich, den gesamten Mietgegenstand samt Zu- und Ableitungen von einem dazu befugten Gewerbsmann instandzuhalten, zu warten und zu erneuern sowie die Betriebskosten zu tragen. Die Vermieterin verpflichtete sich bis spätestens 31. 12. 2003 am Vorplatz Asphaltierungsarbeiten vorzunehmen, die Tankstelle zu sanieren, diverse behördliche Auflagen zu erfüllen, den Hausanstrich vorzunehmen und die Holzfassade sowie die Fenster am Haus zu sanieren.

In der Folge vermietete die Gesellschaft die in Bestand genommenen Baulichkeiten an mehrere Geschäftsraummieter weiter.

Der von der Beklagten an den Kläger zu zahlende Hauptmietzins betrug Mitte des Jahres 2014 unter Berücksichtigung mittlerweile eingetretener Indexierung monatlich 2.558 EUR netto. Die Beklagte erzielte unter Berücksichtigung der vereinbarten Wertsicherung aus dem Untermietverhältnis zu diesem Zeitpunkt monatliche Nettomietzinseinnahmen von ca 10.500 EUR.

Das Grundstück ***** ist ein gut geschnittenes Gewerbegrundstück. Die Entfernung zu den infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen und Geschäften des täglichen Bedarfs liegt im ortsüblichen und zumutbaren Bereich. In dem Gewerbegebiet ist es in den letzten Jahren bzw Jahrzehnten zu einer Wandlung der angesiedelten Gewerbebetriebe in Richtung Handels- und Bürobetriebe gekommen. Die alten Gewerbebetriebe verschwinden zusehends, es werden in diesem Stadtteil vorwiegend Handelsbetriebe, Büroobjekte, Technologiezentren usw neu errichtet.

Der Kläger kündigte nach Ablauf des verlängerten Kündigungsverzichts das Bestandverhältnis gerichtlich zum 31. 12. 2015 auf und begehrte die Rückstellung des Mietobjekts binnen 14 Tagen nach diesem Termin. Er machte – soweit für das Revisionsverfahren noch wesentlich – als Kündigungsgrund § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG geltend und brachte dazu im Wesentlichen vor, die Beklagte habe die Bestandliegenschaft durch Überlassung an einen Dritten gegen eine – im Vergleich zu dem von ihr entrichteten Mietzins – unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die Relation zwischen der Höhe des Hauptmietzinses und jener des Untermietzinses im Zusammenhalt mit dem Umstand, dass die Untermieterin zur Tragung sämtlicher Betriebs- und Instandhaltungskosten der Liegenschaft und der Gebäude verpflichtet sei, ergebe ein grobes Missverhältnis zwischen Haupt- und Untermietzins. Das Superädifikat habe mit einer 40-jährigen Nutzungsdauer das Ende seines wirtschaftlichen und technischen Lebensalters erreicht. Der Kläger kündigte nach Ablauf des verlängerten Kündigungsverzichts das Bestandverhältnis gerichtlich zum 31. 12. 2015 auf und begehrte die Rückstellung des Mietobjekts binnen 14 Tagen nach diesem Termin. Er machte – soweit für das Revisionsverfahren noch wesentlich – als Kündigungsgrund Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG geltend und brachte dazu im Wesentlichen vor, die Beklagte habe die Bestandliegenschaft durch Überlassung an einen Dritten gegen eine – im Vergleich zu dem von ihr entrichteten Mietzins – unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die Relation zwischen der Höhe des Hauptmietzinses und jener des Untermietzinses im Zusammenhalt mit dem Umstand, dass die Untermieterin zur Tragung sämtlicher Betriebs- und Instandhaltungskosten der Liegenschaft und der Gebäude verpflichtet sei, ergebe ein grobes Missverhältnis zwischen Haupt- und Untermietzins. Das Superädifikat habe mit einer 40-jährigen Nutzungsdauer das Ende seines wirtschaftlichen und technischen Lebensalters erreicht.

Die Beklagte beantragte die Aufhebung der gerichtlichen Aufkündigung sowie die Abweisung des Räumungsbegehrens und wendete zusammengefasst ein, ein erheblicher Teil des eingenommenen Bestandzinses entfalle auf die von ihrem verstorbenen Ehegatten auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten. Die Bestandverhältnisse seien schon aufgrund der unterschiedlichen Objekte – nämlich einerseits die ursprünglich in Bestand gegebene Freifläche und andererseits das darauf errichtete Superädifikat – nicht im Sinne des geltend gemachten Kündigungsgrundes miteinander vergleichbar. Auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes sei überdies verzichtet worden, weil das Recht einer unternehmerischen Gebärung und so auch die Gewinnerzielung Vertragsinhalt geworden sei. Schließlich habe der Kläger in offenkundiger Kenntnis des behaupteten Kündigungsgrundes jahrelang nichts unternommen, was ebenfalls einen Verzicht auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes darstelle.

Das Erstgericht hob die gerichtliche Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es stellte über den bereits eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im Wesentlichen noch fest, dass der gesamte Bodenwert der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Aufkündigung unter Berücksichtigung des Preisniveaus für unbebaute Grundstücke dieser Lage bei etwa 1.600.000 EUR gelegen ist. Unter Berücksichtigung des Baujahres 1974 ist für den Verwaltungs- und den Hallentrakt in etwa von gesamten Herstellungskosten von 1.115.000 EUR (Neubauwert) auszugehen. Bei Zugrundelegung einer gesamten Lebensdauer von 50 Jahren der Gebäude ergibt sich zum Zeitpunkt der Aufkündigung ein restlicher Gebäudewert von ca 223.000 EUR.

Rechtlich war das Erstgericht der Auffassung, der gegenständliche Bestandvertrag sei ein „Superädifikatsvertrag“. Der Errichter des Superädifikats habe an den von ihm errichteten Baulichkeiten originär Eigentum erworben. Die Beklagte als seine Gesamtrechtsnachfolgerin sei daher Eigentümerin aller Baulichkeiten geworden. Die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG seien zwar auf Superädifikatsmieten grundsätzlich analog anwendbar, dennoch könne aufgrund der rechtlichen Besonderheiten des Falls der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG nicht ohne weiteres auf den vorliegenden Sachverhalt übertragen werden. Bei einer wertenden Betrachtung widerspreche die uneingeschränkte Eigentumsbefugnis der Beklagten an den umfangreich und massiv errichteten Bauwerken der eigentlichen Intention einer gewinnorientierten Verwertung des Bestandobjekts nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG. Die Beklagte habe der Gesellschaft in ihrem Eigentum stehende Bauwerke im Wege eines – richtigerweise – als

