

TE OGH 2014/6/25 7Ob28/14i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.06.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Vizepräsidentin Dr. Huber als Vorsitzende und durch die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hoch, Dr. Kalivoda, Mag. Dr. Wurdinger und Mag. Malesich in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. Dr. G***** H*****, als Insolvenzverwalter im Konkurs über das Vermögen der D***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Franz Podovsovník, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei P***** AG, *****, vertreten durch Schuppich Sporn & Winischhofer, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 30. Dezember 2013, GZ 38 R 231/12w-20, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 15. Juni 2012, GZ 49 C 30/12v-15, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise, nämlich hinsichtlich Punkt 2. des Urteilsspruchs, Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden insoweit dahin abgeändert, dass Punkt 2. des Urteilsspruchs lautet:

„2. Das Klagebegehren, es werde festgestellt, dass die beklagte Partei der klagenden Partei für sämtliche zukünftige Schäden, die aus der Umsetzung des Räumungsvergleichs vom 20. 12. 2011 zu 43 C 719/11x des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien resultieren, hafte, wird abgewiesen.“

Hinsichtlich Punkt 1. des Urteilsspruchs (Abweisung des Zwischenfeststellungsantrags der Beklagten) wird der Revision nicht Folge gegeben.

Die Kostenaussprüche der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Berufungsgericht wird die Fällung einer neuen Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster und zweiter Instanz aufgetragen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei 1.362 EUR an anteiligen Barauslagen des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen. Im Übrigen werden die Kosten des Revisionsverfahrens gegeneinander aufgehoben.

Text

Entscheidungsgründe:

Die N***** GmbH & Co OG ist Eigentümerin des Hauses *****. Die Beklagte war bis 31. 1. 2012 Hauptmieterin des Bestandsobjekts Top Nr 1 und 2 in diesem Haus.

Die D***** GmbH (in Hinkunft Gemeinschuldnerin) mietete das Objekt mit Untermietvertrag vom 23. 2. 2004 an. Dessen Bestimmungen lauten auszugsweise wie folgt:

„5. Mietzins

[...]

5.3. Für den Fall, dass die von der Vermieterin gemäß den Verträgen zu zahlenden Beträge (aus Gründen, welche die

Vermieterin nicht verhindern kann) erhöht werden sollten, erhöht sich der Nettomietzins in gleichem Ausmaß.

[...]

11. Weitergabe

11.1. Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist jede gänzliche oder teilweise Weitergabe der Untermietrechte und jegliche Unteruntervermietung ausgeschlossen.

[...]

12. Absicherung der Untermietrechte

12.1. Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietverträge ohne Zustimmung von D***** nicht aufzukündigen. Dies betrifft klarer Weise nicht jene Fälle, in denen keine Untervermietung mit D***** mehr besteht.

[...]“

Am 22. 2. 2011 brachte die Eigentümerin des Hauses gegen die Beklagte eine gerichtliche Aufkündigung zum 30. 6. 2011 ein (47 C 52/11p des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien). Im Wesentlichen wurde vorgebracht, dass die Beklagte das Bestandobjekt unzulässig an die Gemeinschuldnerin untervermietet habe.

Mit Schreiben vom 24. 3. 2011 informierte die Beklagte die Gemeinschuldnerin über diese Aufkündigung.

Am 14. 10. 2011 begehrte die Hauseigentümerin rückwirkend eine Mietzinserhöhung gemäß § 12a Abs 3 MRG, und zwar zum Stichtag 1. 7. 1999 einen Mietzins von 70.810,79 EUR und zum Stichtag 1. 10. 2004 einen solchen von 78.497,26 EUR. Dieses Schreiben wurde am 19. 10. 2011 an die Untermieterin weitergeleitet. Die Beklagte teilte auch mit, dass ihres Erachtens der Erhöhungstatbestand sowohl im Jahr 1999 als auch im Jahr 2004 erfüllt sei. Sie wies weiters auf die Vereinbarung gemäß Punkt 5.3. des Untermietvertrags hin und setzte die Gemeinschuldnerin davon in Kenntnis, dass die Hauseigentümerin die Einbringung einer weiteren Aufkündigung in Erwägung ziehe, da die Untervermietung von Anfang an unzulässig gewesen sei. Sie sehe keine Möglichkeit, das Kündigungsverfahren 47 C 52/11p zu gewinnen und halte eine Weiterführung für nicht vertretbar. Am 14. 10. 2011 begehrte die Hauseigentümerin rückwirkend eine Mietzinserhöhung gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, und zwar zum Stichtag 1. 7. 1999 einen Mietzins von 70.810,79 EUR und zum Stichtag 1. 10. 2004 einen solchen von 78.497,26 EUR. Dieses Schreiben wurde am 19. 10. 2011 an die Untermieterin weitergeleitet. Die Beklagte teilte auch mit, dass ihres Erachtens der Erhöhungstatbestand sowohl im Jahr 1999 als auch im Jahr 2004 erfüllt sei. Sie wies weiters auf die Vereinbarung gemäß Punkt 5.3. des Untermietvertrags hin und setzte die Gemeinschuldnerin davon in Kenntnis, dass die Hauseigentümerin die Einbringung einer weiteren Aufkündigung in Erwägung ziehe, da die Untervermietung von Anfang an unzulässig gewesen sei. Sie sehe keine Möglichkeit, das Kündigungsverfahren 47 C 52/11p zu gewinnen und halte eine Weiterführung für nicht vertretbar.

Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 25. 10. 2011 teilte die Beklagte dem Kläger mit Schreiben vom 4. 11. 2011 mit, dass eine gerichtliche Aufkündigung eingebracht worden sei, dagegen seien Einwendungen erhoben worden. Die Einbringung einer weiteren Aufkündigung sei in Aussicht gestellt und mit Schreiben vom 14. 10. 2011 seien Ansprüche gemäß § 12a Abs 3 MRG geltend gemacht worden. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 25. 10. 2011 teilte die Beklagte dem Kläger mit Schreiben vom 4. 11. 2011 mit, dass eine gerichtliche Aufkündigung eingebracht worden sei, dagegen seien Einwendungen erhoben worden. Die Einbringung einer weiteren Aufkündigung sei in Aussicht gestellt und mit Schreiben vom 14. 10. 2011 seien Ansprüche gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG geltend gemacht worden.

Mit Schreiben vom 8. 11. 2011 schrieb die Beklagte dem Kläger ab 1. 11. 2011 einen monatlichen Untermietzins von 115.305,50 EUR vor.

Am 22. 11. 2011 antwortete der Kläger der Beklagten und führte aus, dass Punkt 5.3. des Untermietvertrags nicht solche Mietzinserhöhungen umfassen könne, die ausschließlich auf in der Sphäre der Beklagten gelegene Umstände zurückzuführen seien, weshalb eine Überwälzung allfälliger gemäß § 12a Abs 3 MRG durch die Hausinhabung erhöhter Hauptmietzinse auf die Gemeinschuldnerin nicht zulässig sei. Am 22. 11. 2011 antwortete der Kläger der Beklagten und führte aus, dass Punkt 5.3. des Untermietvertrags nicht solche Mietzinserhöhungen umfassen könne, die ausschließlich auf in der Sphäre der Beklagten gelegene Umstände zurückzuführen seien, weshalb eine Überwälzung allfälliger gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG durch die Hausinhabung erhöhter Hauptmietzinse auf die Gemeinschuldnerin nicht zulässig sei.

Der Kläger bezahlte den vereinbarten Untermietzins für November am 8. 11. 2011 und für Dezember am 5. 12. 2011, nicht jedoch den von der Beklagten gemäß § 12a Abs 3 MRG geforderten erhöhten Mietzins. Der Kläger bezahlte den vereinbarten Untermietzins für November am 8. 11. 2011 und für Dezember am 5. 12. 2011, nicht jedoch den von der Beklagten gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG geforderten erhöhten Mietzins.

Mit Unternehmenskaufvertrag vom 24. 11. 2011 veräußerte der Kläger das Unternehmen an die G***** GmbH. Dessen Bestimmungen lauten auszugsweise:

„7.4. Soweit Mietverträge im Teilanwendungs-bereich des MRG stehen und somit der Erwerb des Unternehmens der D***** durch die Käuferin zu einem gespaltenen Mietverhältnis ohne Übergang der Hauptmietrechte [...] führt, verpflichtet sich der Verkäufer für einen Zeitraum von zumindest sechs Monaten ab dem Übergabestichtag gemäß Punkt 12. dieses Vertrags [...]

(i) keine Maßnahmen und Aktivitäten zu setzen, die dem Vermieter des jeweiligen Bestandobjekts zu einer ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung des Bestandverhältnisses berechtigen können bzw könnten;

[...]

Verstößt der Verkäufer gegen die Verpflichtungen hat er die Käuferin für alle dieser daraus entstehenden Nachteile schad- und klaglos zu halten.

Die Käuferin verpflichtet sich, innerhalb der festgelegten Frist von mindestens sechs Monaten ab Eintritt des Übergabestichtages gemäß Punkt 12. dieses Vertrags eine Übertragung des betreffenden Mietvertrages auf die Käuferin oder einen neuen Mietvertrag mit dem Vermieter auszuhandeln oder sonst - sollte eine Überbindung oder ein Neuabschluss zu wirtschaftlich akzeptablen Konditionen, wobei die Käuferin darüber im freien Ermessen zu entscheiden hat, nicht möglich sein - den Verkäufer zu beauftragen, das betreffende Mietverhältnis auf Kosten der Käuferin ehestmöglich gemäß den Bestimmungen des jeweiligen Mietvertrags zu beenden. Dieses Recht steht der Käuferin jedenfalls nach Ablauf von 12 Monaten ab dem Übergabestichtag gemäß Punkt 12. dieses Vertrages zu.

7.5. Diese Bestimmungen gelten sinngemäß auch für von D***** als Untermieter abgeschlossene Verträge.“

Am 6. 12. 2011 mahnte die Beklagte die aushaftenden Mietzinse für November und Dezember 2011 ein.

Am 16. 12. 2011 gab die Beklagte bekannt, dass sie der Weitergabe der Untermietrechte an die G***** GmbH nicht zustimme.

Das Bestandverhältnis zwischen der Eigentümerin und der Beklagten wurde aufgrund eines prätorischen Räumungsvergleichs vom 20. 12. 2011 zum 31. 1. 2012 beendet.

Infolge Nichtzahlung des eingemahnten Mietzinses erklärte die Beklagte mit Schreiben vom 20. 12. 2011 die sofortige Auflösung des Untermietverhältnisses.

Aufgrund eines Antrags auf zwangsweise Räumung wurde das Geschäftslokal am 12. 3. 2012 der Eigentümerin letztlich geräumt übergeben.

Mit Schreiben vom 17. 4. 2011 gab die G***** GmbH dem Kläger bekannt, dass ihr wegen der Räumung Schäden in bisher noch nicht bezifferbarer Höhe entstanden seien. Die Schäden würden sich vor allem aus dem Verlust der in dem Objekt getätigten Investitionen, Verlust der Möglichkeit, am Standort Deckungsbeiträge zu erwirtschaften, Minderung des Unternehmenswerts und Verlust der Werbeflächen zusammensetzen. Sie forderte mit diesem Schreiben den Kläger auf, ihre Schäden dem Grunde nach anzuerkennen. Ein solches Anerkenntnis erfolgte bisher nicht.

