

# TE OGH 1997/11/4 10Ob327/97d

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.11.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Kropfitsch als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Bauer, Dr.Ehmayr, Dr.Steinbauer und Dr.Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hubert W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Erich Kafka, Dr.Manfred Palkovits und Dr.Robert Steiner, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Autohaus L\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Kurt Janek, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 15.April 1997, GZ 41 R 207/97p-20, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508 a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508, a Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Der Oberste Gerichtshof hat bereits in mehreren Entscheidungen die Anwendbarkeit des § 26 MRG idF des 3.WÄG auf vor dem 1.3.1994 geschlossene Untermietverträge verneint (5 Ob 243/97i, 4 Ob 157/97k, 9 Ob 97/97y unter Ablehnung gegenteiliger Judikatur WoBl 1997, 11). Nach ständiger Rechtsprechung ist bei Beurteilung der Verhältnismäßigkeit der Gegenleistung nur der Untermietzins zum maßgeblichen Zeitpunkt der Aufkündigung den auf die unvermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer und dem Wert der übrigen vom Hauptmieter an den Untermieter erbrachten Leistungen gegenüber zu stellen (MietSlg 42.324, 45.399; 4 Ob 2302/96z). Überschreitungen um 65 %, 70 % und 73 % wurden als nicht überhöht, eine an 100 % heranreichende Überschreitung als überhöht beurteilt (9 Ob 97/97y mwN). Die Annahme der Vorinstanzen, daß ein Untermieterzins, der die vom Hauptmieter erbrachten Leistungen um 54,05 % übersteigt, keine unverhältnismäßige hohe Gegenleistung ist, hält sich daher im Rahmen der Rechtsprechung des OGH. Die nach den Umständen dieses Einzelfalles beurteilte Verhältnismäßigkeit bildet daher keine Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO (MietSlg 42.324; 4 Ob 2302/96z). Der Oberste Gerichtshof hat bereits in mehreren Entscheidungen die Anwendbarkeit des Paragraph 26, MRG in der Fassung des 3.WÄG auf vor dem 1.3.1994 geschlossene Untermietverträge verneint (5 Ob 243/97i, 4 Ob 157/97k, 9 Ob 97/97y unter Ablehnung gegenteiliger Judikatur WoBl 1997, 11). Nach ständiger Rechtsprechung ist bei Beurteilung der

Verhältnismäßigkeit der Gegenleistung nur der Untermietzins zum maßgeblichen Zeitpunkt der Aufkündigung den auf die untervermieteten Räume entfallenden Leistungen des Hauptmieters an den Hauseigentümer und dem Wert der übrigen vom Hauptmieter an den Untermieter erbrachten Leistungen gegenüber zu stellen (MietSlg 42.324, 45.399; 4 Ob 2302/96z). Überschreitungen um 65 %, 70 % und 73 % wurden als nicht überhöht, eine an 100 % heranreichende Überschreitung als überhöht beurteilt (9 Ob 97/97y mwN). Die Annahme der Vorinstanzen, daß ein Untermieterzins, der die vom Hauptmieter erbrachten Leistungen um 54,05 % übersteigt, keine unverhältnismäßige hohe Gegenleistung ist, hält sich daher im Rahmen der Rechtsprechung des OGH. Die nach den Umständen dieses Einzelfalles beurteilte Verhältnismäßigkeit bildet daher keine Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO (MietSlg 42.324; 4 Ob 2302/96z).

#### **Anmerkung**

E47999 10A03277

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

ECLI:AT:OGH0002:1997:0100OB00327.97D.1104.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19971104\_OGH0002\_0100OB00327\_97D0000\_000

**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)