Hauptmietvertrag zu qualifizierenden Vertragsverhältnisses überlassen und dabei auch noch die bestehenden Freiflächen mitvermietet. Allein aus dem letzteren Umstand könne aber keine gewinnbringende Verwertung im Sinn des § 30 Abs 2 Z 4 MRG abgeleitet werden. Eine „Aufgliederung“ des Bestandverhältnisses in „Gebäude“ einerseits und „Freiflächen“ andererseits sei im vorliegenden Fall nicht angebracht, weil die Untervermietung mit dem Schwerpunkt auf den errichteten Baulichkeiten erfolgt sei. Dass die Freiflächen zum Zu- und Abfahren und Parken genutzt werden, rechtfertige nicht eine nachträgliche Aufgliederung des Bestandverhältnisses in „Gebäude“ einerseits und „Freiflächen“ andererseits. Vielmehr sei eine gesamtheitliche Betrachtung vorzunehmen, sodass der als „Untermietvertrag“ bezeichnete Vertrag rechtlich als Hauptmietverhältnis, gerichtet auf Verwertung der bestehenden Superädifikate (samt Freiflächen), zu qualifizieren sei. Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG sei demnach nicht erfüllt. Die uneingeschränkte Verwertungsmöglichkeit der Gebäude ergebe sich aus dem Eigentumsrecht selbst und dessen vertraglicher Bestärkung. Rechtlich war das Erstgericht der Auffassung, der gegenständliche Bestandvertrag sei ein „Superädifikatsvertrag“. Der Errichter des Superädifikats habe an den von ihm errichteten Baulichkeiten originär Eigentum erworben. Die Beklagte als seine Gesamtrechtsnachfolgerin sei daher Eigentümerin aller Baulichkeiten geworden. Die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG seien zwar auf Superädifikatsmieten grundsätzlich analog anwendbar, dennoch könne aufgrund der rechtlichen Besonderheiten des Falls der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG nicht ohne weiteres auf den vorliegenden Sachverhalt übertragen werden. Bei einer wertenden Betrachtung widerspreche die uneingeschränkte Eigentumsbefugnis der Beklagten an den umfangreich und massiv errichteten Bauwerken der eigentlichen Intention einer gewinnorientierten Verwertung des Bestandobjekts nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG. Die Beklagte habe der Gesellschaft in ihrem Eigentum stehende Bauwerke im Wege eines – richtigerweise – als Hauptmietvertrag zu qualifizierenden Vertragsverhältnisses überlassen und dabei auch noch die bestehenden Freiflächen mitvermietet. Allein aus dem letzteren Umstand könne aber keine gewinnbringende Verwertung im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG abgeleitet werden. Eine „Aufgliederung“ des Bestandverhältnisses in „Gebäude“ einerseits und „Freiflächen“ andererseits sei im vorliegenden Fall nicht angebracht, weil die Untervermietung mit dem Schwerpunkt auf den errichteten Baulichkeiten erfolgt sei. Dass die Freiflächen zum Zu- und Abfahren und Parken genutzt werden, rechtfertige nicht eine nachträgliche Aufgliederung des Bestandverhältnisses in „Gebäude“ einerseits und „Freiflächen“ andererseits. Vielmehr sei eine gesamtheitliche Betrachtung vorzunehmen, sodass der als „Untermietvertrag“ bezeichnete Vertrag rechtlich als Hauptmietverhältnis, gerichtet auf Verwertung der bestehenden Superädifikate (samt Freiflächen), zu qualifizieren sei. Der Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG sei demnach nicht erfüllt. Die uneingeschränkte Verwertungsmöglichkeit der Gebäude ergebe sich aus dem Eigentumsrecht selbst und dessen vertraglicher Bestärkung.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichts, die Beklagte unterliege in der Verwertung der in ihrem Eigentum befindlichen Gebäude keinen Beschränkungen. Nach dem der Entscheidung 9 Ob 13/11v zugrundeliegenden Sachverhalt seien zwei Bestandverträge und zwar einer über das Superädifikat und einer über die Freiflächen mit jeweils verschiedenen Bestandnehmern abgeschlossen worden. Im vorliegenden Fall liege das Hauptinteresse nicht auf den Freiflächen, sondern auf den im Eigentum der Beklagten stehenden Gebäude. Da die Beklagte die gesamte Liegenschaft mit einem einheitlichen Bestandvertrag verwertet habe, sodass es keinen ausschließlich auf Freiflächen entfallenden Untermietzins gebe, scheide ein Vergleich von Haupt- und Untermietzins aus.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers mit dem Antrag auf Abänderung der Urteile der Vorinstanzen dahingehend, dass die gerichtliche Aufkündigung für wirksam erklärt und dem Räumungsbegehren Folge gegeben werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragte in der ihr freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen bzw ihr keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig und im Sinne ihres Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Der Revisionswerber legt seinen Ausführungen zugrunde, dass bei einer „Superädifikatsmiete“ die Bestimmungen des MRG im Wege der Analogie zur Anwendung gelangen, sohin auch die Kündigungsschutz- und Beendigungsbestimmungen der §§ 29 ff MRG grundsätzlich anwendbar seien und daher auch der Kündigungsgrund

nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG (in analoger Anwendung) den hier vorliegenden Fall der Vermietung des errichteten Superädifikats und der Untervermietung der unbebaut gebliebenen Grundflächen erfasse. Um zu beurteilen, ob die Untervermietung der Liegenschaft zu einem im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hohen Entgelt erfolgt sei, sei auf das objektive Wertverhältnis abzustellen und zu prüfen, welcher Teil des von der Beklagten mit der Gesellschaft für die Liegenschaft samt Superädifikat vereinbarten Untermietzinses nach dem objektiven Wertverhältnis auf die Grundfläche entfalle und welcher Teil entsprechend dessen (restlichem) Gebrauchswert dem Gebäude zuzuordnen sei. Es mache keinen Unterschied, ob über die Vermietung (Superädifikat) und die Untervermietung (Freiflächen) ein einheitlicher Bestandvertrag oder zwei getrennte Bestandverträge abgeschlossen worden seien. Der Revisionswerber legt seinen Ausführungen zugrunde, dass bei einer „Superädifikatsmiete“ die Bestimmungen des MRG im Wege der Analogie zur Anwendung gelangen, sohin auch die Kündigungsschutz- und Beendigungsbestimmungen der Paragraphen 29, ff MRG grundsätzlich anwendbar seien und daher auch der Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG (in analoger Anwendung) den hier vorliegenden Fall der Vermietung des errichteten Superädifikats und der Untervermietung der unbebaut gebliebenen Grundflächen erfasse. Um zu beurteilen, ob die Untervermietung der Liegenschaft zu einem im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hohen Entgelt erfolgt sei, sei auf das objektive Wertverhältnis abzustellen und zu prüfen, welcher Teil des von der Beklagten mit der Gesellschaft für die Liegenschaft samt Superädifikat vereinbarten Untermietzinses nach dem objektiven Wertverhältnis auf die Grundfläche entfalle und welcher Teil entsprechend dessen (restlichem) Gebrauchswert dem Gebäude zuzuordnen sei. Es mache keinen Unterschied, ob über die Vermietung (Superädifikat) und die Untervermietung (Freiflächen) ein einheitlicher Bestandvertrag oder zwei getrennte Bestandverträge abgeschlossen worden seien.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

