

# TE OGH 1998/10/21 3Ob191/98d

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.10.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Gertrude E\*\*\*\*\*, und 2. Ingrid P\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Peter Gatternig, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Otto D\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Horst Hoskovec, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 20. Mai 1998, GZ 39 R 200/98w-17, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Liesing vom 9. Februar 1998, GZ 2 C 1954/96p-11, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird dahin Folge gegeben, daß das Ersturteil wiederhergestellt wird.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit S 5.629,92 (darin enthalten S 938,32 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit S 7.006,56 (darin enthalten S 1.980 Barauslagen und S 837,76 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

### Entscheidungsgründe:

Das klagsgegenständliche Grundstück Nr 243/2 der EZ 1244 des Grundbuchs Erlaa hat eine Gesamtfläche von 2.833 m\*\*2 bei ungünstigen Umriß, nämlich einer Länge von ca 135 m und einer Breite von lediglich 20 m. Der Beklagte war als Bautechniker tätig und hatte mit der Errichtung von betrieblichen Objekten zu tun, wodurch ihm auch dieses Grundstück bekannt wurde. Er war an einem Kauf des Grundstücks interessiert, der damalige Eigentümer wollte jedoch nicht verkaufen. Da der Beklagte Hallen errichten und das Grundstück viele Jahre nutzen wollte, war er auch an einem Mietvertrag mit Kündigungsverzicht des Eigentümers interessiert. Der Beklagte fertigte einen Entwurf des Mietvertrages an, der mit Ausnahme der Regelung über den Verzicht auf das Kündigungsrecht im wesentlichen bereits mit dem endgültigen Vertrag übereinstimmte. Im Entwurf des Beklagten war vorgesehen, daß der Vermieter für die Dauer von 40 Jahren auf sein Kündigungsrecht verzichtet. Ein näherer Inhalt über Vertragsgespräche betreffend diese Abänderung ist nicht feststellbar. Es kann auch nicht festgestellt werden, daß der Eigentümer bei den damaligen Gesprächen ausdrücklich gesagt hätte, es sei egal, wann und in welcher Form der Beklagte dieses Grundstück bebaue.

Mit Notariatsakt vom 1. 12. 1976 (im Ersturteil irrtümlich: 1996) wurde mit dem damaligen Eigentümer dieses Grundstücks ein Mietvertrag abgeschlossen. Vereinbart wurde, daß das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer begründet wird, daß jeder Vertragsteil berechtigt ist, das Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von

einem Jahr jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres aufzukündigen, daß der Vermieter jedoch auf die Geltendmachung eines Kündigungsrechtes auf die Dauer von acht Jahren verzichtet. Für die Zeit danach ist folgendes vereinbart:

"Danach verlängert sich die Mietdauer um weitere 32 Jahre oder der Vermieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand, dem Mieter zum Kaufe anzubieten, und zwar um S 350 pro m\*\*2, wobei eine Wertsicherung dieses Betrages ... vereinbart wird. Für den Fall des Nichtzustandekommens des Kaufvertrages bietet der Vermieter bereits jetzt für die Zeit nach dem 1. Dezember 2016 den Abschluß des fixen Mietvertrags auf die Dauer von 40 Jahren zu denselben Bedingungen an."

In Punkt 3. - Verwendungszweck ist vereinbart:

"Der Vermieter nimmt zur Kenntnis, daß der Mieter beabsichtigt, auf der mietgegenständlichen Liegenschaft Bauwerke zu errichten, welche nicht ständig auf dieser verbleiben und Eigentum eines anderen als des Grundeigentümers sind (Superädifikat). Er ist zu jeglicher behördlich zulässiger Bauführung berechtigt, kann errichtete Bauwerke entfernen und neue ausführen. Der Vermieter verpflichtet sich schon jetzt, alle für eine Bauführung erforderlichen Schriftstücke, Ansuchen bei Behörden usw zu unterfertigen und solche Bauführungen zu dulden."

Als Mietzins wurden S 500 monatlich wertgesichert vereinbart.

In Punkt 7. ist vereinbart, daß dieser Vertrag auf jeglichen Rechtsnachfolger des Vermieters sowie des Mieters übergeht. In Punkt 11. ist dem Mieter das Vorkaufsrecht hinsichtlich des Vertragsgegenstandes bis zum 1. 12. 2016 eingeräumt. In Punkt 13. ist eine Aufsandungsklausel hinsichtlich des Bestandrechtes und des Vorkaufsrechtes festgehalten, aufgrund welcher die genannten Rechte für den Beklagten bis jeweils 1. 12. 2016 auch tatsächlich im Grundbuch eingetragen wurden.

