

# TE OGH 2001/5/29 5Ob311/00x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.05.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitssache des Antragstellers Karl D\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Kurt Ludwig Breit, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Walter H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 26 MRG, infolge der Rekurse beider Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. August 2000, GZ 40 R 252/00f-34, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 26. April 2000, GZ 10 Msch 160/98p-28, aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitssache des Antragstellers Karl D\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Kurt Ludwig Breit, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Walter H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 26, MRG, infolge der Rekurse beider Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. August 2000, GZ 40 R 252/00f-34, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 26. April 2000, GZ 10 Msch 160/98p-28, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Beide Rekurse werden gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Beide Rekurse werden gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat zwar den Rekurs gegen seine aufhebende Entscheidung für zulässig erklärt, weil es vermeintlich bei der Frage, auf welchen Zeitraum bei Ermittlung eines angemessenen Zuschlags zum Untermietzins für Investitionen des Vermieters ein bei Vertragsabschluss noch vorhandener Wert von Investitionen aufzuteilen sei, höchstgerichtlicher Rechtsprechung nicht gefolgt sei, sondern abweichend davon auf die voraussichtliche technische Restnutzungsdauer der Investitionen abgestellt habe.

Doch liegen die in § 502 Abs 2 ZPO normierten Voraussetzungen für eine Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht

vor. Dies ist gemäß §§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen: Doch liegen die in Paragraph 502, Absatz 2, ZPO normierten Voraussetzungen für eine Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies ist gemäß Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, letzter Satz ZPO kurz wie folgt zu begründen:

### **Rechtliche Beurteilung**

Gegenstand des Verfahrens ist, wie das Rekursgericht zutreffend erkannt hat, ausschließlich eine Überprüfung jenes Entgeltbestandteils, den der Antragsteller als Untermieter im Sinn des § 26 Abs 1 zweiter Satz MRG nach der vertraglichen Vereinbarung zu erbringen hat. In dieser Frage erfolgte keine Änderung durch das Gegenstand des Verfahrens ist, wie das Rekursgericht zutreffend erkannt hat, ausschließlich eine Überprüfung jenes Entgeltbestandteils, den der Antragsteller als Untermieter im Sinn des Paragraph 26, Absatz eins, zweiter Satz MRG nach der vertraglichen Vereinbarung zu erbringen hat. In dieser Frage erfolgte keine Änderung durch das

3. WÄG, sodass zur Frage der Bestimmung des angemessenen Entgelts für vermögenswerte Leistungen des Untervermieters nach wie vor die zu § 14 Abs 2 MG ergangene Rechtsprechung, die auch zu § 26 Abs 1 MRG idF vor dem 3. WÄG weiterhin angewendet wurde (MietSlg 39.389/25; Würth/Zingher Miet- und WohnR19 Rz 3 zu § 26 MRG), anzuwenden ist (5 Ob 12/91). 3. WÄG, sodass zur Frage der Bestimmung des angemessenen Entgelts für vermögenswerte Leistungen des Untervermieters nach wie vor die zu Paragraph 14, Absatz 2, MG ergangene Rechtsprechung, die auch zu Paragraph 26, Absatz eins, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG weiterhin angewendet wurde (MietSlg 39.389/25; Würth/Zingher Miet- und WohnR19 Rz 3 zu Paragraph 26, MRG), anzuwenden ist (5 Ob 12/91).

