

TE OGH 2005/3/17 8Ob26/05i

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.03.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Vizepräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende, die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kuras und Univ. Doz. Dr. Bydlinski sowie die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek und Dr. Glawischnig als weitere Richter, in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. Alexandra B*****, vertreten durch Dr. Walter Strigl, Dr. Gerhard Horak, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagten Parteien 1) Reuven G*****, 2) Dr. Ludmila G*****, beide vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 1. Dezember 2004, GZ 38 R 282/04h-20, in nichtöffentlicher Sitzung 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.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Bei Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinn des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG vorliegt, ist der Untermietzins dem vom Mieter zu entrichtenden „Mietzins“ gegenüber zu stellen, der nach der Terminologie des MRG sämtliche Mietzinsbestandteile des § 15 Abs 1 umfasst. Der Untermietzins ist den (gesamten) Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer zuzüglich des Werts der übrigen vom Hauptmieter dem Untermieter erbrachten Leistungen gegenüber zu stellen (MietSlg 42.324, 8 Ob 517/90, 9 Ob 88/03m ua). Der konkrete Gewinnzuschlag für den Untermieter überlassene Einrichtungsgegenstände bzw im Mietobjekt getätigte Investitionen ist im Einzelfall zu ermitteln; die Beurteilung seiner Angemessenheit stellt keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung dar (3 Ob 115/01k) überhaupt ist die Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vorliegt aufgrund der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen (RIS-Justiz RS0106983; 8 Ob 28/03f ua). Bei Beurteilung der Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG vorliegt, ist der Untermietzins dem vom Mieter zu entrichtenden „Mietzins“ gegenüber zu stellen, der nach der Terminologie des MRG sämtliche Mietzinsbestandteile des Paragraph 15, Absatz eins, umfasst. Der Untermietzins ist den (gesamten) Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer zuzüglich des Werts der übrigen vom Hauptmieter dem Untermieter erbrachten Leistungen gegenüber zu stellen (MietSlg 42.324, 8 Ob 517/90, 9 Ob 88/03m ua). Der konkrete

Gewinnzuschlag für dem Untermieter überlassene Einrichtungsgegenstände bzw im Mietobjekt getätigte Investitionen ist im Einzelfall zu ermitteln; die Beurteilung seiner Angemessenheit stellt keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung dar (3 Ob 115/01k) überhaupt ist die Frage, ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vorliegt aufgrund der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen (RIS-Justiz RS0106983; 8 Ob 28/03f ua).

Eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung vermeint die Rechtsmittelwerberin darin zu erblicken, dass vorliegend ein unbefristetes Weitergaberecht vereinbart worden sei, weshalb die von den Mietern getätigten Investitionen, der jeweiligen Hausinhabung keinen Nutzen brächten. Ob bei einer derartigen Konstellation von einer „unverhältnismäßigen Gegenleistung“ für die Unter Vermietung gesprochen werden könne, wenn nur unter Berücksichtigung der Investitionen des Mieters der von der Rechtsprechung noch gebilligte Gewinnzuschlag nicht überschritten werde, habe der Oberste Gerichtshof noch nicht entschieden. Dazu ist auszuführen:

Dass eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu einem vergleichbaren Sachverhalt fehlt, bedeutet keineswegs, dass die Entscheidung von der Lösung einer im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO erheblichen Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt. Besonderheiten der Fallgestaltung - wie vorliegend die Vereinbarung eines unbefristeten Weitergaberechts - schließen eine richtungsweisende, die Rechtsentwicklung vorantreibende und für zukünftige Entscheidungen nutzbringende Judikatur des Obersten Gerichtshofes sogar eher aus (5 Ob 508/96; siehe auch RIS-Justiz RS0102181). Das Berufungsgericht hält sich mit seiner Entscheidung, wonach der um rund 51,5 % über dem Hauptmietzins liegende Untermietzins kein „übermäßiges Entgelt“ im Sinn des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall darstellt, im Rahmen der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (MietSlg 21.500, 1 Ob 166/03y, 9 Ob 88/03m, RIS-Justiz RS0068141). Dass eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu einem vergleichbaren Sachverhalt fehlt, bedeutet keineswegs, dass die Entscheidung von der Lösung einer im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO erheblichen Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt. Besonderheiten der Fallgestaltung - wie vorliegend die Vereinbarung eines unbefristeten Weitergaberechts - schließen eine richtungsweisende, die Rechtsentwicklung vorantreibende und für zukünftige Entscheidungen nutzbringende Judikatur des Obersten Gerichtshofes sogar eher aus (5 Ob 508/96; siehe auch RIS-Justiz RS0102181). Das Berufungsgericht hält sich mit seiner Entscheidung, wonach der um rund 51,5 % über dem Hauptmietzins liegende Untermietzins kein „übermäßiges Entgelt“ im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall darstellt, im Rahmen der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (MietSlg 21.500, 1 Ob 166/03y, 9 Ob 88/03m, RIS-Justiz RS0068141).

Soweit die Rechtsmittelwerberin die Zulässigkeit ihrer außerordentlichen Revision darauf stützt, dass die Vorinstanzen nicht berücksichtigt hätten, dass sich eine mietvertraglich vereinbarte Erlaubnis zur Unter Vermietung nicht auf eine, die Interessen des Vermieters wesentlich beeinträchtigende Unter Vermietung erstrecke, vorliegend jedoch an einen mit Immunität ausgestatteten Diplomaten unter Vermietet worden sei, gegen den eine Räumungsexekution unmöglich wäre, ist ihr entgegenzuhalten, dass dies nicht in der Aufkündigung, sondern erstmals ein halbes Jahr später in der Verhandlung vom 28. 6. 2004 (AS 80) vorgebracht wurde.

Enthält ein gesetzlicher Kündigungsgrund mehrere Tatbestände, muss der geltend gemachte Tatbestand in der Aufkündigung individualisiert werden. Geschah dies, kommt es bei der Entscheidung darüber, was als Kündigungstatbestand geltend gemacht wurde, nur auf diese Tatsachenbehauptungen an (MietSlg 38.493; 8 Ob 606/93; 1 Ob 280/98b; 8 Ob 148/03b).

Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass nur der in der Aufkündigung ausdrücklich angeführte Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG, auf den allein sich das in der Aufkündigung erstattete Vorbringen bezieht, Gegenstand des Verfahrens ist, ist jedenfalls vertretbar. Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass nur der in der Aufkündigung ausdrücklich angeführte Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG, auf den allein sich das in der Aufkündigung erstattete Vorbringen bezieht, Gegenstand des Verfahrens ist, ist jedenfalls vertretbar.

Der außerordentliche Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

Textnummer

E76901

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0080OB00026.05I.0317.000

Im RIS seit

16.04.2005

Zuletzt aktualisiert am

22.12.2011

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