jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/6/4 7Ob171/97s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.06.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Warta als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schalich, Dr.Tittel und Dr.I.Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Verlassenschaft nach Abi ***** L*****, 2. Roman L*****,

3. Aaron L*****, 4. Verlassenschaft nach Helene P*****, 5. Sara G*****, 6. Verlassenschaft nach Juda L*****, 7. Regine D*****, 8. Edward L*****, 9. Rebecca L*****, alle vertreten durch Dr.Anton Paul Schaffer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr.Hans Z*****, vertreten durch Mag.Christoph Gottesmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Rekurses der klagenden Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 2.Oktober 1996, GZ 39 R 710/96t-31, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 31.Jänner 1996, GZ 4 C 236/95h-19, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit S 4.710,53 bestimmten Kosten der Rekursbeantwortung (darin enthalten S 785,08 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Berufungsgericht hat die Frage, ob der Beklagte den Mietgegenstand durch die teilweise Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen Eigenleistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet (§ 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG) zutreffend anhand der bisherigen Rechtsprechung beurteilt, wonach Überschreitungen bis zu 60 % jedenfalls als tolerierbar anzusehen sind, Überschreitungen von 100 % und mehr stets unverhältnismäßig sind und dazwischen auf die Verhältnisse des Einzelfalls abzustellen ist (vgl die Judikaturübersicht bei Würth in Rummel, ABGB2 Rz 28 zu § 30 MRG). An dieser Rechtsprechung ist auch nach der Änderung der Bestimmung über den höchstzulässigen Untermietzins in § 26 MRG durch das 3.WÄG festzuhalten. Der Oberste Gerichtshof hat schon bisher die Beurteilung der Zulässigkeit von Untermietzinsen nach §§ 14 MG bzw 26 MRG von der Frage getrennt, ob ein Kündigungsgrund wegen "unverhältnismäßig hoher Gegenleistung" verwirklicht wurde (§ 19 Abs 2 Z 10 MG und § 30 Abs 2 Z 4 MRG). Gemäß § 14 Abs 2 MG durfte der Untermietzins den vom Hauptmieter zu entrichtenden, gesetzlich zulässigen Mietzins nicht

