

TE OGH 1988/6/15 10b559/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.06.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R*** V***, registrierte Genossenschaft mbH, Villach, Nikolaigasse 4, vertreten durch Dr. Kurt Burger-Scheidlin und Dr. Hanno Burger-Scheidlin, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Karl L***, Juwelier, Klagenfurt, Burggasse 8, vertreten durch Dr. Josef Pollan, Rechtsanwalt in Villach, Nebenintervenient auf Seite der beklagten Partei Josef P***, Goldschmiedemeister, Wolfsberg, Wiener Straße 119, vertreten durch Dr. Dagmar Arnetzl, Rechtsanwalt in Graz, wegen Aufkündigung infolge Revisionen der beklagten Partei und des auf ihrer Seite beigetretenen Nebenintervenienten gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 15. Dezember 1987, GZ 2 R 486/87-37, womit infolge Berufung der beklagten Partei und des auf ihrer Seite beigetretenen Nebenintervenienten das Urteil des Bezirksgerichtes Villach vom 16. August 1987, GZ 6 C 726/85-29, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Den Revisionen wird Folge gegeben. Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß die Aufkündigung des Bezirksgerichtes Villach vom 29. November 1985, K 43/85, aufgehoben und das Räumungsbegehren abgewiesen wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 26.574,88 (darin enthalten S 2.234,08 Umsatzsteuer und S 2.000,-- Barauslagen) und dem auf Seiten der beklagten Partei beigetretenen Nebenintervenienten die mit S 27.111,24 (darin enthalten S 2.282,84 Umsatzsteuer und S 2.000,-- Barauslagen) bestimmten Kosten aller Instanzen binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Voreigentümerin der klagenden Partei Theresia L*** errichtete das Haus Villach, Nikolaigasse 6, im Jahre 1962. Sie vermietete im Jahre 1964 das im Erdgeschoß gelegene, etwa 16 m² große Geschäftslokal an den Beklagten zu einem monatlichen Pauschalmietzins von S 1.500,--. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages war das Lokal baulich fertiggestellt, Einrichtungsgegenstände und Beleuchtungskörper waren aber nicht vorhanden. Der Beklagte adaptierte das Lokal für den Betrieb eines Uhren- und Juwelengeschäftes. Er veränderte das Schaufenster unter Verwendung des Portalrahmens durch Aufmauerung eines Sockels. Im Schaufenster und in der Tür wurde Panzerglas eingebaut. Er stattete das Geschäft mit Spannteppichen aus, baute ein Klimagerät, eine Alarmanlage und einen Tresor ein, richtete es mit einem Verkaufspult und drei Wandregalen ein und installierte zwei Halogenscheinwerfer, eine Quecksilberdampfleuchte, zwei Deckenleuchten und drei kleine Strahler. Im Jahre 1968 errichtete der Beklagte mit Zustimmung Theresia L*** um ca. S 25.000,-- bis S 30.000,-- einen nur vom Geschäftsraum aus zugänglichen Zubau mit einer verbauten Fläche von 4,27 m², in dem er seine Werkstätte einrichtete. Bis zum Jahre 1977 übte der Beklagte in