Der Kläger begehrte zuletzt die Feststellung der Haftung der Beklagten für sämtliche künftige Schäden, die aus der Umsetzung des Räumungsvergleichs resultierten. Die Beklagte habe durch den mit der Eigentümerin am 20. 12. 2011 geschlossenen Räumungsvergleich gegen ihre Verpflichtungen aus dem Untermietvertrag verstoßen. Der Kläger habe das Unternehmen an die G***** GmbH veräußert und damit auch das Nutzungsrecht am Geschäftslokal an diese übertragen. Die Räumung des Bestandobjekts führe dazu, dass er seiner gemäß dem Unternehmenskaufvertrag übernommenen Verpflichtung (Aufrechterhaltung des Standorts) nicht nachkommen könne, was erhebliche Schadenersatzansprüche der Unternehmenserwerberin ihm gegenüber zur Folge habe.

Die Beklagte bestreitet. Die aus der Rückstellung des Bestandobjekts allenfalls entstehenden Schadenersatz-ansprüche

könnten nicht auf die Beklagte überwält werden, da keine Verpflichtungen aus dem Untermietverhältnis verletzt worden seien. Die Gemeinschuldnerin sei von Anfang an in Kenntnis darüber gewesen, dass die Untervermietung an sie unzulässig sei. Sie habe daher den allfälligen Verlust des Geschäftslokals in Kauf genommen. Die Beklagte habe auch keine Möglichkeiten gesehen, die gerichtliche Aufkündigung abzuwenden.

Im Untermietvertrag sei festgehalten worden, dass für den Fall, dass die von der Untervermieterin gemäß dem Hauptmietvertrag zu zahlenden Beträge aus Gründen, welche die Untervermieterin nicht verhindern könne, erhöht werden sollten, sich der Untermietzins im gleichen Ausmaß erhöhe. Die Eigentümerin habe im September 2011 festgestellt, dass sich die entscheidenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten der Beklagten in den Jahren 1999 und 2004/2005 so geändert hätten, dass die Vermieterin zur rückwirkenden Anhebung des Mietzinses gemäß § 12a Abs 3 MRG berechtigt sei. Die Beklagte habe dem Kläger ab 1. 11. 2011 den erhöhten Untermietzins vorgeschrieben. Per 6. 12. 2011 sei der Mietzinsrückstand im Umfang der Erhöhungsbeträge eingemahnt worden. Mangels Zahlung innerhalb der gesetzten Nachfrist am 20. 12. 2011 sei die Auflösung des Unterbestandverhältnisses erklärt worden. Im Untermietvertrag sei festgehalten worden, dass für den Fall, dass die von der Untervermieterin gemäß dem Hauptmietvertrag zu zahlenden Beträge aus Gründen, welche die Untervermieterin nicht verhindern könne, erhöht werden sollten, sich der Untermietzins im gleichen Ausmaß erhöhe. Die Eigentümerin habe im September 2011 festgestellt, dass sich die entscheidenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten der Beklagten in den Jahren 1999 und 2004 aus 2005, so geändert hätten, dass die Vermieterin zur rückwirkenden Anhebung des Mietzinses gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG berechtigt sei. Die Beklagte habe dem Kläger ab 1. 11. 2011 den erhöhten Untermietzins vorgeschrieben. Per 6. 12. 2011 sei der Mietzinsrückstand im Umfang der Erhöhungsbeträge eingemahnt worden. Mangels Zahlung innerhalb der gesetzten Nachfrist am 20. 12. 2011 sei die Auflösung des Unterbestandverhältnisses erklärt worden.

In diesem Zusammenhang beantragte die Beklagte gemäß § 259 Abs 2 ZPO die Feststellung, dass das Unterbestandverhältnis aufgelöst sei. In diesem Zusammenhang beantragte die Beklagte gemäß Paragraph 259, Absatz 2, ZPO die Feststellung, dass das Unterbestandverhältnis aufgelöst sei.

Darüber hinaus sei vereinbart worden, dass ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Untervermieterin jede gänzliche oder teilweise Weitergabe der Untermietrechte und jegliche Untervermietung ausgeschlossen sei. Der Kläger sei in Kenntnis gesetzt worden, dass das Hauptmietverhältnis am 31. 1. 2012 ende, er habe jedoch die Rückstellung des Bestandobjekts verweigert.

Das Erstgericht wies das Begehren auf Feststellung, dass das Untermietverhältnis aufgelöst sei, ab. Weiters stellte es fest, dass die Beklagte dem Kläger für sämtliche zukünftige Schäden, die aus der Umsetzung des Räumungsvergleichs resultierten, hafte. Durch eine außergerichtliche Auflösung gemäß § 1118 ABGB könne der Mieter im Vollenwendungsbereich des MRG nicht um das Privileg des § 33 Abs 2 MRG gebracht werden. Den Kläger treffe an der Nichtbezahlung des erhöhten Betrags kein grobes Verschulden. Er sei von der Rechtsansicht ausgegangen, dass eine Erhöhung des Untermietzinses dem Grunde nach unzulässig sei. Zudem sei die außergerichtliche Auflösung wegen der nicht geklärten Höhe des zu zahlenden Untermietzinses unzulässig und unwirksam. In Punkt 5.3. des Untermietvertrags sei auszulegen, was unter „die von der Vermieterin zu zahlenden Beträge“ zu verstehen sei. Ausgehend vom Wortsinn seien die Beträge gemeint, die die Vermieterin nach den gesetzlichen Bestimmungen zu zahlen habe. Da die Höhe des gemäß § 12a Abs 3 MRG erhöhten Mietzinses nicht festgestellt habe werden können, könne der Kläger durch Überwälzung nicht verpflichtet werden. Das Untermietverhältnis sei nicht rechtswirksam aufgelöst. Das Erstgericht wies das Begehren auf Feststellung, dass das Untermietverhältnis aufgelöst sei, ab. Weiters stellte es fest, dass die Beklagte dem Kläger für sämtliche zukünftige Schäden, die aus der Umsetzung des Räumungsvergleichs resultierten, hafte. Durch eine außergerichtliche Auflösung gemäß Paragraph 1118, ABGB könne der Mieter im Vollenwendungsbereich des MRG nicht um das Privileg des Paragraph 33, Absatz 2, MRG gebracht werden. Den Kläger treffe an der Nichtbezahlung des erhöhten Betrags kein grobes Verschulden. Er sei von der Rechtsansicht ausgegangen, dass eine Erhöhung des Untermietzinses dem Grunde nach unzulässig sei. Zudem sei die außergerichtliche Auflösung wegen der nicht geklärten Höhe des zu zahlenden Untermietzinses unzulässig und unwirksam. In Punkt 5.3. des Untermietvertrags sei auszulegen, was unter „die von der Vermieterin zu zahlenden Beträge“ zu verstehen sei. Ausgehend vom Wortsinn seien die Beträge gemeint, die die Vermieterin nach den

