

TE OGH 2009/3/3 5Ob222/08w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.03.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Dr. Christina S*****, vertreten durch Dr. Thomas Würzl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin L***** GmbH (FN *****), *****, vertreten durch Mag. Hermann Fröschl, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 26, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. März 2008, GZ 39 R 97/08s-44, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 21. Dezember 2007, GZ 48 Msch 79/05h-40, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Dr. Christina S*****, vertreten durch Dr. Thomas Würzl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin L***** GmbH (FN *****), *****, vertreten durch Mag. Hermann Fröschl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 26, 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. März 2008, GZ 39 R 97/08s-44, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 21. Dezember 2007, GZ 48 Msch 79/05h-40, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin hat die Kosten ihrer Rekursbeantwortung (richtig: Revisionsrekursbeantwortung) selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Mag. Britta M***** (= Hauptmieterin) hat das Bestandsobjekt - damals ein Rohdachboden - am 1. April 1985 als Hauptmieterin in Bestand genommen. Anlässlich der Anmietung des Objekts im Jahre 1985 verpflichtete sich die Hauptmieterin, eine Etagenheizung, ein Bad und ein WC auf eigene Kosten in das Bestandsobjekt einzubauen. In der Folge baute die Hauptmieterin das Bestandsobjekt zur Wohnung mit einer Nutzfläche von 132,44 m² (samt kleiner Terrasse hofseitig) mit den nunmehr verfügbaren Räumen und Einrichtungen (zwei Badezimmer, zwei WC, Gasetagenheizung) aus. Für die im Bestandsobjekt durchgeführten Arbeiten bezahlte die Hauptmieterin 250.721,28 EUR; außerdem ließ sie nach Fertigstellung des Dachgeschoßausbaus 1986 auch näher bezeichnete Möbel und Geräte herstellen und in die Wohnung einbauen, wofür weitere 27.615,68 EUR zu bezahlen waren.

Die Hauptmieterin vermietete ihrerseits das Bestandobjekt an die Antragsgegnerin (= Untermieterin), deren Geschäftsführerin die Hauptmieterin ist, mit Vertrag vom 15. September 1996, und zwar ursprünglich befristet auf ein Jahr. Das Bestandverhältnis wurde aber in der Folge verlängert und ist nach wie vor unverändert aufrecht. Der Antragsgegnerin wurden im Mietvertrag weiters eine am Dach des Hauses befindliche, über eine Außentreppe erreichbare Dachterasse im Ausmaß von 150 m² sowie näher bezeichnete Einrichtungsgegenstände mitvermietet. Hinsichtlich des Untermietzinses vereinbarten Hauptmieterin und Antragsgegnerin Folgendes:

„Der vereinbarte Untermietzins besteht aus:

- a) dem Nettountermietzins einschließlich Möbelmiete
- b) dem Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welche derzeit netto öS 2.079,60 betragen
- c) dem Anteil an besonderen Aufwendungen: Lift Betriebskosten derzeit netto öS 319,16, Heiz Betriebskosten derzeit netto öS 1.508,44, Warmwasser Betriebskosten derzeit netto öS 646,47
- d) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
- e) der jeweiligen USt

2. Der Nettountermietzins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich öS 10.600,-- (das sind öS 6.000,-- Nettountermietzins ieS und öS 4.600,-- Möbelmiete)“

Mit Mietvertrag vom 22./28. März 2002 mietete die Antragstellerin (= Subuntermieterin) die Wohnung ab 1. April 2002 von der Antragsgegnerin (= Untermieterin und Subuntervermieterin). Das Mietverhältnis wurde befristet für 5 Jahre abgeschlossen und hätte demnach am 31. März 2007 geendet. Tatsächlich beendeten die Parteien das Mietverhältnis mit 31. Jänner 2004.

Unter § 3 des Mietvertrags vereinbarten die Parteien zum (Sub-)Untermietzins Folgendes: Unter Paragraph 3, des Mietvertrags vereinbarten die Parteien zum (Sub-)Untermietzins Folgendes:

„1. Der vereinbarte Untermietzins besteht aus:

- a) dem Nettountermietzins
- b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstigen Leistungen,
- c) dem Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher derzeit Euro 164,01 netto beträgt,
- d) dem Anteil für besondere Aufwendungen (Liftbetriebskosten derzeit Euro 23,20 netto, Warmwasserbetriebskosten derzeit Euro 43,60 netto),
- e) und der Umsatzsteuer.

