

# TE OGH 1987/6/30 4Ob507/87

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.06.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr. Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Gamerith, Dr. Schlosser, Dr. Petrag und Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M\*\*\* T\*\*\*, H\*\*\* N\*\*\* KG, 1060 Wien, Mariahilferstraße 3, vertreten durch Dr. Walter Schuppich, Dr. Werner Sporn, Dr. Michael Winischhofer und Dr. Martin Schuppich, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei S\*\*\*-W\*\*\* Aktiengesellschaft, Condordiaplatz 4, 1010 Wien, vertreten durch Dr. Ludwig Kammerlander, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtsachen Wien als Berufungsgerichtes vom 14. Mai 1986, GZ 48 R 156/86-56, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 19. Dezember 1985, GZ 47 C 629/83-51, bestätigt wurde in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 10.438,65 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 927,15 Umsatzsteuer und S 240,-- Eingabengebühr) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

### Entscheidungsgründe:

Die Klägerin hat auf Grund des Kaufvertrages vom 16.12.1981 das Eigentum am Haus 1060 Wien, Capistrangasse 10, erworben. Die Beklagte hat mit der früheren Hauseigentümerin, der Z\*\*\* DER V\*\*\* Ö\*\*\* reg.gen.m.b.H (nunmehr Ö\*\*\* V\*\*\* AG), im Dezember 1972 einen Hauptmietvertrag über sämtliche Räume und Höfflächen dieses Hauses geschlossen. Sie hatte damals an die Vermieterin den Betrag von S 3,100.000,-- zu zahlen. Das Mietverhältnis begann am 1.1.1973 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Hiebei wurde ein monatlicher Hauptmietzins von S 10.000,-- wertgesichert vereinbart. Derzeit beträgt der Zins auf Grund der Wertsicherung S 16.755,82; dazu kommen noch die monatlichen Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Am 4.7.1975 hat die Beklagte den gesamten Mietgegenstand an die C.D\*\*\* KG zu einem monatlichen Zins in der Höhe von S 50.000,-- wertgesichert untervermietet. Im Mai 1982 betrug der Untermietzins S 67.542,-- zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Die Klägerin, die in Wien 6, Mariahilferstraße 3 und 31, das "M\*\*\* T\*\*\*" betreibt, wo die räumlichen Verhältnisse äußerst beengt waren, mietete ihrerseits von der D\*\*\* KG das Haus Wien 6, Capistrangasse 10 samt Hofflächen. Dabei wurde vereinbart, daß sie als Unter-Untermieterin denselben Zins zu zahlen habe wie die D\*\*\* KG an die Beklagte.

Die Klägerin kündigte der Beklagten den Hauptmietvertrag vom Dezember 1972 zum 31.12.1982 auf, weil die Beklagte den Mietgegenstand zur Gänze weitergegeben habe und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich benötige (§ 30 Abs. 2 Z 4, erster Fall, MRG), außerdem das Mietobjekt gegen eine im Vergleich zu dem von ihr selbst zu entrichtenden Mietzins unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwerte (§ 30 Abs. 2 Z 4, zweiter Fall, MRG), und weil die Klägerin das

Mietobjekt dringend für sich selbst benötige, während die Beklagte keinen wie immer gearteten Geschäftsbetrieb ausübe, für den sie das Objekt oder ein allfälliges Ersatzobjekt benötigen würde (§ 30 Abs. 2 Z 9 MRG). Außerdem machte die Klägerin unter Wiederholung ihres Tatsachenvorbringens auch den Kündigungsgrund des § 30 Abs 1 MRG geltend, zu dem sie zusätzlich nur ausführte, daß eine Interessenabwägung zwischen den Streitteilen klar zu ihren, der Klägerin, Gunsten ausschlage, weil sie ein Vielfaches des von der Beklagten entrichteten Hauptmietzinses als Untermietzins zahlen müsse. Sie habe auf keinen der gesetzlichen Kündigungsgründe des § 30 MRG verzichtet, insbesondere auch nicht durch den Abschluß eines Untermietvertrages mit der C. D\*\*\* KG. Sie habe sofort nach Erwerb der Liegenschaft die Kündigung eingebracht (ON 22 S 97).

