

TE OGH 2023/2/28 40b24/23t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.02.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Kodek als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Schwarzenbacher, MMag. Matzka sowie die Hofrätinnen Mag. Istjan, LL.M., und Mag. Fitz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Kongregation *, vertreten durch Gewessler Rechtsanwaltsges.m.b.H. in Wien, gegen die beklagte Partei K* Ges.m.b.H., *, vertreten durch Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. Dezember 2022, GZ 38 R 144/22s-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:

[1] Gegenstand der Revisionsausführungen ist die Frage, ob die Beklagte eine ihr von der Rechtsvorgängerin der Klägerin vermietete Wohnung durch Überlassung an einen Untermieter gegen eine im Vergleich zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vermietet und daher den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG verwirklicht hat, was beide Vorinstanzen verneint haben. [1] Gegenstand der Revisionsausführungen ist die Frage, ob die Beklagte eine ihr von der Rechtsvorgängerin der Klägerin vermietete Wohnung durch Überlassung an einen Untermieter gegen eine im Vergleich zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vermietet und daher den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG verwirklicht hat, was beide Vorinstanzen verneint haben.

[2] Die Klägerin zeigt in ihrer außerordentlichen Revision keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO auf. [2] Die Klägerin zeigt in ihrer außerordentlichen Revision keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

Rechtliche Beurteilung

[3] 1. Die von der Klägerin behauptete Aktenwidrigkeit liegt nicht vor. Das Berufungsgericht hat das von der Beklagten erstattete Vorbringen zu den von ihr im Bestandsobjekt getätigten Investitionen als ausreichend erachtet; das stellt eine rechtliche Beurteilung im Einzelfall dar und wirft daher keine erhebliche Rechtsfrage auf (RS0042828). Als

Schlussfolgerung kann darin nicht der Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit verwirklicht sein (RS0043256).

[4] 2. Ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinn des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG vorliegt, ist nach ständiger Rechtsprechung aufgrund der Umstände des Einzelfalls nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (RS0106983). Ein den Hauptmietzins um 60 bis 70 % übersteigender Untermietzins wird von der Rechtsprechung regelmäßig als nicht übermäßig qualifiziert (RS0068141 [T16]), während eine Überschreitung um 100 % oder mehr als jedenfalls unverhältnismäßig angesehen wird (RS0068141 [T19]). Hier ist das Erstgericht unter Berücksichtigung der von der Beklagten in das Bestandsobjekt getätigten Investitionen, der Tragung der Energie- und der Internetkosten durch die Beklagte sowie der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände und des vereinbarten Mitbenützungsrechts des Untermieters an den nicht untervermieteten Wohnungsteilen von einer Überschreitung des Hauptmietzinses von weniger als 20 % ausgegangen. Das Berufungsgericht ist unter Berücksichtigung auch der Verzinsung der getätigten Investitionen der Beklagten von einer Überschreitung von 14 % ausgegangen. Mit ihren Revisionsausführungen, die von der Klägerin gewünschte andere Berechnungen der getätigten Investitionen und des aus ihrer Sicht erzielten Untermietzinses enthalten, zeigt die Klägerin im Lichte der oben dargestellten Rechtsprechung keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung der Vorinstanzen dar. [4] 2. Ob eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, zweiter Fall MRG vorliegt, ist nach ständiger Rechtsprechung aufgrund der Umstände des Einzelfalls nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen (RS0106983). Ein den Hauptmietzins um 60 bis 70 % übersteigender Untermietzins wird von der Rechtsprechung regelmäßig als nicht übermäßig qualifiziert (RS0068141 [T16]), während eine Überschreitung um 100 % oder mehr als jedenfalls unverhältnismäßig angesehen wird (RS0068141 [T19]). Hier ist das Erstgericht unter Berücksichtigung der von der Beklagten in das Bestandsobjekt getätigten Investitionen, der Tragung der Energie- und der Internetkosten durch die Beklagte sowie der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände und des vereinbarten Mitbenützungsrechts des Untermieters an den nicht untervermieteten Wohnungsteilen von einer Überschreitung des Hauptmietzinses von weniger als 20 % ausgegangen. Das Berufungsgericht ist unter Berücksichtigung auch der Verzinsung der getätigten Investitionen der Beklagten von einer Überschreitung von 14 % ausgegangen. Mit ihren Revisionsausführungen, die von der Klägerin gewünschte andere Berechnungen der getätigten Investitionen und des aus ihrer Sicht erzielten Untermietzinses enthalten, zeigt die Klägerin im Lichte der oben dargestellten Rechtsprechung keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung der Vorinstanzen dar.

Textnummer

E137733

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0040OB00024.23T.0228.000

Im RIS seit

30.03.2023

Zuletzt aktualisiert am

06.12.2023

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