

TE OGH 1977/3/1 5Ob542/77

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.03.1977

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sobalik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Marold, Dr. Samsegger und Dr. Griehsler als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Dipl.Arch. L*, Hausbesitzer, *, vertreten durch Dr. Ernst Jahoda, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, *, wegen Entschädigungsfestsetzung gemäß den §§ 22 ff EibEG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 22. Dezember 1976, GZ 44 R 336/76-41, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 16. September 1976, GZ 8 Nc 338/75-31, bestätigt wurde, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sobalik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Marold, Dr. Samsegger und Dr. Griehsler als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Dipl.Arch. L*, Hausbesitzer, *, vertreten durch Dr. Ernst Jahoda, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, *, wegen Entschädigungsfestsetzung gemäß den Paragraphen 22, ff EibEG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 22. Dezember 1976, GZ 44 R 336/76-41, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 16. September 1976, GZ 8 Nc 338/75-31, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihrer Gegenäußerung zum Revisionsrekurs selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller und seine Ehegattin sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ * KG * mit dem im Jahre 1905 erbauten Haus *, in dem sich Geschäftslokale und Wohnungen befinden, auf die die Bestimmungen des Mietengesetzes anzuwenden sind. Der Antragsteller und seine Ehegattin erwarben die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 3. März 1970 um den Kaufpreis von 750.000,-- S nach Punkt II des Kaufvertrages übernahmen der Antragsteller und seine Ehegattin die Liegenschaft mit allen Rechten und Pflichten, so wie der Verkäufer diese Liegenschaft bisher besessen und benützt hatte bzw zu besitzen und benützen berechtigt gewesen war. Seit Erwerb der Liegenschaft konnten der Antragsteller und seine Ehegattin über die Wohnungen Nr 8, 14 und 19 Mietverträge mit freier Vereinbarung des Mietzinses (§ 16 Abs 1 MietG) abschließen. Der Antragsteller und seine Ehegattin sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ * KG * mit dem im Jahre 1905 erbauten Haus *, in dem sich Geschäftslokale und

Wohnungen befinden, auf die die Bestimmungen des Mietengesetzes anzuwenden sind. Der Antragsteller und seine Ehegattin erwarben die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 3. März 1970 um den Kaufpreis von 750.000,-- S nach Punkt römisch zwei des Kaufvertrages übernahmen der Antragsteller und seine Ehegattin die Liegenschaft mit allen Rechten und Pflichten, so wie der Verkäufer diese Liegenschaft bisher besessen und benützt hatte bzw zu besitzen und benützen berechtigt gewesen war. Seit Erwerb der Liegenschaft konnten der Antragsteller und seine Ehegattin über die Wohnungen Nr 8, 14 und 19 Mietverträge mit freier Vereinbarung des Mietzinses (Paragraph 16, Absatz eins, MietG) abschließen.

Der Antragsteller behauptet, durch die Bestimmungen des Mietengesetzes sei der Hausbesitz durch Enteignung des Ertrages, der Nutzung und der Verfügungsmöglichkeit teilweise enteignet worden, da die Mieter und ihre Nachkommen nur aus im Gesetz angeführten wichtigen Gründen gekündigt werden dürfen, der Hauptmietzins, seit dem Jahre 1951 unverändert, für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 nur einen Schilling betragen dürfe und dem Hauseigentümer die freie Verfügung über diese Hauptmietzinse untersagt sei, obwohl er dafür Einkommenssteuer entrichten müsse. Ohne diese Legalenteignung hätte der Antragsteller in der Zeit vom 1. April 1972 bis 31. März 1976 für seine Liegenschaftshälfte bei Vereinbarung eines ortsüblichen Mietzinses Mehreinnahmen von 886.265,-- S erzielen können, die ihm die Antragsgegnerin, die Republik Österreich, als Enteignungsentschädigung bezahlen müsse.

