

# TE OGH 2005/2/16 3Ob177/04g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.02.2005

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer, Dr. Zechner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei DI Peter K\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Johannes Schmidt, Rechtsanwalt in Wien, wider die verpflichtete Partei Siawosch M\*\*\*\*\*, wegen Übergabe einer Wohnung (§ 354 EO), infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der betreibenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. April 2004, GZ 41 R 239/03f-220, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer, Dr. Zechner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei DI Peter K\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Johannes Schmidt, Rechtsanwalt in Wien, wider die verpflichtete Partei Siawosch M\*\*\*\*\*, wegen Übergabe einer Wohnung (Paragraph 354, EO), infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der betreibenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. April 2004, GZ 41 R 239/03f-220, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird gemäß § 78 EO iVm § 526 Abs 2 erster Satz ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Der außerordentliche Revisionsrekurs wird gemäß Paragraph 78, EO in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, erster Satz ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Der betreibende Mieter führt auf Grund eines gegen den verpflichteten Wohnungseigentümer und Vermieter erwirkten Urteils (ON 8, 12) Exekution gemäß § 354 EO auf die urteilsmäßige Verpflichtung zur Übergabe einer - ihm trotz aufrechten Mietverhältnisses entzogenen und neuerlich vermieteten - näher bezeichneten Wohnung. Der Verpflichtete bot dem Betreibenden am 27. März 2003 die Übergabe dieser - nach dem Standpunkt des Betreibenden devastierten - Wohnung an. Da der Betreibende die Übernahme verweigerte, stellte das Rekursgericht mit dem angefochtenen Beschluss die Exekution ein und wies eine Reihe von Strafanträgen des Betreibenden ab.Der betreibende Mieter führt auf Grund eines gegen den verpflichteten Wohnungseigentümer und Vermieter erwirkten Urteils (ON 8, 12) Exekution gemäß Paragraph 354, EO auf die urteilsmäßige Verpflichtung zur Übergabe einer - ihm trotz aufrechten Mietverhältnisses entzogenen und neuerlich vermieteten - näher bezeichneten Wohnung. Der

Verpflichtete bot dem Betreibenden am 27. März 2003 die Übergabe dieser - nach dem Standpunkt des Betreibenden devastierten - Wohnung an. Da der Betreibende die Übernahme verweigerte, stellte das Rekursgericht mit dem angefochtenen Beschluss die Exekution ein und wies eine Reihe von Strafanträgen des Betreibenden ab.