übersteigen, das Entgelt für in größerem Ausmaß beigestellte Einrichtungsgegenstände und für andere Leistungen mußte angemessen sein. Dennoch wurde im Geltungsbereich dieser Bestimmung die oben dargestellte Rechtsprechung zum Kündigungsgrund der Weitergabe wegen unverhältnismäßig hoher Gegenleistung entwickelt. Daß der Gesetzgeber im Geltungsbereich des § 26 MRG vor dem 3.WÄG den höchstzulässigen Untermietzins entsprechend § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG dahin geregelt hatte, daß dieser die angemessene Gegenleistung nicht unverhältnismäßig übersteigen durfte, die Unverhältnismäßigkeitsgrenze durch das 3.WÄG für Untermietverträge ab 1.3.1994 aber mit dem Überschreiten des Hauptmietzinses um mehr als 50 % (zuzüglich der angemessenen Berücksichtigung der vom Untervermieter zur Verbesserung des Mietgegenstandes getätigten, vom Untermieter objektiv nutzbaren Aufwendungen) betraglich festgelegt wurde, ohne daß auch der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG geändert wurde, kann daher keinen Anlaß bieten, von der bisherigen Rechtsprechung zum letztgenannten Kündigungsgrund abzugehen (so auch 4 Ob 157/97h). Die unterschiedlichen Wertungen beruhen auf dem unterschiedlichen Schutzzweck beider Normen. § 26 MRG schützt den Untermieter vor der Ausbeutung durch den Untervermieter, § 30 Abs 2 Z 4 MRG aber den Vermieter vor übermäßigem Gewinnstreben bei der Verwertung des Bestandobjektes durch den Mieter.Das Berufungsgericht hat die Frage, ob der Beklagte den Mietgegenstand durch die teilweise Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen Eigenleistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG) zutreffend anhand der bisherigen Rechtsprechung beurteilt, wonach Überschreitungen bis zu 60 % jedenfalls als tolerierbar anzusehen sind, Überschreitungen von 100 % und mehr stets unverhältnismäßig sind und dazwischen auf die Verhältnisse des Einzelfalls abzustellen ist vergleiche die Judikaturübersicht bei Würth in Rummel, ABGB2 Rz 28 zu Paragraph 30, MRG). An dieser Rechtsprechung ist auch nach der Änderung der Bestimmung über den höchstzulässigen Untermietzins in Paragraph 26, MRG durch das 3.WÄG festzuhalten. Der Oberste Gerichtshof hat schon bisher die Beurteilung der Zulässigkeit von Untermietzinsen nach Paragraphen 14, MG bzw 26 MRG von der Frage getrennt, ob ein Kündigungsgrund wegen "unverhältnismäßig hoher Gegenleistung" verwirklicht wurde (Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 10, MG und Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG). Gemäß Paragraph 14, Absatz 2, MG durfte der Untermietzins den vom Hauptmieter zu entrichtenden, gesetzlich zulässigen Mietzins nicht übersteigen, das Entgelt für in größerem Ausmaß beigestellte Einrichtungsgegenstände und für andere Leistungen mußte angemessen sein. Dennoch wurde im Geltungsbereich dieser Bestimmung die oben dargestellte Rechtsprechung zum Kündigungsgrund der Weitergabe wegen unverhältnismäßig hoher Gegenleistung entwickelt. Daß der Gesetzgeber im Geltungsbereich des Paragraph 26, MRG vor dem 3.WÄG den höchstzulässigen Untermietzins entsprechend Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG dahin geregelt hatte, daß dieser die angemessene Gegenleistung nicht unverhältnismäßig übersteigen durfte, die Unverhältnismäßigkeitsgrenze durch das 3.WÄG für Untermietverträge ab 1.3.1994 aber mit dem Überschreiten des Hauptmietzinses um mehr als 50 % (zuzüglich der angemessenen Berücksichtigung der vom Untervermieter zur Verbesserung des Mietgegenstandes getätigten, vom Untermieter objektiv nutzbaren Aufwendungen) betraglich festgelegt wurde, ohne daß auch der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG geändert wurde, kann daher keinen Anlaß bieten, von der bisherigen Rechtsprechung zum letztgenannten Kündigungsgrund abzugehen (so auch 4 Ob 157/97h). Die unterschiedlichen Wertungen beruhen auf dem unterschiedlichen Schutzzweck beider Normen. Paragraph 26, MRG schützt den Untermieter vor der Ausbeutung durch den Untervermieter, Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG aber den Vermieter vor übermäßigem Gewinnstreben bei der Verwertung des Bestandobjektes durch den Mieter.

Ungeachtet des nicht bindenden Ausspruches des Berufungsgerichtes, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, war der Rekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne der §§ 519 Abs 2, 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.Ungeachtet des nicht bindenden Ausspruches des Berufungsgerichtes, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, war der Rekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne der Paragraphen 519, Absatz 2,, 502 Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten der Rekursbeantwortung gründet sich auf §§ 41, 50, 52 Abs 1 ZPO. Der Beklagte hat in seiner Rekursbeantwortung auf die für die Zurückweisung des Rekurses maßgebenden Gründe hingewiesen.Die Entscheidung über die Kosten der Rekursbeantwortung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50, 52 Absatz eins, ZPO. Der Beklagte hat in seiner Rekursbeantwortung auf die für die Zurückweisung des Rekurses maßgebenden Gründe hingewiesen.

Anmerkung

E46478 07A01717

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0070OB00171.97S.0604.000

Dokumentnummer

JJT_19970604_OGH0002_0070OB00171_97S0000_000

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