Die Antragsgegnerin behauptete insbesondere, daß die Voraussetzungen einer Enteignung nicht vorliegen. Durch die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes in dieser Rechtssache 5 Ob 241/75 (EvBl 1976/124; MietSlg 27.245/13), auf die zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen sei, ist bereits klagestellt, daß über den Antrag im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden ist. Die Fragen, welche Bedeutung materiellen Rechtes dem Fehlen einer Entschädigung vorsehenden Gesetzesbestimmung zukomme und ob die sonstigen Voraussetzungen für eine Berechtigung des Entschädigungsanspruches des Antragstellers vorliegen, blieben allerdings in der Vorentscheidung offen.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es könne davon ausgegangen werden, daß der Gesetzgeber deshalb keine materiellen oder verfahrensrechtlichen Bestimmungen über Entschädigungen in das Mietengesetz aufgenommen habe, weil keine Bestimmung dieses Gesetzes den Tatbestand einer Enteignung erfülle. Der Verfassungsgerichtshof (Slg 1123/1928) habe auch die Auffassung vertreten, daß das Mietengesetz zwar eine Eigentumsbeschränkung, nicht aber eine Enteignung enthalte. Darüber hinaus sei dem Antragsteller bei Abschluß des Kaufvertrages über die Liegenschaft bekannt gewesen (oder habe ihm bekannt sein müssen), daß das Kaufobjekt aus Geschäftslokalen und Wohnungen besteht, die dem Mietengesetz unterliegen; er habe seine Liegenschaftsrechte mit den allfälligen Eigentumsbeschränkungen des Mietengesetzes erworben und dementsprechend den Kaufpreis von 750.000,-- S vereinbart. Er habe zudem seither drei neue Mietverträge bei freier Mietzinsvereinbarung abgeschlossen. Es müsse überdies berücksichtigt werden, daß das Mietengesetz auch eine Bereicherung der Rechte des Antragstellers und für diesen keine mietvertragsrechtlichen Nachteile gebracht habe. Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es könne davon ausgegangen werden, daß der Gesetzgeber deshalb keine materiellen oder verfahrensrechtlichen Bestimmungen über Entschädigungen in das Mietengesetz aufgenommen habe, weil keine Bestimmung dieses Gesetzes den Tatbestand einer Enteignung erfülle. Der Verfassungsgerichtshof (Slg 1123 aus 1928,) habe auch die Auffassung vertreten, daß das Mietengesetz zwar eine Eigentumsbeschränkung, nicht aber eine Enteignung enthalte. Darüber hinaus sei dem Antragsteller bei Abschluß des Kaufvertrages über die Liegenschaft bekannt gewesen (oder habe ihm bekannt sein müssen), daß das Kaufobjekt aus Geschäftslokalen und Wohnungen besteht, die dem Mietengesetz unterliegen; er habe seine Liegenschaftsrechte mit den allfälligen Eigentumsbeschränkungen des Mietengesetzes erworben und dementsprechend den Kaufpreis von 750.000,-- S vereinbart. Er habe zudem seither drei neue Mietverträge bei freier Mietzinsvereinbarung abgeschlossen. Es müsse überdies berücksichtigt werden, daß das Mietengesetz auch eine Bereicherung der Rechte des Antragstellers und für diesen keine mietvertragsrechtlichen Nachteile gebracht habe.

Das Rekursgericht bestätigte den Beschluß des Erstgerichtes. Die vom Antragsteller als Legalenteignung verstandenen gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen durch das Mietengesetz seien bereits vor dem Erwerb des Hälfteigentums der Liegenschaft durch ihn eingetreten. Enteigneter könnte daher nur sein Rechtsvorgänger, nicht aber der Antragsteller selbst sein; es könne nicht angenommen werden, daß sein Rechtsvorgänger ihm seinen Anspruch mit Punkt II des Kaufvertrages zidiert hätte. Jedenfalls hätte der Antragsteller keinen anderen Anspruch als sein Rechtsvorgänger. Einer Rente stehe aber nach dem Eisenbahnenteignungsgesetz nur in den Fällen der vorübergehenden Enteignung zu. Darüber hinaus stelle das Mietengesetz eine bloße Eigentumsbeschränkung im Sinne des § 364 ABGB, nicht aber eine Enteignung im Sinne des Art 5 StGG, Art 13 VEG, § 365 ABGB oder eine