den Bestandräumlichkeiten das Uhrmacher- und Goldschmiedegewerbe aus. Von Oktober 1977 bis Ende 1983 war das Bestandobjekt an Hermann W*** untervermietet. Hermann W*** bezahlte nicht für den Kundenstock, aber für das Inventar eine Ablöse von S 250.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer und einen wertgesicherten Mietzins, der im Jahre 1983 S 5.440,-- betrug. Ab Jänner 1984 war das Lokal vom Beklagten an Marion und Herbert S*** zu einem monatlichen wertgesicherten Mietzins von S 5.500,-- zuzüglich vier jährlichen Betriebskostenzahlungen von je S 920,-- untervermietet. Marion und Herbert S*** bezahlten an den Beklagten eine Ablöse von S 50.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer. Über ihr Vermögen wurde der Konkurs eröffnet; der Masseverwalter übergab dem Beklagten im April 1985 das Bestandobjekt. Der Beklagte vermietete ab 15. August 1985 auf unbestimmte Zeit unter Verzicht auf eine Kündigung bis 31. Dezember 1990 das Geschäftslokal an den Nebenintervenienten gegen einen wertgesicherten Mietzins von monatlich S 5.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten. Der Nebenintervenient verpflichtete sich, das Mietobjekt schonend zu behandeln und aus eigenem ordnungsgemäß zu erhalten. Einbauten, Umbauten, Installationen und dgl. dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie erfolgen auf Kosten des Mieters und gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses, sofern sie nicht ohne Beschädigung des Objektes wieder entnommen werden können, ohne Anspruch auf eine Vergütung in das Eigentum des Vermieters über. Nach Abschluß des Vertrages haben der Beklagte und der Nebenintervenient anlässlich der Übergabe eine Aufstellung über die mitübergebenen "Einrichtungen" verfaßt, in der die vom Beklagten getätigten Investitionen und angeschafften Einrichtungsgegenstände festgehalten wurden. Eine Bewertung wurde nicht vorgenommen. In dieser mit 16. August 1985 datierten Aufstellung verzichtete der Beklagte weiters auf die Dauer des Mietvertrages, dem Nebenintervenienten in Villach Konkurrenz zu machen. Er sei bereit, den in Villach als Goldschmied aufgebauten Kundenstock gänzlich dem Nebenintervenienten zuzuführen; der Beklagte erklärte sich damit bereit, unter bestimmten Umständen Kunden aus Villach, die seinen Geschäftsbetrieb in Klagenfurt aufsuchten, zu empfehlen, das Geschäftslokal des Nebenintervenienten in Villach aufzusuchen. Der Nebenintervenient hätte zwar mit der vorhandenen Ausstattung im Geschäftsraum das Goldschmiedegewerbe ausüben können, nach Rücksprache mit dem Beklagten entschloß er sich aber, wegen des geänderten Kundengeschmackes das Lokal neu einzurichten. Dafür wendete er den Betrag von S 450.000,-- auf. Lediglich das Schaufenster und die Tür, den Raumteiler und den Tresor beließ er. Der Zeitwert der vom Beklagten im Geschäftslokal getätigten Investitionen und der vorhandenen Einrichtungsgegenstände betrug zum Zeitpunkt der Übergabe des Lokales an den Nebenintervenienten rund S 142.500,--, der Zeitwert der vom Nebenintervenienten in der Folge nicht ausgewechselten Gegenstände S 119.000,--, davon der des Zubaus S 67.035,-- und der der Sockelaufmauerung S 7.304,--. Der Wiederbeschaffungswert beträgt der Aktenlage nach S 253.995,--. Die klagende Partei kündigte das Geschäftslokal aus dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG auf. Ihr sei erst auf Grund des Schreibens des Beklagten vom 7. Oktober 1985 bekannt geworden, daß dieser den unverhältnismäßig hohen monatlichen Unterbestandzins von S 5.000,-- erhalte. Dieser Zins sei durch die von ihm geleisteten Investitionen, für die er schon von früheren Unterbestandnehmern Ablöse erhalten habe, nicht gerechtfertigt. Der zwischen dem Beklagten und dem Nebenintervenienten abgeschlossene Bestandvertrag sei kein Pachtvertrag.

Der Beklagte wendete ein, es sei zwar richtig, daß er das Bestandobjekt untervermietet habe, der vom Nebenintervenienten bezahlte Bestandzins von S 5.000,-- sei aber nicht unverhältnismäßig hoch, weil die im Lokal befindlichen Vorrichtungen und Einrichtungsgegenstände in seinem Eigentum stünden und er dem Nebenintervenienten auch den von ihm aufgebauten Kundenstock überlassen habe. Er habe erhebliche Investitionen durchgeführt. Der auf seiner Seite dem Verfahren beigetretene Nebenintervenient wendete ein, das Vertragsverhältnis zwischen ihm und dem Beklagten sei ein Pachtvertrag, weil ein lebender Betrieb in Bestand gegeben worden sei. Die klagende Partei habe von der Weitergabe und der Höhe der jeweiligen Mietzinse seit 1977 Kenntnis gehabt. Sie habe dennoch bisher eine Aufkündigung unterlassen. Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für wirksam und gab dem Räumungsbegehren statt. Es könne nicht festgestellt werden, daß der Beklagte der damaligen Eigentümerin einen Baukostenzuschuß bezahlt habe. Zweck der Inventarisierung der Einrichtungsgegenstände anlässlich des Abschlusses des Vertrages zwischen dem Beklagten und dem Nebenintervenienten sei es gewesen, daß jene Gegenstände festgehalten werden, die der Nebenintervenient im Falle einer nur kurzen Vertragsdauer zurückstellen sollte. Auf welche Zeit durchschnittlich derartige Unterbestandverhältnisse abgeschlossen werden, könne nicht festgestellt werden. Eine nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen vorzunehmende Verzinsung des in den Investitionen ausgedrückten Kapitals von S 142.500,-- auf eine Vertragsdauer von fünf Jahren und fünf Monaten ergebe den Betrag von monatlich S 3.112,--. Die Verzinsung des Kapitals von S 119.000,-- ergebe auf 39 Jahre den Betrag von monatlich S

