

# TE OGH 2018/5/23 3Ob93/18z

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.05.2018

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr.

Hoch als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Roch und Dr. Rassi und die Hofrätiinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A\*\*\*\*\*verein \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hubert Simon, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei B\*\*\*\*\* GmbH & Co KG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Mayrhofer & Rainer Rechtsanwälte KG in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14. Februar 2018, GZ 39 R 357/17i-29, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Nach ständiger Rechtsprechung gibt die Gestattung der Unter Vermietung für sich allein – ohne weitergehende Abmachungen, die auch schlüssig erfolgen können – dem Mieter nicht das Recht, aus der Unter Vermietung einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen (RIS-Justiz

RS0070583 [T1]).

Ob eine stillschweigende Vereinbarung getroffen wurde, ist immer aufgrund der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen (RIS-Justiz RS0014158 [T8]).

Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass die Klägerin durch ausdrückliche Gestattung der Unter Vermietung an bestimmte näher bezeichnete Unternehmen nicht auch stillschweigend auf die Geltendmachung des – hier aufgrund der Höhe des Untermietzinses unstrittig erfüllten – Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG verzichtet hat, ist nicht korrekturbedürftig.

Entgegen der Auffassung der Revisionswerberin kann keine Rede davon sein, der Klägerin hätte aufgrund der von Anfang an geplanten Unter Vermietung klar sein müssen, dass die Beklagte daraus einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins lukrieren werde. Dass die Beklagte für die Erlangung der Mietrechte an die Vormieterin eine Ab löse von 8.400.000 ATS geleistet hatte, war der Klägerin nach den Feststellungen nicht bekannt. Aufgrund der von der Beklagten (zusätzlich) für die Vormieterin an die Klägerin geleisteten Zahlung von 100.000 ATS musste diese nicht annehmen, die

Beklagte werde zur Refinanzierung dieses Betrags (der etwas mehr als drei Monats-Hauptmietzinsen entsprach) auch noch nach Ablauf der ersten zehn Jahre des Mietverhältnisses (für welche die Klägerin [ua] auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG verzichtet hatte) genötigt sein, einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins zu lukrieren. Daraus, dass die Klägerin – wie generell jeder Hauptvermieter – keine unmittelbare Handhabe hat, die Höhe des vom Hauptmieter kassierten Untermietzinses zu kontrollieren, durfte die Beklagte ebenfalls nicht den Schluss ziehen, dass ihr die Klägerin eine Unter Vermietung zu jedem beliebigen Untermietzins gestatten wolle.

Auf den weiteren geltend gemachten Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG kommt es somit gar nicht an.

**Textnummer**

E121787

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2018:0030OB00093.18Z.0523.000

**Im RIS seit**

22.06.2018

**Zuletzt aktualisiert am**

22.06.2018

**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)