2. Der unter Berücksichtigung eines Befristungsabschlages von 25 % errechnete Nettountermietzins, einschließlich dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich Euro 1.439,00“

Die allgemeinen Betriebskosten, die Lift- und Warmwasserbetriebskosten für das Bestandobjekt beliefen sich bis Jänner 2004 in der vereinbarten Höhe. Die Heizkosten betrugen monatlich 123,54 EUR netto. Die Antragstellerin bezahlte während der gesamten Bestandsdauer die Mietzinse in der ihr vorgeschriebenen Höhe.

Bei Übergabe des Bestandobjekts an die Antragstellerin (= Subuntermieterin) am 1. April 2002 befanden sich dort die von der Hauptmieterin schon 1986 eingebrachten Gegenstände (mit vom Erstgericht jeweils näher bezeichnetem Wiederbeschaffungs- und Restwert sowie Restnutzungsdauer und Mängeln), welche der Antragstellerin zum Gebrauch überlassen wurden. Lediglich die Fronten der Küchenkästen waren vor der Vermietung an die Antragstellerin neu hergestellt worden.

Die Antragstellerin begehrte die Überprüfung des vereinbarten (Sub-)Untermietzinses. Der von ihr bezahlte Mietzins von monatlich netto 1.439 EUR übersteige das gemäß § 26 MRG zulässige Zinsausmaß. Basis für die Berechnung des zulässigen Untermietzinses sei der zulässigerweise von der Hauptmieterin entrichtete Mietzins von 300,07 EUR. Aufwendungen der Hauptmieterin zur Verbesserung des Mietgegenstands seien bei der Ermittlung des gegenüber der Antragstellerin zulässigen Mietzinses nicht zu berücksichtigen. Die Antragstellerin begehrte die Überprüfung des vereinbarten (Sub-)Untermietzinses. Der von ihr bezahlte Mietzins von monatlich netto 1.439 EUR übersteige das

gemäß Paragraph 26, MRG zulässige Zinsausmaß. Basis für die Berechnung des zulässigen Untermietzinses sei der zulässigerweise von der Hauptmieterin entrichtete Mietzins von 300,07 EUR. Aufwendungen der Hauptmieterin zur Verbesserung des Mietgegenstands seien bei der Ermittlung des gegenüber der Antragstellerin zulässigen Mietzinses nicht zu berücksichtigen.

Die Antragsgegnerin vertrat insbesondere die Ansicht, dass die von der Hauptmieterin in das Bestandobjekt vorgenommenen, aufwendigen Investitionen als Zuschlag bei der Ermittlung des gegenüber der Antragstellerin zulässigen Mietzinses zu berücksichtigen seien.