Nach dem Tod des Eigentümers wurde ua das alleinige Eigentumsrecht am gegenständlichen Grundstück dessen Erben eingeantwortet. Dieser schenkte mit Schenkungsvertrag vom 1. 7. 1996 das Grundstück den Klägerinnen. In Punkt IV. des Vertrages ist festgehalten, daß den Geschenknehmerinnen das geschenkte Grundstück genau bekannt ist und der Geschenkgeber keine Gewähr für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Beschaffenheit oder Verwertbarkeit desselben übernimmt, wohl aber dafür haftet, daß dieses mit Ausnahme des Vorkaufsrechtes und Bestandrechtes für Otto D\*\*\*\*\* (den Beklagten) satz- und lastenfrei auf die Geschenknehmerinnen übergehe. Nach dem Tod des Eigentümers wurde ua das alleinige Eigentumsrecht am gegenständlichen Grundstück dessen Erben eingeantwortet. Dieser schenkte mit Schenkungsvertrag vom 1. 7. 1996 das Grundstück den Klägerinnen. In Punkt römisch IV. des Vertrages ist festgehalten, daß den Geschenknehmerinnen das geschenkte Grundstück genau bekannt ist und der Geschenkgeber keine Gewähr für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Beschaffenheit oder Verwertbarkeit desselben übernimmt, wohl aber dafür haftet, daß dieses mit Ausnahme des Vorkaufsrechtes und Bestandrechtes für Otto D\*\*\*\*\* (den Beklagten) satz- und lastenfrei auf die Geschenknehmerinnen übergehe.

Mit ihrer am 10. 12. 1996 beim Erstgericht eingelangten gerichtlichen Kündigung kündigten die Klägerinnen dem Beklagten das gemietete Grundstück zum 31. 12. 1997 auf und stellten den Antrag, das Gericht wolle der gekündigten Partei auftragen, den Bestandgegenstand samt Zubehör binnen 14 Tagen nach Ablauf der vorangeführten Bestandzeit bei Exekution den kündigenden Parteien geräumt zu übergeben oder gegen die Aufkündigung Einwendungen einzubringen. In diesem Schriftsatz bringen die Klägerinnen ua vor, daß die gekündigte Partei die bedungene Errichtung eines Bauwerkes trotz der seit Abschluß des Mietvertrages verstrichenen Zeit von nunmehr 20 Jahren bisher noch nicht verwirklicht habe. Für einen gleichgelagerten Fall habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß sich der Beklagte auf einen mit einem Voreigentümer vereinbarten Kündigungsverzicht nicht berufen könne, und daß dann, wenn in rund 20 Jahren bis zur Aufkündigung das geplante Superädifikat nicht errichtet werde, eine analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG nicht gerechtfertigt sei. Im gegenständlichen Fall habe die gekündigte Partei die Fläche in keiner Weise benutzt und insbesondere kein Bauwerk errichtet, sodaß die vorangeführten Erwägungen des Obersten Gerichtshofes, wonach auf das Bestandverhältnis die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG nicht anzuwenden seien und sie an einen Kündigungsverzicht nicht gebunden seien, voll zum Tragen kämen.

In der Folge brachten die Klägerinnen ua ergänzend vor, daß das vom Beklagten geplante Projekt offensichtlich undurchführbar sei und die Kündigung ausdrücklich auch auf diesen Umstand gestützt werde.