1.1 Nach ständiger Rechtsprechung unterliegt ein Bestandvertrag über ein Grundstück, auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Mieter errichtetes Superädifikat befindet, das nach dem Willen der vertragschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des Mieters dienen soll, den Bestimmungen des MRG (RIS-Justiz RS0069261). Werden Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten für geschäftliche Zwecke vermietet, sind die Bestimmungen des MRG über den Kündigungsschutz dann analog anzuwenden, wenn der Verwendung der vom Mieter auf den Grundflächen errichteten Geschäftsgebäude für den Gebrauch des gesamten Bestandobjekts selbstständige Bedeutung zukommt und diese daher im Verhältnis zur Funktion der unbebauten Grundflächen nicht gänzlich in den Hintergrund tritt (RIS-Justiz RS0066883 [T2]). Für eine analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG auf ein Superädifikat, das seinem Charakter nach nicht auf Dauer errichtet wird, reicht daher die den Vertragszweck bildende Parteienabsicht einer (relativ) dauernden Nutzung zu Geschäftszwecken aus. Ein Bestandvertrag auf unbestimmte Dauer mit Kündigungsverzicht des Vermieters für einen Zeitraum von (hier) 41 Jahren rechtfertigt jedenfalls den Analogieschluss (vgl RIS-Justiz RS0069454).

1.1 Nach ständiger Rechtsprechung unterliegt ein Bestandvertrag über ein Grundstück, auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Mieter errichtetes Superädifikat befindet, das nach dem Willen der vertragschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des Mieters dienen soll, den Bestimmungen des MRG (RIS-Justiz RS0069261). Werden Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten für geschäftliche Zwecke vermietet, sind die Bestimmungen des MRG über den Kündigungsschutz dann analog anzuwenden, wenn der Verwendung der vom Mieter auf den Grundflächen errichteten Geschäftsgebäude für den Gebrauch des gesamten Bestandobjekts selbstständige Bedeutung zukommt und diese daher im Verhältnis zur Funktion der unbebauten Grundflächen nicht gänzlich in den Hintergrund tritt (RIS-Justiz RS0066883 [T2]). Für eine analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG auf ein Superädifikat, das seinem Charakter nach nicht auf Dauer errichtet wird, reicht daher die den Vertragszweck bildende Parteienabsicht einer (relativ) dauernden Nutzung zu Geschäftszwecken aus. Ein Bestandvertrag auf unbestimmte Dauer mit Kündigungsverzicht des Vermieters für einen Zeitraum von (hier) 41 Jahren rechtfertigt jedenfalls den Analogieschluss vergleiche RIS-Justiz RS0069454).

1.2 Auch die Untervermietung einer Liegenschaft, die wegen eines darauf vom Bestandnehmer errichteten Superädifikats unter die Kündigungsbeschränkungen des MRG fällt, ändert an dessen Anwendbarkeit nichts. Dies deswegen, weil es nicht in erster Linie um die Verwertung der Mietrechte, sondern um die Verwertung des vom Hauptmieter errichteten Superädifikats geht (2 Ob 208/14y mwN).

1.3 Die analoge Anwendung der Kündigungsbeschränkungen des MRG auf Grundstücksvermietungen zur Errichtung

von Superädifikaten wurde in der Entscheidung 6 Ob 88/05t (JBI 2006, 35 = wobl 2006/52 [Hausmann]) – unter Bezugnahme auf F. Bydlinski, Superädifikate und Kündigungsschutz, JBI 1984, 241 sowie die Entscheidung SZ 57/194 unter Ablehnung der dazu ergangenen kritischen Literaturmeinungen –

insbesondere damit begründet, dass eine fehlende Bestandfestigkeit der betreffenden Mietverhältnisse die Unternehmen selbst, die auf eine räumliche Grundlage angewiesen sind, instabil machen und damit permanent die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen und deren besonderen wirtschaftlichen Wert, den die organisatorische Zusammenfassung verschiedener Sachen, Rechte und sonstiger immaterieller Güter zu einem einheitlichen Unternehmen begründet, gefährden würde. Gefährdet wäre auch der Bestand des Unternehmens in der Hand des bisherigen Unternehmers und damit dessen Berufsausübung (2 Ob 208/14y).

1.3 Die analoge Anwendung der Kündigungsbeschränkungen des MRG auf Grundstücksvermietungen zur Errichtung von Superädifikaten wurde in der Entscheidung 6 Ob 88/05t (JBI 2006, 35 = wobl 2006/52 [Hausmann]) – unter Bezugnahme auf F. Bydlinski, Superädifikate und Kündigungsschutz, JBI 1984, 241 sowie die Entscheidung SZ 57/194 unter Ablehnung der dazu ergangenen kritischen Literaturmeinungen –, insbesondere damit begründet, dass eine fehlende Bestandfestigkeit der betreffenden Mietverhältnisse die Unternehmen selbst, die auf eine räumliche Grundlage angewiesen sind, instabil machen und damit permanent die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen und deren besonderen wirtschaftlichen Wert, den die organisatorische Zusammenfassung verschiedener Sachen, Rechte und sonstiger immaterieller Güter zu einem einheitlichen Unternehmen begründet, gefährden würde. Gefährdet wäre auch der Bestand des Unternehmens in der Hand des bisherigen Unternehmers und damit dessen Berufsausübung (2 Ob 208/14y).

1.4 Auch in seiner Revision stellt der Kläger die analoge Anwendung der Kündigungsschutz- und Beendigungsbestimmungen der §§ 29 ff MRG auf Bestandverträge über ein Grundstück, auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Mieter errichtetes Superädifikat befindet, das nach dem Willen der vertragschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des Mieters dienen soll, nicht in Frage. Die Richtigkeit der im Einklang mit dieser Rechtsprechung stehenden Rechtsansicht der Vorinstanzen, der gegenständliche, unbefristet abgeschlossene Bestandvertrag zur Errichtung eines Superädifikats unterliege im Wege der Analogie dem MRG, wird vom Revisionswerber sogar ausdrücklich zugestanden, sodass auf diese Frage nicht weiter einzugehen war.

1.4 Auch in seiner Revision stellt der Kläger die analoge Anwendung der Kündigungsschutz- und Beendigungsbestimmungen der Paragraphen 29, ff MRG auf Bestandverträge über ein Grundstück, auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Mieter errichtetes Superädifikat befindet, das nach dem Willen der vertragschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des Mieters dienen soll, nicht in Frage. Die Richtigkeit der im Einklang mit dieser Rechtsprechung stehenden Rechtsansicht der Vorinstanzen, der gegenständliche, unbefristet abgeschlossene Bestandvertrag zur Errichtung eines Superädifikats unterliege im Wege der Analogie dem MRG, wird vom Revisionswerber sogar ausdrücklich zugestanden, sodass auf diese Frage nicht weiter einzugehen war.