Die Beklagte er hob Einwendungen gegen die Aufkündigung und machte geltend, daß die frühere Hauseigentümerin beim Abschluß des Mietvertrages die gänzliche Unter Vermietung und Weitergabe der Mietrechte gestattet und auf den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfes verzichtet habe; dieser sei im übrigen deshalb nicht gegeben, weil die Klägerin die aufgekündigten Bestandobjekte ohnehin auf Grund des Untermietvertrages selbst benütze. Aus dem Hauptmietvertrag ergebe sich das Recht der Beklagten, den Bestandgegenstand zu einem sich aus Angebot und Nachfrage ergebenden Entgelt zu vermieten. Der von ihr mit der D\*\*\* KG vereinbarte Untermietzins sei unter Berücksichtigung der im Jahre 1972 an die Vermieterin geleisteten einmaligen Zahlung von S 3.100.000,-- nicht unverhältnismäßig hoch (ON 2). Bei Rückrechnung des Untermietzinses auf den Stand Dezember 1972 verringere er sich von S 50.000,-- auf S 40.495,--. Auf die Ablösezahlung sei in gleicher Weise Bedacht zu nehmen wie auf eine Rente. Bei Annahme einer solchen sowie einer 10 %igen Verzinsung entspreche der Barerlag einer jährlichen Rente von S 364.125,-- was einer Erhöhung des Hauptmietzinses von monatlich S 30.344,-- entspräche (ON 22 S 98 f).

Der Erstrichter hob seine Aufkündigung vom 6.5.1982 auf und wies das Klagebegehren auf Räumung des Bestandgegenstandes ab. Er traf zusätzlich zu dem eingangs wiedergegeben Sachverhalt noch folgende Feststellungen:

Der Hauptmietvertrag der Beklagten sieht vor, daß "die gegenständlichen Mietobjekte .... zur Gänze frei und geräumt übergeben" würden, daß die Bestandobjekte ohne Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermietet und die Mietrechte an der Liegenschaft ohne Zustimmung der Vermieterin weitergegeben werden dürften. Zwischen Vermieterin und Hauptmieterin wurde einvernehmlich festgestellt, daß auf den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfes ausdrücklich verzichtet werde. Die Beklagte hat der damaligen Hauseigentümerin, mit Schreiben vom 25.7.1975 das Untermietverhältnis mit der D\*\*\* KG angezeigt. Die Klägerin benützt nunmehr sämtliche von ihr aufgekündigten Objekte selbst. Sie hat das Haus in Kenntnis sowohl des Hauptmietverhältnisses mit der Beklagten als auch des Untermietverhältnisses mit der D\*\*\* KG erworben.

Betriebsgegenstand der Beklagten sind unter anderem der Erwerb und die Inbestandnahme bebauter und unbebauter Liegenschaften, deren Vermietung und Unter Vermietung sowie der Handel mit unbebauten und bebauten Liegenschaften. Die Unter Vermietung gehört zur Ausübung des Geschäftszweckes der Beklagten, was der damaligen Hauseigentümerin bekannt war.

Die Beklagte benützt das Objekt nicht für Bürozwecke, sondern durch Unter Vermietung zu einem sich aus Angebot und Nachfrage ergebenden Entgelt.

Die Klägerin hat aus Rationalisierungsgründen ihr Mietobjekt in der Mariahilferstraße 3 sowie ihre Lager in Wien 6, Windmühlgasse und Theobaldgasse, aufgegeben. Sie konnte durch die Konzentration ihrer geschäftlichen Tätigkeit auf die Capistrangasse 10 und die Mariahilferstraße 31 zwölf Angestellte einsparen und Streuverluste vermeiden.

