jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/3/8 7Ob42/07p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.03.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schaumüller, Dr. Hoch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Elfriede S*****, vertreten durch Mag. Gerhard Brandstätter, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Heinz S*****, vertreten durch Dr. Christian Prader, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 5. Jänner 2007, GZ 2 R 380/06f-30, 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

Die Frage, ob der Mieter den Mietgegenstand einem Dritten im Sinne des§ 30 Abs 2 Z 4 MRG gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung überlassen hat, ist auf Grund der Umstände des Einzelfalles nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (RIS-Justiz RS0106983). Nach ständiger Rechtsprechung ist bei 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 (Vermieter) und dem Wert der übrigen vom Hauptmieter an den Untermieter erbrachten Leistungen gegenüberzustellen (2 Ob 52/05v uva; RIS-Justiz RS0068242 und RS0070593). Als Wert, mit dem die dem Untermieter zugutekommenden Investitionen des Hauptmieters zu berücksichtigen sind, ist der tatsächliche Gebrauchswert im Zeitpunkt der Untervermietung maßgebend (RIS-Justiz RS0070688). Das Erstgericht hat für die vom Beklagten als Hauptmieter vor mehr als 20 Jahren vorgenommene Möblierung und Ausstattung der betreffenden Wohnung zum Zeitpunkt der Kündigung ein monatliches Entgelt von EUR 50,-- nach § 273 ZPO als angemessen erachtet. Das Berufungsgericht hat die Anwendung des § 273 ZPO durch das Erstgericht gebilligt. Der Revisionswerber räumt selbst zutreffend ein, dass die Verfahrensfrage (RIS-Justiz RS0040282), ob die Voraussetzungen des § 273 ZPO vorliegen, daher nach ständiger Rechtsprechung im Revisionsverfahren nicht nochmals überprüft werden kann (2 Ob 56/98v, SZ 71/3 = EvB 1998/111 = ZVR 1999/35 mwN; Rechberger in Fasching/Konecny2 III § 273 ZPO Rz 12 mwN). Er meint aber, dass das Ergebnis der Anwendung des § 273 ZPO durch die Vorinstanzen unrichtig sei; für die Abgeltung der Investitionen sei ein wesentlich höherer Betrag, nämlich EUR 205,35 monatlich angemessen.Die Frage, ob der Mieter den Mietgegenstand einem Dritten im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung

überlassen hat, ist auf Grund der Umstände des Einzelfalles nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (RIS-Justiz RS0106983). Nach ständiger Rechtsprechung ist bei 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 (Vermieter) und dem Wert der übrigen vom Hauptmieter an den Untermieter erbrachten Leistungen gegenüberzustellen (2 Ob 52/05v uva; RIS-Justiz RS0068242 und RS0070593). Als Wert, mit dem die dem Untermieter zugutekommenden Investitionen des Hauptmieters zu berücksichtigen sind, ist der tatsächliche Gebrauchswert im Zeitpunkt der Untervermietung maßgebend (RIS-Justiz RS0070688). Das Erstgericht hat für die vom Beklagten als Hauptmieter vor mehr als 20 Jahren vorgenommene Möblierung und Ausstattung der betreffenden Wohnung zum Zeitpunkt der Kündigung ein monatliches Entgelt von EUR 50,-- nach Paragraph 273, ZPO als angemessen erachtet. Das Berufungsgericht hat die Anwendung des Paragraph 273, ZPO durch das Erstgericht gebilligt. Der Revisionswerber räumt selbst zutreffend ein, dass die Verfahrensfrage (RIS-Justiz RS0040282), ob die Voraussetzungen des Paragraph 273, ZPO vorliegen, daher nach ständiger Rechtsprechung im Revisionsverfahren nicht nochmals überprüft werden kann (2 Ob 56/98v, SZ 71/3 = EvB 1998/111 = ZVR 1999/35 mwN; Rechberger in Fasching/Konecny2 römisch III Paragraph 273, ZPO Rz 12 mwN). Er meint aber, dass das Ergebnis der Anwendung des Paragraph 273, ZPO durch die Vorinstanzen unrichtig sei; für die Abgeltung der Investitionen sei ein wesentlich höherer Betrag, nämlich EUR 205,35 monatlich angemessen.