Das Erstgericht ermittelte den zulässigen Netto-(sub-)untermietzins (unter Berücksichtigung eines Befristungsabschlags von 25 % und einschließlich einem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände) mit monatlich 578,02 EUR. Es stellte folglich fest, dass die von den Parteien getroffene Vereinbarung eines (Sub-)Untermietzinses von monatlich netto 1.439 EUR das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um netto 860,98 EUR monatlich überschreite und insoweit unzulässig sowie unwirksam sei. Weiters verpflichtete das Erstgericht die Antragstellerin, der Antragsgegnerin 20.835,76 EUR samt Stufenzinsen zurückzuzahlen. Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, § 26 MRG sei dann auf Untermietverhältnisse anwendbar, wenn diese unmittelbar oder mittelbar von einem dem Mietrechtsgesetz unterliegendem Hauptmietverhältnis abgeleitet würden. § 25 MRG gelte dann für das Verhältnis zwischen dem seinerseits untervermietenden Untermieter und dessen (Sub-)Untermieter sinngemäß. Der Beurteilung der Zulässigkeit des vereinbarten Untermietzinses sei in diesem Fall nicht der Mietzins des Hauptmieters, sondern der vom Untermieter, dem Vertragspartner des Subuntermieters, bezahlte Untermietzins zugrunde zu legen. Die Antragsgegnerin habe an die Hauptmieterin einen monatlichen Nettountermietzins von 770 EUR bezahlt, welcher Betrag aber 334,30 EUR (= 4.600 ATS) an Möbelmiete beinhalte, die bei der Ermittlung des zulässigen (Sub-)Untermietzinses nicht zu berücksichtigen seien. Die Antragsgegnerin könne nämlich selbst für überlassene Einrichtungsgegenstände ein Entgelt verlangen und es würde dann bei Berücksichtigung der von der Antragsgegnerin an die Hauptmieterin bezahlten Möbelmiete zu einer unzulässigen Doppelverrechnung kommen. Das gegenüber der Antragstellerin angemessene Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände betrage nach Maßgabe ihrer festgestellten Beschaffenheit (Wiederbeschaffungs- und Restwerte, Restnutzungsdauer) monatlich 84,47 EUR. Ausgehend vom reinen Untermietzins von monatlich netto 436,04 EUR, welchen die Antragsgegnerin an die Hauptmieterin bezahlt habe, ergebe sich der von der Antragstellerin zulässigerweise geforderte (Sub-)Untermietzins netto (vor Betriebskosten und Umsatzsteuer) wie folgt: Das Erstgericht ermittelte den zulässigen Netto-(sub-)untermietzins (unter Berücksichtigung eines Befristungsabschlags von 25 % und einschließlich einem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände) mit monatlich 578,02 EUR. Es stellte folglich fest, dass die von den Parteien getroffene Vereinbarung eines (Sub-)Untermietzinses von monatlich netto 1.439 EUR das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um netto 860,98 EUR monatlich überschreite und insoweit unzulässig sowie unwirksam sei. Weiters verpflichtete das Erstgericht die Antragstellerin, der Antragsgegnerin 20.835,76 EUR samt Stufenzinsen zurückzuzahlen. Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, Paragraph 26, MRG sei dann auf Untermietverhältnisse anwendbar, wenn diese unmittelbar oder mittelbar von einem dem Mietrechtsgesetz unterliegendem Hauptmietverhältnis abgeleitet würden. Paragraph 25, MRG gelte dann für das Verhältnis zwischen dem seinerseits untervermietenden Untermieter und dessen (Sub-)Untermieter sinngemäß. Der Beurteilung der Zulässigkeit des vereinbarten Untermietzinses sei in diesem Fall nicht der Mietzins des Hauptmieters, sondern der vom Untermieter, dem Vertragspartner des Subuntermieters, bezahlte Untermietzins zugrunde zu legen. Die Antragsgegnerin habe an die Hauptmieterin einen monatlichen Nettountermietzins von 770 EUR bezahlt, welcher Betrag aber 334,30 EUR (= 4.600 ATS) an Möbelmiete beinhalte, die bei der Ermittlung des zulässigen (Sub-)Untermietzinses nicht zu berücksichtigen seien. Die Antragsgegnerin könne nämlich selbst für überlassene Einrichtungsgegenstände ein Entgelt verlangen und es würde dann bei Berücksichtigung der von der Antragsgegnerin an die Hauptmieterin bezahlten Möbelmiete zu einer unzulässigen Doppelverrechnung kommen. Das gegenüber der Antragstellerin angemessene Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände betrage nach Maßgabe ihrer festgestellten Beschaffenheit (Wiederbeschaffungs- und Restwerte, Restnutzungsdauer) monatlich 84,47 EUR. Ausgehend vom reinen Untermietzins von monatlich netto 436,04 EUR, welchen die Antragsgegnerin an die Hauptmieterin bezahlt habe, ergebe sich der von der Antragstellerin zulässigerweise geforderte (Sub-)Untermietzins netto (vor Betriebskosten und Umsatzsteuer) wie folgt:

von der Antragsgegnerin an die

Hauptmieterin bezahlter Untermietzins 436,04 EUR

50 % Zuschlag 218,02 EUR

Befristungsabschlag 25 % 163,51 EUR

Entgelt für Einrichtungsgegenstände 84,47 EUR

Zusammen 578,02 EUR

Das Rekursgericht gab dem von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs nicht Folge. § 26 MRG sei auch auf Untermietverhältnisse anzuwenden, die zwar mit anderen Benützungsberechtigten als Hauptmietern abgeschlossen würden, sofern nur dieser andere Benützungsberechtigte seine Rechte von einem dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Hauptmietverhältnis ableite. § 26 MRG finde daher hier auf das mit dem Untermieter abgeschlossene Subuntermietverhältnis Anwendung. Das Entgelt für die Weitergabe des Mietgegenstands durch den Untermieter, der Subuntermietzins, sei gesetzlich nicht geregelt. Es stelle sich grundsätzlich die Frage, ob der Subuntermietzins für die Beurteilung seiner Zulässigkeit mit dem vom Hauptmieter tatsächlich und zulässigerweise zu zahlenden Hauptmietzins in Relation zu setzen sei oder mit dem vom Untermieter zu zahlenden Untermietzins. Das Rekursgericht sei gleich dem Erstgericht der Ansicht, dass als Vergleichsbasis der vom Vertragspartner des Subuntermieters, also der von der Antragsgegnerin zu bezahlende Mietzins heranzuziehen sei, wobei es hier dahingestellt bleiben könne, ob auch eine Überschreitung des zulässigen Untermietzinses um 50 % vom Subuntermieter hinzunehmen sei, weil die diese Frage bejahende Berechnung des Erstgerichts von der Antragstellerin unbekämpft geblieben sei. Da im vorliegenden Fall die von der Hauptmieterin im Bestandsobjekt getätigten Investitionen im von der Antragsgegnerin zu bezahlenden Untermietzins nicht berücksichtigt worden seien, könne dies bei der Ermittlung der zulässigen Höhe des Subuntermietzinses nicht geschehen, weil sonst der den Subuntermietzins lukrierende Untermieter ungerechtfertigt bereichert wäre. Es habe daher insgesamt bei der vom Erstgericht vorgenommenen Berechnung des höchsten zulässigen Subuntermietzinses zu bleiben. Das Rekursgericht gab dem von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs nicht Folge. Paragraph 26, MRG sei auch auf Untermietverhältnisse anzuwenden, die zwar mit anderen Benützungsberechtigten als Hauptmietern abgeschlossen würden, sofern nur dieser andere Benützungsberechtigte seine Rechte von einem dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Hauptmietverhältnis ableite. Paragraph 26, MRG finde daher hier auf das mit dem Untermieter abgeschlossene Subuntermietverhältnis Anwendung. Das Entgelt für die Weitergabe des Mietgegenstands durch den Untermieter, der Subuntermietzins, sei gesetzlich nicht geregelt. Es stelle sich grundsätzlich die Frage, ob der Subuntermietzins für die Beurteilung seiner Zulässigkeit mit dem vom Hauptmieter tatsächlich und zulässigerweise zu zahlenden Hauptmietzins in Relation zu setzen sei oder mit dem vom Untermieter zu zahlenden Untermietzins. Das Rekursgericht sei gleich dem Erstgericht der Ansicht, dass als Vergleichsbasis der vom Vertragspartner des Subuntermieters, also der von der Antragsgegnerin zu bezahlende Mietzins heranzuziehen sei, wobei es hier dahingestellt bleiben könne, ob auch eine Überschreitung des zulässigen Untermietzinses um 50 % vom Subuntermieter hinzunehmen sei, weil die diese Frage bejahende Berechnung des Erstgerichts von der Antragstellerin unbekämpft geblieben sei. Da im vorliegenden Fall die von der Hauptmieterin im Bestandsobjekt getätigten Investitionen im von der Antragsgegnerin zu bezahlenden Untermietzins nicht berücksichtigt worden seien, könne dies bei der Ermittlung der zulässigen Höhe des Subuntermietzinses nicht geschehen, weil sonst der den Subuntermietzins lukrierende Untermieter ungerechtfertigt bereichert wäre. Es habe daher insgesamt bei der vom Erstgericht vorgenommenen Berechnung des höchsten zulässigen Subuntermietzinses zu bleiben.

Das Rekursgericht sprach aus, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 EUR und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine gefestigte Judikatur zur Frage, ob § 26 MRG auch auf Subuntermietverhältnisse anzuwenden sei, nicht vorliege. Das Rekursgericht sprach aus, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 EUR und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine gefestigte Judikatur zur Frage, ob Paragraph 26, MRG auch auf Subuntermietverhältnisse anzuwenden sei, nicht vorliege.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass die Anträge auf Feststellung, der von den Parteien vereinbarte (Sub-)Untermietzins sei unzulässig, unwirksam und übersteige das gesetzlich zulässige Zinsausmaß, abgewiesen werden. Hilfsweise werden Anträge auf Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen gestellt zum Zweck der neuerlichen Entscheidung durch das Erstgericht bzw das Rekursgericht.