Der angemessene monatliche Untermietzins beträgt S 35.839,25, wozu laut Rentenberechnung noch ein Betrag von S 30.344,-- kommt. Der Untermietzins setzt sich demnach aus einem Rentenanteil in dieser Höhe sowie dem Betrag von S 10.000,-- als indexiertem Hauptmietzins zusammen, wenn man die "nachschüssige Rentenberechnung" zugrunde legt. Bei "vorschüssiger Rentenberechnung" käme man auf einen Untermietzins von S 37.343,--. Rechtlich beurteilte der Erstrichter diesen Sachverhalt wie folgt:

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 1 MRG sei zu verneinen, weil eine Existenzgefährdung der Klägerin nicht nachgewiesen sei. Die Klägerin sei auch nicht zur Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 4, erster Fall, MRG berechtigt, weil die Beklagte das Mietobjekt zur Durchführung ihrer geschäftlichen Zwecke - der Verwertung durch Unter Vermietung - verwende. Auf Grund ihres Betriebsgegenstandes habe die Beklagte ein Interesse daran, einen möglichst hohen Untermietzins zu erzielen. Aus dem Sinn und Zweck des Hauptmietvertrages ergebe sich, daß keine Schranke für die

Höhe des Untermietzinses bestehen solle, wenngleich dies nicht ausdrücklich festgelegt worden sei; es mangle daher auch an der Voraussetzung des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z 4, zweiter Fall, MRG. Im übrigen sei der Untermietzins im Hinblick auf die von der Beklagten erbrachte Leistung in Höhe von 3,1 Millionen Schilling nicht unverhältnismäßig hoch. Auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 9 MRG habe die Vermieterin verzichtet; überdies verfüge die Klägerin ohnehin über die Räumlichkeiten.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß der Streitwert S 300.000,-- übersteige. Es übernahm die Feststellungen des Urteiles der ersten Instanz und führte rechtlich aus:

Auszugehen sei davon, daß die Beklagte mit Mietvertrag vom 21.12.1972 die gesamte Liegenschaft EZ 1093 KG Mariahilf mit dem darauf errichteten Haus Capistrangasse 10 auf unbestimmte Zeit zu einem wertgesicherten Hauptmietzins in Höhe von monatlich S 10.000,-- gemietet habe. Außerdem habe die Beklagte bei Abschluß des Mietvertrages an die damalige Hauseigentümerin eine einmalige Zahlung von 3,1 Millionen S geleistet, die nicht als Mietzinsvorauszahlung, sondern "für die Überlassung der Mietrechte" bzw. "für das Hauptmietrecht" gewidmet worden sei. Der Mieterin sei ohne die Beschränkung einer notwendigen weiteren Zustimmung der Vermieterin die gänzliche oder teilweise Unter Vermietung der Bestandräume, ja sogar die vollständige Weitergabe der Mietrechte eingeräumt worden. Die Mieterin habe bloß die Unter Vermietung oder die Weitergabe der Mietrechte "der Hausinhabung bald möglichst bekanntzugeben" gehabt. Ausdrücklich habe die Vermieterin auf den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfes verzichtet. Die Klägerin habe mit Kaufvertrag vom 16.12.1981 die Liegenschaft von der Ö\*\*\* V\*\*\* AG, der Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Bestandgeberin, erworben; ihr Eigentumsrecht sei mit Beschluß vom 25.2.1982 einverlebt worden. Nach § 5 des Kaufvertrages sei der Käuferin der Bestandvertrag vom 21.12.1972 bekannt gewesen, so daß sie gem. § 2 Abs. 1 MRG an den Mietvertrag der Beklagten mit dessen sämtlichen Nebenabreden gebunden sei. Die in § 2 des Mietvertrages der Beklagten eingeräumte gänzliche Unter Vermietung des Bestandgegenstandes setze nach den Gesetzen der Logik mangelnden Eigenbedarf der Unterbestandgeberin voraus. Die vertragliche Einräumung des gänzlichen Weitergaberechtes schließe daher den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4 erster Fall MRG aus, ohne daß ein konkreter Eigenbedarf zu prüfen wäre. Sei der Mieterin aber ein so weitgehend unumschränktes Verfügungsgrecht über das Bestandobjekt eingeräumt worden, daß sie dieses ohne zeitliche Beschränkung ganz oder teilweise unter Vermieten und die Mietrechte sogar ohne Anhörungs- oder Zustimmungsrecht der Vermieterin an Dritte abtreten konnte, dann sei damit das bei einer Übertragung der Mietrechte vereinnahmte Entgelt einer Kontrolle des Vermieters entzogen. Dies müsse auch für den Fall der Unter Vermietung gelten, wenn dem Vertrag nicht zu entnehmen sei, daß die über das Bestandobjekt verfügenden entgeltlichen Rechtsgeschäfte einer Untersuchung auf Angemessenheit der Gegenleistung durch den Vermieter unterliegen, wozu es der Erklärung eines Vorbehaltes durch den Vermieter bedurft hätte. Die Einräumung so weitgehender Rechte sei nicht mit der bloßen Zustimmung des Vermieters zur Unter Vermietung vergleichbar. Es komme daher nicht darauf an, welchen Betrag die Mieterin seinerzeit bei Abschluß des Mietvertrages als einmalige Zahlung ohne ausdrückliche Widmung als Mietzinsvorauszahlung geleistet habe, wie weit allenfalls eine Amortisation bereits eingetreten sei und ob die Mieterin das Bestandobjekt gegen die in § 30 Abs. 2 Z 4, zweiter Fall, MRG verpönte unverhältnismäßige Gegenleistung unter Vermietet habe. Demnach sei auch der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4, zweiter Fall, MRG nicht gegeben, ohne daß es der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen über das Verhältnis von Hauptmietzins und Amortisation der einmaligen Zahlung zum Untermietzins bedurft hätte. Auf den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes sei vertraglich verzichtet worden.

Die Heranziehung der Generalklausel des § 30 Abs. 1 MRG sei nach der zur identischen Bestimmung des § 19 Abs. 1 MG entwickelten und weiterhin anwendbaren Rechtsprechung nur dann zulässig, wenn ein Tatbestandsmerkmal eines Kündigungsgrundes nach Abs. 2 des § 30 MRG zwar fehle, aber durch ein gleichwertiges ersetzt werde, wobei der einem Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 MRG gleichwertige Sachverhalt bereits in der Kündigung konkret vorgebracht werden müsse. Die Klägerin habe zu diesem Kündigungsgrund jedoch im wesentlichen nur ihr Vorbringen zu den von ihr geltend gemachten Tatbeständen des § 30 Abs. 2 MRG wiederholt, in der Kündigung aber nicht die Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz behauptet. Die dazu nötigen Angaben könnten später nicht mehr nachgeholt werden. Daß die Zahlung von 3,1 Millionen für die Überlassung der Mietrechte und nicht etwa als Mietrechtsvorauszahlung geleistet wurde, entspreche im Grunde nicht nur den Prozeßstandpunkten der Streitteile, sondern ergebe sich auch aus den wechselseitigen schriftlichen Erklärungen (Beilagen B und C). Die Frage, ob die Rechtsvorgängerin der Klägerin Kenntnis von dem im Untermietvertrag vom 4.7.1975 vereinbarten Untermietzins erlangt habe, sei aus rechtlichen