Eigentumsentziehung im Sinne des Art 1 des ersten ZProtMRK dar. Der Eigentumsbegriff des Antragstellers, der jede Beschränkung in der Ausübung des Eigentums als Enteignung erfasse, sei abzulehnen. Die Konsequenz der Forderung des Antragstellers wäre es, die Entschädigungspflicht ins Ungemessene auszudehnen und damit die Sozialgebundenheit des Eigentums zu negieren. Das Rekursgericht bestätigte den Beschluß des Erstgerichtes. Die vom Antragsteller als Legalenteignung verstandenen gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen durch das Mietengesetz seien bereits vor dem Erwerb des Hälteeigentums der Liegenschaft durch ihn eingetreten. Enteigneter könnte daher nur sein Rechtsvorgänger, nicht aber der Antragsteller selbst sein; es könne nicht angenommen werden, daß sein Rechtsvorgänger ihm seinen Anspruch mit Punkt römisch zwei des Kaufvertrages zidiert hätte. Jedenfalls hätte der Antragsteller keinen anderen Anspruch als sein Rechtsvorgänger. Einer Rente stehe aber nach dem Eisenbahnteignungsgesetz nur in den Fällen der vorübergehenden Enteignung zu. Darüber hinaus stelle das Mietengesetz eine bloße Eigentumsbeschränkung im Sinne des Paragraph 364, ABGB, nicht aber eine Enteignung im Sinne des Artikel 5, StGG, Artikel 13, VEG, Paragraph 365, ABGB oder eine Eigentumsentziehung im Sinne des Artikel eins, des ersten ZProtMRK dar. Der Eigentumsbegriff des Antragstellers, der jede Beschränkung in der Ausübung des Eigentums als Enteignung erfasse, sei abzulehnen. Die Konsequenz der Forderung des Antragstellers wäre es, die Entschädigungspflicht ins Ungemessene auszudehnen und damit die Sozialgebundenheit des Eigentums zu negieren.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag der Oberste Gerichtshof wolle „gemäß Art 89 Abs 2 B-VG“ beim Verfassungsgerichtshof den Antrag auf Aufhebung der Bestimmungen des Mietengesetzes stellen, soweit diese den gesetzlichen Mietzins betreffen, und den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß dem Antragsteller der Betrag von 886.265,-- S als Schadloshaltung zuerkannt werde. Allenfalls sollten die Beschlüsse der beiden Untergerichte aufgehoben und dem Erst- oder Zweitgericht neuerliche Entscheidungen über die Zuerkennung einer Entschädigung aufgetragen werden. Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag der Oberste Gerichtshof wolle „gemäß Artikel 89, Absatz 2, B-VG“ beim Verfassungsgerichtshof den Antrag auf Aufhebung der Bestimmungen des Mietengesetzes stellen, soweit diese den gesetzlichen Mietzins betreffen, und den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß dem Antragsteller der Betrag von 886.265,-- S als Schadloshaltung zuerkannt werde. Allenfalls sollten die Beschlüsse der beiden Untergerichte aufgehoben und dem Erst- oder Zweitgericht neuerliche Entscheidungen über die Zuerkennung einer Entschädigung aufgetragen werden.

Die Antragsgegnerin beantragte, den Revisionsrekurs als unzulässig zurück- oder als unbegründet abzuweisen und dem Antragsteller aufzutragen, ihr die verzeichneten Kosten zu ersetzen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist unzulässig.

Da die zweite Instanz die Entscheidung des Erstgerichtes bestätigte war der Antragsteller gemäß § 16 Abs 1 AußStrG, der auch für das Rechtsmittelverfahren nach dem Eisenbahnteignungsgesetz anzuwenden ist (JBl 1972, 327; SZ 40/11; SZ 30/47 ua), nur dann berechtigt, den Obersten Gerichtshof anzurufen, wenn er dem Rekursgericht eine Nullität, eine offenbare Aktenwidrigkeit oder eine offenbare Gesetzeswidrigkeit zum Vorwurf machen kann. Der Revisionsrekurs macht alle drei Anfechtungsgründe geltend, führt den der offenbaren Aktenwidrigkeit aber nicht aus, so daß darauf nicht weiter einzugehen ist. Eine Nullität erblickt der Antragsteller darin, daß die Untergerichte das Eisenbahnteignungsgesetz nicht sinngemäß, sondern nach seinem Wortlaut angewendet hätten und im Mietengesetz keine Entziehung von Eigentumsbefugnissen, sondern nur eine Eigentumsbeschränkung erblickten. Der Begriff der Nullität ist im Gesetz über das Verfahren außer Streitsachen nicht näher definiert. Ständige Rechtsprechung ist es jedoch, daß er im wesentlichen dem Nichtigkeitsbegriff des § 477 Abs 1 ZPO gleichzuhalten ist (SZ 22/107 ua); es kann sich jedenfalls immer nur um wesentliche Verfahrensmängel handeln, nicht aber um eine unrichtige Anwendung des materiellen Rechtes, und damit niemals um die Beurteilung, ob ein Gesetz unmittelbar oder sinngemäß anzuwenden ist oder ob sein Inhalt eine Eigentumsentziehung oder nur eine Eigentumsbeschränkung darstellt. Der Revisionsrekurs bringt damit auch nicht den Anforderungsgrund der Nullität zur Darstellung. Was er behauptet, sind angebliche Verletzungen des materiellen Rechtes, die er nur unter dem Revisionsgrund der offenbaren Gesetzeswidrigkeit geltend machen darf. Es sei aber doch erwähnt, daß sich die Untergerichte ohnehin mit der Berechtigung des Anspruches des Antragstellers befaßten und von einer sinngemäßen Anwendung des Eisenbahnteignungsgesetzes ausgingen. Da die zweite Instanz die Entscheidung des Erstgerichtes bestätigte war der Antragsteller gemäß Paragraph 16, Absatz eins, AußStrG, der auch für das Rechtsmittelverfahren nach dem