970,--, auf fünf Jahre und fünf Monate den Betrag von monatlich S 2.052,--. Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, daß der Bestandvertrag zwischen dem Beklagten und dem Nebenintervenienten ein Untermietverhältnis darstelle. Unternehmenspacht liege im allgemeinen vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages sei, also eine organisierte Erwerbsgelegenheit mit allem, was zum Begriff eines Unternehmens gehöre, übergeben werde. Neben den Räumen müsse dann dem Bestandnehmer in der Regel auch das beigelegt werden, was wesentlich zum Betrieb des Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand gehöre, also Betriebsmittel, Kundenstock und Gewerbeberechtigung. Der Beklagte habe dem Nebenintervenienten keinen Kundenstock überlassen; er habe sich nur verpflichtet, einzelnen Kunden, die ihm aus seiner Jahre zuvor in Villach aufgegebenen Tätigkeit treu geblieben wären, zu empfehlen, sich an den Nebenintervenienten zu wenden; von der Überlassung eines good will könne daher nicht die Rede sein. Zum Vergleich von Leistung des Beklagten und Gegenleistungen des Untermieters seien sämtliche vom Hauptmieter dem Untermieter erbrachten vermögenswerten Leistungen die Summe des Hauptmietzinses gegenüberzustellen. Dazu gehörten auch die Überlassung von Einrichtungsgegenständen und der Aufwand für Instandsetzung und Verbesserung. Was die Investitionen des Hauptmieters anlange, so habe der Beklagte sich nicht verpflichtet, der klagenden Partei alle wie immer gearteten Adaptierungen und Umgestaltungen des Bestandobjektes nach Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos zu überlassen. Er habe daher einen Ersatzanspruch auf die objektiv werterhöhenden Investitionen. Diese seien zumindest der Zubau in der Hälfte des Bauzeitwertes, die Sockelaufmauerung und der Einbau der Panzergläser. Diese Investitionen seien mit Zustimmung der Vermieterin erfolgt. Eine Beseitigung dieser Investitionen und Wiederherstellung des Bestandobjektes in den ursprünglichen Zustand würde sichtlich einer Vernichtung von Wirtschaftsgut gleichkommen, eine objektive Werterhöhung könne daher nicht geleugnet werden. Da eine durchschnittliche Dauer solcher Untermietverhältnisse nicht zu ermitteln sei, sei von einer Vertragsdauer bis zur Erreichung des üblichen Pensionsalters des Nebenintervenienten auszugehen. Der Gebrauchswert im Zeitpunkt der Untervermietung unter Berücksichtigung einer nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen vorzunehmenden Verzinsung des darin ausgedrückten Kapitals ergebe den Betrag von S 1.071,-- monatlich. Von diesem Maximalwert könne aber nicht ausgegangen werden. Es sei zu berücksichtigen, daß der Nebenintervenient nur Investitionen im Gebrauchswert von S 119.000,-- in Verwendung genommen habe. Der Mietzins sei vereinbart worden, noch bevor die Inventarliste überhaupt erstellt worden sei. Diese habe den Zweck gehabt festzuhalten, welche Gegenstände jedenfalls bei kürzerer Vertragsdauer zurückzustellen seien. Dies alles zeige, daß der vereinbarte Mietzins für die Überlassung der Räumlichkeiten ohne das beschriebene Inventar vereinbart worden sei. Auch bei strengster Wertung dieser Sachleistungen bestehe ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Bestandzins, den der Beklagte zu zahlen habe, und dem Unterbestandzins.