Der Beklagte erhob fristgerecht Einwendungen und brachte ua vor, daß der Vermieter seine Verpflichtung dadurch verletzt habe, daß er von ihm angeforderte Unterschriften unter Anträge an Behörden verzögert bzw verweigert habe. Damit sei es ihm bisher nicht ermöglicht worden, die mietvertraglich eingeräumte Berechtigung auf Errichtung eines Gebäudes zu verwirklichen. Die Klägerinnen seien bei Abschluß des Schenkungsvertrages in Kenntnis der Bindung durch die bestimmte Vertragsdauer von 32 Jahre bis zum Jahr 2016 gewesen. Sie hätten diese Vertragsdauer gemäß § 1120 ABGB übernommen. Er berief sich auch auf den Schenkungsvertrag der Klägerinnen mit ihrem Rechtsvorgänger zum Beweis dafür, daß die Klägerinnen in den Vertrag bis 2016 eingetreten seien. Der Beklagte erhob fristgerecht Einwendungen und brachte ua vor, daß der Vermieter seine Verpflichtung dadurch verletzt habe, daß er von ihm angeforderte Unterschriften unter Anträge an Behörden verzögert bzw verweigert habe. Damit sei es ihm bisher nicht ermöglicht worden, die mietvertraglich eingeräumte Berechtigung auf Errichtung eines Gebäudes zu verwirklichen. Die Klägerinnen seien bei Abschluß des Schenkungsvertrages in Kenntnis der Bindung durch die bestimmte Vertragsdauer von 32 Jahre bis zum Jahr 2016 gewesen. Sie hätten diese Vertragsdauer gemäß Paragraph 1120, ABGB übernommen. Er berief sich auch auf den Schenkungsvertrag der Klägerinnen mit ihrem Rechtsvorgänger zum Beweis dafür, daß die Klägerinnen in den Vertrag bis 2016 eingetreten seien.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es traf im wesentlichen die dargestellten Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, daß ungeachtet dessen, daß das Kündigungsvorbringen weitgehend den festgestellten Tatsachen entsprochen habe, dennoch die Kündigung aufzuheben sei, weil entgegen der von den Klägerinnen zitierten Entscheidung im gegenständlichen Fall nicht § 1120 ABGB, sondern § 1095 ABGB zur Anwendung zu kommen habe. Den Kündigungsverzicht des Eigentümers bzw die Verlängerung des Bestandverhältnisses bis zum 1. 12. 2016 müßten daher in jedem Fall auch die Klägerinnen als Einzelrechtsnachfolger gegen sich gelten lassen. Sonstige vertragliche Auflösungsgründe seien nicht geltend gemacht worden, sodaß die Aufkündigung nicht berechtigt gewesen sei, unabhängig davon, ob auf das gegenständliche Bestandverhältnis die Bestimmungen des MRG analog anzuwenden seien. Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es traf im wesentlichen die dargestellten Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, daß ungeachtet dessen, daß das Kündigungsvorbringen weitgehend den festgestellten Tatsachen entsprochen habe, dennoch die Kündigung aufzuheben sei, weil entgegen der von den Klägerinnen zitierten Entscheidung im gegenständlichen Fall nicht Paragraph 1120, ABGB, sondern Paragraph 1095, ABGB zur Anwendung zu kommen habe. Den Kündigungsverzicht des Eigentümers bzw die Verlängerung des Bestandverhältnisses bis zum 1. 12. 2016 müßten daher in jedem Fall auch die Klägerinnen als Einzelrechtsnachfolger gegen sich gelten lassen. Sonstige vertragliche Auflösungsgründe seien nicht geltend gemacht worden, sodaß die Aufkündigung nicht berechtigt gewesen sei, unabhängig davon, ob auf das gegenständliche Bestandverhältnis die Bestimmungen des MRG analog anzuwenden seien.

Der gegen diese Entscheidung erhobenen Berufung der Klägerinnen gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil Folge. Es änderte die Entscheidung des Erstgerichtes dahin ab, daß es die Aufkündigung vom 10. 12. 1996 für rechtswirksam erklärte und den Beklagten für schuldig erkannte, den Klägerinnen das klagsgegenständliche Grundstück binnen 14 Tagen geräumt zu übergeben.

Zu einem "dinglichen Recht" werde ein in die öffentlichen Bücher eingetragenes Bestandverhältnis entgegen dem Wortlaut des § 1095 ABGB nicht, die Wirkung der Einverleibung erschöpfe sich vielmehr darin, daß jeder spätere Erwerber der Liegenschaft entgegen § 1120 ABGB an den (einverleibten) Bestandvertrag "für die übrige Zeit" gebunden bleibe. Voraussetzung sei daher, daß es sich um einen Bestandvertrag auf bestimmte Zeit oder auf Lebenszeit handle. Im vorliegenden Fall sei zunächst ein auf acht Jahre befristeter Mietvertrag und für den Fall eines danach nicht zustandegekommenen Kaufvertrages mit dem Bestandnehmer über die Liegenschaft eine Verlängerung des Mietvertrages für die Dauer von 32 Jahren bis zum Jahr 2016 vereinbart worden. Im Hinblick auf die Intabulation des Mietvertrages und diese Befristung seien die Klägerinnen an den Inhalt des Mietvertrages gebunden. Davon unabhängig sei aber die Frage, ob eine vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses im konkreten Fall möglich sei. Infolge Nichterrichtung des geplanten Superädifikates durch 20 Jahre sei auf die vorliegende Flächenmiete der Kündigungsschutz des MRG nicht analog der in § 1 MRG ausdrücklich genannten Geschäftsräummiete anzuwenden. Da aber der Kündigungsschutz des MRG nicht anwendbar sei und die Dauer des Kündigungsverzichtes auf Vermieterseite bereits verstrichen sei, hätten die Klägerinnen das Mietverhältnis entsprechend Punkt 2. des Mietvertrages aufkündigen können. Zu einem "dinglichen Recht" werde ein in die öffentlichen Bücher eingetragenes