gesetzlichen Bestimmungen zu zahlen habe. Da die Höhe des gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG erhöhten Mietzinses nicht festgestellt werden können, könne der Kläger durch Überwälzung nicht verpflichtet werden. Das Untermietverhältnis sei nicht rechtswirksam aufgelöst.

Das Feststellungsbegehren des Klägers bestehe zu Recht. Die Beklagte habe es verabsäumt, das Unterbestandverhältnis aufzulösen. Sie hätte den Räumungsvergleich erst nach Auflösung des Unterbestandverhältnisses abschließen dürfen. Das Entstehen von zukünftigen Schäden könne aufgrund des Unternehmenskaufvertrags nicht ausgeschlossen werden.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil mit der Maßgabe, dass die Beklagte für künftige Schäden, die aus der Umsetzung des Räumungsvergleichs vom 20. 12. 2011 zu 43 C 719/11x des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien resultieren, hafte. Die Höhe des zu zahlenden Mietzinses sei nicht geklärt. Eine Auflösungserklärung gestützt auf einen behaupteten Mietzinsrückstand könne nur dann wirksam werden, wenn dem Grunde und der Höhe nach feststehe, dass sich die Mietzinsüberwälzung auf den Untermieter im Rahmen der Bestimmungen der §§ 15 bis 26 MRG gehalten habe. Der von der Beklagten vorgenommenen Auslegung des Punkts 5.3. des Untermietvertrags, dass der Kläger Erhöhungen, die den Hauptmieter treffen, aus welchem Grund auch immer übernehmen sollte und den erhöhten Hauptmietzins zu tragen gehabt hätte, bis klar sei, was tatsächlich zu zahlen sei, sei nicht zu folgen. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil mit der Maßgabe, dass die Beklagte für künftige Schäden, die aus der Umsetzung des Räumungsvergleichs vom 20. 12. 2011 zu 43 C 719/11x des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien resultieren, hafte. Die Höhe des zu zahlenden Mietzinses sei nicht geklärt. Eine Auflösungserklärung gestützt auf einen behaupteten Mietzinsrückstand könne nur dann wirksam werden, wenn dem Grunde und der Höhe nach feststehe, dass sich die Mietzinsüberwälzung auf den Untermieter im Rahmen der Bestimmungen der Paragraphen 15 bis 26 MRG gehalten habe. Der von der Beklagten vorgenommenen Auslegung des Punkts 5.3. des Untermietvertrags, dass der Kläger Erhöhungen, die den Hauptmieter treffen, aus welchem Grund auch immer übernehmen sollte und den erhöhten Hauptmietzins zu tragen gehabt hätte, bis klar sei, was tatsächlich zu zahlen sei, sei nicht zu folgen.

Der Abschluss des Räumungsvergleichs bedeute die Herstellung einer Willensübereinstimmung und basiere insoweit auf freiem Willen. Gerade im Hinblick darauf, dass die Beklagte davon ausgegangen sei, dass aufgrund des mit dem Kläger bestehenden Untermietvertrags eine vollständige Überwälzung der Mietzinserhöhung erfolgen sollte, treffe die Beklagte die Verpflichtung, alle adäquaten Schritte zu setzen, damit der eigene Vertragspartner nicht unnötig Schaden nehme. Es wäre daher an der Beklagten gelegen, eine entsprechende Prüfung der Zulässigkeit der Mietzinserhöhung nach § 12a MRG sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach vorzunehmen und damit dem Kläger zu ermöglichen, das Unternehmen fortzuführen. Soweit die Beklagte versuche darzustellen, dass eine weitere Untervermietung an die G***** GmbH die Hauptmietrechte gefährdet hätte, sei ihr entgegenzuhalten, dass bei gespaltenen Mietverhältnissen der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG nicht verwirklicht werde. Der Abschluss des Räumungsvergleichs bedeute die Herstellung einer Willensübereinstimmung und basiere insoweit auf freiem Willen. Gerade im Hinblick darauf, dass die Beklagte davon ausgegangen sei, dass aufgrund des mit dem Kläger bestehenden Untermietvertrags eine vollständige Überwälzung der Mietzinserhöhung erfolgen sollte, treffe die Beklagte die Verpflichtung, alle adäquaten Schritte zu setzen, damit der eigene Vertragspartner nicht unnötig Schaden nehme. Es wäre daher an der Beklagten gelegen, eine entsprechende Prüfung der Zulässigkeit der Mietzinserhöhung nach Paragraph 12 a, MRG sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach vorzunehmen und damit dem Kläger zu ermöglichen, das Unternehmen fortzuführen. Soweit die Beklagte versuche darzustellen, dass eine weitere Untervermietung an die G***** GmbH die Hauptmietrechte gefährdet hätte, sei ihr entgegenzuhalten, dass bei gespaltenen Mietverhältnissen der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall MRG nicht verwirklicht werde.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands zu Punkt 2. (Feststellungsbegehren des Klägers) 30.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Revision der Beklagten mit einem Abänderungsantrag. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger begehrt, die Revision zurückzuweisen; hilfsweise ihr keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus Gründen der Rechtssicherheit zulässig, sie ist auch teilweise berechtigt.