Eisenbahnteilungsgesetz anzuwenden ist (JBI 1972, 327; SZ 40/11; SZ 30/47 ua), nur dann berechtigt, den Obersten Gerichtshof anzurufen, wenn er dem Rekursgericht eine Nullität, eine offenbare Aktenwidrigkeit oder eine offenbare Gesetzeswidrigkeit zum Vorwurf machen kann. Der Revisionsrekurs macht alle drei Anfechtungsgründe geltend, führt den der offenbaren Aktenwidrigkeit aber nicht aus, so daß darauf nicht weiter einzugehen ist. Eine Nullität erblickt der Antragsteller darin, daß die Untergerichte das Eisenbahnteilungsgesetz nicht sinngemäß, sondern nach seinem Wortlaut angewendet hätten und im Mietengesetz keine Entziehung von Eigentumsbefugnissen, sondern nur eine Eigentumsbeschränkung erblickten. Der Begriff der Nullität ist im Gesetz über das Verfahren außer Streitsachen nicht näher definiert. Ständige Rechtsprechung ist es jedoch, daß er im wesentlichen dem Nichtigkeitsbegriff des Paragraph 477, Absatz eins, ZPO gleichzuhalten ist (SZ 22/107 ua); es kann sich jedenfalls immer nur um wesentliche Verfahrensmängel handeln, nicht aber um eine unrichtige Anwendung des materiellen Rechtes, und damit niemals um die Beurteilung, ob ein Gesetz unmittelbar oder sinngemäß anzuwenden ist oder ob sein Inhalt eine Eigentumsentziehung oder nur eine Eigentumsbeschränkung darstellt. Der Revisionsrekurs bringt damit auch nicht den Anforderungsgrund der Nullität zur Darstellung. Was er behauptet, sind angebliche Verletzungen des materiellen Rechtes, die er nur unter dem Revisionsgrund der offenbaren Gesetzeswidrigkeit geltend machen darf. Es sei aber doch erwähnt, daß sich die Untergerichte ohnehin mit der Berechtigung des Anspruches des Antragstellers befaßten und von einer sinngemäßen Anwendung des Eisenbahnteilungsgesetzes ausgingen.

Nach ständiger Rechtsprechung kann der Antragsteller an sich mit dem Anfechtungsgrund der offenbar unrichtigen Gesetzesanwendung nur Erfolg haben, wenn er dartut, daß die zur Beurteilung stehende Frage im Gesetz so klar gelöst ist, daß kein Zweifel über die Absicht des Gesetzgebers aufkommen kann, und trotzdem eine damit im Widerspruch stehende Entscheidung gefällt wurde (JBI 1973, 265 und 368; EvBl 1972/72; SZ 39/103 uva). Wenn das Gesetz über eine Entschädigung infolge Geltung des Mietengesetzes überhaupt keine Regelung trifft, kann eine offenbare Gesetzeswidrigkeit im soeben dargestellten Sinne nicht vorliegen. Der Oberste Gerichtshof hat allerdings dargetan, daß auch Willkür (SZ 40/11 ua) oder eine Verletzung der Grundprinzipien des Rechtes (SZ 23/289) ebenfalls im Rahmen des Anfechtungsgrundes der offenbaren Gesetzeswidrigkeit zu beachten wäre. Auch ein solcher Vorwurf kann jedoch den Untergerichten nicht gemacht werden. Insbesondere ist ihr Argument überzeugend, daß, selbst wenn man grundsätzlich das Mietengesetz als Enteignungsgesetz ansehen und die Möglichkeit des Zuspruches einer Enteignungsschädigung nach dem Eisenbahnteilungsgesetz im Falle einer Legaleinteilung bejahen wollte, jedenfalls nicht der Antragsteller der Enteignete wäre, sondern jener seiner Rechtsvorgänger, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkungen des Mietengesetzes Eigentümer der Liegenschaft war. Im Zeitpunkt, als der Antragsteller die Liegenschaft erwarb (1970), stand das Mietengesetz bereits lange in Geltung und beeinflusste als Folge der damit verbundenen Eigentumsbeschränkungen und verringerten Chancen der Erzielung eines Einkommens auch wesentlich die Höhe des Kaufpreises, der auch tatsächlich, obwohl es sich um ein Haus mit 20 Geschäftslokalen und Wohnungen handelt, etwa dem damaligen Preis einer einzigen mittelgroßen Eigentumswohnung entsprach. Eine auch nur teilweise Enteignung des Antragstellers nach dem Erwerb des Miteigentums konnte damit nicht eintreten. Auch daß der gesetzliche Hauptmietzins, der schon seit 1951 gleichgeblieben war, durch weitere Jahre nach 1970 nicht erhöht werden könnte, war voraussehbar und von der niedrigen Marktpreisbestimmung mitumfaßt.