Bestandverhältnis entgegen dem Wortlaut des Paragraph 1095, ABGB nicht, die Wirkung der Einverleibung erschöpfe sich vielmehr darin, daß jeder spätere Erwerber der Liegenschaft entgegen Paragraph 1120, ABGB an den (einverleibten) Bestandvertrag "für die übrige Zeit" gebunden bleibe. Voraussetzung sei daher, daß es sich um einen Bestandvertrag auf bestimmte Zeit oder auf Lebenszeit handle. Im vorliegenden Fall sei zunächst ein auf acht Jahre befristeter Mietvertrag und für den Fall eines danach nicht zustandegekommenen Kaufvertrages mit dem Bestandnehmer über die Liegenschaft eine Verlängerung des Mietvertrages für die Dauer von 32 Jahren bis zum Jahr 2016 vereinbart worden. Im Hinblick auf die Intabulation des Mietvertrages und diese Befristung seien die Klägerinnen an den Inhalt des Mietvertrages gebunden. Davon unabhängig sei aber die Frage, ob eine vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses im konkreten Fall möglich sei. Infolge Nichterrichtung des geplanten Superädifikates durch 20 Jahre sei auf die vorliegende Flächenmiete der Kündigungsschutz des MRG nicht analog der in Paragraph eins, MRG ausdrücklich genannten Geschäftsräummiete anzuwenden. Da aber der Kündigungsschutz des MRG nicht anwendbar sei und die Dauer des Kündigungsverzichtes auf Vermieterseite bereits verstrichen sei, hätten die Klägerinnen das Mietverhältnis entsprechend Punkt 2. des Mietvertrages aufzukündigen können.

Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig und begründete dies mit der von ihm zitierten Rechtsprechung zur Frage der Anwendbarkeit der Kündigungsschutzbestimmungen auf Flächenmieten. Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung, mit der er in erster Linie die Abänderung des Berufungsurteils dahin begehrte, daß das Ersturteil wiederhergestellt werde.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die außerordentliche Revision ist zulässig und begründet.

Wie der Revisionwerber zu Recht darlegt, ging das Berufungsgericht zu Unrecht von der Annahme aus, die Dauer des Kündigungsverzichtes auf Vermieterseite sei bereits verstrichen, sodaß eine Aufkündigung zum Jahresende unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von einem Jahr möglich sei.

