

# TE OGH 2003/8/1 1Ob166/03y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.08.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Erich W\*\*\*\*\* KG, \*\*\*\*\* und 2. Edith F\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Wolfgang C.M. Burger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Susanna V\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Heinrich Keller und Dr. Rainer Cuscoleca, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 9. April 2003, GZ 39 R 50/03x-15, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Soweit die Revisionswerber den Vorinstanzen vorwerfen, ihren Entscheidungen zu Unrecht "überschießende" Feststellungen zugrunde gelegt zu haben, bleibt ganz offen, welche Feststellungen damit gemeint sein sollen. Sollten die klagenden Parteien der Auffassung sein, dies möge ihrer Berufung entnommen werden, so ist ihnen entgegenzuhalten, dass nach ganz herrschender Judikatur sogar ein ausdrücklicher Verweis auf einen in einem früheren Verfahrensstadium eingebrachter Schriftsatz nicht ausreicht, um die darin enthaltenen Ausführungen zum Inhalt eines Rechtsmittels zu machen (Nachweise bei Kodek in Rechberger 2 Rz 1 zu § 506 ZPO).

2. Die weiters aufgeworfene Frage, ob ein im Untermietvertrag enthaltener Schriftformvorbehalt einer Berücksichtigung des der Untermieterin mündlich eingeräumten Mitbenützungsrechts an weiteren Räumlichkeiten der Wohnung entgegenstehe, stellt sich entgegen der in der Revision vertretenen Auffassung nicht. § 8.4 des Untermietvertrags ("Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Abreden; für Abänderungen und Ergänzungen wird die Schriftform vereinbart.") sieht die (gewillkürte) Schriftform nur für Abänderungen und Ergänzungen vor, wogegen im vorliegenden Fall feststeht, dass die Mitbenützung der Nebenräume (Vorzimmer, Küche, Bad und WC) von vornherein vereinbart war. Die (formularmäßige) Vertragsklausel, wonach neben diesem Vertrag keine mündlichen Abreden getroffen worden seien, stellt eine bloße Wissenserklärung dar, deren Widerlegung der Beklagten gelungen ist.

3. Soweit die Revisionswerber monieren, dass für die Bewertung der Mitbenützung der Nebenräume sowie der Berücksichtigung der Energiekosten eine exakte Feststellung der Anzahl der im Mietgegenstand wohnenden Personen notwendig gewesen wäre, übersehen sie offenbar, dass die Vorinstanzen ganz unmissverständlich davon ausgegangen sind, dass - neben der Untermieterin - lediglich die Beklagte selbst die Wohnung benützen sollte. Die klagenden Parteien haben im Verfahren erster Instanz weder etwas Gegenteiliges behauptet, noch ist sonst hervorgekommen, dass die Beklagte als Mieterin der Wohnung weitere Mitbewohner aufgenommen hätte.

Der Vorwurf, die Vorinstanzen hätten bei der Bewertung des (Mit-)Benützungsrechts an den Nebenräumen nicht berücksichtigt, dass die Benützung nicht in derselben Intensität wie jene des eigentlichen Bestandgegenstands erfolge und daher wertmäßig auch dementsprechend weniger zu berücksichtigen sei, ist unberechtigt. Das Berufungsgericht hat - ausgehend von der Benützung dieser Räume durch zwei Personen - der Untermieterin wertmäßig ohnehin nur die Hälfte davon zugeordnet.

4. Ob der Mieter den Mietgegenstand (oder Teile davon) einem Dritten im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4 MRG gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung überlassen hat, ist auf Grund der Umstände des Einzelfalls nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (RIS-Justiz RS0106983). Das Berufungsgericht ist bei seiner Beurteilung, dass - unter Berücksichtigung der Überlassung von Einrichtungsgegenständen sowie der von der Mieterin zur Verfügung zu stellenden Energie - keine unangemessen hohe Gegenleistung vorliege, von den in der Judikatur des Obersten Gerichtshofs entwickelten Grundsätzen nicht abgewichen. Ein den (anteiligen) Hauptmietzins (einschließlich eines allfälligen Erhaltungsbeitrags sowie der Betriebskosten) um 60 bis 70 % übersteigender Untermietzins wurde regelmäßig als nicht übermäßig qualifiziert (MietSlg 21.500, 6 Ob 31/73, ImmZ 1979, 119, 8 Ob 587/89, 4 Ob 157/97k, 10 Ob 327/97d ua; vgl auch RIS-Justiz RS0068259). Ob die Einrichtung der untervermieteten Räumlichkeiten mit besonders wertvollen Möbeln den Mieter und Untervermieter dazu berechtigt, eine vom Verkehrswert dieser Möbel berechnete Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung zu verlangen, kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben. Selbst wenn man anstelle des vom Berufungsgericht veranschlagten Betrags von monatlich EUR 40 bloß von EUR 10 auszugehen hätte, hielte sich die vom Untermieter insgesamt zu erbringende Gegenleistung noch im Rahmen des nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG Zulässigen; dem Untervermieter ist im Übrigen auch insoweit die Erzielung eines angemessenen Gewinns zuzubilligen (2 Ob 572/87, 3 Ob 115/01k).

4. Ob der Mieter den Mietgegenstand (oder Teile davon) einem Dritten im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4 MRG gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung überlassen hat, ist auf Grund der Umstände des Einzelfalls nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (RIS-Justiz RS0106983). Das Berufungsgericht ist bei seiner Beurteilung, dass - unter Berücksichtigung der Überlassung von Einrichtungsgegenständen sowie der von der Mieterin zur Verfügung zu stellenden Energie - keine unangemessen hohe Gegenleistung vorliege, von den in der Judikatur des Obersten Gerichtshofs entwickelten Grundsätzen nicht abgewichen. Ein den (anteiligen) Hauptmietzins (einschließlich eines allfälligen Erhaltungsbeitrags sowie der Betriebskosten) um 60 bis 70 % übersteigender Untermietzins wurde regelmäßig als nicht übermäßig qualifiziert (MietSlg 21.500, 6 Ob 31/73, ImmZ 1979, 119, 8 Ob 587/89, 4 Ob 157/97k, 10 Ob 327/97d ua; vergleiche auch RIS-Justiz RS0068259). Ob die Einrichtung der untervermieteten Räumlichkeiten mit besonders wertvollen Möbeln den Mieter und Untervermieter dazu berechtigt, eine vom Verkehrswert dieser Möbel berechnete Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung zu verlangen, kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben. Selbst wenn man anstelle des vom Berufungsgericht veranschlagten Betrags von monatlich EUR 40 bloß von EUR 10 auszugehen hätte, hielte sich die vom Untermieter insgesamt zu erbringende Gegenleistung noch im Rahmen des nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG Zulässigen; dem Untervermieter ist im Übrigen auch insoweit die Erzielung eines angemessenen Gewinns zuzubilligen (2 Ob 572/87, 3 Ob 115/01k).

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

#### **Textnummer**

E70228

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0010OB00166.03Y.0801.000

#### **Im RIS seit**

31.08.2003

#### **Zuletzt aktualisiert am**

09.02.2011

**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](http://www.jusline.at)