1. Die Streitwerte der Klage und eines vom Kläger oder vom Beklagten gestellten Zwischenantrags auf Feststellung sind zusammenzurechnen (RIS-Justiz RS0039661). Eine gesonderte Bewertung jenes Entscheidungsteils des Berufungsgerichts, der den von der Beklagten gestellten Zwischenfeststellungsantrag meritorisch behandelte, ist im Hinblick auf den anzuwendenden Grundsatz der Zusammenrechnung entbehrlich, weil bereits der Entscheidungsgegenstand des vom Kläger gestellten Feststellungsbegehrens mit 30.000 EUR übersteigend bewertet wurde (8 Ob 164/08p).

2. Zum Zwischenfeststellungsbegehren der Beklagten:

Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, wonach das Untermietverhältnis gegenüber dem Hauptmietverhältnis selbständig sei und daraus folge, dass die Gültigkeit des Untermietvertrags und dessen Fortdauer unabhängig von der Beendigung des Hauptmietvertrags zu beurteilen sei, ist - entgegen der Ansicht der Beklagten - als gesichert anzusehen.

Die in der älteren Rechtsprechung vertretene Ansicht der gleichzeitigen Beendigung von Haupt- und Untermietverhältnissen hat der Oberste Gerichtshof in 3 Ob 33/99w unter Hinweis auf die bestehende jüngere Rechtsprechung (6 Ob 524/91, 8 Ob 546/91, 4 Ob 535/94, 3 Ob 554/94) neuerlich ausdrücklich abgelehnt. Der Rechtssatz, wonach die aus welchen Gründen immer eintretende Beendigung der Hauptmiete auch die Untermiete beende, sei darauf zu beschränken, dass dem Vermieter gegenüber der Rechtstitel des Untermieters zugleich mit jenem des Hauptmieters untergehe und sich der Untermieter also dem Vermieter gegenüber auf keinen Rechtstitel berufen könne.

Auch in der Entscheidung 9 Ob 244/00y hat der Oberste Gerichtshof zu einem zwischen Vermieter und Hauptmieter abgeschlossenen Räumungsvergleich ausgesprochen, dass ab diesem Zeitpunkt das Bestandverhältnis geendet habe, sodass ab diesem Zeitpunkt dem Vermieter gegenüber der Rechtstitel des Untermieters zugleich mit jenem des Hauptmieters untergegangen sei und sich der Untermieter - ungeachtet des dadurch nicht berührten Weiterbestands des mit dem Hauptmieter bestehenden Untermietvertrags - dem Vermieter gegenüber auf keinen Rechtstitel mehr berufen könne.

In der Entscheidung 3 Ob 278/04k hat sich der Oberste Gerichtshof der in 3 Ob 33/99w vertretenen Rechtsansicht angeschlossen. Dem Vermieter gegenüber gehe der Rechtstitel des Untermieters zugleich mit jenem des Hauptmieters unter. Der Unterbestandnehmer könne nur gegenüber seinem Vertragspartner erfolgreich das aufrechte Untermietverhältnis einwenden, nicht aber gegenüber dem Eigentümer, von dem er nach Beendigung des Hauptbestandverhältnisses auf Räumung in Anspruch genommen werde.

Von dieser Rechtsprechung wurde auch in 7 Ob 125/11z, wonach durch die aus welchen Gründen immer eingetretene Beendigung der Hauptmiete auch die Untermiete ende, sodass der Vermieter direkt gegen den Unterbestandnehmer vorgehen könne, nicht abgegangen.

Entgegen der Ansicht der Beklagten endete das Untermietverhältnis damit nicht automatisch mit dem Hauptmietverhältnis.

2.2 Die Beklagte argumentiert weiters, dass sie das Untermietverhältnis ohnedies auch mit Schreiben vom 20. 12. 2011 wirksam aufgelöst habe.

Nach § 1118 zweiter Fall ABGB kann der Bestandgeber die frühere Aufhebung des Vertrags fordern, wenn der Bestandnehmer nach geschעהner Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat. Ein Zinsrückstand berechtigt zur vorzeitigen Aufhebung daher nur, wenn er „qualifiziert“ ist, was der Fall ist, wenn der Bestandnehmer den fälligen (3 Ob 25/11i) Zins trotz gehöriger Mahnung und Nachfristsetzung bis zum darauffolgenden Zinsfälligkeitstermin nicht vollständig entrichtet hat (6 Ob 2/12f mwN). Der (qualifizierte) Zinsrückstand muss im Zeitpunkt der Zustellung der Auflösungs Erklärung bestehen. Nach Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB kann der Bestandgeber die frühere Aufhebung des Vertrags fordern, wenn der Bestandnehmer nach geschעהner Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat. Ein Zinsrückstand berechtigt zur vorzeitigen Aufhebung daher nur, wenn er „qualifiziert“ ist, was der Fall ist, wenn der

Bestandnehmer den fälligen (3 Ob 25/11i) Zins trotz gehöriger Mahnung und Nachfristsetzung bis zum darauffolgenden Zinsfälligkeitstermin nicht vollständig entrichtet hat (6 Ob 2/12f mwN). Der (qualifizierte) Zinsrückstand muss im Zeitpunkt der Zustellung der Auflösungserklärung bestehen.