Die Antragstellerin erstattete eine Rekursbeantwortung (richtig: Revisionsrekursbeantwortung) mit dem Antrag, den

Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, in eventu diesem keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG) - Ausspruch des Rekursgerichts mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG) nicht zulässig: Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG) - Ausspruch des Rekursgerichts mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG) nicht zulässig:

1. Zu der vom Rekursgericht für erheblich erachteten Rechtsfrage, ob § 26 MRG auch auf Subuntermietverhältnisse wie das vorliegende grundsätzlich anzuwenden sei, muss nicht Stellung genommen werden, weil die Antragsgegnerin der bejahenden Beurteilung durch die Vorinstanzen nicht entgegen tritt, sondern diese Ansicht teilt. Ob die Annahme der Vorinstanzen, als Ausgangsbasis für die Ermittlung des zulässigen Subuntermietzinses sei nicht vom (bezahlten) zulässigen Hauptmietzins, sondern vom (bezahlten) zulässigen Untermietzins auszugehen, zu teilen ist, bedarf ebenfalls keiner Überprüfung, weil auch diese Rechtsansicht von der dadurch belasteten Antragstellerin nicht bekämpft wurde. Gleiches gilt für den vom Erstgericht in Ansatz gebrachten Zuschlag von 50 %. 1. Zu der vom Rekursgericht für erheblich erachteten Rechtsfrage, ob Paragraph 26, MRG auch auf Subuntermietverhältnisse wie das vorliegende grundsätzlich anzuwenden sei, muss nicht Stellung genommen werden, weil die Antragsgegnerin der bejahenden Beurteilung durch die Vorinstanzen nicht entgegen tritt, sondern diese Ansicht teilt. Ob die Annahme der Vorinstanzen, als Ausgangsbasis für die Ermittlung des zulässigen Subuntermietzinses sei nicht vom (bezahlten) zulässigen Hauptmietzins, sondern vom (bezahlten) zulässigen Untermietzins auszugehen, zu teilen ist, bedarf ebenfalls keiner Überprüfung, weil auch diese Rechtsansicht von der dadurch belasteten Antragstellerin nicht bekämpft wurde. Gleiches gilt für den vom Erstgericht in Ansatz gebrachten Zuschlag von 50 %.

2. Die Antragsgegnerin greift - inhaltlich abweichend von der Rechtsansicht der Vorinstanzen und allein noch entscheidungswesentlich - die ihrer Ansicht nach vom Obersten Gerichtshof bislang noch nicht (ausreichend) geklärte Rechtsfrage auf, ob die von der Hauptmieterin in das Bestandobjekt getätigten Investitionen bei der Ermittlung des zulässigen Subuntermietzinses der Antragstellerin (= Subuntermieterin) gegenüber in Anschlag gebracht werden dürfen. Die Antragsgegnerin bejaht diese Frage aus mehreren Gründen:

2.1. Die Antragstellerin argumentiert zunächst mit dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG, welche Bestimmung nach ihrer ratio die verwerfliche Verwertung des Bestandobjekts gegen übermäßiges Entgelt verhindern wolle. Dafür bestehe jedoch dann kein Bedarf, wenn der Vermieter (hier: Hauptmieter) dieser Form der Untervermietung (hier: Subuntervermietung) zugestimmt habe. Die Hauptmieterin sei handelsrechtliche Geschäftsführerin der Antragsgegnerin, habe in dieser Funktion auch den Subuntermietvertrag mit der Antragstellerin unterfertigt, sei daher über die Höhe des Subuntermietzinses informiert gewesen und habe dem (auch als Untervermieterin) jedenfalls konkludent zugestimmt. Die Überwälzung der Investitionen auf die Antragstellerin stelle dann aber - infolge Zustimmung der Untervermieterin (= Hauptmieterin) - keine ungerechtfertigte Bereicherung dar, wie dies das Rekursgericht fälschlicherweise angenommen habe. 2.1. Die Antragstellerin argumentiert zunächst mit dem Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG, welche Bestimmung nach ihrer ratio die verwerfliche Verwertung des Bestandobjekts gegen übermäßiges Entgelt verhindern wolle. Dafür bestehe jedoch dann kein Bedarf, wenn der Vermieter (hier: Hauptmieter) dieser Form der Untervermietung (hier: Subuntervermietung) zugestimmt habe. Die Hauptmieterin sei handelsrechtliche Geschäftsführerin der Antragsgegnerin, habe in dieser Funktion auch den Subuntermietvertrag mit der Antragstellerin unterfertigt, sei daher über die Höhe des Subuntermietzinses informiert gewesen und habe dem (auch als Untervermieterin) jedenfalls konkludent zugestimmt. Die Überwälzung der Investitionen auf die Antragstellerin stelle dann aber - infolge Zustimmung der Untervermieterin (= Hauptmieterin) - keine ungerechtfertigte Bereicherung dar, wie dies das Rekursgericht fälschlicherweise angenommen habe.

