

TE OGH 2015/3/19 1Ob27/15z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.03.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger und die Hofrätin Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei K*****gesmbH, *****, vertreten durch Mag. Michael Raffaseder, Rechtsanwalt in Freistadt, gegen die beklagte Partei b***** AG, *****, vertreten durch die ECKERT.NITTMANN Rechtsanwälte GmbH, Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 10. Dezember 2014, GZ 14 R 111/14p-41, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Freistadt vom 16. Mai 2014, GZ 2 C 270/13x-36, bestätigt wurde, 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.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Den Gegenstand des Revisionsverfahrens bilden die - von den Vorinstanzen verneinten - Kündigungsgründe nach § 30 Abs 2 Z 4 erster und zweiter Fall MRG sowie § 30 Abs 2 Z 7 MRG. Die Klägerin zeigt in der außerordentlichen Revision keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO auf. Den Gegenstand des Revisionsverfahrens bilden die - von den Vorinstanzen verneinten - Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster und zweiter Fall MRG sowie Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG. Die Klägerin zeigt in der außerordentlichen Revision keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

1. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft; sie liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 dritter Satz ZPO). 1. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft; sie liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, dritter Satz ZPO).

2.1. Nach herrschender Rechtsprechung kann der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG nicht durchgesetzt werden, wenn der Vermieter entweder auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes überhaupt verzichtet oder der Untervermietung bedingungslos zugestimmt hat. Ist die Zustimmung auf eine konkrete Untervermietung eingeschränkt, kommt es darauf an, wie weit die Erlaubnis reicht. Diese Frage ist durch Auslegung der Zustimmungserklärung des Vermieters zu lösen, die sich jeweils am konkreten Einzelfall orientiert (RIS-Justiz

RS0070635 [T1, T2]). Sie wirft daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf (2 Ob 106/06m mwN). 2.1. Nach herrschender Rechtsprechung kann der Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG nicht durchgesetzt werden, wenn der Vermieter entweder auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes überhaupt verzichtet oder der Untervermietung bedingungslos zugestimmt hat. Ist die Zustimmung auf eine konkrete Untervermietung eingeschränkt, kommt es darauf an, wie weit die Erlaubnis reicht. Diese Frage ist durch Auslegung der Zustimmungserklärung des Vermieters zu lösen, die sich jeweils am konkreten Einzelfall orientiert (RIS-Justiz RS0070635 [T1, T2]). Sie wirft daher in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage auf (2 Ob 106/06m mwN).

2.2. Nach dem Inhalt des Mietvertrags („Rechtsübertragung“) ist die beklagte Bestandnehmerin berechtigt, „unterzuvermieten sowie sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung an dritte natürliche oder juristische Personen zu übertragen, sofern gegen diese keine begründeten Bedenken bestehen“. Nachdem das Mietobjekt zuvor fast drei Jahre lang leer gestanden war, ersuchten die Rechtsvorgänger der Klägerin die Beklagte mit Schreiben vom 7. 7. 1999, das Bestandobjekt unterzuvermieten, „damit wieder eine Belegung des Objekts erfolgt“. Den Voreigentümern war sowohl die Untermieterin als auch deren (Sub-)Untermieterin, die einen Teil des Geschäftslokals mietete, bekannt. Gegen die beiden Unternehmen bestanden keine Einwände.

Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Beklagten ein zeitlich unbefristetes und dem Umfang nach unbeschränktes Untervermietrecht eingeräumt wurde, wodurch auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG verzichtet wurde, ist jedenfalls vertretbar. Mit Ausnahme von „begründeten Bedenken“ gegen die Person der Untermieter erfolgte die Gestattung der Untervermietung gegenüber der beklagten Hauptmieterin generell und bedingungslos. Die Untervermietung wurde weder nach dem Wortlaut des Mietvertrags noch nach der Absicht der Parteien auf eine teilweise Vermietung beschränkt, sodass sie sich im Zweifel auf das ganze Bestandobjekt bezieht (4 Ob 508/87 = JBl 1987, 447 = RIS-JustizRS0070642). Da weder gegen die Untermieterin noch gegen deren (Sub-)Untermieterin Bedenken bestanden, ist nicht relevant, dass die Beklagte die Rechtsvorgänger der Klägerin nicht auf die (teilweise) weitere Untervermietung durch die Untermieterin hinwies. Der Vermieter kann bei Zustimmung zur gänzlichen Untervermietung - der Fall einer eingeschränkten Zustimmung (vgl 1 Ob 639/94) liegt nicht vor - auch aus der (teilweisen) Weitergabe der Räumlichkeiten durch den Untermieter gegen den Hauptmieter den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG nicht ableiten (6 Ob 220/69 = MietSlg-U 397 = MietSlg 21.484; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² § 30 MRG Rz 26; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 30 MRG Rz 34). Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Beklagten ein zeitlich unbefristetes und dem Umfang nach unbeschränktes Untervermietrecht eingeräumt wurde, wodurch auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG verzichtet wurde, ist jedenfalls vertretbar. Mit Ausnahme von „begründeten Bedenken“ gegen die Person der Untermieter erfolgte die Gestattung der Untervermietung gegenüber der beklagten Hauptmieterin generell und bedingungslos. Die Untervermietung wurde weder nach dem Wortlaut des Mietvertrags noch nach der Absicht der Parteien auf eine teilweise Vermietung beschränkt, sodass sie sich im Zweifel auf das ganze Bestandobjekt bezieht (4 Ob 508/87 = JBl 1987, 447 = RIS-JustizRS0070642). Da weder gegen die Untermieterin noch gegen deren (Sub-)Untermieterin Bedenken bestanden, ist nicht relevant, dass die Beklagte die Rechtsvorgänger der Klägerin nicht auf die (teilweise) weitere Untervermietung durch die Untermieterin hinwies. Der Vermieter kann bei Zustimmung zur gänzlichen Untervermietung - der Fall einer eingeschränkten Zustimmung vergleiche 1 Ob 639/94) liegt nicht vor - auch aus der (teilweisen) Weitergabe der Räumlichkeiten durch den Untermieter gegen den Hauptmieter den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG nicht ableiten (6 Ob 220/69 = MietSlg-U 397 = MietSlg 21.484; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² Paragraph 30, MRG Rz 26; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 30, MRG Rz 34).