Selbst wenn man aber annehmen wollte, daß zu den Rechten, die der Antragsteller nach Punkt II des Kaufvertrages von seinem Rechtsvorgänger übernahm, auch das Recht auf Beanspruchung einer Entschädigung für die angeblich zuvor erfolgte Teilenteignung durch das Mietengesetz gehören sollte, wäre für den Antragsteller jedenfalls im Rahmen der allein vom Obersten Gerichtshof wahrzunehmenden offenbaren Gesetzeswidrigkeit der untergerichtlichen Entscheidungen nichts zu gewinnen. Der Anspruch wäre, wie die Antragsgegnerin in ihrer Äußerung zum Revisionsrekurs allerdings nicht zuvor richtig erwähnte, zunächst schon nach § 1479 ABGB verjährt, weil er durch mehr als 50 Jahre nicht geltend gemacht worden wäre. Die Auffassung, daß das Mietengesetz keine Enteignung darstelle, kann aber auch schon deswegen nicht offenbar gesetzwidrig sein, weil sie auch der vor allem zur Beurteilung dieser Rechtsfrage zuständige Verfassungsgerichtshof des öfteren, insbesondere über die Anfechtung des gesamten Mietengesetzes durch die Vorarlberger und die steiermärkische Landesregierung mit seinem auch schon vom Erstgericht zitierten Erkenntnis vom 15. Dezember 1928, Slg 1123, unmißverständlich ausgesprochen hat. Der Verfassungsgerichtshof führte in Ablehnung der Auffassung der erwähnten Landesregierungen aus, daß der juristische Begriff der Enteignung nicht schon jedesmal gegeben sei, wenn im Gebrauche einer Sache eine Einschränkung verfügt werde. Auch die Herabminderung des ökonomischen Wertes von Vermögensstücken könne noch nicht als eine Enteignung im Rechtssinne aufgefaßt werden. Maßgebend sei für solche Fälle vielmehr der § 364 ABGB, wonach die

Ausübung des Eigentums nur insofern stattfindet, als dadurch weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden. Solche Einschränkungen des Eigentums habe es schon zur Zeit als das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch in Wirksamkeit getreten sei, gegeben und seien seither im großen Umfange von der Gesetzgebung herbeigeführt worden, so daß der alte Eigentumsbegriff der unbeschränkten Herrschaft über Sachen längst nicht mehr zu Recht bestehe. Der Verfassungsgerichtshof sprach sich auch entschieden gegen die Auffassung aus, er hätte sich in eine Erörterung der Frage einzulassen, ob das Mietengesetz dem allgemeinen Wohle diene. Das allgemeine Wohl oder das allgemeine Beste sei ein juristisch gar nicht faßbarer Begriff, dessen Voraussetzungen ausschließlich der Gesetzgeber festzustellen habe. Es sei geradezu Hauptaufgabe der gesetzgebenden Körperschaften, sich über den Wert der vielfach entgegenstehenden Interessen eine Meinung zu bilden, das nach ihrer Ansicht höhere Interesse zu begünstigen oder zwischen widerstrebenden Interessen einen Kompromiß zu schließen. Eine Enteignung läge im übrigen nur vor, wenn durch einen Verwaltungsakt eine Sache dem Eigentümer entzogen werde. Das Mietengesetz übertrage jedoch nicht zwangsweise das Eigentumsrecht der Hausbesitzer auf andere Personen. Aber selbst wenn man die Einschränkung in der Ausübung des Eigentums auch als Enteignung ansehen wollte, läge doch keine Verletzung des § 5 StGG vor, der weder als allgemeine Beste noch eine Schadloshaltung fordere; er verlange nur eine Enteignung durch das Gesetz. Ein solches Gesetz sei auch das Mietengesetz. Selbst wenn man