Das Berufungsgericht gab den Berufungen des Beklagten und des auf seiner Seite beigetretenen Nebenintervenienten nicht Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,-- übersteige. Das Verfahren erster Instanz sei mängelfrei geblieben. Das Vorbringen, die klagende Partei sei schon seit 1977 in Kenntnis der Höhe der bezahlten Untermietzinse gewesen, sei verspätet erfolgt. Das Erstgericht habe daher zutreffend die unerledigten Beweise zurückgewiesen. Die Beweiswürdigung des Erstgerichtes sei unbedenklich. Der in der Berufung begehrten Feststellung zur Übernahme eines Kundenstockes und des Kündigungsverzichtes komme nicht die von den Berufungswerbern zugemessene Bedeutung zu. Das Erstgericht sei zutreffend davon ausgegangen, daß keine Unternehmenspacht, sondern eine Geschäftsraummieta vorliege. Der zwischen dem Beklagten und dem Nebenintervenienten schriftlich abgeschlossene Mietvertrag enthalte keinen Hinweis auf ein Unternehmen und dessen Geschäftsbetrieb. Eine der essentiellen Grundlagen für die Annahme einer Unternehmenspacht, die Betriebspflicht, sei nicht festgehalten worden. Auch von einem lebenden Unternehmen könne keine Rede sein, der Beklagte selbst habe sein in diesem Geschäftsraum betriebenes Unternehmen schon seit dem Jahr 1977 aufgegeben. Der letzte Untermieter sei mit dem Unternehmen in Konkurs geraten, so daß nicht ein Unternehmen, sondern der Geschäftsraum selbst vom Masseverwalter dem Beklagten zurückgestellt worden sei. Der Beklagte habe also ein lebendes Unternehmen gar nicht weitergeben können. Daß gewisse Einrichtungsgegenstände überlassen worden seien, könne an dieser Beurteilung nichts ändern. Einen Kundenstock habe der Beklagte dem Nebenintervenienten nicht übergeben können; auch von der Übergabe eines Warenlagers sei nicht die Rede. Ein Konkurrenzverbot könne auch bei einer Geschäftsraummieta vereinbart werden; darin liege also kein maßgeblicher Hinweis auf eine Unternehmenspacht. Bei der Prüfung, ob die Gegenleistungen des Untermieters unverhältnismäßig hoch seien, seien auch die Investitionen des Hauptmieters, die dem Untermieter zugute kämen, in Anschlag zu bringen. Maßgebend sei der tatsächliche Gebrauchswert im Zeitpunkt der Untervermietung. Sei die Dauer des Untermietverhältnisses länger als die voraussichtliche Nutzungsdauer der

