

TE OGH 2012/6/28 2Ob105/12y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.06.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Baumann als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Veith, Dr. E. Solé, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E***** Gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Roland Krassowitz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei DI Albert R*****, vertreten durch Dr. Michael Ott & Mag. Christoph Klein, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. Februar 2012, GZ 39 R 325/11z-17, 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

1. Nach ständiger Rechtsprechung gewährt der Vermieter dem Mieter mit der Gestattung der Untervermietung alleine noch nicht die Befugnis, aus dieser einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen. Anderes gilt nur im Falle entsprechender weitergehender Abmachungen (RIS-Justiz RS0070583 [T1 und T2]; 6 Ob 108/11t). Die Unverhältnismäßigkeit ist aufgrund der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen (6 Ob 193/05h; RIS-Justiz RS0106983).

Dies gilt auch für die Frage der Auslegung der Reichweite eines Kündigungsverzichts des Vermieters (2 Ob 116/06m = MietSlg 58.314 mwN). Wenn das Berufungsgericht hier aufgrund der in den Mietvertrag aufgenommenen Formulierung des Kündigungsverzichts für die Kündigungsgründe „§ 30 Abs 4 + 6 (totale Untervermietung + Nichtbenützung)“ zu dem Ergebnis gelangte, dass davon der hier angezogene Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG der teilweisen Überlassung an Dritte gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung nicht umfasst war, ist dies zumindest vertretbar. Dies gilt auch für die Frage der Auslegung der Reichweite eines Kündigungsverzichts des Vermieters (2 Ob 116/06m = MietSlg 58.314 mwN). Wenn das Berufungsgericht hier aufgrund der in den Mietvertrag aufgenommenen Formulierung des Kündigungsverzichts für die Kündigungsgründe „§ 30 Absatz 4, + 6 (totale Untervermietung + Nichtbenützung)“ zu dem Ergebnis gelangte, dass davon der hier angezogene Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG der teilweisen Überlassung an Dritte gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung nicht umfasst war, ist dies zumindest vertretbar.

Inwiefern daran die Wiederholung der Kündigungsverzichtsgründe in der Zahlungsbestätigung des Vermieters über das dafür entrichtete Entgelt, die nur allgemein das Wort „Untervermietrecht“ enthält, im Verhältnis zur näheren Umschreibung im Mietvertrag etwas ändern sollte, ist nicht nachvollziehbar.

2. Für die Beurteilung, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vorliegt, finden sich in der Judikatur des Obersten Gerichtshofs Grundsätze, wonach der Untermietzins den auf die untervermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer gegenüberzustellen ist. Die dem Untermieter zugute kommenden Investitionen des Hauptmieters sind mit dem Gebrauchswert im Zeitpunkt der Untervermietung zu berücksichtigen, wobei ein den Hauptmietzins einschließlich des zu berücksichtigenden Gebrauchswerts der Investition zuzüglich Verzinsung um mehr als 100 % übersteigender Untermietzins regelmäßig als übermäßig qualifiziert wird (6 Ob 193/05h; RIS-Justiz RS0070593).

Das Berufungsgericht gelangte zu dem Ergebnis, dass diese Grenze hier auch unter Berücksichtigung der nicht näher geprüften Investitionen des Beklagten überschritten ist. Dies ist nicht zu beanstanden, weil die nunmehr in der außerordentlichen Revision aufgestellte detaillierte Berechnung der der Untermieterin zukommenden Investitionen und Leistungen des Beklagten in erster Instanz nicht vorgetragen wurde und daher eine unzulässige Neuerung ist (vgl. RIS-Justiz RS0041812). Das Berufungsgericht gelangte zu dem Ergebnis, dass diese Grenze hier auch unter Berücksichtigung der nicht näher geprüften Investitionen des Beklagten überschritten ist. Dies ist nicht zu beanstanden, weil die nunmehr in der außerordentlichen Revision aufgestellte detaillierte Berechnung der der Untermieterin zukommenden Investitionen und Leistungen des Beklagten in erster Instanz nicht vorgetragen wurde und daher eine unzulässige Neuerung ist (vergleiche RIS-Justiz RS0041812).

Textnummer

E101491

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0020OB00105.12Y.0628.000

Im RIS seit

08.08.2012

Zuletzt aktualisiert am

13.02.2014

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