3.1. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten mietete von den Rechtsvorgängern der Klägerin im Jahr 1983 auf unbestimmte Zeit eine Liegenschaft samt einer Verkaufshalle mit einer Nutzfläche von 1.108 m². Mit der 1984 abgeschlossenen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag gestatteten die Voreigentümer der Rechtsvorgängerin der Beklagten die Errichtung von zwei Zubauten an die bestehende Verkaufshalle als „Superädifikate auf Mietvertragsdauer“. Vereinbart wurde weiters, dass die Errichtung dieser Zubauten die Vermieter nicht zur Anhebung des Mietzinses berechtigt und die gesamten darauf entfallenden Errichtungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten

ausschließlich von der Mieterin zu tragen sind. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten errichtete in der Folge auf eigene Kosten ein 80 m² großes Lager und einen 150 m² großen Zubau. Die Beklagte hat das gesamte Mietobjekt (samt Verkaufshalle und beiden Zubauten) an ein Unternehmen untervermietet.

3.2. Als ein wichtiger Grund, aus dem der Vermieter dem Mieter den Mietvertrag kündigen kann, ist es insbesondere anzusehen, wenn der Mieter den Mietgegenstand, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet (§ 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG). 3.2. Als ein wichtiger Grund, aus dem der Vermieter dem Mieter den Mietvertrag kündigen kann, ist es insbesondere anzusehen, wenn der Mieter den Mietgegenstand, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG).

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). In der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wurden bisher Überschreitungen bis 78,45 % als nicht überhöht (2 Ob 52/05v = immolex 2005/92, 243 [Weixelbraun] mwN), eine Überschreitung um 100 % oder mehr hingegen als überhöht beurteilt (RIS-Justiz RS0068141 [T19]; RS0070620 [T1, T3]). Im Zwischenbereich hat der Oberste Gerichtshof abhängig von den Umständen des konkreten Einzelfalls die Unverhältnismäßigkeit eines Untermietzinses, der 84 % über dem Hauptmietzins lag, in einem Fall verneint ([implizit] 4 Ob 1517/93) und in einem anderen bejaht (4 Ob 2302/96z).

3.3. Da die beiden Zubauten von der (Rechtsvorgängerin der) Beklagten geschaffen wurden, wofür die Vermieterin auch keinen zusätzlichen Mietzins erhält, kommt es darauf an, ob bei Gegenüberstellung des Hauptmietzinses und des auf das untervermietete Verkaufslokal entfallenden Untermietzinses eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vorliegt oder nicht (vgl 9 Ob 13/11v: Superädifikat). Dass die Investitionen in die beiden Zubauten als Leistungen der Beklagten gegenüber der Untermieterin zu berücksichtigen sind, entspricht der Rechtsprechung (1 Ob 559/88) und Lehre (T. Hausmann aaO § 30 MRG Rz 44). Das Gesetz enthält keine ausdrückliche Regelung, mit welchem Wert solche Leistungen des Hauptmieters gegenüber dem Untermieter zu veranschlagen sind und auf welche Zeiträume der zu berücksichtigende Wert aufzuteilen ist (vgl 6 Ob 536/91). 3.3. Da die beiden Zubauten von der (Rechtsvorgängerin der) Beklagten geschaffen wurden, wofür die Vermieterin auch keinen zusätzlichen Mietzins erhält, kommt es darauf an, ob bei Gegenüberstellung des Hauptmietzinses und des auf das untervermietete Verkaufslokal entfallenden Untermietzinses eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vorliegt oder nicht vergleiche 9 Ob 13/11v: Superädifikat). Dass die Investitionen in die beiden Zubauten als Leistungen der Beklagten gegenüber der Untermieterin zu berücksichtigen sind, entspricht der Rechtsprechung (1 Ob 559/88) und Lehre (T. Hausmann aaO Paragraph 30, MRG Rz 44). Das Gesetz enthält keine ausdrückliche Regelung, mit welchem Wert solche Leistungen des Hauptmieters gegenüber dem Untermieter zu veranschlagen sind und auf welche Zeiträume der zu berücksichtigende Wert aufzuteilen ist vergleiche 6 Ob 536/91).

