

TE OGH 2011/11/25 9Ob13/11v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.11.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hopf, Hon.-Prof. Dr. Kuras und Mag. Ziegelbauer sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Dehn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei J***** P*****, vertreten durch Dr. Klaus Nuener, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1. M***** P*****, 2. A***** R*****, 3. N***** M***** P*****, alle vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 4. November 2010, GZ 2 R 159/10m-20, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 3. Februar 2010, GZ 11 C 568/07g-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Parteien wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision der beklagten Parteien wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Als ein wichtiger Grund, aus dem der Vermieter 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, 2. Fall MRG). Das Vorliegen dieses Kündigungsgrundes zu Lasten der Beklagten wurde von den Vorinstanzen bejaht. Die ordentliche Revision wurde vom Berufungsgericht mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zugelassen. Als ein wichtiger Grund, aus dem der Vermieter 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, 2, Fall MRG). Das Vorliegen dieses Kündigungsgrundes zu Lasten der Beklagten wurde von den Vorinstanzen bejaht. Die ordentliche Revision wurde vom Berufungsgericht mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zugelassen.

Demgegenüber behaupten die Beklagten in ihrer gegen die Berufungsentscheidung erhobenen außerordentlichen Revision zur Begründung der Zulässigkeit ihres Rechtsmittels das Vorliegen zweier erheblicher Rechtsfragen:

Die zugunsten der Beklagten erfolgte Annahme, dass das Bestandverhältnis zwischen den Parteien den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliege (vgl RIS-Justiz RS0069261 ua), wird von den Revisionswerbern nicht weiter bestritten. Angezweifelt wird jedoch, dass die Untervermietung durch die Beklagten an Dritte den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4, 2. Fall MRG verwirklicht. Soweit die Revisionswerber die erste erhebliche Rechtsfrage darin erblicken, dass zur Konstellation der mangelnden Identität zwischen Haupt- und Untermietgegenstand noch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege, entfernen sie sich vom festgestellten Sachverhalt. Danach wurde von den Beklagten nicht nur das von ihnen (bzw ihren Rechtsvorgängern) errichtete Superädifikat vermietet, sondern auch die von der Klägerin gemietete freie Grundfläche untervermietet. Dass vom Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4, 2. Fall MRG schon die teilweise Untervermietung, von der hier jedenfalls auszugehen ist, erfasst ist, folgt unmittelbar aus dem Gesetz (arg „wenngleich auch nur teilweise“; vgl 1 Ob 166/03y ua). Das von den Revisionswerbern monierte Fehlen von Rechtsprechung zu einem nicht vorliegenden Sachverhalt vermag keine erhebliche Rechtsfrage zu begründen.

Die zugunsten der Beklagten erfolgte Annahme, dass das Bestandverhältnis zwischen den Parteien den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliege (vergleiche RIS-Justiz RS0069261 ua), wird von den Revisionswerbern nicht weiter bestritten. Angezweifelt wird jedoch, dass die Untervermietung durch die Beklagten an Dritte den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, 2, Fall MRG verwirklicht. Soweit die Revisionswerber die erste erhebliche Rechtsfrage darin erblicken, dass zur Konstellation der mangelnden Identität zwischen Haupt- und Untermietgegenstand noch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege, entfernen sie sich vom festgestellten Sachverhalt. Danach wurde von den Beklagten nicht nur das von ihnen (bzw ihren Rechtsvorgängern) errichtete Superädifikat vermietet, sondern auch die von der Klägerin gemietete freie Grundfläche untervermietet. Dass vom Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, 2, Fall MRG schon die teilweise Untervermietung, von der hier jedenfalls auszugehen ist, erfasst ist, folgt unmittelbar aus dem Gesetz (arg „wenngleich auch nur teilweise“; vergleiche 1 Ob 166/03y ua). Das von den Revisionswerbern monierte Fehlen von Rechtsprechung zu einem nicht vorliegenden Sachverhalt vermag keine erhebliche Rechtsfrage zu begründen.

