

TE OGH 1948/2/18 1Ob597/47

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.02.1948

Norm

Mietengesetz §19

Kopf

SZ 21/67

Spruch

Hat ein einheitlicher Pachtvertrag ein Wohnhaus mit Gasthaus und einen landwirtschaftlichen Betrieb zum Gegenstand, so unterliegt er nicht gemäß § 7 VO. vom 5. September 1939, DRGBI. I S. 1671 (GBlÖ. Nr. 1190/39), den Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes, wenn der landwirtschaftliche Betrieb überwiegt.

Entscheidung vom 18. Februar 1948, 1 Ob 597/47.

I. Instanz: Bezirksgericht Neumarkt; II. Instanz: Kreisgericht Leoben.

Text

Das Erstgericht hat die Aufkündigung der klagenden Partei hinsichtlich des Wohnhauses samt Gasthaus für rechtsunwirksam, die Aufkündigung hinsichtlich der von der beklagten Partei gepachteten Landwirtschaft jedoch für rechtswirksam erklärt.

Das Berufungsgericht änderte infolge Berufung beider Prozeßparteien das erstinstanzliche Urteil teilweise ab, erklärte die Aufkündigung zur Gänze für rechtswirksam und verurteilte die beklagte Partei die Pachtliegenschaft, bestehend aus Wohnhaus mit Gastgewerbe, Wiesen, Felder und Inventar, binnen acht Tagen bei Exekution dem Kläger zu übergeben.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß zwischen den Prozeßparteien abgeschlossene Pachtvertrag sich auf Liegenschaften erstrecke, die in ihrer Gesamtheit betrachtet überwiegend als landwirtschaftlicher Betrieb zu gelten haben, und daß das Gasthaus nur als Anhängsel begegeben wurde. Es erklärte im Gegensatz zum Prozeßgericht auch die Aufkündigung hinsichtlich des Wohnhauses samt Gastwirtschaft für rechtswirksam. Es ging hiebei von der Rechtsansicht aus, daß der zwischen den Prozeßparteien geschlossene Pachtvertrag ein einheitliches Ganzes bilde und daß daher die Aufkündigung dieses Pachtvertrages nur eine einheitliche Beurteilung erfahren könne. Da der landwirtschaftliche Betrieb überwiege und es sich daher um eine landwirtschaftliche Pachtung handle, so ergebe sich daraus, daß die Aufkündigung des gesamten Pachtvertrages keiner Beschränkung im Sinne des Mietengesetzes unterliege. Die Aufkündigung sei im Sinne der Bestimmungen des Pachtvertrages rechtzeitig erfolgt und entspreche auch sonst den gesetzlichen Vorschriften. Daher müsse sie zur Gänze für rechtswirksam erklärt werden.

Rechtliche Beurteilung

Dieser rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichtes schließt sich der Oberste Gerichtshof an. Wenn die Revision vermeint, daß der Pachtvertrag sich auf zwei gleichartige, nebeneinander bestehende Unternehmungen, nämlich eine

Landwirtschaft und eine Gastwirtschaft beziehe, die rechtlich verschieden zu beurteilen seien, und daß die Ankündigung des Gasthauses auf die im § 19 des MietG. angeführten Kündigungsgründe gestützt werden müsse, so beachtet sie nicht die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichtes, daß sich der Pachtvertrag seiner Hauptsache nach auf die Pachtung eines landwirtschaftlichen Betriebes erstreckt und daß die verpachtete Gastwirtschaft nur einen unwesentlichen Nebenbetrieb darstellt. Im übrigen sind die Ausführungen der Revision nicht geeignet, die zutreffende Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, daß ein einheitlicher Pachtvertrag vorliege, der hinsichtlich der Aufkündigung nur einheitlich beurteilt werden könne, zu erschüttern.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

Z21067

Schlagworte

Kündigungsschutz bei Pachtvertrag über landwirtschaftliches Unternehmen, landwirtschaftlicher Betrieb, Pachtvertrag, Kündigungsschutz, Pachtverhältnisse über Räume, Kündigungsschutz, Unternehmen, Pachtvertrag, Kündigungsschutz

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1948:0010OB00597.47.0218.000

Dokumentnummer

JJT_19480218_OGH0002_0010OB00597_4700000_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