Nach den Feststellungen des Erstgerichts, denen ein Sachverständigengutachten zugrunde liegt, entfallen 12,35 % des Untermietzinses auf die beiden Zubauten, weil das Lager in einfacher Bauweise errichtet wurde, und 87,65 % auf die Verkaufshalle. Damit übersteigt im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung der auf die Verkaufshalle entfallende Untermietzins den Hauptmietzins um 91 %. Nicht zu beanstanden ist die Beurteilung der Vorinstanzen, dass es nicht auf die Amortisation der Investitionskosten für die Zubauten ankommt. Auch die Verkaufshalle (Altbau) unterliegt einer Amortisation, ohne dass dies Auswirkungen auf die Leistung der Klägerin (Vermieterin) gegenüber der Beklagten (Hauptmieterin) hätte. Warum dann aber - so die Ansicht der Klägerin - die Beklagte an die Untermieterin infolge Amortisation der erst später errichteten Zubauten insofern keine vermögenswerte Leistung erbringen soll, ist nicht recht verständlich. Zu berücksichtigen ist auch das Argument des Berufungsgerichts, dass die Beklagte für die durch die beiden Zubauten geschaffenen Räumlichkeiten keinen höheren Mietzins zu zahlen hat, sodass diesen auch keine Relevanz für die Beurteilung der Frage zukommen kann, ob eine Untervermietung zu einer in Relation zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hohen Gegenleistung erfolgt. Die Aufteilung des Untermietzinses anhand

qualitativer Nutzungskriterien ist hier jedenfalls vertretbar. Da die von der Klägerin angestrebte Amortisationsberechnung für die Zubauten zu keinem sachgerechten Ergebnis führt, liegen auch die diesbezüglich behaupteten sekundären Feststellungsmängel nicht vor.

Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass ein Untermietzins, der die vom Hauptmieter erbrachten Leistungen um 91 % übersteigt, hier noch keine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinn des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG sei, ist im Einzelfall nicht zu beanstanden. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Beklagte auch den Aufwand trug, das Mietobjekt in zwei separate Geschäftslokale zu trennen, ohne dass diese für die Untermieterin relevante Leistung (wegen der teilweisen Weitervermietung) bei der Berechnung der Überschreitung berücksichtigt wurde. Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass ein Untermietzins, der die vom Hauptmieter erbrachten Leistungen um 91 % übersteigt, hier noch keine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG sei, ist im Einzelfall nicht zu beanstanden. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Beklagte auch den Aufwand trug, das Mietobjekt in zwei separate Geschäftslokale zu trennen, ohne dass diese für die Untermieterin relevante Leistung (wegen der teilweisen Weitervermietung) bei der Berechnung der Überschreitung berücksichtigt wurde.

4. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG setzt das Fehlen einer regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (RIS-Justiz RS0070431). Diese Bestimmung ist anwendbar, wenn die Geschäftsräume - durch wen immer - (nicht oder) nicht in einer gleichwertigen Weise benützt werden (4 Ob 170/98y; RIS-Justiz RS0068845 [T1]; RS0069067). 4. Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG setzt das Fehlen einer regelmäßigen geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus (RIS-Justiz RS0070431). Diese Bestimmung ist anwendbar, wenn die Geschäftsräume - durch wen immer - (nicht oder) nicht in einer gleichwertigen Weise benützt werden (4 Ob 170/98y; RIS-Justiz RS0068845 [T1]; RS0069067).

Nach den Feststellungen wurde zwischen den Vertragsparteien des Mietvertrags eine Vermietung ausschließlich zum Betrieb eines Baumarkts nicht vereinbart. Schon aus diesem Grund liegt - wovon die Vorinstanzen ausgingen - dieser Kündigungstatbestand nicht vor. Dass die Voreigentümer der Rechtsvorgängerin der Beklagten im Mietvertrag die Eignung des Bestandobjekts zum bedungenen Gebrauch als „Bau- und Heimwerkermarkt“ zusicherten, ist entgegen der Ansicht der Klägerin keine Vereinbarung einer bestimmten geschäftlichen Tätigkeit. Ein vertragswidriger Gebrauch durch die Untermieterin (eine Büro-/Schreibwarenfachhändlerin) oder die Subuntermieterin (eine Metallwarenfachhändlerin) liegt somit nicht vor.

5. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). 5. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E110606

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:00100B00027.15Z.0319.000

Im RIS seit

08.05.2015

Zuletzt aktualisiert am

20.01.2021

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