2.2. Es dürfe zwar - weil von der Antragstellerin nicht bekämpft - der Prüfung des Subuntermietzinses nicht mehr zu Lasten der Antragsgegnerin (rechnerisch) der Hauptmietzins als Vergleichsgröße zugrundegelegt werden. Die Maßgeblichkeit des Hauptmietzinses als Ausgangsbasis auch für den Subuntermietzins lasse sich allerdings schon aus dem Wortlaut des § 26 Abs 1 1. Satz MRG und aus der Überlegung ableiten, ein sukzessives „Höherschrauben“ des jeweils zulässigen Mietzinses um immer wieder 50 % zu verhindern. Sei aber richtigerweise der Hauptmietzins der

Anknüpfungspunkt auch für die Beurteilung der Zulässigkeit des Subuntermietzinses dann folge auch daraus die Überwälzbarkeit der von der Hauptmieterin vorgenommenen Investitionen auf die Antragstellerin. 2.2. Es dürfe zwar - weil von der Antragstellerin nicht bekämpft - der Prüfung des Subuntermietzinses nicht mehr zu Lasten der Antragsgegnerin (rechnerisch) der Hauptmietzins als Vergleichsgröße zugrundegelegt werden. Die Maßgeblichkeit des Hauptmietzinses als Ausgangsbasis auch für den Subuntermietzins lasse sich allerdings schon aus dem Wortlaut des Paragraph 26, Absatz eins, 1. Satz MRG und aus der Überlegung ableiten, ein sukzessives „Höberschrauben“ des jeweils zulässigen Mietzinses um immer wieder 50 % zu verhindern. Sei aber richtigerweise der Hauptmietzins der Anknüpfungspunkt auch für die Beurteilung der Zulässigkeit des Subuntermietzinses dann folge auch daraus die Überwälzbarkeit der von der Hauptmieterin vorgenommenen Investitionen auf die Antragstellerin.

2.3. Schließlich sei die - schon zu 2.1. angesprochene - personale und wirtschaftliche Identität zwischen der Hauptmieterin und der Antragsgegnerin zu berücksichtigen, die den Untermietvertrag als Insichgeschäft erweise. Auch unter diesem Gesichtspunkt sei es unerheblich, ob die Investitionen von der Hauptmieterin oder der Antragsgegnerin vorgenommen worden sei; sie müssten deshalb jedenfalls gegenüber der Antragstellerin geltend gemacht werden können.

3. Die von der Antragsgegnerin für ihren Rechtsstandpunkt zur Überwälzbarkeit der Investitionen der Hauptmieterin auf die Antragstellerin (Subuntermieterin) vorgetragenen Argumente überzeugen nicht und lassen sich auf gesetzlicher Grundlage und bestehender Judikatur entkräften, ohne dass sich dabei eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG) stellt. Dies ist wie folgt - kurz (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG) - zu begründen: 3. Die von der Antragsgegnerin für ihren Rechtsstandpunkt zur Überwälzbarkeit der Investitionen der Hauptmieterin auf die Antragstellerin (Subuntermieterin) vorgetragenen Argumente überzeugen nicht und lassen sich auf gesetzlicher Grundlage und bestehender Judikatur entkräften, ohne dass sich dabei eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG) stellt. Dies ist wie folgt - kurz (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG) - zu begründen:

3.1. Soweit die Antragsgegnerin mit dem Verlust des Kündigungsrechts nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG für den Fall argumentiert, dass der Vermieter (hier: Hauptmieter) der Untervermietung (hier: Subuntervermietung) um einen übermäßig hohen Untermietzins (hier: Subuntermietzins) zugestimmt habe, verkennt sie die unterschiedlichen Regelungszwecke dieser Bestimmung und jener des § 26 MRG. § 30 Abs 2 Z 4 MRG schützt den Vermieter vor „übermäßigem Gewinnstreben“ bei der Verwertung des Bestandobjekts durch den Mieter, § 26 MRG dagegen den Untermieter vor der „Ausbeutung“ durch den Untervermieter (9 Ob 88/03m = MietSlg 55.366 = immolex 2004/51, 81 = wobl 2004/28, 126; 5 Ob 136/06w = MietSlg 58.312). 3.1. Soweit die Antragsgegnerin mit dem Verlust des Kündigungsrechts nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG für den Fall argumentiert, dass der Vermieter (hier: Hauptmieter) der Untervermietung (hier: Subuntervermietung) um einen übermäßig hohen Untermietzins (hier: Subuntermietzins) zugestimmt habe, verkennt sie die unterschiedlichen Regelungszwecke dieser Bestimmung und jener des Paragraph 26, MRG. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG schützt den Vermieter vor „übermäßigem Gewinnstreben“ bei der Verwertung des Bestandobjekts durch den Mieter, Paragraph 26, MRG dagegen den Untermieter vor der „Ausbeutung“ durch den Untervermieter (9 Ob 88/03m = MietSlg 55.366 = immolex 2004/51, 81 = wobl 2004/28, 126; 5 Ob 136/06w = MietSlg 58.312).

3.2. Die nicht mehr zu klärende Frage (s Punkt 1.), ob hier richtigerweise der Hauptmietzins oder der Untermietzins den Anknüpfungspunkt für die Beurteilung der Zulässigkeit des Subuntermietzinses bildet, hängt nicht unmittelbar mit der Frage nach der Überwälzbarkeit der von der Hauptmieterin vorgenommenen Investitionen auf die Antragstellerin zusammen. Zum Zweck der Beurteilung, ob ein (hier:) Subuntermietzins unzulässig hoch ist, muss selbstverständlich geklärt werden, inwieweit der begehrte (hier:) Subuntermietzins infolge der vom Subuntervermieter erbrachten und dem Subuntermieter zugute kommenden Leistungen (Investitionen in das Bestandobjekt) wirtschaftlich begründet und gerechtfertigt ist. Nur im nicht durch derartige Gegenleistungen des Subuntervermieters begründeten Umfang des vom Subuntermieter geleisteten Entgelts setzt das „Ausbeutungskalkül“ an. Schon aus dieser nahe liegenden Erwägung folgt, dass es betreffend die Berücksichtigung von Investitionen in das Bestandobjekt nur auf die eigenen Leistungen des - unmittelbaren - Vertragspartners des (hier:) Subuntermieters, also auf die relative Äquivalenz zwischen den Vertragspartnern des (hier:) Subuntermietvertrags ankommen kann. In diesem Sinn hat der erkennende Senat bereits in 5 Ob 46/95 - in einer insoweit durchaus vergleichbaren Konstellation - entschieden, dass es für die Beurteilung der Angemessenheit des (dort:) Untermietzinses auf die vom Vertragspartner des Untermieters (also nicht auf die vom

Vermieter) erbrachten Leistungen (dort ebenfalls: bauliche Investitionen) ankomme. Gleiches gilt auch für den vorliegenden Fall und führt dazu, dass Investitionen (hier:) der Hauptmieterin gegenüber der Antragstellerin (= Subuntermieterin) unbeachtlich bleiben müssen.

3.3. Eine „personale Identität“ zwischen der Hauptmieterin und der Antragsgegnerin besteht rechtlich nicht. Erstere bekleidet (lediglich) eine Organfunktion bei der Antragsgegnerin. Was die Antragsgegnerin unter einer „wirtschaftlichen Identität“ zwischen ihr und der Hauptmieterin verstanden haben will, zeigt sie inhaltlich nicht auf und eine darauf gestützte Argumentation muss überdies am Neuerungsverbot (§ 37 Abs 3 Z 14 MRG) scheitern. 3.3. Eine „personale Identität“ zwischen der Hauptmieterin und der Antragsgegnerin besteht rechtlich nicht. Erstere bekleidet (lediglich) eine Organfunktion bei der Antragsgegnerin. Was die Antragsgegnerin unter einer „wirtschaftlichen Identität“ zwischen ihr und der Hauptmieterin verstanden haben will, zeigt sie inhaltlich nicht auf und eine darauf gestützte Argumentation muss überdies am Neuerungsverbot (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 14, MRG) scheitern.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG aF (RIS-Justiz RS0123308). Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG aF (RIS-Justiz RS0123308).

Textnummer

E104671

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00222.08W.0303.000

Im RIS seit

29.07.2013

Zuletzt aktualisiert am

20.02.2019

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