Gründen unerheblich. Gegen dieses Urteil wendet sich die Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Abänderungsantrag, die Aufkündigung für wirksam zu erkennen und dem Räumungsbegehrn statzugeben; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Ansicht der Klägerin, sie sei an einen von der Voreigentümerin im Mietvertrag mit der Beklagten erklärten Verzicht auf bestimmte Kündigungsgründe nicht gebunden, ist nicht zu folgen. Nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MRG sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft an den wirksam geschlossenen Vertrag auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Diese Bestimmung gilt mangels abweichender Regelung auch für solche Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten des MRG, also vor dem 1.1.1982 (§ 58 Abs. 1 MRG), geschlossen worden sind (§ 43 Abs. 1 MRG; Würth in Rummel, ABGB Rdz 2 zu § 43 MRG). Daher bedarf die Frage, wie weit die Klägerin nach § 1120 ABGB an einen von ihrer Rechtsvorgängerin erklärten Kündigungsverzicht gebunden wäre, hier keiner Erörterung. Die Klägerin kann somit wegen des sie bindenden vertraglichen Verzichtes den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfes (§ 30 Abs. 2 Z 9 MRG) nicht mit Erfolg geltend machen.

Im Hinblick auf das der Beklagten eingeräumte Recht, ohne Zustimmung der Vermieterin die Bestandsobjekte ganz oder teilweise unterzuvermieten oder die Mietrechte weiterzugeben (§§ 2 und 3 des Mietvertrages, Beilage 3), kann die Klägerin den Vertrag auch nicht wegen der gänzlichen Unter Vermietung des gemieteten Hauses (§ 30 Abs. 2 Z 4; erster Fall; MRG) aufkündigen. Auch die Revision kommt auf diesen Tatbestand nicht mehr zurück.

Der Klägerin ist darin beizupflichten, daß nach ständiger Rechtsprechung die Gestattung der Unter Vermietung allein dem Mieter nicht das Recht gibt, aus der Unter Vermietung einen unverhältnismäßig hohen Vorteil zu ziehen (MietSlg. 30.387, 37.418; 4 Ob 508/87; Würth in Rummel aaO Rdz 22 zu § 30 MRG). Anderes gilt jedoch im Falle weitergehender Abmachungen (vgl. MietSlg. 4661), die nicht nur ausdrücklich, sondern auch schlüssig (§ 863 ABGB) zustande kommen können. Letzteres trifft nach den festgestellten Umständen hier zu:

Die Hauseigentümerin hat der Beklagten im Bewußtsein, daß deren Betriebsgegenstand (unter anderem) die Unter Vermietung von Liegenschaften ist, sämtliche Räume und Hofflächen des Hauses Capistrangasse 10 vermietet und ihr gleichzeitig das Recht eingeräumt, diese Bestandsobjekte ohne Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise unterzuvermieten und auch die Mietrechte "an der gegenständlichen Realität" zur Gänze weiterzugeben; die Beklagte hat eine Unter Vermietung oder Weitergabe der Vermieterin bloß bekanntzugeben. Der von der Klägerin erst in dritter Instanz vorgetragene Umstand, daß die Unter Vermietung und Weitergabe der Mietrechte an Geld- oder Kreditinstitute und politische Institutionen ebenso wie das Eingehen eines der Hausinhabung unzumutbaren Untermieterverhältnisses untersagt sei, ändert nichts daran, daß der Hauseigentümerin bei Abschluß des Vertrages klar sein mußte, die Beklagte werde das Haus nicht selbst benützen, sondern die Rechte daran in irgendeiner Weise dritten Personen weitergeben, wobei das dabei vereinbahrte Entgelt einer Kontrolle durch die Vermieterin entzogen sein werde. Dem Vertrag kann nicht entnommen werden, daß die von der Beklagten über das Bestandsobjekt abgeschlossenen entgeltlichen Verfügungsgeschäfte einer Untersuchung auf Angemessenheit der Gegenleistung durch die Vermieterin unterliegen; dazu hätte es der Erklärung eines Vorbehaltes durch den Vermieter bedurft (MietSlg. 34.440, welcher Entscheidung ein Mietvertrag zugrunde gelegen war, der ebenfalls gewisse Einschränkungen des dem Mieter eingeräumten Verfügungsrechts vorgesehen hatte, die unter anderem in der Einspruchsmöglichkeit des Vermieters gegen einen Nachfolgemietern wegen begründeter Bedenken gelegen waren). Daraus, daß die Beklagte der Hauseigentümerin "für die Überlassung der Mietrechte" (Beilage B), sohin "als Zahlung für das Hauptmietrecht" (Beilage C, den Betrag von S 3,100.000,-- gezahlt hat, mußte die Vermieterin die Absicht der Beklagten erkennen, aus der Verwertung ihrer Mietrechte Einkünfte zu erzielen, die weit über dem von ihr selbst zu entrichtenden Zins liegen würden. Wäre die Beklagte nach dem Willen der Hauseigentümerin nur berechtigt gewesen, - im Sinne der Rechtsprechung zu der dem § 30 Abs. 2 Z 4 MRG entsprechenden Bestimmung des § 19 Abs. 2 Z 10 MG - einen um 60 % (MietSlg. 23.387) bis höchstens 100 % (MietSlg. 17.456; 27.380; ImmZ 1979, 119 ua) höheren Untermietzins zu verlangen, dann hätte dies eine ungünstige Verwertung ihres Kapitals bedeutet; wäre es doch der Beklagten zweifellos möglich gewesen, den Betrag von mehr als S 3,000.000,-- anderweitig wesentlich gewinnbringender anzulegen.