aber annehmen wollte, daß zu den Rechten, die der Antragsteller nach Punkt römisch zwei des Kaufvertrages von seinem Rechtsvorgänger übernahm, auch das Recht auf Beanspruchung einer Entschädigung für die angeblich zuvor erfolgte Teilenteignung durch das Mietengesetz gehören sollte, wäre für den Antragsteller jedenfalls im Rahmen der allein vom Obersten Gerichtshof wahrzunehmenden offenbaren Gesetzwidrigkeit der untergerichtlichen Entscheidungen nichts zu gewinnen. Der Anspruch wäre, wie die Antragsgegnerin in ihrer Äußerung zum Revisionsrekurs allerdings nicht zuvor richtig erwähnte, zunächst schon nach Paragraph 1479, ABGB verjährt, weil er durch mehr als 50 Jahre nicht geltend gemacht worden wäre. Die Auffassung, daß das Mietengesetz keine Enteignung darstelle, kann aber auch schon deswegen nicht offenbar gesetzwidrig sein, weil sie auch der vor allem zur Beurteilung dieser Rechtsfrage zuständige Verfassungsgerichtshof des öfteren, insbesondere über die Anfechtung des gesamten Mietengesetzes durch die Vorarlberger und die steiermärkische Landesregierung mit seinem auch schon vom Erstgericht zitierten Erkenntnis vom 15. Dezember 1928, Slg 1123, unmißverständlich ausgesprochen hat. Der Verfassungsgerichtshof führte in Ablehnung der Auffassung der erwähnten Landesregierungen aus, daß der juristische Begriff der Enteignung nicht schon jedesmal gegeben sei, wenn im Gebrauche einer Sache eine Einschränkung verfügt werde. Auch die Herabminderung des ökonomischen Wertes von Vermögensstücken könne noch nicht als eine Enteignung im Rechtssinne aufgefaßt werden. Maßgebend sei für solche Fälle vielmehr der Paragraph 364, ABGB, wonach die Ausübung des Eigentums nur insofern stattfindet, als dadurch weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden. Solche Einschränkungen des Eigentums habe es schon zur Zeit als das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch in Wirksamkeit getreten sei, gegeben und seien seither im großen Umfange von der Gesetzgebung herbeigeführt worden, so daß der alte Eigentumsbegriff der unbeschränkten Herrschaft über Sachen längst nicht mehr zu Recht bestehe. Der Verfassungsgerichtshof sprach sich auch entschieden gegen die Auffassung aus, er hätte sich in eine Erörterung der Frage einzulassen, ob das Mietengesetz dem allgemeinen Wohle diene. Das allgemeine Wohl oder das allgemeine Beste sei ein juristisch gar nicht faßbarer Begriff, dessen Voraussetzungen ausschließlich der Gesetzgeber festzustellen habe. Es sei geradezu Hauptaufgabe der gesetzgebenden Körperschaften, sich über den Wert der vielfach entgegenstehenden Interessen eine Meinung zu bilden, das nach ihrer Ansicht höhere Interesse zu begünstigen oder zwischen widerstrebenden Interessen einen Kompromiß zu schließen. Eine Enteignung läge im übrigen nur vor, wenn durch einen Verwaltungsakt eine Sache dem Eigentümer entzogen werde. Das Mietengesetz übertrage jedoch nicht zwangsweise das Eigentumsrecht der Hausbesitzer auf andere Personen. Aber selbst wenn man die Einschränkung in der Ausübung des Eigentums auch als Enteignung ansehen wollte, läge doch keine Verletzung des Paragraph 5, StGG vor, der weder als allgemeine Beste noch eine Schadloshaltung fordere; er verlange nur eine Enteignung durch das Gesetz. Ein solches Gesetz sei auch das Mietengesetz.