Im vorliegenden Fall wurde zwar am 6. 12. 2011 ein Zinsrückstand für November und Dezember 2011 eingemahnt und nach Setzung einer Nachfrist die Auflösung mit Schreiben vom 20. 12. 2011 erklärt. Diese Erklärung erfolgte jedoch vor dem nächstfolgenden Zinsfälligkeitstermin (1.1.). Mangels Bestehens eines qualifizierten Zinsrückstands zum Zeitpunkt des Zugangs der Auflösungserklärung war diese nicht wirksam, weshalb sie das Mietverhältnis nicht beendete.

Nach Punkt 4.2a des Untermietvertrags ist zwar der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten bei Bestehen eines Mietzinsrückstands von zumindest zwei Monatsmieten trotz Mahnung und angemessener Nachfristsetzung zu kündigen. Abgesehen davon, dass sich die Beklagte nicht auf diesen vereinbarten Kündigungsgrund beruft, wäre eine darauf gegründete Auflösung mangels gerichtlicher Einbringung (§ 33 Abs 1 MRG) gleichfalls nicht wirksam erfolgt. Nach Punkt 4.2a des Untermietvertrags ist zwar der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten bei Bestehen eines Mietzinsrückstands von zumindest zwei Monatsmieten trotz Mahnung und angemessener Nachfristsetzung zu kündigen. Abgesehen davon, dass sich die Beklagte nicht auf diesen vereinbarten Kündigungsgrund beruft, wäre eine darauf gegründete Auflösung mangels gerichtlicher Einbringung (Paragraph 33, Absatz eins, MRG) gleichfalls nicht wirksam erfolgt.

Auf weitere Umstände, die zur Auflösung des Mietverhältnisses führten, berief sich die Beklagte nicht. Die Vorinstanzen wiesen daher zutreffend ihren Zwischenfeststellungsantrag ab.

3. Zum Feststellungsbegehren des Klägers:

3.1 Der Kläger begehrt die Feststellung der Haftung der Beklagten für künftige Schäden aus der Umsetzung des Räumungsvergleichs vom 20. 12. 2011 zu 43 C 719/11x. Die Beendigung des Hauptmietverhältnisses und die damit einhergehende Räumung des Bestandobjekts führe dazu, dass der Kläger seiner gemäß Unternehmenskaufvertrag übernommenen Verpflichtung (Aufrechterhaltung des Standorts) nicht nachkommen könne und er erheblichen Schadenersatzansprüchen (Unternehmenskaufpreisminderung, Ersatz für getätigte Investitionen) der Unternehmenserwerberin ausgesetzt sei.

3.2 Ein Unterbestandvertrag verpflichtet den Unterbestandgeber, dem Unterbestandnehmer die ungestörte Benützung des Bestandobjekts zu ermöglichen. In gleicher Weise wie der Bestandgeber dem Bestandnehmer bei Verschulden (über die Zinsbefreiung hinaus) für jeden durch Vernachlässigung seiner Pflichten schuldhaft verursachten Schaden, insbesondere auch durch vorzeitige Beendigung des Bestandsverhältnisses haftet, ist der Unterbestandgeber dem Unterbestandnehmer gegenüber schadenersatzpflichtig. Es ist daher in Lehre und Rechtsprechung anerkannt, dass der Unterbestandgeber, der sein Bestandrecht freiwillig aufgibt, dem Unterbestandnehmer zum Schadenersatz verpflichtet ist, sofern ihm nicht ohnedies gegenüber dem Unterbestandnehmer ein Anspruch auf Vertragsauflösung zugestanden wäre (1 Ob 510/92, 5 Ob 120/10y).

3.3 Außerhalb des Anwendungsbereichs des § 12a Abs 1 MRG - wie hier - führt die Veräußerung des im Bestandobjekt betriebenen Unternehmens zu einem „gespaltenen Mietverhältnis“. Dieser Begriff bezeichnet ein dreipersonales Rechtsverhältnis zwischen Vermieter, Mieter (= Unternehmensveräußerer) und dem Erwerber des Unternehmens, bei dem Letzterer die Rechte der Nutzung des Bestandobjekts (ohne direkte Rechtsbeziehung zum Vermieter) erwirbt, während die Bestandnehmerpflichten beim Mieter bleiben (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht § 46a Rz 37 mwN, RIS-Justiz RS0033418, RS0024658). 3.3 Außerhalb des Anwendungsbereichs des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG - wie hier - führt die Veräußerung des im Bestandobjekt betriebenen Unternehmens zu einem „gespaltenen Mietverhältnis“. Dieser Begriff bezeichnet ein dreipersonales Rechtsverhältnis zwischen Vermieter, Mieter (= Unternehmensveräußerer) und dem Erwerber des Unternehmens, bei dem Letzterer die Rechte der Nutzung des Bestandobjekts (ohne direkte Rechtsbeziehung zum Vermieter) erwirbt, während die Bestandnehmerpflichten beim Mieter bleiben (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Paragraph 46 a, Rz 37 mwN, RIS-Justiz RS0033418, RS0024658).

3.4 Die Zulässigkeit des Unterbestands sowie der (abgeschwächten) Abtretung, auf die§ 1098 ABGB analog anzuwenden ist, ist nach § 1098 ABGB nur ausgeschlossen, wenn diese entweder dem (Haupt-)Bestandgeber zum Nachteil gereichen würden oder dies im Vertrag untersagt worden ist. Dies gilt auch für die Subuntervermietung

(SZ 49/159; 1 Ob 519/91; Würth in Rummel ABGB² § 1098 Rz 13; Binder in Schwimann ABGB³ § 1098 Rz 95). 3.4 Die Zulässigkeit des Unterbestands sowie der (abgeschwächten) Abtretung, auf die Paragraph 1098, ABGB analog anzuwenden ist, ist nach Paragraph 1098, ABGB nur ausgeschlossen, wenn diese entweder dem (Haupt-)Bestandgeber zum Nachteil gereichen würden oder dies im Vertrag untersagt worden ist. Dies gilt auch für die Subuntervermietung (SZ 49/159; 1 Ob 519/91; Würth in Rummel ABGB² Paragraph 1098, Rz 13; Binder in Schwimann ABGB³ Paragraph 1098, Rz 95).