Demgegenüber ergibt sich aus den unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichtes, daß zwar der Vermieter ausdrücklich nur auf die Dauer von acht Jahren auf die Geltendmachung seines Kündigungsrechtes verzichtet hat, wobei diese Frist spätestens mit Ablauf des 31. 12. 1975 abgelaufen wäre. Es ließ jedoch die von ihm selbst an anderer Stelle zitierte weitere Vertragsbestimmung außer acht, wonach sich die Mietdauer um weitere 32 Jahre verlängere "oder der Vermieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand dem Mieter zum Kauf anzubieten". Wie nun aus den weiteren Vertragsklauseln, wonach der Vermieter bereits jetzt für den Fall des Nichtzustandekommens des Kaufvertrages für die Zeit nach dem 1. 12. 2016 den Abschluß des fixen Mietvertrages auf die Dauer von 40 Jahren zu denselben Bedingungen anbietet - mangels anderer Feststellungen - ohne möglichen Zweifel abzuleiten ist, sollte nur das Zustandekommen eines Kaufvertrages über die Liegenschaft die Verlängerung der Mietdauer um weitere 32 Jahre (mehr oder weniger) verhindern. Der Hinweis in der Revisionsbeantwortung auf § 915 ABGB geht deshalb fehl, weil diese Vertragsbestimmung nicht zweifelhaft ist. Es kann daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes keine Rede davon sein, daß - selbst bei Unanwendbarkeit des MRG - eine (grundlose) Aufkündigung nach Punkt 2. des Mietvertrages ohne weiteres zulässig wäre. Demgegenüber ergibt sich aus den unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichtes, daß zwar der Vermieter ausdrücklich nur auf die Dauer von acht Jahren auf die Geltendmachung seines Kündigungsrechtes verzichtet hat, wobei diese Frist spätestens mit Ablauf des 31. 12. 1975 abgelaufen wäre. Es ließ jedoch die von ihm selbst an anderer Stelle zitierte weitere Vertragsbestimmung außer acht, wonach sich die Mietdauer um weitere 32 Jahre verlängere "oder der Vermieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand dem Mieter zum Kauf anzubieten". Wie nun aus den weiteren Vertragsklauseln, wonach der Vermieter bereits jetzt für den Fall des Nichtzustandekommens des Kaufvertrages für die Zeit nach dem 1. 12. 2016 den Abschluß des fixen Mietvertrages auf die Dauer von 40 Jahren zu denselben Bedingungen anbietet - mangels anderer Feststellungen - ohne möglichen Zweifel abzuleiten ist, sollte nur das Zustandekommen eines Kaufvertrages über die Liegenschaft die Verlängerung der Mietdauer um weitere 32 Jahre (mehr oder weniger) verhindern. Der Hinweis in der Revisionsbeantwortung auf Paragraph 915, ABGB geht deshalb fehl, weil diese Vertragsbestimmung nicht zweifelhaft ist. Es kann daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes keine Rede davon sein, daß - selbst bei Unanwendbarkeit des MRG - eine (grundlose) Aufkündigung nach Punkt 2. des Mietvertrages ohne weiteres zulässig wäre.

Wie das Berufungsgericht grundsätzlich richtig ausgeführt hat, sind die Klägerinnen aufgrund der Verbücherung des Bestandvertrages an diese Befristung gebunden. Es ist daher verfehlt, wenn in der Revisionsbeantwortung davon die

Rede ist, der vorliegende Fall unterscheide sich von dem zu 9 Ob 512/95 (= SZ 68/123) entschiedenen nur dadurch, daß das Bestandverhältnis verbüchert sei. Auch der Hinweis auf eine vorzeitige Auflösung des Bestandverhältnisses aus wichtigem Grund geht ins Leere, weil ein derartiger wichtiger Grund in der Aufkündigung mit keinem Wort geltend gemacht wurde und mit dieser auch eindeutig die einjährige Kündigungsfrist und der Kündigungstermin laut Punkt 2. des Mietvertrages (wie in der Aufkündigung auch zitiert) in Anspruch genommen wurde. Es ergibt sich auch aus der Aufkündigung, daß die mangelnde Errichtung des Bauwerks nur zur Begründung dafür dargelegt wird, daß entsprechend der Entscheidung SZ 68/123 die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG nicht anzuwenden und die Klägerinnen an einen Kündigungsverzicht nicht gebunden seien.

Nach der jüngeren Rechtsprechung (EvBl 1989/132; 6 Ob 626/94 = MietSlg 46.705) ist auch im Bestandverfahren eine Klageänderung in eine Räumungsklage zulässig (allgemein ebenso Fasching LB\*\*2 Rz 1232). Eine Klagsänderung derart, daß die Klägerinnen ihre Aufkündigung zurückgenommen und ein Räumungsbegehrten gestellt hätten (vgl den Fall EvBl 1989/132), liegt hier aber nicht vor. Es wurde auch von den Klägerinnen niemals wie in dem dieser Entscheidung zugrundeliegenden Fall vorgebracht, es sei der Bestandvertrag bereits (einvernehmlich) aufgelöst worden. Insbesondere kann dem Vorbringen der Klägerinnen im Verfahren die Erklärung der vorzeitigen Vertragsauflösung (vgl dazu Binder in Schwimann ABGB\*\*2 Rz 27 zu § 1118 mN; Würth in Rummel\*\*2 Rz 6 zu § 1118) nicht entnommen werden. Sie haben ja lediglich vorgebracht, es werde die Kündigung ausdrücklich auch auf den Umstand gestützt, daß das vom Beklagten geplante Projekt offensichtlich undurchführbar sei. Nach der jüngeren Rechtsprechung (EvBl 1989/132; 6 Ob 626/94 = MietSlg 46.705) ist auch im Bestandverfahren eine Klageänderung in eine Räumungsklage zulässig (allgemein ebenso Fasching LB\*\*2 Rz 1232). Eine Klagsänderung derart, daß die Klägerinnen ihre Aufkündigung zurückgenommen und ein Räumungsbegehrten gestellt hätten vergleiche den Fall EvBl 1989/132), liegt hier aber nicht vor. Es wurde auch von den Klägerinnen niemals wie in dem dieser Entscheidung zugrundeliegenden Fall vorgebracht, es sei der Bestandvertrag bereits (einvernehmlich) aufgelöst worden. Insbesondere kann dem Vorbringen der Klägerinnen im Verfahren die Erklärung der vorzeitigen Vertragsauflösung vergleiche dazu Binder in Schwimann ABGB\*\*2 Rz 27 zu Paragraph 1118, mN; Würth in Rummel\*\*2 Rz 6 zu Paragraph 1118,) nicht entnommen werden. Sie haben ja lediglich vorgebracht, es werde die Kündigung ausdrücklich auch auf den Umstand gestützt, daß das vom Beklagten geplante Projekt offensichtlich undurchführbar sei.