2. Vermietet der Superädifikatsberechtigte das unbebaute Grundstück zur Errichtung des Superädifikats weiter, liegt nach der Rechtsprechung Untermiete vor; vermietet er hingegen das von ihm errichtete Gebäude, liegt ein Hauptmietverhältnis vor (vgl Prader, MRG4 § 1 MRG E 128; RIS-Justiz RS0117163). Bei der gemeinsamen Vermietung eines Superädifikats in Hauptmiete und zusätzlich einer (verbleibenden) Freifläche stellt sich allerdings die Frage, ob auch insoweit tatsächlich immer nach Haupt- und Untermiete zu differenzieren ist oder ob nicht doch ein einheitliches Vertragsverhältnis vorliegt (vgl Richter in ihrer Anmerkung in immolex 2015/82, 277 [279]). Wenn ein Bestandgegenstand teilweise ein Geschäftsraum-Superädifikat und teilweise bloße (mitgemietete) Grundflächen umfasst, so unterliegt jedenfalls der ganze Vertrag den Kündigungsbeschränkungen, weil die Geltung derselben für einen Teil des eine wirtschaftliche Einheit bildenden Bestandvertrags sich auch auf den anderen Teil erstreckt (8 Ob 640/88, MietSlg 41.165 mwN ua).

2. Vermietet der Superädifikatsberechtigte das unbebaute Grundstück zur Errichtung des Superädifikats weiter, liegt nach der Rechtsprechung Untermiete vor; vermietet er hingegen das von ihm errichtete Gebäude, liegt ein Hauptmietverhältnis vor vergleiche Prader, MRG4 Paragraph eins, MRG E 128; RIS-Justiz RS0117163). Bei der gemeinsamen Vermietung eines Superädifikats in Hauptmiete und zusätzlich einer (verbleibenden) Freifläche stellt sich allerdings die Frage, ob auch insoweit tatsächlich immer nach Haupt- und Untermiete zu differenzieren ist oder ob nicht doch ein einheitliches Vertragsverhältnis vorliegt vergleiche Richter in ihrer Anmerkung in immolex 2015/82, 277 [279]). Wenn ein Bestandgegenstand teilweise ein Geschäftsraum-

Superädifikat und teilweise bloße (mitgemietete) Grundflächen umfasst, so unterliegt jedenfalls der ganze Vertrag den Kündigungsbeschränkungen, weil die Geltung derselben für einen Teil des eine wirtschaftliche Einheit bildenden Bestandvertrags sich auch auf den anderen Teil erstreckt (8 Ob 640/88, MietSlg 41.165 mwN ua).

3.1 Nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG liegt ein wichtiger Grund für die Kündigung vor, wenn der Mieter den Mietgegenstand – wenngleich auch nur teilweise – durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm entrichteten Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. 3.1 Nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG liegt ein wichtiger Grund für die Kündigung vor, wenn der Mieter den Mietgegenstand – wenngleich auch nur teilweise – durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm entrichteten Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet.

3.2 Durch den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG soll verhindert werden, dass der Hauptmieter unter Ausnutzung des Mieterschutzes einen ihm nicht zustehenden Gewinn erzielt (RIS-Justiz RS0070606). Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass allein die Gestattung der Untervermietung dem Mieter nicht das Recht gibt, aus der Untervermietung einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen (RIS-Justiz RS0070583). Demnach gewährt auch die sich aus dem vorliegenden Bestandvertrag ergebende Befugnis des Bestandnehmers, alle Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf eine dritte Person seiner Wahl zu übertragen, kein Recht der Nutzung unter Einschluss der Erzielung eines unbeschränkten unternehmerischen Gewinns. Dies trifft auch auf den im vorliegenden Bestandvertrag enthaltenen Verzicht auf die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Werts (§ 934 ABGB) zu, weil diesem Vertragspunkt kein anderer Inhalt beizumessen ist, als der Verzicht auf die Geltendmachung eines allfällig (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebenen) krassen objektiven Missverhältnisses zwischen dem vereinbarten monatlichen Bestandzins und dem marktüblichen Bestandzins. Die Bestimmung des § 934 ABGB ist aber ein gesetzlicher Bezugsmaßstab für die Unverhältnismäßigkeit des begehrten Untermietzinses nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG (8 Ob 548/89 ua). 3.2 Durch den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG soll verhindert werden, dass der Hauptmieter unter Ausnutzung des Mieterschutzes einen ihm nicht zustehenden Gewinn erzielt (RIS-Justiz RS0070606). Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass allein die Gestattung der Untervermietung dem Mieter nicht das Recht gibt, aus der Untervermietung einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen (RIS-Justiz RS0070583). Demnach gewährt auch die sich aus dem vorliegenden Bestandvertrag ergebende Befugnis des Bestandnehmers, alle Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf eine dritte Person seiner Wahl zu übertragen, kein Recht der Nutzung unter Einschluss der Erzielung eines unbeschränkten unternehmerischen Gewinns. Dies trifft auch auf den im vorliegenden Bestandvertrag enthaltenen Verzicht auf die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Werts (Paragraph 934, ABGB) zu, weil diesem Vertragspunkt kein anderer Inhalt beizumessen ist, als der Verzicht auf die Geltendmachung eines allfällig (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebenen) krassen objektiven Missverhältnisses zwischen dem vereinbarten monatlichen Bestandzins und dem marktüblichen Bestandzins. Die Bestimmung des Paragraph 934, ABGB ist aber ein gesetzlicher Bezugsmaßstab für die Unverhältnismäßigkeit des begehrten Untermietzinses nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG (8 Ob 548/89 ua).

3.3 Die Frage, ob der Mieter den Mietgegenstand gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung überlassen hat, ist aufgrund der Umstände des Einzelfalls nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (RIS-Justiz RS0070593 [T4]; RS0106983). Nach ständiger Rechtsprechung ist bei der Beurteilung der (Un-)Verhältnismäßigkeit der Gegenleistung der Untermietzins zum maßgeblichen Zeitpunkt der Aufkündigung den auf die untervermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer und dem Wert der übrigen vom Hauptmieter an den Untermieter erbrachten Leistungen gegenüberzustellen (RIS-Justiz RS0068242; RS0070593).

3.4 Eine Aufkündigung eines Bestandvertrags über ein Superädifikat nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG war Gegenstand der Entscheidung 2 Ob 208/14y. Dieser Entscheidung lag der Sachverhalt zugrunde, dass der Hauptmieter das von ihm auf der Liegenschaft vereinbarungsgemäß als Superädifikat errichtete Baumarktgebäude an einen Dritten verkaufte und mit diesem zugleich einen Untermietvertrag über die Liegenschaft abschloss. In Anknüpfung an die oben wiedergegebenen Grundsätze der Rechtsprechung zur Weitergabe des Bestandobjekts an den Untermieter wurde beurteilt, ob der Wert des Superädifikats maßgeblich hinter dem dafür entrichteten Kaufpreis zurückblieb, der Differenzbetrag als weiterer Untermietzins angesehen und auf die Restnutzungsdauer des Superädifikats aufgeteilt (dies unter der Annahme, das unbefristete Mietverhältnis werde jedenfalls diese Dauer aufweisen). Der reine Sachwert