Investitionen, sei der Gebrauchswert im Zeitpunkt der Untervermietung unter Berücksichtigung einer nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen vorzunehmenden Verzinsung des darin ausgedrückten Kapitals auf die der durchschnittlichen Vertragsdauer entsprechende Anzahl der Mietzinsperioden umzulegen. Wenn aber die durchschnittliche Vertragsdauer kürzer sei als die Nutzungsdauer oder gleich hoch wie diese, werde durch letztere die Anzahl der Mietzinsperioden bestimmt, auf die der Gebrauchswert umzulegen sei. Diesen Betrag könne der Untervermieter zuzüglich zum Hauptmietzins auf den Untermieter überwälzen. Der Zubau, die Sockelaufmauerung und die Panzergläser seien objektiv werterhöhend. Mangels einer gegenteiligen Vereinbarung komme daher die Bestimmung des § 1097 ABGB zum Tragen. Diese Investitionen im Gesamtzeitwert von S 95.701,-- seien daher auf den Untermieter nicht überwälzbar. Die restlichen Gegenstände hätten einen Gebrauchswert von S 46.800,-- gehabt. Daraus ergebe sich eine monatliche Amortisationsquote von S 483,--. Hauptmietzins und Amortisationsquote ergäben den Betrag von S 1.983,--. Der Untermietzins sei demnach unverhältnismäßig hoch.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionen des Beklagten und des auf seiner Seite dem Verfahren beigetretenen Nebenintervenienten sind berechtigt. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt, wie der Oberste Gerichtshof prüfte, nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). Wie der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt dargelegt hat, lassen sich bei der Unterscheidung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht feste, allgemein anwendbare Regeln nicht aufstellen. Es kommt vielmehr auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalles an (MietSlg 38.457, 38.135; SZ 58/8 uva). Eine Unternehmenspacht liegt im allgemeinen vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages ist, also eine organisierte Erwerbsgelegenheit mit allem, was zum Begriff des good will gehört (MietSlg 38.457, 38.135; SZ 58/8 uva). Neben den Räumen muß dem Bestandnehmer im allgemeinen auch das beigelegt werden, was wesentlich zum Betrieb des Unternehmens und zu seinem wirtschaftlichen Fortbestand gehört, also Betriebsmittel, Kundenstock und Gewerbeberechtigung (MietSlg 38.457). Das bedeutet allerdings nicht, daß im Einzelfall alle diese Merkmale gleichzeitig gegeben sein müßten. Weder die Beibringung der Gewerbeberechtigung durch den Bestandnehmer (vgl. MietSlg 32.162/23, 28.118) noch das gänzliche oder teilweise Fehlen von Einrichtungsgegenständen (vgl. MietSlg 34.205) oder daß der Bestandnehmer solche direkt von dem früheren Pächter erwerben mußte (vgl. MietSlg 34.206, 31.390) muß gegen die Annahme eines Pachtverhältnisses sprechen. Fehlt es an einzelnen für die Unternehmensüberlassung charakteristischen Merkmal, so kommt es darauf an, welchen Umständen die größere wirtschaftliche Bedeutung zukommt (SZ 58/8; MietSlg 32.162/23, 25.113). Eines der wichtigsten Kriterien eines Pachtvertrages stellt die Vereinbarung der Betriebspflicht dar (MietSlg 38.457, 38.135; SZ 58/8 uva, Klang2 V 28; Ehrenzweig2 II/1, 434). Es muß ein wirtschaftliches Interesse des Bestandgebers an der kontinuierlichen Weiterführung des übergebenen Unternehmens bestehen (SZ 58/8;

MietSlg 34.206, 32.162/23, 29.334). Im vorliegenden Fall wurde weder ein Kundenstock und ein Warenlager überlassen noch eine Betriebspflicht vereinbart. Daraus kann nur der Schluß gezogen werden, daß ein wirtschaftliches Interesse des Unterbestandgebers an der kontinuierlichen Führung des Gewerbebetriebes durch den Nebenintervenienten nicht bestand und dieser daher auch nicht verpflichtet war, dem Beklagten ein lebendes Unternehmen zurückzustellen. Gegenstand des Vertrages war demnach nicht ein lebendes Unternehmen, sondern ein Geschäftsraum mit Inventar, das zur Verwendung im Betrieb eines Goldschmiedes geeignet war. Es liegt eine bloße Raummiete vor.

Nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG ist es u.a. als ein wichtiger Grund zur Kündigung anzusehen, wenn der Mieter den Mietgegenstand durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Dadurch soll verhindert werden, daß der Hauptmieter unter Ausnützung des Mieterschutzes einen ihm nicht zustehenden Gewinn erzielt (MietSlg 23.391, 8213, 7407 ua; Schimetschek in ImmZ 1974, 68; Sobalik in RZ 1968, 59); der Hauptmieter soll keinen unbilligen Vorteil ziehen (MietSlg 36.408/37). Einhellige Lehre und Rechtsprechung zählen daher vom Hauptmieter getätigte, dem Untermieter zu überlassende Investitionen zu den finanziellen Belastungen des Hauptmieters im Zusammenhang mit der Benützung des Objektes (MietSlg 36.408/37 mwN). Für die Abwägung der Verhältnismäßigkeit der Gegenleistung des Untermieters kommt es immer darauf an, welchen Gebrauchswert die Investitionen gerade für ihn zum Zeitpunkt der Untervermietung hatten (MietSlg 36.408/37). Der Beklagte stattete das Geschäftslokal mit solchen Gegenständen aus (Tresor, Panzerglas), die für den Betrieb eines Uhren- und Juwelengeschäftes unbedingt erforderlich waren. Er errichtete einen zwar kleinen, für die ungestörte Durchführung

