

# TE OGH 1948/2/20 2Ob53/48

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.02.1948

## Norm

Mietengesetz §19

## Kopf

SZ 21/73

## Spruch

Pachtverhältnisse genießen den Kündigungsschutz auch dann, wenn der Ausübung des in den gekündigten Räumen betriebenen Unternehmens und nicht der Benützung der Räume die überwiegende Bedeutung zukommt, so auch, wenn das Unternehmen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung unterliegt (z. B. Apotheke).

Entscheidung vom 20. Februar 1948, 2 Ob 53/48.

I. Instanz: Bezirksgericht Salzburg; II. Instanz: Landesgericht Salzburg.

## Text

Das Erstgericht hob die Kündigung des zwischen den Streitteilen hinsichtlich der Stadtapotheke in R. geschlossenen Pachtes mit der Begründung auf, daß das Pachtverhältnis den Kündigungbeschränkungen des Mietengesetzes unterliege und daß ein Kündigunggrund im Sinne des § 19 des MietG. nicht vorliege.

Das Berufungsgericht änderte das Urteil erster Instanz dahin ab, daß die Kündigung für wirksam erklärt wurde. Das Berufungsgericht vertrat die Rechtsansicht, daß die Bestimmung des § 7 der Verordnung vom 5. September 1939, DRGBI. I S. 1671, nur in den Fällen Anwendung finde, in denen die in Bestand gegebenen Räume für den Betrieb des Unternehmers das Ausschlaggebende sind; dies treffe bei Apothekenbetrieben nicht zu. Bei diesen sei die Versorgung der Bevölkerung mit Arzneimitteln, somit vor allem das öffentliche Interesse das Maßgebende. Zur Verpachtung einer Apotheke sei aus diesem Grund auch die Genehmigung der Landeshauptmannschaft erforderlich. Die Aufrechterhaltung des Pachtvertrages sei aus demselben Grund nicht davon abhängig, ob der Pächter die zum Apothekenbetrieb gehörige Wohnung weiter benötigt.

Der Oberste Gerichtshof hat der Revision der klagenden Partei Folge gegeben, das Urteil des Berufungsgerichtes aufgehoben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an dieses zurückverwiesen.

## Rechtliche Beurteilung

Begründung:

Gemäß § 7 der Verordnung vom 5. September 1939, DRGBI. I S. 1671, gelten die Bestimmungen des Mietengesetzes über Kündigungbeschränkungen auch für Pachtverhältnisse über Räume. Durch diese Bestimmungen werden die Pachtverhältnisse, die mit Räumen verbunden sind, des Kündigungsschutzes, und zwar auch dann teilhaft, wenn der Benützung der Räume nicht die vorwiegende Bedeutung des Bestandverhältnisses zukommt. Eine Ausnahme von

dieser Bestimmung kann auch in dem Fall nicht Platz greifen, wenn das gepachtete Unternehmen aus öffentlichen Rücksichten einer besonderen Kontrolle unterstellt ist und der Pachtvertrag der Genehmigung der Verwaltungsbehörde bedarf. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in wiederholten Entscheidungen seiner Ansicht Ausdruck gegeben, daß Pachtverhältnisse dem Kündigungsschutz auch dann unterworfen sind, wenn nicht der Benützung der Räume, sondern der Ausübung des in diesen Räumen betriebenen Unternehmens die überwiegende Bedeutung zukommt, und daß das Unternehmen in jedem Fall das Schicksal der vermieteten Räume teilen muß. Dies gilt auch in dem Fall, wenn das Unternehmen im einzelnen Fall wie bei Apotheken nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung unterliegt.

Da sich das Berufungsgericht nur mit der Rechtsfrage, ob das Pachtverhältnis den Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes unterliegt, nicht aber mit den übrigen in der Berufung geltend gemachten Berufungsgründen befaßte, war das Urteil aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

#### **Anmerkung**

Z21073

#### **Schlagworte**

Kündigungsschutz für Pachtverhältnisse über Räume, Pachtverhältnisse über Räume, Kündigungsschutz, Unternehmen Pachtvertrag, Kündigungsschutz

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

ECLI:AT:OGH0002:1948:0020OB00053.48.0220.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19480220\_OGH0002\_0020OB00053\_4800000\_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)