Das Verbot der Weitergabe und auch der (abgeschwächten) Abtretung im Rahmen des sogenannten „gespaltenen Schuldverhältnisses“ war zwischen den Bestandvertragspartnern bis zum MRG überhaupt und ist seit 1. 1. 1982 jedenfalls außerhalb des Bereichs völliger Anwendbarkeit des MRG wirksam (Würth aaO). § 11 MRG, wonach sich der Vermieter nur bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen auf ein Untervermietungsverbot berufen kann, ist auf Untermietverhältnisse unanwendbar (Böhm in Schwimann/Harrer ABGB² IV § 11 MRG Rz 1, Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht I²² [2009] § 11 Vor Anmerkungen; Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht Kurzkommentar § 11 Vor Anmerkungen; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht § 11 Rz 2). Das Verbot der Weitergabe und auch der (abgeschwächten) Abtretung im Rahmen des sogenannten „gespaltenen Schuldverhältnisses“ war zwischen den Bestandvertragspartnern bis zum MRG überhaupt und ist seit 1. 1. 1982 jedenfalls außerhalb des Bereichs völliger Anwendbarkeit des MRG wirksam (Würth aaO). Paragraph 11, MRG, wonach sich der Vermieter nur bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen auf ein Untervermietungsverbot berufen kann, ist auf Untermietverhältnisse unanwendbar (Böhm in Schwimann/Harrer ABGB² römisch vier Paragraph 11, MRG Rz 1, Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht I²² [2009] Paragraph 11, Vor Anmerkungen; Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht Kurzkommentar Paragraph 11, Vor Anmerkungen; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Paragraph 11, Rz 2).

Die Vereinbarung in Punkt 11.1. des Untermietvertrags, wonach ohne ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin jede gänzliche oder teilweise Weitergabe der Untermietrechte und jegliche Untervermietung ausgeschlossen sind, ist daher wirksam. Die Beklagte kann sich infolge der Unanwendbarkeit des § 11 MRG jedenfalls auch darauf berufen. Die Vereinbarung in Punkt 11.1. des Untermietvertrags, wonach ohne ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin jede gänzliche oder teilweise Weitergabe der Untermietrechte und jegliche Untervermietung ausgeschlossen sind, ist daher wirksam. Die Beklagte kann sich infolge der Unanwendbarkeit des Paragraph 11, MRG jedenfalls auch darauf berufen.

3.5 Klauseln in Mietverträgen, mit denen eine „Weitergabe des Bestandrechts“ und eine „Untervermietung“ an die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters geknüpft werden, können, sofern von den Parteien - wie offenbar hier - nichts näheres besprochen worden ist, nur dahin verstanden werden, dass damit jede Art der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten umfasst sein sollte (Fenyves in Korinek/Krejci Handbuch zum MRG 318 mwN, 7 Ob 98/68, 1 Ob 614/85, 6 Ob 613, 614/88, 7 Ob 591/93; RIS-Justiz RS0020629). Bei einem Verstoß des Mieters gegen ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann der Vermieter, unabhängig von der Frage, ob das Verhalten den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG erfüllt, die Unterlassung und Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands begehren. Dies gilt auch dann, wenn die Gebrauchsüberlassung ihren Grund in der Veräußerung eines Unternehmens hat (RIS-Justiz RS0010377). 3.5 Klauseln in Mietverträgen, mit denen eine „Weitergabe des Bestandrechts“ und eine „Untervermietung“ an die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters geknüpft werden, können, sofern von den Parteien - wie offenbar hier - nichts näheres besprochen worden ist, nur dahin verstanden werden, dass damit jede Art der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten umfasst sein sollte (Fenyves in Korinek/Krejci Handbuch zum MRG 318 mwN, 7 Ob 98/68, 1 Ob 614/85, 6 Ob 613, 614/88, 7 Ob 591/93; RIS-Justiz RS0020629). Bei einem Verstoß des Mieters gegen ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann der Vermieter, unabhängig von der Frage, ob das Verhalten den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG erfüllt, die Unterlassung und Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands begehren. Dies gilt auch dann, wenn die Gebrauchsüberlassung ihren Grund in der Veräußerung eines Unternehmens hat (RIS-Justiz RS0010377).

3.6 Der Kläger hat dadurch, dass er entgegen der ausdrücklichen Untersagung der Beklagten die Nutzungsrechte und den Gebrauch der Bestandsache im Zuge der Unternehmensveräußerung an die G***** GmbH überließ, gegen das vertragliche Verbot der Untervermietung verstoßen. Darauf, dass die Beklagte ihre Zustimmung nach Punkt 11.2. des Untermietvertrags hätte erteilen müssen, beruft er sich nicht.

Daraus folgt, dass die Beklagte Anspruch auf Unterlassung und Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustands hatte. Da der Kläger damit der Erwerberin den Gebrauch der Bestandsache - ohne Zustimmung der Beklagten - gar

nicht hätte überlassen dürfen, resultiert die an ihn herangetragene Schadenersatzforderung der Erwerberin aus seinem eigenen vertragswidrigen Verhalten. Dieser Schadenersatzforderung wäre der Kläger auch dann gegenüber gestanden, wenn die Beklagte das ihr vorgeworfene Verhalten der Beendigung des Hauptmietverhältnisses nicht gesetzt und dieses weiter bestanden hätte.