von Reparaturen und Feinarbeiten eines Juweliers und Uhrmachers aber notwendigen Zubau. Es handelt sich daher um Aufwendungen, die, wären sie nicht vorhanden, jeder Juwelier und damit auch der Nebenintervenient hätte tätigen müssen, so daß für den dem Nebenintervenienten zukommenden Gebrauchswert nicht der derzeitige Substanzwert, sondern der Wiederbeschaffungswert maßgeblich sein muß. Die Vorinstanzen konnten die durchschnittliche Dauer eines Untermietvertrages der vorliegenden Art nicht ermitteln. Die in der Entscheidung MietSlg 36.408/37 dargelegten Grundsätze für die Überwälzung getätigter Investitionen auf den Untermieter sind daher schon aus diesem Grunde nicht anzuwenden. Als für die Überwälzung der Investitionen gesicherte Bestanddauer kann daher nur der Zeitraum bis zum Ende des Kündigungsverzichtes durch den Beklagten angesehen werden. Es kann auch nicht angenommen werden, daß der Beklagte bei Beendigung des Bestandverhältnisses einen Teil der Investitionskosten gemäß § 1097 ABGB von der klagenden Partei ersetzt bekäme. Die Investitionen des Beklagten waren jedenfalls keine Ausbesserungen, die dem Bestandgeber obliegen wären. Es könnte daher ein allenfalls zum Zeitpunkt der Aufhebung des Bestandverhältnisses noch vorhandener nützlicher Aufwand vorliegen. Damit dieser Aufwand ersatzfähig ist, wird aber gefordert, daß er dem Bestandgeber zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen muß (SZ 57/167; MietSlg 30.149; SZ 47/98; MietSlg 25.123 ua), der Vorteil für den Bestandgeber muß geradezu außer Zweifel stehen (SZ 57/71; EvBl 1971/208; Klang2 V 49). Daß für die für das Vorliegen des Kündigungsgrundes beweispflichtige klagende Partei, ein Kreditinstitut, die speziell für einen Uhrmacher und Juwelier getätigten Investitionen später einen Gebrauchswert hätten, wurde von ihr nicht einmal behauptet. Sie erstattete auch kein Vorbringen, daß und in welcher Höhe sie bereit sei, diese allenfalls für sie nützlichen Aufwendungen an den Beklagten abzugelten. Ob der Beklagte die Investitionen von früheren Mietern ersetzt erhalten hat, ist nicht von Bedeutung, weil dies nichts daran ändert, daß der Beklagte die nicht vom Hauseigentümer stammenden Werte dem Nebenintervenienten zur Verfügung stellte. Es ist nicht zu prüfen, ob die seinerzeitigen Untermietzinse überhöht waren; Voraussetzung für das Vorliegen des von der klagenden Partei geltend gemachten Kündigungsgrundes ist es, daß der nunmehr vereinbarte Untermietzins unverhältnismäßig hoch ist. Ist aber von einer Bestanddauer von rund 5 1/2 Jahren anzunehmen und der Wiederbeschaffungswert der getätigten Investitionen zu berücksichtigen, ist das Vorliegen des geltend gemachten Kündigungsgrundes zu verneinen.

Der Revision ist Folge zu geben; die Urteile der Vorinstanzen sind dahin abzuändern, daß die Aufkündigung aufgehoben und das Räumungsbegehren abgewiesen wird.

Die Entscheidung über die Prozeßkosten und die Kosten der Rechtsmittelverfahren gründet sich auf §§ 41 bzw. §§ 41, 50 ZPO. Kostenbemessungsgrundlage ist gemäß § 10 Z 2 lit a RAT der Betrag von S 24.000,--. Ein Streitgenossenzuschlag nach § 15 RAT gebührt nicht, weil weder der Nebenintervenient noch der Beklagte mehreren Personen gegenüberstand.

Anmerkung

E14589

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0010OB00559.88.0615.000

Dokumentnummer

JJT_19880615_OGH0002_0010OB00559_8800000_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