Nun ist es zwar in Rechtsprechung und Lehre unstrittig, daß auch eine Auflösung aus wichtigem Grund in Form einer gerichtlichen Aufkündigung erfolgen kann (Binder aaO Rz 10 zu § 1118; Würth aaO Rz 4 zu § 1116 je mN). Ein solcher angeblicher wichtiger Grund kann aber nicht nachträglich zur Begründung für die Zulässigkeit einer bereits erfolgten gerichtlichen Aufkündigung ungeachtet eines befristeten Mietverhältnisses oder eines noch gültigen Kündigungsverzichtes geltend gemacht werden. Dies widerspräche eindeutig dem Grundsatz, daß im Bestandverfahren die Berechtigung der Aufkündigung im Zeitpunkt von deren Zugang zu prüfen ist (Stohanzl JNZPO14 § 406 Nr 54; Würth aaO Rz 4 zu § 1116; anders im Räumungsprozeß, Binder aaO Rz 39 mN). Eine Änderung der Verfahrensart, die wie dargelegt, notwendig mit der Zurücknahme der Aufkündigung verbunden wäre, haben die Klägerinnen eben nicht vorgenommen, sodaß auf die Frage des Vorliegens eines wichtigen Grundes für die Vertragsauflösung nicht einzugehen ist. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, daß es auf die in der Berufung der Klägerinnen als fehlend gerügten Feststellungen aus dem Vertrag schon deshalb nicht ankommt, weil diesbezüglich in erster Instanz kein Vorbringen erstattet wurde. Nun ist es zwar in Rechtsprechung und Lehre unstrittig, daß auch eine Auflösung aus wichtigem Grund in Form einer gerichtlichen Aufkündigung erfolgen kann (Binder aaO Rz 10 zu Paragraph 1118 ;, Würth aaO Rz 4 zu Paragraph 1116, je mN). Ein solcher angeblicher wichtiger Grund kann aber nicht nachträglich zur Begründung für die Zulässigkeit einer bereits erfolgten gerichtlichen Aufkündigung ungeachtet eines befristeten Mietverhältnisses oder eines noch gültigen Kündigungsverzichtes geltend gemacht werden. Dies widerspräche eindeutig dem Grundsatz, daß im Bestandverfahren die Berechtigung der Aufkündigung im Zeitpunkt von deren Zugang zu prüfen ist (Stohanzl JNZPO14 Paragraph 406, Nr 54; Würth aaO Rz 4 zu Paragraph 1116 ;, anders im Räumungsprozeß, Binder aaO Rz 39 mN). Eine Änderung der Verfahrensart, die wie dargelegt, notwendig mit der Zurücknahme der Aufkündigung verbunden wäre, haben die Klägerinnen eben nicht vorgenommen, sodaß auf die Frage des Vorliegens eines wichtigen Grundes für die Vertragsauflösung nicht einzugehen ist. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, daß es auf die in der Berufung der Klägerinnen als fehlend gerügten Feststellungen aus dem Vertrag schon deshalb nicht ankommt, weil diesbezüglich in erster Instanz kein Vorbringen erstattet wurde.

Demnach war der Berufung Folge zu geben und das Ersturteil wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung im Rechtsmittelverfahren gründet sich auf die §§ 50 und 41 ZPO. Die Kostenentscheidung im Rechtsmittelverfahren gründet sich auf die Paragraphen 50 und 41 ZPO.

**Anmerkung**

E51884 03A01918

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0030OB00191.98D.1021.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19981021\_OGH0002\_0030OB00191\_98D0000\_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)