Der Betreibende releviert nun in seinem außerordentlichen Revisionsrekurs als erhebliche Rechtsfrage iSd § 528 Abs 1 ZPO, ob es ausreiche, dass zwar ein Schlüssel übergeben worden, aber weder Schloss noch überhaupt ein Schließzylinder vorhanden gewesen sei, oder ob die Verweigerung der Übernahme durch den betreibenden Gläubiger aus diesem Grund berechtigt gewesen sei. Der Betreibende releviert nun in seinem außerordentlichen Revisionsrekurs als erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO, ob es ausreiche, dass zwar ein Schlüssel übergeben worden, aber weder Schloss noch überhaupt ein Schließzylinder vorhanden gewesen sei, oder ob die Verweigerung der Übernahme durch den betreibenden Gläubiger aus diesem Grund berechtigt gewesen sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Für den Umfang der gemäß § 354 EO durchzusetzenden unvertretbaren Handlung ist der Spruch des Exekutionstitels maßgeblich, wonach die Verpflichtung zur Übergabe der Wohnung nur allgemein ohne irgendeine Präzisierung ausgesprochen wurde. Die Auslegung dieses Exekutionstitels im Einzelfall stellt keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung dar. Wie der Oberste Gerichtshof in stRsp (zuletzt in 4 Ob 147/02z; Würth in Rummel<sup>3</sup>, §§ 1109, 1110 ABGB Rz 4 ausgesprochen hat, ist es für den Zeitpunkt der Zurückstellung der Bestandsache ohne Bedeutung, ob der Bestandnehmer (in casu: Bestandgeber) seinen in § 1109 ABGB angeordneten Pflichten nachgekommen ist; dies gilt selbst dann, wenn der Bestandnehmer zur Herstellung eines besonderen Zustands verpflichtet wäre. Denn § 1109 ABGB bestimmt nur Zeitpunkt und Inhalt der Rückgabepflicht, während § 1111 ABGB die Haftung für die Beschädigung der Bestandsache regelt (SZ 60/229 u.a., zuletzt 1 Ob 195/01k = MietSlg 54.153; RIS-Justiz RS0020800). Entgegen der Rechtsansicht des betreibenden Gläubigers gehört nach der stRsp zu § 1109 ABGB (RIS-Justiz RS0020818) zur Räumung nicht ausnahmslos auch die Übergabe der Schlüssel. Vielmehr kommt bei einem unversperrten Bestandobjekt die sonst erforderliche Schlüsselübergabe nicht in Frage (MietSlg 34.234 mwN; 4 Ob 1636/95; Würth aaO). Für den Umfang der gemäß Paragraph 354, EO durchzusetzenden unvertretbaren Handlung ist der Spruch des Exekutionstitels maßgeblich, wonach die Verpflichtung zur Übergabe der Wohnung nur allgemein ohne irgendeine Präzisierung ausgesprochen wurde. Die Auslegung dieses Exekutionstitels im Einzelfall stellt keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung dar. Wie der Oberste Gerichtshof in stRsp (zuletzt in 4 Ob 147/02z; Würth in Rummel<sup>3</sup>, Paragraphen 1109,, 1110 ABGB Rz 4 ausgesprochen hat, ist es für den Zeitpunkt der Zurückstellung der Bestandsache ohne Bedeutung, ob der Bestandnehmer (in casu: Bestandgeber) seinen in Paragraph 1109, ABGB angeordneten Pflichten nachgekommen ist; dies gilt selbst dann, wenn der Bestandnehmer zur Herstellung eines besonderen Zustands verpflichtet wäre. Denn Paragraph 1109, ABGB bestimmt nur Zeitpunkt und Inhalt der Rückgabepflicht, während Paragraph 1111, ABGB die Haftung für die Beschädigung der Bestandsache regelt (SZ 60/229 u.a., zuletzt 1 Ob 195/01k = MietSlg 54.153; RIS-Justiz RS0020800). Entgegen der Rechtsansicht des betreibenden Gläubigers gehört nach der stRsp zu Paragraph 1109, ABGB (RIS-Justiz RS0020818) zur Räumung nicht ausnahmslos auch die Übergabe der Schlüssel. Vielmehr kommt bei einem unversperrten Bestandobjekt die sonst erforderliche Schlüsselübergabe nicht in Frage (MietSlg 34.234 mwN; 4 Ob 1636/95; Würth aaO).

Die im Rechtsmittel nicht relevierte Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Übergabe einer Wohnung durch den Vermieter nach § 354 EO als Durchsetzung einer unvertretbaren Handlung oder wie eine Räumung nach der Spezialnorm des § 349 EO (vgl. dazu Höllwerth in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO § 354 Rz 7 mwN, und Klicka in Angst, EO § 349 Rz 1 ff, § 354 Rz 13), zu vollstrecken ist, stellt sich nicht mehr. Die im Rechtsmittel nicht relevierte Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Übergabe einer Wohnung durch den Vermieter nach Paragraph 354, EO als Durchsetzung einer unvertretbaren Handlung oder wie eine Räumung nach der Spezialnorm des Paragraph 349, EO vergleiche dazu Höllwerth in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO Paragraph 354, Rz 7 mwN, und Klicka in Angst, EO Paragraph 349, Rz 1 ff, Paragraph 354, Rz 13), zu vollstrecken ist, stellt sich nicht mehr.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht.

### **Textnummer**

E76223

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

ECLI:AT:OGH0002:2005:0030OB00177.04G.0216.000

**Im RIS seit**

18.03.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

16.02.2012

**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)