Zutreffend und in Übereinstimmung mit dazu bestehender Judikatur haben die Vorinstanzen entgegen der Ansicht des Antragstellers erkannt, dass jene Aufwendungen angemessen zu berücksichtigen sind, die der Hauptmieter beim Umbau des Geschäftslokales von einem Gasthaus in einen Autosalon tätigte. Das Schaffen großer Ausstellungsräume und das Ersetzen der Fenster durch große Auslagen samt den übrigen technischen Einrichtungen sind auch für den Antragsteller als Untermieter konkret von Nutzen, weil er dort einen Autohandel betreibt (MietSlg 48.301; WoBl 1992/14; MietSlg XXXIX/25; 1 Ob 559/88 ua). Dass die Investitionen gerade dem im Untermietvertrag vereinbarten Vertragszweck dienen, steht dem schon nach dem Wortlaut des § 26 Abs 1 zweiter Satz MRG nicht entgegen. Zutreffend und in Übereinstimmung mit dazu bestehender Judikatur haben die Vorinstanzen entgegen der Ansicht des Antragstellers erkannt, dass jene Aufwendungen angemessen zu berücksichtigen sind, die der Hauptmieter beim Umbau des Geschäftslokales von einem Gasthaus in einen Autosalon tätigte. Das Schaffen großer Ausstellungsräume und das Ersetzen der Fenster durch große Auslagen samt den übrigen technischen Einrichtungen sind auch für den Antragsteller als Untermieter konkret von Nutzen, weil er dort einen Autohandel betreibt (MietSlg 48.301; WoBl 1992/14; MietSlg XXXIX/25; 1 Ob 559/88 ua). Dass die Investitionen gerade dem im Untermietvertrag vereinbarten Vertragszweck dienen, steht dem schon nach dem Wortlaut des Paragraph 26, Absatz eins, zweiter Satz MRG nicht entgegen.

Ständiger Rechtsprechung entspricht es, dass entscheidend für den zu ermittelnden Nutzungswert des Untermieters nicht die Höhe des vom Hauptmieter eingesetzten Kapitals, also der von ihm getätigte Aufwand ist, sondern immer nur die Form, die der seinerzeitige Geldeinsatz des Untermietvermieters im Bestandsobjekt angenommen hat, das sind also die konkreten baulichen Veränderungen in dem Zustand und in der Gestalt, wie sie sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrages noch darstellen und für den Untermieter noch nutzbar sind (MietSlg 36/51; 36/37; 39/25; 40.448; WoBl 1992/14).

Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes wurde in den Entscheidungen WoBl 1992/14 und MietSlg 44.396 aber auch abschließend und deutlich klargestellt, dass der Zeitraum, auf welchen der Gebrauchswert aufzuteilen ist, jener der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Investition ist. Nicht einmal dann, wenn die Vertragszeit des Untermietverhältnisses kürzer ist als die Nutzungsdauer wäre, bestimmt die Vertragszeit den Aufteilungszeitraum, weil dies zu unbilligen Ergebnissen führen würde. Die Dauer eines Untermietverhältnisses wurde nur dort für maßgeblich angesehen, wo der Untermieter einen Pauschalbetrag für ihm übergebene Investitionen leistete, dessen Zuordnung auf die Bestandszeit zu erfolgen hatte.

In Übereinstimmung mit den dargestellten Grundsätzen hat das Rekursgericht erkannt, dass es keine Investitionen gibt, deren Gebrauchswert nicht auf einen bestimmten Zeitraum aufgeteilt werden könnte (wie Architektenleistungen, Bauaufsicht, statische Berechnungen, Entfernung von Wänden samt zugehöriger Arbeitszeit), sondern dass sich dieser

Aufwand an der Gesamtnutzungsdauer der jeweils hergestellten baulichen Veränderungen bemisst, die für den Untermieter von objektivem Nutzen sind.

Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes hält sich seine Entscheidung in Übereinstimmung mit dazu ergangener höchstgerichtlicher Rechtsprechung (MietSlg 44.396; WoBl 1992/14), wonach stets die restliche Nutzungsdauer maßgeblich ist, sodass Rechtsfragen im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO nicht vorlagen. Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes hält sich seine Entscheidung in Übereinstimmung mit dazu ergangener höchstgerichtlicher Rechtsprechung (MietSlg 44.396; WoBl 1992/14), wonach stets die restliche Nutzungsdauer maßgeblich ist, sodass Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht vorlagen.

Beide Rechtsmittel waren daher zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E62094 05A03110

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

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00311.00X.0529.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20010529\_OGH0002\_0050OB00311\_00X0000\_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](http://www.jusline.at)