des Superädifikats sei als unerheblich anzusehen, weil der objektive Nutzen des Superädifikats ohne Nutzungsmöglichkeit der Standfläche (ohne Vorliegen des Bestandrechts) gleich null wäre (2 Ob 208/14y). 3.4 Eine Aufkündigung eines Bestandvertrags über ein Superädifikat nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG war Gegenstand der Entscheidung 2 Ob 208/14y. Dieser Entscheidung lag der Sachverhalt zugrunde, dass der Hauptmieter das von ihm auf der Liegenschaft vereinbarungsgemäß als Superädifikat errichtete Baumarktgebäude an einen Dritten verkaufte und mit diesem zugleich einen Untermietvertrag über die Liegenschaft abschloss. In Anknüpfung an die oben wiedergegebenen Grundsätze der Rechtsprechung zur Weitergabe des Bestandobjekts an den Untermieter wurde beurteilt, ob der Wert des Superädifikats maßgeblich hinter dem dafür entrichteten Kaufpreis zurückblieb, der Differenzbetrag als weiterer Untermietzins angesehen und auf die Restnutzungsdauer des Superädifikats aufgeteilt (dies unter der Annahme, das unbefristete Mietverhältnis werde jedenfalls diese Dauer aufweisen). Der reine Sachwert des Superädifikats sei als unerheblich anzusehen, weil der objektive Nutzen des Superädifikats ohne Nutzungsmöglichkeit der Standfläche (ohne Vorliegen des Bestandrechts) gleich null wäre (2 Ob 208/14y).

3.5 Auch die Entscheidung 9 Ob 13/11v betraf die Aufkündigung eines Bestandvertrags über ein Superädifikat nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG. Der dieser Entscheidung zugrundeliegende Sachverhalt lässt sich dahin zusammenfassen, dass der Bestandnehmer, der auf der in Bestand gegebenen Liegenschaft vereinbarungsgemäß eine Halle als Superädifikat errichtet hatte, seinerseits die gesamte Liegenschaft dadurch verwertete, dass er einen Bestandvertrag mit einem Untermieter über die Halle abschloss und im Rahmen davon getrennter Bestandverträge die unbebaut gebliebenen Flächen an andere Personen jeweils zum Abstellen von Fahrzeugen in Unterbestand gab, wobei allein der für das Abstellen von Fahrzeugen erzielte Erlös den Hauptmietzins um mehr als 100 % überstieg. Bei einer derartigen Konstellation wurde die Annahme der Vorinstanzen, es liege eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vor, als vertretbar erachtet. 3.5 Auch die Entscheidung 9 Ob 13/11v betraf die Aufkündigung eines Bestandvertrags über ein Superädifikat nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG. Der dieser Entscheidung zugrundeliegende Sachverhalt lässt sich dahin zusammenfassen, dass der Bestandnehmer, der auf der in Bestand gegebenen Liegenschaft vereinbarungsgemäß eine Halle als Superädifikat errichtet hatte, seinerseits die gesamte Liegenschaft dadurch verwertete, dass er einen Bestandvertrag mit einem Untermieter über die Halle abschloss und im Rahmen davon getrennter Bestandverträge die unbebaut gebliebenen Flächen an andere Personen jeweils zum Abstellen von Fahrzeugen in Unterbestand gab, wobei allein der für das Abstellen von Fahrzeugen erzielte Erlös den Hauptmietzins um mehr als 100 % überstieg. Bei einer derartigen Konstellation wurde die Annahme der Vorinstanzen, es liege eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vor, als vertretbar erachtet.

3.6 Der Entscheidung 1 Ob 27/15z lag die Anmietung einer Liegenschaft samt Verkaufshalle zugrunde. Mit einer späterhin abgeschlossenen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag gestattete der Vermieter dem Mieter auf eigene Kosten die Errichtung zweier Zubauten (Lager) an die bestehende Verkaufshalle als „Superädifikate auf Mietvertragsdauer“, wobei die Errichtung dieser Zubauten nicht zur Anhebung des Mietzinses berechtigen sollte. In der Folge vermietete der Mieter das gesamte Mietobjekt samt Verkaufshalle und den beiden Zubauten an einen Dritten. Nach den Feststellungen des Erstgerichts entfielen nur 12,35 % des Untermietzinses auf die Zubauten (Lager), weil diese lediglich in einfacher Bauweise errichtet waren, während 87,65 % auf die Verkaufshalle entfielen, sodass der auf die Verkaufshalle entfallende Untermietzins den Hauptmietzins um 91 % überstieg. Die Aufteilung des Untermietzinses an Hand qualitativer Nutzungskriterien wurde als vertretbar erachtet und davon ausgegangen, dass noch keine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG vorliege. Auf die Amortisation der Investitionskosten für den Zubau komme es nicht an, weil dies keine Auswirkungen auf die Leistung des Vermieters gegenüber dem Hauptmieter habe. 3.6 Der Entscheidung 1 Ob 27/15z lag die Anmietung einer Liegenschaft samt Verkaufshalle zugrunde. Mit einer späterhin abgeschlossenen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag gestattete der Vermieter dem Mieter auf eigene Kosten die Errichtung zweier Zubauten (Lager) an die bestehende Verkaufshalle als „Superädifikate auf Mietvertragsdauer“, wobei die Errichtung dieser Zubauten nicht zur Anhebung des Mietzinses berechtigen sollte. In der Folge vermietete der Mieter das gesamte Mietobjekt samt Verkaufshalle und den beiden Zubauten an einen Dritten. Nach den Feststellungen des Erstgerichts entfielen nur 12,35 % des Untermietzinses auf die Zubauten (Lager), weil diese lediglich in einfacher Bauweise errichtet waren, während 87,65 % auf die Verkaufshalle entfielen, sodass der auf die Verkaufshalle entfallende Untermietzins den Hauptmietzins um 91 % überstieg. Die Aufteilung des Untermietzinses an Hand qualitativer Nutzungskriterien wurde als vertretbar erachtet und davon

ausgegangen, dass noch keine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG vorliege. Auf die Amortisation der Investitionskosten für den Zubau komme es nicht an, weil dies keine Auswirkungen auf die Leistung des Vermieters gegenüber dem Hauptmieter habe.

4.1 Im vorliegenden Fall ist bei der Beurteilung der Frage, ob die beklagte Mieterin den Mietgegenstand (oder Teile davon) einem Dritten im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung überlassen hat, zu berücksichtigen, dass die Beklagte – anders als in der Entscheidung 9 Ob 13/11v – das Geschäftsräume-Superädifikat samt den bestehenden Freiflächen im Rahmen eines einheitlichen Bestandvertrags gegen Zahlung eines monatlichen Mietzinses an einen Dritten in Bestand gegeben hat und dieser Bestandvertrag eine wirtschaftliche Einheit bildet, wobei die Nutzung der Geschäftsräumlichkeiten im Vordergrund steht, während die dazu vermieteten Freiflächen lediglich zum Zu- und Abfahren sowie zum Parken mitbenützt werden. 4.1 Im vorliegenden Fall ist bei der Beurteilung der Frage, ob die beklagte Mieterin den Mietgegenstand (oder Teile davon) einem Dritten im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung überlassen hat, zu berücksichtigen, dass die Beklagte – anders als in der Entscheidung 9 Ob 13/11v – das Geschäftsräume-Superädifikat samt den bestehenden Freiflächen im Rahmen eines einheitlichen Bestandvertrags gegen Zahlung eines monatlichen Mietzinses an einen Dritten in Bestand gegeben hat und dieser Bestandvertrag eine wirtschaftliche Einheit bildet, wobei die Nutzung der Geschäftsräumlichkeiten im Vordergrund steht, während die dazu vermieteten Freiflächen lediglich zum Zu- und Abfahren sowie zum Parken mitbenützt werden.