3.7 Jede Feststellungsklage erfordert nach § 228 ZPO ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung eines Rechtsverhältnisses oder Rechts und eine tatsächliche Gefährdung der Rechtssphäre des Klägers. Diese Voraussetzung ist in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen (RIS-Justiz RS0039123). Der Oberste Gerichtshof bejaht ein Feststellungsinteresse dann, wenn die Möglichkeit offen bleibt, dass das schädigende Ereignis den Eintritt eines künftigen Schadens verursachen könnte (RIS-Justiz RS0038976, RS0038865). Das heißt, die herrschende Judikatur lässt unter bestimmten Voraussetzungen auch die Feststellung einer (allfälligen) Ersatzpflicht für künftige Schäden aus einem bestimmten (zumindest potentiell schädigenden) Ereignis zu, wenn noch kein feststellbarer Schaden eingetreten ist (1 Ob 4/09h, 4 Ob 23/14g).

3.7 Jede Feststellungsklage erfordert nach Paragraph 228, ZPO ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung eines Rechtsverhältnisses oder Rechts und eine tatsächliche Gefährdung der Rechtssphäre des Klägers. Diese Voraussetzung ist in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen (RIS-Justiz RS0039123). Der Oberste Gerichtshof bejaht ein Feststellungsinteresse dann, wenn die Möglichkeit offen bleibt, dass das schädigende Ereignis den Eintritt eines künftigen Schadens verursachen könnte (RIS-Justiz RS0038976, RS0038865). Das heißt, die herrschende Judikatur lässt unter bestimmten Voraussetzungen auch die Feststellung einer (allfälligen) Ersatzpflicht für künftige Schäden aus einem bestimmten (zumindest potentiell schädigenden) Ereignis zu, wenn noch kein feststellbarer Schaden eingetreten ist (1 Ob 4/09h, 4 Ob 23/14g).

So wird das vom Gesetz geforderte rechtliche Interesse an einer alsbaldigen Feststellung nicht nur dann bejaht, wenn ohne gerichtliche Geltendmachung die Verjährung zukünftiger Schadenersatzansprüche droht, sondern ausnahmsweise auch dann, wenn - ohne Verjährungsrisiko - eine zeitnahe Klärung bestimmter Umstände, die für denkbare zukünftige Schadenersatzansprüche von Bedeutung sein können, objektiv zweckmäßig erscheint (8 Ob 73/07d; RIS-Justiz RS0038976 [T32]). Die Feststellung der Ersatzpflicht für künftige Schäden wird sich in diesen Fällen - mangels eines bereits eingetretenen Schadens - nur auf die Feststellung des schadensverursachenden Ereignisses, des rechtswidrigen Verhaltens und eines allenfalls erforderlichen Verschuldens beschränken (4 Ob 23/14g mwN).

Im vorliegenden Fall sieht der Kläger, der - wie die Unternehmensveräußerung zeigt - das Unternehmen nicht selbst fortführen wollte, seinen möglicherweise in Zukunft eintretenden Schaden allein darin, dass die Erwerberin wegen der letztlich unterbliebenen Gebrauchsüberlassung an sie Schadenersatzforderungen an ihn herantragen werde. Wie ausgeführt ist dieser konkret in Betracht gezogene künftige Schaden nicht durch das der Beklagten vorgeworfene schädigende Verhalten der Beendigung des Hauptmietverhältnisses verursacht.

Auch wenn sich im Regelfall die Feststellung der Ersatzpflicht für künftige Schäden nur auf die Feststellung des schadensverursachenden und des rechtswidrigen Verhaltens und des allenfalls erforderlichen Verschuldens beschränken wird, ist doch das Feststellungsinteresse zu verneinen, wenn bereits im Verfahren über die Feststellungsklage der Eintritt des allein in Betracht gezogenen künftigen Schadens mangels Kausalzusammenhangs nicht auf das schadenverursachende Verhalten des Schädigers zurückgeführt werden kann.

4. Die Kostenentscheidung betreffend das Revisionsverfahren gründet sich auf §§ 43 Abs 1 und 50 ZPO. Die Beklagte obsiegte mit 50 %, sodass die Kosten gegeneinander aufzuheben sind. Die Barauslagen sind im Ausmaß des tatsächlichen Obsiegens zu ersetzen.

4. Die Kostenentscheidung betreffend das Revisionsverfahren gründet sich auf Paragraphen 43, Absatz eins und 50 ZPO. Die Beklagte obsiegte mit 50 %, sodass die Kosten gegeneinander aufzuheben sind. Die Barauslagen sind im Ausmaß des tatsächlichen Obsiegens zu ersetzen.

Die Übertragung der die Vorinstanzen betreffenden Kostenentscheidungen an das Berufungsgericht ergibt sich aus einem Größenschluss aus § 510 Abs 1 letzter Satz ZPO. Wenn der Oberste Gerichtshof sogar die Entscheidung der Hauptsache dem Berufungsgericht übertragen kann, sofern die dafür erforderlichen eingehenden Berechnungen einen entsprechenden Zeitaufwand erfordern, muss dies umso mehr für die Kostenfragen gelten. Auch aus den Rechtsmittelbeschränkungen der ZPO ergibt sich, dass der Oberste Gerichtshof grundsätzlich nicht mit Kostenfragen belastet werden soll (RIS-Justiz RS0124588).

Die Übertragung der die Vorinstanzen betreffenden Kostenentscheidungen an das Berufungsgericht ergibt sich aus einem Größenschluss aus Paragraph 510, Absatz eins, letzter Satz ZPO. Wenn

der Oberste Gerichtshof sogar die Entscheidung der Hauptsache dem Berufungsgericht übertragen kann, sofern die dafür erforderlichen eingehenden Berechnungen einen entsprechenden Zeitaufwand erfordern, muss dies umso mehr für die Kostenfragen gelten. Auch aus den Rechtsmittelbeschränkungen der ZPO ergibt sich, dass der Oberste Gerichtshof grundsätzlich nicht mit Kostenfragen belastet werden soll (RIS-Justiz RS0124588).

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E108121

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0070OB00028.14I.0625.000

Im RIS seit

14.08.2014

Zuletzt aktualisiert am

24.02.2016

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