Diese Auffassung hat der Verfassungsgerichtshof offenbar nie aufgegeben, obwohl er über die Gesamtgültigkeit des Mietengesetzes nicht mehr abzusprechen hatte. Er betonte jedoch, daß eine Enteignung eine Vermögensverschiebung im Sinne des Entzuges oder einer Belastung des Eigentums und seiner Übertragung oder der Einräumung von Rechten an Dritte voraussetze; die vermögensrechtliche Regelung der Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter

erachtete er als nicht unter den Enteignungsbegriff fallend, wie er durch die am Tag des Inkrafttretens der Kompetenzbestimmungen des Bundes-Verfassungsgesetzes (1.10.1925) gegebenen Rechtslage umschrieben gewesen sei (Slg 6390/1971). Er befand aber auch zahlreiche wesentliche Bestimmungen des Mietengesetzes in der jeweils geltenden Fassung als verfassungskonform, so § 36 Abs 3 (Slg 7273/1974), § 19 Abs 2 Z 4a (Slg 6936/1972, 3109/1956), § 7 Abs 1 letzter Halbsatz (Slg 6390/1971), § 1 Abs 3 (Slg 5499/1976; 4144/1962), § 19 Abs 2 Z 4 (Slg 5358/1966), den Kündigungsschutz an sich (Slg 3980/1961) und § 19 Abs 2 Z 9a zweiter Halbsatz (Slg 3980/1961, 3250/1957; Er betonte auch sonst immer wieder, daß eine Enteignung im Sinne des Art 5 zweiter Satz StGG eine Vermögensverschiebung voraussetze (Slg 5378/1966, 5208/1966, 4908/1965, 4475/1963); Der Verfassungsgerichtshof betrachtete darüber hinaus eine Enteignung durch Gesetz überhaupt nicht als verfassungswidrig (Slg 7145/1973, 6763/1972, 3118/1956, 360/1924 ua) und nicht einmal eine Verpflichtung zur Entschädigung des Enteigneten verfassungsgesetzlich festgelegt (Slg 2680/1954, 2572/1953; vgl auch Oberster Gerichtshof JBl 1975, 433; EvBl 1967/49; JBl 1962, 260). Er hob nur hervor, daß der Begriff der Enteignung allerdings die Forderung enthalte, daß eine Entziehung des Eigentums nur erfolgen dürfe, wenn das öffentliche Wohl sie erfordere; nur so lasse sich die Entziehung des Eigentums mit dem dem einzelnen gewährten Eigentumsschutz der Verfassung in Einklang bringen; daraus folge zwar, daß ein Gesetz mit der Verfassung in Widerspruch geraten würde, wenn es eine Entziehung oder Schmälerung des Eigentums zu einem Zwecke zulassen würde, der nicht dem öffentlichen Wohle, sondern nur dem Interesse eines einzelnen oder einer Personengruppe entspreche; die Prüfung der Beurteilung der Frage aber, ob eine Enteignung dem öffentlichen Wohle diene und daher verfassungsmäßig zulässig sei oder nicht, obliege im Rahmen ihrer verfassungsgesetzlich festgelegten Zuständigkeiten den Gesetzgebungsorganen des Bundes oder der Länder unter der nachprüfenden Kontrolle des Verfassungsgerichtshofes (Slg 1853/1949). Diese Auffassung hat der Verfassungsgerichtshof offenbar nie aufgegeben, obwohl er über die Gesamtgültigkeit des Mietengesetzes nicht mehr abzusprechen hatte. Er betonte jedoch, daß eine Enteignung eine Vermögensverschiebung im Sinne des Entzuges oder einer Belastung des Eigentums und seiner Übertragung oder der Einräumung von Rechten an Dritte voraussetze; die vermögensrechtliche Regelung der Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter erachtete er als nicht unter den Enteignungsbegriff fallend, wie er durch die am Tag des Inkrafttretens der Kompetenzbestimmungen des Bundes-Verfassungsgesetzes (1.10.1925) gegebenen Rechtslage umschrieben gewesen sei (Slg 6390 aus 1971,). Er befand aber auch zahlreiche wesentliche Bestimmungen des Mietengesetzes in der jeweils geltenden Fassung als verfassungskonform, so Paragraph 36, Absatz 3, (Slg 7273 aus 1974,), Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 4 a, (Slg 6936 aus 1972,, 3109 aus 1956,), Paragraph 7, Absatz eins, letzter Halbsatz (Slg 6390 aus 1971,), Paragraph eins, Absatz 3, (Slg 5499 aus 1976,; 4144 aus 1962,), Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 4, (Slg 5358 aus 1966,), den Kündigungsschutz an sich (Slg 3980 aus 1961,) und Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 9 a, zweiter Halbsatz (Slg 3980 aus 1961,, 3250 aus 1957,; Er betonte auch sonst immer wieder, daß eine Enteignung im Sinne des Artikel 5, zweiter Satz StGG eine Vermögensverschiebung voraussetze (Slg 5378 aus 1966,, 5208 aus 1966,, 4908 aus 1965,, 4475 aus 1963,); Der Verfassungsgerichtshof betrachtete darüber hinaus eine Enteignung durch Gesetz überhaupt nicht als verfassungswidrig (Slg 7145 aus 1973,, 6763 aus 1972,, 3118 aus 1956,, 360 aus 1924, ua) und nicht einmal eine Verpflichtung zur Entschädigung des Enteigneten verfassungsgesetzlich festgelegt (Slg 2680 aus 1954,, 2572 aus 1953,; vergleiche auch Oberster Gerichtshof JBl 1975, 433; EvBl 1967/49; JBl 1962, 260). Er hob nur hervor, daß der Begriff der Enteignung allerdings die Forderung enthalte, daß eine Entziehung des Eigentums nur erfolgen dürfe, wenn das öffentliche Wohl sie erfordere; nur so lasse sich die Entziehung des Eigentums mit dem dem einzelnen gewährten Eigentumsschutz der Verfassung in Einklang bringen; daraus folge zwar, daß ein Gesetz mit der Verfassung in Widerspruch geraten würde, wenn es eine Entziehung oder Schmälerung des Eigentums zu einem Zwecke zulassen würde, der nicht dem öffentlichen Wohle, sondern nur dem Interesse eines einzelnen oder einer Personengruppe entspreche; die Prüfung der Beurteilung der Frage aber, ob eine Enteignung dem öffentlichen Wohle diene und daher verfassungsmäßig zulässig sei oder nicht, obliege im Rahmen ihrer verfassungsgesetzlich festgelegten Zuständigkeiten den Gesetzgebungsorganen des Bundes oder der Länder unter der nachprüfenden Kontrolle des Verfassungsgerichtshofes (Slg 1853 aus 1949,).