4.2 Wie sich aus den Feststellungen ergibt, handelt es sich bei den vermieteten Freiflächen jedoch nicht um – ihrem Ausmaß nach – unbedeutende Flächen, die ein Gebäude einsäumen, sondern um eine zusammenhängende Freifläche im Ausmaß von über 2000 m² eines insgesamt 3.358 m² umfassenden Grundstücks im Wert von derzeit etwa 1,6 Mio EUR, das im Wesentlichen nur entlang zweier Grundstücksgrenzen verbaut ist und in einem Stadtteil liegt, in dem typische Gewerbebetriebe (wie es etwa der vom Superädifiziar errichtete Fracht- und Raupenbetrieb war) in den letzten Jahren zunehmend verschwinden und in dem nunmehr vorwiegend Handelsbetriebe, Büroobjekte, Technologiezentren neu errichtet werden. Im Hinblick auf diese Gegebenheiten kann der Ansicht der Vorinstanzen, der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG sei im vorliegenden Fall nicht anwendbar, weil die Beklagte die gesamte Liegenschaft mit einem einheitlichen Bestandvertrag verwertet habe, sodass es keinen ausschließlich auf Freiflächen entfallenden Untermietzins gebe und ein Vergleich von Haupt- und Untermietzins von vornherein ausscheide, nicht gefolgt werden. Wenngleich bei der Weitergabe von Superädifikaten die Schwierigkeit besteht, dass der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG offenkundig nicht für Superädifikate konzipiert ist (vgl Rechberger/Graf, Das Superädifikat, immolex 2004, 260), könnte eine diesem Kündigungsgrund gleichkommende schwere Beeinträchtigung der Interessen des Grundstückvermieters vor allem dann gegeben sein, wenn allein der Mieter die – offensichtlich eingetretene – Wertsteigerung des Grundstücks für seine Zwecke wirtschaftlich nutzen könnte, indem er an dem 1973 geschlossenen (günstigen) Mietvertrag festhalten, aber die Superädifikate (samt Stand- und Freiflächen) zu Bedingungen unter- bzw weitervermieten könnte, die vorwiegend die Lage des Grundstücks bzw dessen gestiegenen Wert abbilden. Darauf, dass – anders als im Fall 9 Ob 13/11v – nur ein Bestandvertrag und nicht zwei Bestandverträge (einer über das Superädifikat und einer über die Freiflächen) abgeschlossen wurde, kann es dabei nicht ankommen. Das Argument, dem Eigentum an den Superädifikaten sei die freie Verfügungs- und Verwertungsmöglichkeit wesensimmanent, überzeugt nicht, weil der objektive Nutzen des Superädifikats ohne Nutzungsmöglichkeit der Standfläche (ohne Vorliegen des Bestandrechts) gleich null wäre (2 Ob 208/14y). 4.2 Wie sich aus den Feststellungen ergibt, handelt es sich bei den vermieteten Freiflächen jedoch nicht um – ihrem Ausmaß nach – unbedeutende Flächen, die ein Gebäude einsäumen, sondern um eine zusammenhängende Freifläche im Ausmaß von über 2000 m² eines insgesamt 3.358 m² umfassenden Grundstücks im Wert von derzeit etwa 1,6 Mio EUR, das im Wesentlichen nur entlang zweier Grundstücksgrenzen verbaut ist und in einem Stadtteil liegt, in dem typische Gewerbebetriebe (wie es etwa der vom Superädifiziar errichtete Fracht- und Raupenbetrieb war) in den letzten Jahren zunehmend verschwinden und in dem nunmehr vorwiegend Handelsbetriebe, Büroobjekte, Technologiezentren neu errichtet werden. Im Hinblick auf diese Gegebenheiten kann der Ansicht der Vorinstanzen, der Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG sei im vorliegenden Fall nicht anwendbar, weil die Beklagte die gesamte Liegenschaft mit einem einheitlichen Bestandvertrag verwertet habe, sodass es keinen ausschließlich auf Freiflächen entfallenden Untermietzins gebe und ein Vergleich von Haupt- und Untermietzins von vornherein ausscheide, nicht gefolgt werden. Wenngleich bei der Weitergabe von Superädifikaten die Schwierigkeit besteht, dass der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG offenkundig nicht für

Superädifikate konzipiert ist vergleiche Rechberger/Graf, Das Superädifikat, immolex 2004, 260), könnte eine diesem Kündigungsgrund gleichkommende schwere Beeinträchtigung der Interessen des Grundstückvermieters vor allem dann gegeben sein, wenn allein der Mieter die – offensichtlich eingetretene – Wertsteigerung des Grundstücks für seine Zwecke wirtschaftlich nutzen könnte, indem er an dem 1973 geschlossenen (günstigen) Mietvertrag festhalten, aber die Superädifikate (samt Stand- und Freiflächen) zu Bedingungen unter- bzw weitervermieten könnte, die vorwiegend die Lage des Grundstücks bzw dessen gestiegenen Wert abbilden. Darauf, dass – anders als im Fall 9 Ob 13/11v – nur ein Bestandvertrag und nicht zwei Bestandverträge (einer über das Superädifikat und einer über die Freiflächen) abgeschlossen wurde, kann es dabei nicht ankommen. Das Argument, dem Eigentum an den Superädifikaten sei die freie Verfügungs- und Verwertungsmöglichkeit wesensimmanent, überzeugt nicht, weil der objektive Nutzen des Superädifikats ohne Nutzungsmöglichkeit der Standfläche (ohne Vorliegen des Bestandrechts) gleich null wäre (2 Ob 208/14y).

4.3.1 Auch der Einwand der Beklagten, der Kläger habe auf den nunmehr geltend gemachten Kündigungsgrund ausdrücklich verzichtet, weil das Recht einer unternehmerischen Gebarung und so auch die Gewinnerzielung Vertragsinhalt geworden sei, trifft – wie bereits zu Pkt 3.2 ausgeführt – nicht zu. Nach ständiger Rechtsprechung gibt die Gestattung der Untervermietung bzw der Weitergabe allein dem Mieter nicht das Recht, aus dieser Untervermietung einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen (vgl RIS-Justiz RS0070583). Ein nicht ausdrücklich erklärter Ausschluss des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG kann nur dann angenommen werden, wenn der Mieter das Bestandobjekt mit Zustimmung des Vermieters ausdrücklich in der (dem Vermieter bekannten) Absicht gemietet hat, aus der Untervermietung (unzulässige) Einkünfte zu erzielen oder es sonst zwischen den Parteien des Mietvertrags nach den Umständen klar war, dass der Vermieter gegen die Erzielung erheblicher Vorteile aus der Untervermietung des Bestandgegenstands keinen Einwand habe (RIS-Justiz RS0070479). Diese Voraussetzungen liegen im gegenständlichen Fall nicht vor.