Die zweite von den Revisionswerbern als erheblich qualifizierte Rechtsfrage betrifft die Annahme des Vorliegens einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung der Untermieter der Beklagten. Dazu judiziert der Oberste Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung, dass bei der Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung iSd § 30 Abs 2 Z 4, 2. Fall MRG vorliegt, der von den Untermietern an den Hauptmieter geleistete Untermietzins dem vom Hauptmieter an den Vermieter entrichteten Hauptmietzins gegenüberzustellen ist. Der Untermietzins ist den gesamten Leistungen des Hauptmieters an den Vermieter zuzüglich des Werts der übrigen vom Hauptmieter dem Untermieter erbrachten Leistungen gegenüberzustellen. Die Frage, ob vor diesem Hintergrund von einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung gesprochen werden kann, kann nur aufgrund der Umstände des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden, die regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO begründen (8 Ob 26/05i; RIS-Justiz RS0070593 ua). Die Gestattung der Untervermietung allein gibt dem Hauptmieter nicht das Recht, aus der Untervermietung einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen (RIS-Justiz RS0070583 ua). Die Revisionswerber beanstanden in ihrer Zulassungsbeschwerde, dass das Berufungsgericht nicht den „gesamten Aufwand“ der Beklagten für die Liegenschaft berücksichtigt habe, unterlassen aber insoweit in der Begründung der Zulässigkeit der außerordentlichen Revision eine ausreichende Konkretisierung und Bezifferung des angeblich nicht berücksichtigten Aufwands. Eine unvertretbare Beurteilung des Berufungsgerichts wird daher auch insoweit nicht aufgezeigt.

Die zweite von den Revisionswerbern als erheblich qualifizierte Rechtsfrage betrifft die Annahme des Vorliegens einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung der Untermieter der Beklagten. Dazu judiziert der Oberste Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung, dass bei der Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, 2, Fall MRG vorliegt, der von den Untermietern an den Hauptmieter geleistete Untermietzins dem vom Hauptmieter an den Vermieter entrichteten Hauptmietzins gegenüberzustellen ist. Der Untermietzins ist den gesamten Leistungen des Hauptmieters an den Vermieter zuzüglich des Werts der übrigen vom Hauptmieter dem Untermieter erbrachten Leistungen gegenüberzustellen. Die Frage, ob vor diesem Hintergrund von einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung gesprochen werden kann, kann nur aufgrund der Umstände des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden, die regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO begründen (8 Ob 26/05i; RIS-Justiz RS0070593 ua). Die Gestattung der Untervermietung allein gibt dem Hauptmieter nicht das Recht, aus der Untervermietung einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen (RIS-Justiz RS0070583 ua). Die Revisionswerber beanstanden in ihrer Zulassungsbeschwerde, dass das Berufungsgericht nicht den „gesamten Aufwand“ der Beklagten für die Liegenschaft berücksichtigt habe, unterlassen aber insoweit in der

Begründung der Zulässigkeit der außerordentlichen Revision eine ausreichende Konkretisierung und Bezifferung des angeblich nicht berücksichtigten Aufwands. Eine unvertretbare Beurteilung des Berufungsgerichts wird daher auch insoweit nicht aufgezeigt.

Die Vorinstanzen gelangten bei ihrer Gegenüberstellung des Hauptmietzinses und des auf die untervermieteten freien Flächen entfallenden Untermietzinses zum Ergebnis, dass der Untermietzins den Hauptmietzins um mehr als 100 % überstieg. Bei einer derartigen Relation ist die Annahme des Vorliegens einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung nach der Rechtsprechung vertretbar (vgl 2 Ob 52/05v; RIS-Justiz RS0068141 ua). Die Vorinstanzen gelangten bei ihrer Gegenüberstellung des Hauptmietzinses und des auf die untervermieteten freien Flächen entfallenden Untermietzinses zum Ergebnis, dass der Untermietzins den Hauptmietzins um mehr als 100 % überstieg. Bei einer derartigen Relation ist die Annahme des Vorliegens einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung nach der Rechtsprechung vertretbar vergleiche 2 Ob 52/05v; RIS-Justiz RS0068141 ua).

Die außerordentliche Revision der Beklagten ist mangels Geltendmachung einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Zurückweisungsbeschluss nicht (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der Beklagten ist mangels Geltendmachung einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Zurückweisungsbeschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO).

Textnummer

E99296

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0090OB00013.11V.1125.000

Im RIS seit

21.12.2011

Zuletzt aktualisiert am

13.02.2013

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