Der Verfassungsgerichtshof hat im übrigen auch die Auffassung vertreten, daß die Frage, ob eine Enteignung vorliege, danach zu beurteilen sei, wie sie der einfache Gesetzgeber am 1. Oktober 1925 verstanden habe (Slg 2934/1955), was auch auf eine Anerkennung der Verfassungsmäßigkeit des zuvor in Kraft getretenen Mietengesetzes hinauslaufen müßte. Daß daran auch Art 1 des Ersten Zusatzprotokolls zur Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten nichts geändert hat, läßt sich nicht nur aus der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nach dessen Inkrafttreten (3. September 1959 bzw 6. April 1964, BGBl 1964/59), sondern auch aus seinem Wortlaut

schließen, der ebenfalls auf das öffentliche Interesse und das Gesetz verweist und die Regelung der Benutzung des Eigentums in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse zuläßt. In der erwähnten Bestimmung ist allerdings auch von den allgemeinen Grundsätzen des Völkerrechtes die Rede, jedoch hat die Europäische Kommission für Menschenrechte dazu schon ausgesprochen, daß Maßnahmen des Staates, die das Eigentum seiner eigenen Staatsbürger betreffen, nicht unter die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechtes fallen (Khol in JBI 1967, 106 Entsch. Nr 74). Der Verfassungsgerichtshof hat im übrigen auch die Auffassung vertreten, daß die Frage, ob eine Enteignung vorliege, danach zu beurteilen sei, wie sie der einfache Gesetzgeber am 1. Oktober 1925 verstanden habe (Slg 2934 aus 1955,), was auch auf eine Anerkennung der Verfassungsmäßigkeit des zuvor in Kraft getretenen Mietengesetzes hinauslaufen müßte. Daß daran auch Artikel eins, des Ersten Zusatzprotokolls zur Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten nichts geändert hat, läßt sich nicht nur aus der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nach dessen Inkrafttreten (3. September 1959 bzw 6. April 1964, BGBl 1964/59), sondern auch aus seinem Wortlaut schließen, der ebenfalls auf das öffentliche Interesse und das Gesetz verweist und die Regelung der Benutzung des Eigentums in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse zuläßt. In der erwähnten Bestimmung ist allerdings auch von den allgemeinen Grundsätzen des Völkerrechtes die Rede, jedoch hat die Europäische Kommission für Menschenrechte dazu schon ausgesprochen, daß Maßnahmen des Staates, die das Eigentum seiner eigenen Staatsbürger betreffen, nicht unter die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechtes fallen (Khol in JBI 1967, 106 Entsch. Nr 74).

Wenn die Untergerichte unter diesen Voraussetzungen einen Anspruch auf Enteignungsentschädigung des Antragstellers verneinten, kann darin keine offenbare Gesetzeswidrigkeit erblickt werden. Es ist dann aber unmaßgeblich, ob die Gewährung einer Rente, wie sie der Antragsteller begehrt, an sich möglich wäre. Berücksichtigt man die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, besteht aber auch kein Anlaß gemäß Art 140 Abs 1 B-VG einen Antrag an diesen zur nochmaligen Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der vom Antragsteller als verfassungswidrig empfundenen Bestimmungen des Mietengesetzes zu stellen. Sein Revisionsrekurs ist vielmehr zurückzuweisen. Wenn die Untergerichte unter diesen Voraussetzungen einen Anspruch auf Enteignungsentschädigung des Antragstellers verneinten, kann darin keine offenbare Gesetzeswidrigkeit erblickt werden. Es ist dann aber unmaßgeblich, ob die Gewährung einer Rente, wie sie der Antragsteller begehrt, an sich möglich wäre. Berücksichtigt man die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, besteht aber auch kein Anlaß gemäß Artikel 140, Absatz eins, B-VG einen Antrag an diesen zur nochmaligen Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der vom Antragsteller als verfassungswidrig empfundenen Bestimmungen des Mietengesetzes zu stellen. Sein Revisionsrekurs ist vielmehr zurückzuweisen.

Der Antrag auf Zuspruch von Kosten für die Äußerung zum Revisionsrekurs an die Antragsgegnerin ist abzuweisen, weil unter den Kosten des Enteignungsverfahrens und der gerichtlichen Feststellung der Entschädigung im Sinne des § 44 EibEG die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung nicht inbegriffen sind (SZ 24/185 ua). Der Antrag auf Zuspruch von Kosten für die Äußerung zum Revisionsrekurs an die Antragsgegnerin ist abzuweisen, weil unter den Kosten des Enteignungsverfahrens und der gerichtlichen Feststellung der Entschädigung im Sinne des Paragraph 44, EibEG die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung nicht inbegriffen sind (SZ 24/185 ua).

Textnummer

E800836

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0050OB00542.77.0301.000

Im RIS seit

11.11.2025

Zuletzt aktualisiert am

11.11.2025

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