4.3.1 Auch der Einwand der Beklagten, der Kläger habe auf den nunmehr geltend gemachten Kündigungsgrund ausdrücklich verzichtet, weil das Recht einer unternehmerischen Gebarung und so auch die Gewinnerzielung Vertragsinhalt geworden sei, trifft – wie bereits zu Pkt 3.2 ausgeführt – nicht zu. Nach ständiger Rechtsprechung gibt die Gestattung der Untervermietung bzw der Weitergabe allein dem Mieter nicht das Recht, aus dieser Untervermietung einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen (vergleiche RIS-Justiz RS0070583). Ein nicht ausdrücklich erklärter Ausschluss des Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG kann nur dann angenommen werden, wenn der Mieter das Bestandobjekt mit Zustimmung des Vermieters ausdrücklich in der (dem Vermieter bekannten) Absicht gemietet hat, aus der Untervermietung (unzulässige) Einkünfte zu erzielen oder es sonst zwischen den Parteien des Mietvertrags nach den Umständen klar war, dass der Vermieter gegen die Erzielung erheblicher Vorteile aus der Untervermietung des Bestandgegenstands keinen Einwand habe (RIS-Justiz RS0070479). Diese Voraussetzungen liegen im gegenständlichen Fall nicht vor.

4.3.2 Bei Unterlassung einer Kündigung durch längere Zeit trotz Kenntnis des den Kündigungsgrund bildenden Sachverhalts nimmt die ständige Rechtsprechung nur dann einen stillschweigenden Verzicht auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes an, wenn das Zuwarten mit der Aufkündigung unter Umständen erfolgt, aus denen mit Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln übrig bleibt, dass der Vermieter den ihm bekannten Sachverhalt nicht mehr als Kündigungsgrund geltend machen will (vgl 8 Ob 349/99b; 4 Ob 2302/96z; 2 Ob 577/93 ua). Ein konkludenter Verzicht auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG liegt schon deshalb nicht vor, weil bis 30. 4. 2014 ein allgemeiner Kündigungsverzicht vereinbart war.

4.3.2 Bei Unterlassung einer Kündigung durch längere Zeit trotz Kenntnis des den Kündigungsgrund bildenden Sachverhalts nimmt die ständige Rechtsprechung nur dann einen stillschweigenden Verzicht auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes an, wenn das Zuwarten mit der Aufkündigung unter Umständen erfolgt, aus denen mit Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln übrig bleibt, dass der Vermieter den ihm bekannten Sachverhalt nicht mehr als Kündigungsgrund geltend machen will (vergleiche 8 Ob 349/99b; 4 Ob 2302/96z; 2 Ob 577/93 ua). Ein konkludenter Verzicht auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG liegt schon deshalb nicht vor, weil bis 30. 4. 2014 ein allgemeiner Kündigungsverzicht vereinbart war.

5.1 Für die Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG vorliegt, fehlen aber bisher die nötigen Feststellungen, sodass die Aufhebung der Urteile der Vorinstanzen

unumgänglich ist. 5.1 Für die Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG vorliegt, fehlen aber bisher die nötigen Feststellungen, sodass die Aufhebung der Urteile der Vorinstanzen unumgänglich ist.

Im fortgesetzten Verfahren wird das Erstgericht Beweise in dieser Richtung aufzunehmen und Feststellungen zu treffen haben, die einen Vergleich von Haupt- und Untermietzins zulassen. Dabei wird ein Vergleich des von der Beklagten lukrierten Mietzinses mit dem von ihr an den Kläger zu entrichtenden Mietzins nicht in Betracht kommen, weil sich der Bestandvertrag der Beklagten mit dem Kläger auf die Überlassung einer unbebauten Liegenschaft bezieht, während sich die Weitervermietung durch die Beklagte auf eine teilweise verbaute Liegenschaft samt betonierten und entwässerten Freiflächen bezieht. Es wird auch nicht allein auf die Amortisation der Investitionskosten bzw den „Restwert“ des Superädifikats („objektive Wertverhältnisse“) abzustellen sein, weil fraglich ist, welche Auswirkungen sich daraus für die Höhe der Leistungen der Gesellschaft ergeben.

5.2 Bei Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG vorliegt, wird vielmehr im Sinne der bereits oben dargestellten Rechtsprechung der Entgeltzahlung des Untermieters die Summe des Hauptmietzinses (Hauptmietzinsanteils) und sämtlicher vom Hauptmieter gegenüber dem Untermieter erbrachten vermögenswerten Leistungen gegenüberzustellen sein. Maßgebend hiefür ist der Zeitpunkt der Aufkündigung (RIS-Justiz RS0068242; RS0070593). 5.2 Bei Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG vorliegt, wird vielmehr im Sinne der bereits oben dargestellten Rechtsprechung der Entgeltzahlung des Untermieters die Summe des Hauptmietzinses (Hauptmietzinsanteils) und sämtlicher vom Hauptmieter gegenüber dem Untermieter erbrachten vermögenswerten Leistungen gegenüberzustellen sein. Maßgebend hiefür ist der Zeitpunkt der Aufkündigung (RIS-Justiz RS0068242; RS0070593).

5.3.1 Die Frage, mit welchem Wert die Leistungen des Hauptmieters zu veranschlagen sind, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Ebenso nicht die Frage, auf welche Zeiträume der zu berücksichtigende Wert aufzuteilen ist, wovon aber die Größe des Betrags abhängt, der dem Hauptmietzins im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung hinzuzurechnen ist. Von der Rechtsprechung wurde bisher als Wert, mit dem die dem Untermieter zugutekommenden Investitionen des Hauptmieters zu berücksichtigen sind, der tatsächliche Gebrauchswert zum Zeitpunkt der Untervermietung als maßgebend angesehen (RIS-Justiz RS0070668). Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Untermieter von diesen Leistungen in Form der für ihn noch nutzbaren Investitionen profitiert, indem er daraus tatsächlich Vorteil und Nutzen ziehen kann. Grundsätzlich ist daher als Wert, mit dem die dem Untermieter zugutekommenden Investitionen des Hauptmieters zu berücksichtigen sind, jener objektive Nutzen anzunehmen, den die Investitionen im maßgeblichen Zeitpunkt der Untervermietung für den Untermieter haben. Zur Ermittlung des Gegenwerts der im vorliegenden Fall zu berücksichtigenden Investitionen des Hauptmieters ist somit von deren Nutzwert zum Zeitpunkt der Untervermietung und deren voraussichtlicher restlicher Nutzungsdauer (Amortisation) unter Berücksichtigung auch einer angemessenen Verzinsung des eingesetzten Kapitals auszugehen (vgl 6 Ob 536/91, MietSlg 43.260 mwN; RIS-Justiz RS0070466). 5.3.1 Die Frage, mit welchem Wert die Leistungen des Hauptmieters zu veranschlagen sind, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Ebenso nicht die Frage, auf welche Zeiträume der zu berücksichtigende Wert aufzuteilen ist, wovon aber die Größe des Betrags abhängt, der dem Hauptmietzins im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung hinzuzurechnen ist. Von der Rechtsprechung wurde bisher als Wert, mit dem die dem Untermieter zugutekommenden Investitionen des Hauptmieters zu berücksichtigen sind, der tatsächliche Gebrauchswert zum Zeitpunkt der Untervermietung als maßgebend angesehen (RIS-Justiz RS0070668). Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Untermieter von diesen Leistungen in Form der für ihn noch nutzbaren Investitionen profitiert, indem er daraus tatsächlich Vorteil und Nutzen ziehen kann. Grundsätzlich ist daher als Wert, mit dem die dem Untermieter zugutekommenden Investitionen des Hauptmieters zu berücksichtigen sind, jener objektive Nutzen anzunehmen, den die Investitionen im maßgeblichen Zeitpunkt der Untervermietung für den Untermieter haben. Zur Ermittlung des Gegenwerts der im vorliegenden Fall zu berücksichtigenden Investitionen des Hauptmieters ist somit von deren Nutzwert zum Zeitpunkt der Untervermietung und deren voraussichtlicher restlicher Nutzungsdauer (Amortisation) unter Berücksichtigung auch einer angemessenen Verzinsung des eingesetzten Kapitals auszugehen vergleiche 6 Ob 536/91, MietSlg 43.260 mwN; RIS-Justiz RS0070466).