Ob das Ergebnis der Anwendung des § 273 ZPO richtig ist, stellt eine Rechtsfrage dar und ist daher mit Rechtsrüge überprüfbar (RIS-Justiz RS0040341 und RS0111576). Der vom Richter nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund seiner Lebenserfahrung und Menschenkenntnis und den Ergebnissen des gesamten Verfahrens nach freier Überzeugung vorzunehmenden Schätzung (vgl Rechberger in Rechberger3 § 273 ZPO Rz 5) kommt aber grundsätzlich keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu (2 Ob 13/99x; 2 Ob 322/99p; 7 Ob 162/06h). Nur im Fall einer krassen Fehlbeurteilung wäre die Entscheidung vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigieren. Davon kann aber im vorliegenden Fall im Hinblick darauf, dass die Investitionen vor mehr als 20 Jahren getätigt wurden und weitgehend ihre Nutzungsdauer bereits abgelaufen ist, keine Rede sein: Die Ansicht des Berufungsgerichtes steht insbesondere mit der ständigen Judikatur im Einklang, wonach das angemessene Entgelt für Einrichtungsgegenstände sich aus der Amortisationsquote (nach dem Nutzungswert und der voraussichtlichen Nutzungsdauer) und einem angemessenen Gewinn zusammensetzt, der wiederum gemäß § 273 ZPO nach freier Überzeugung festzusetzen ist (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 § 25 MRG Rz 2 mwN aus der Rsp). Dass unter Zugrundelegung eines angemessenen Zuschlages von (demnach nur) EUR 50,-- die vom Berufungsgericht festgestellte Überschreitung der Hauptmiete (von jedenfalls weit über 100 %) unter dem Blickwinkel des § 30 Abs 2 Z 4 MRG noch als tolerierbar angesehen werden könnte, wird vom Revisionswerber ohnehin nicht behauptetOb das Ergebnis der Anwendung des Paragraph 273, ZPO richtig ist, stellt eine Rechtsfrage dar und ist daher mit Rechtsrüge überprüfbar (RIS-Justiz RS0040341 und RS0111576). Der vom Richter nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund seiner Lebenserfahrung und Menschenkenntnis und den Ergebnissen des gesamten Verfahrens nach freier Überzeugung vorzunehmenden Schätzung vergleiche Rechberger in Rechberger3 Paragraph 273, ZPO Rz 5) kommt aber grundsätzlich keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu (2 Ob 13/99x; 2 Ob 322/99p; 7 Ob 162/06h). Nur im Fall einer krassen Fehlbeurteilung wäre die Entscheidung vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigieren. Davon kann aber im vorliegenden Fall im Hinblick darauf, dass die Investitionen vor mehr als 20 Jahren getätigt wurden und weitgehend ihre Nutzungsdauer bereits abgelaufen ist, keine Rede sein: Die Ansicht des Berufungsgerichtes steht insbesondere mit der ständigen Judikatur im Einklang, wonach das angemessene Entgelt für Einrichtungsgegenstände sich aus der Amortisationsquote (nach dem Nutzungswert und der voraussichtlichen Nutzungsdauer) und einem angemessenen Gewinn zusammensetzt, der wiederum gemäß Paragraph 273, ZPO nach freier Überzeugung festzusetzen ist (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Paragraph 25, MRG Rz 2 mwN aus der Rsp). Dass unter Zugrundelegung eines angemessenen Zuschlages von (demnach nur) EUR 50,-- die vom Berufungsgericht festgestellte Überschreitung der Hauptmiete (von jedenfalls weit über 100 %) unter dem Blickwinkel des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG noch als tolerierbar angesehen werden könnte, wird vom Revisionswerber ohnehin nicht behauptet.

Soweit dieser noch darauf hinweist, dass durch seine Investitionen eine Verbesserung des Mietobjektes von Kategorie D in Kategorie A bewirkt worden sei und daraus eine erhebliche Rechtsfrage ableiten möchte, setzt er sich darüber hinweg, dass er eine Kategorieanhebung erstmals in der Revision - neuerungsweise - behauptet hat und daher darauf nicht eingegangen werden kann.

Da ein tauglicher Grund für die Zulassung der Revision demnach nicht aufgezeigt wird, muss das daher unzulässige außerordentliche Rechtsmittel zurückgewiesen werden.

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

Anmerkung

E837057Ob42.07p

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex-LS 2007/35 = immolex 2007,239/121 - immolex 2007/121 = EFSlg118.111 = EFSlg 118.112 = EFSlg 118.217 = EFSlg 118.220 = MietSlg59.310 = MietSlg 59.646XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0070OB00042.07P.0308.000

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2009

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at