Da die Vermieterin keinerlei Beschränkung des Untermietzinses in den Mietvertrag aufgenommen hat, mußte es den

Partnern des Mietvertrages demnach klar sein, daß die Eigentümerin gegen die Erzielung erheblicher Vorteile aus der Untervermietung des Bestandgegenstandes (oder einer sonstigen Weitergabe des Mietrechtes) keinen Einwand habe (MietSgl. 30.387, 37.418). Damit bleibt kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln übrig, daß die Vermieterin den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4, zweiter Fall, MRG (damals § 19 Abs. 2 Z 10 MG) ausgeschlossen hat, was sie auch immer später der Klägerin gegenüber erklärt haben mag (vgl. Beilage K).

Auf die Revisionsausführungen, mit denen die Klägerin die Unverhältnismäßigkeit des von der Beklagten verlangten Untermietzinses daran will, ist folglich nicht einzugehen. Mit Recht hat das Gericht zweiter Instanz auch dargelegt, daß schon nach den Prozeßbehauptungen der Klägerin eine Kündigung auf Grund der Bestimmung des § 30 Abs. 1 MRG nicht in Frage kommt, hatte die Klägerin doch - entgegen ihren Revisionsausführungen - in der Aufkündigung kein Vorbringen erstattet, aus dem sich die Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz hätte entnehmen lassen. Schließlich vertritt die Klägerin den Standpunkt, bei Richtigkeit der rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichtes hätte die beklagte die Stellung eines Fruchtnießers; die vorzeitige Auflösung dieses Vertragsverhältnisses unterliege nicht den Beschränkungen des MRG, sondern könne aus wichtigen Gründen jederzeit erfolgen.

Dem ist zu erwideren, daß die Klägerin ihr Prozeßziel, daß die Aufkündigung als wirksam erkannt werde § 572 ZPO), auch dann nicht erreichen könnte, wenn diese Rechtsmeinung zuträfe, ist doch das Vorliegen eines Bestandvertrages eine zwingende Voraussetzung für das Bestandverfahren nach den §§ 560 bis 576 ZPO

(Fasching LB Rdz 2133) und damit auch für die Aufrechterhaltung einer Aufkündigung. Die Frage, ob der Beklagten in der Tat die Stellung einer Fruchtnießerin zukommt, ist demnach hier nicht zu prüfen.

Diese Erwägungen führen zur Bestätigung des angefochtenen Urteils.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E11392

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

ECLI:AT:OGH0002:1987:0040OB00507.87.0630.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870630\_OGH0002\_0040OB00507\_8700000\_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)