5.3.2 Für die Berechnung des Zeitraums, auf welchen der Gebrauchswert der dem Untermieter zugutekommenden Investitionen des Hauptmieters aufzuteilen ist, ist es, wenn ein Untermietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen

wurde und der Untermieter für die Instandhaltung des Bestandgegenstands zu sorgen hat, erforderlich, die durchschnittliche Dauer eines solchen Untermietvertrags zu ermitteln. Wenn es diesbezüglich keine statistischen Unterlagen geben sollte, ist diese Dauer nach den Erfahrungen auf dem Realitätenmarkt zu erheben (RIS-Justiz RS0070459). Ist die durchschnittliche Dauer eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Untermietverhältnisses länger als die voraussichtliche Nutzungsdauer der dem Untermieter zugutekommenden Investitionen des Hauptmieters, dann ist der Gebrauchswert im Zeitpunkt der Untervermietung unter Berücksichtigung einer nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen vorzunehmenden Verzinsung des darin ausgedrückten Kapitals auf die der durchschnittlichen Vertragsdauer entsprechende Anzahl der Mietzinsperioden umzulegen. Wenn aber die durchschnittliche Vertragsdauer kürzer als die Nutzungsdauer oder dieser gleich ist, wird durch die Nutzungsdauer die Anzahl der Mietzinsperioden bestimmt, auf die der Gebrauchswert (zuzüglich Verzinsung) umzulegen ist (RIS-Justiz RS0070452; vgl. auch Schuster, Angemessenheit des (Unter-)Mietzinses, ÖJZ 1990, 107 [112] mwN). Durch Hinzurechnung der so ermittelten Beträge zum Hauptmietzins ergibt sich jener Betrag, der jedenfalls auf den Untermieter überwältzt werden darf (vgl. RIS-Justiz RS0070671).

5.3.2 Für die Berechnung des Zeitraums, auf welchen der Gebrauchswert der dem Untermieter zugutekommenden Investitionen des Hauptmieters aufzuteilen ist, ist es, wenn ein Untermietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde und der Untermieter für die Instandhaltung des Bestandgegenstands zu sorgen hat, erforderlich, die durchschnittliche Dauer eines solchen Untermietvertrags zu ermitteln. Wenn es diesbezüglich keine statistischen Unterlagen geben sollte, ist diese Dauer nach den Erfahrungen auf dem Realitätenmarkt zu erheben (RIS-Justiz RS0070459). Ist die durchschnittliche Dauer eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Untermietverhältnisses länger als die voraussichtliche Nutzungsdauer der dem Untermieter zugutekommenden Investitionen des Hauptmieters, dann ist der Gebrauchswert im Zeitpunkt der Untervermietung unter Berücksichtigung einer nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen vorzunehmenden Verzinsung des darin ausgedrückten Kapitals auf die der durchschnittlichen Vertragsdauer entsprechende Anzahl der Mietzinsperioden umzulegen. Wenn aber die durchschnittliche Vertragsdauer kürzer als die Nutzungsdauer oder dieser gleich ist, wird durch die Nutzungsdauer die Anzahl der Mietzinsperioden bestimmt, auf die der Gebrauchswert (zuzüglich Verzinsung) umzulegen ist (RIS-Justiz RS0070452; vergleiche auch Schuster, Angemessenheit des (Unter-)Mietzinses, ÖJZ 1990, 107 [112] mwN). Durch Hinzurechnung der so ermittelten Beträge zum Hauptmietzins ergibt sich jener Betrag, der jedenfalls auf den Untermieter überwältzt werden darf (vergleiche RIS-Justiz RS0070671).

5.4 Demnach werden im vorliegenden Fall die „Investitionen“ des Superädifiziers und dessen Rechtsnachfolger betreffend das Superädifikat und die Freiflächen (für deren Betonierung, Entwässerung etc) ausgehend vom Gebrauchswert zu ermitteln und daraus ein Mietwert zu eruieren sein. Nach den Grundsätzen der Beweislastverteilung wird es bei der Beklagten liegen, eigene Leistungen zu behaupten und zu beweisen, die geeignet sind, die Entscheidung der Frage der „Unverhältnismäßigkeit“ zu ihren Gunsten zu beeinflussen (RIS-Justiz RS0068163; 8 Ob 517/90).

5.5 Erst nach Vorliegen der ergänzenden Feststellungen wird beurteilbar sein, ob eine dem Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG gleichkommende Beeinträchtigung der Interessen des Klägers gegeben ist. Nach bisheriger Rechtsprechung wurde ein Untermietzins, der den Hauptmietzins einschließlich des zu berücksichtigenden Gebrauchswerts der Investition zuzüglich Verzinsung um mehr als 100 % übersteigt, regelmäßig als übermäßig qualifiziert (RIS-Justiz RS0068141 [T19]; RS0070620 [T1, T3]).

5.5 Erst nach Vorliegen der ergänzenden Feststellungen wird beurteilbar sein, ob eine dem Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG gleichkommende Beeinträchtigung der Interessen des Klägers gegeben ist. Nach bisheriger Rechtsprechung wurde ein Untermietzins, der den Hauptmietzins einschließlich des zu berücksichtigenden Gebrauchswerts der Investition zuzüglich Verzinsung um mehr als 100 % übersteigt, regelmäßig als übermäßig qualifiziert (RIS-Justiz RS0068141 [T19]; RS0070620 [T1, T3]).

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E114754

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0100OB00002.165.0510.000

Im RIS seit

09.06.2016

Zuletzt aktualisiert am

01.12.2021

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