jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1989/3/7 5Ob537/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.03.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mathilde K***, Hausfrau, Mauerkirchen, Untermarkt 34, vertreten durch Dr. Florian Lackner, Rechtsanwalt in Braunau am Inn, wider die beklagten Parteien Engelbert und Aloisia L***, Hauseigentümer, Uttendorf, Reichsdorf 11, beide vertreten durch Dr. Walter Ratt, Rechtsanwalt in Mauerkirchen, wegen Ersatzbeschaffung (Streitwert S 20.000,--) infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Ried i.I. als Berufungsgerichtes vom 30. November 1988, GZ R 429/88-13, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Mauerkirchen vom 6. Juli 1988, GZ 1 C 90/88-5, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird nicht Folge gegeben. Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit S 3.263,-- bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 543,84 an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind die Eigentümer und Vermieter, die Klägerin ist die Mieterin des Hauses Mauerkirchen, Untermarkt 34. Mit der am 16. Juni 1988 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Klägerin die Verurteilung der Beklagten, ihr als Ersatz für das teilweise demolierte Bestandobjekt nach den Richtlinien des § 32 MRG zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl anzubieten. Sie brachte vor, sie habe die im ersten Stock gelegenen Räumlichkeiten, bestehend aus drei Zimmern, Balkon, anschließendem Abstellraum, Klosett und anschließender Holzlage, seit 1. November 1975 gemietet. Die Liegenschaft befinde sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Da jedoch ein zeitgemäßer Standard bei einer Renovierung nur teilweise erbracht werden könnte und die Kosten für einen Abbruch und Neubau des Objektes günstiger ausfallen würden als eine Renovierung, hätten die Beklagten um die behördliche Genehmigung zur Abtragung dieses Hauses angesucht. Mit Bescheid vom 21. April 1988 habe das Marktgemeindeamt Mauerkirchen die Demolierung der Liegenschaft Untermarkt 34 bewilligt. Die Beklagten hätten nun mit der teilweisen Demolierung des Hauses begonnen, wobei auch von ihr mitgemietete Hausteile abgerissen worden seien. Trotz Vorliegens des Kündigungsgrundes der wirtschaftlichen Abbruchreife sei eine Kündigung des Bestandverhältnisses nicht erfolgt, sondern es sei ihr lediglich in einem Schreiben mitgeteilt worden, daß infolge des rechtskräftigen Abbruchbescheides der Marktgemeinde Mauerkirchen vom 21. April 1988 die Pflicht zur Wiederherstellung des Bestandobjektes nicht bestehe und daher das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufgelöst sei. Obwohl die Beklagten verpflichtet wären, ihr vor Durchführung der bewilligten Demolierungsarbeiten eine Ersatzwohnung zu beschaffen, sei dies bis heute nicht geschehen.

Die Beklagten bestritten das Klagebegehren und beantragten Klageabweisung. Sie wendeten ein, daß der Bürgermeister der Marktgemeinde Mauerkirchen als Baubehörde aufgrund der Ergebnisse des Lokalaugenscheins vom 11. Mai 1988 die Benützung des Klosetts auf dem Balkon zufolge Einsturzgefahr mit sofortiger Wirkung untersagt habe. Als Ersatz für das Fallklosett sei ein gleichwertiges Klosett in einem Raum im Erdgeschoß geschaffen worden. Diese Vorgangsweise sei eine Substanzverbesserung, weil nunmehr das Klosett ordentlich benützbar sei. Ein Anspruch auf Ersatzbeschaffung infolge teilweiser Demolierung bestehe daher nicht. Die Klägerin replizierte, daß die Beklagten lediglich eine Abtragungsbewilligung, nicht jedoch einen Demolierungsauftrag erwirkt hätten. Nur dieser würde den Untergang des Bestandobjektes zur Folge haben. Die Beklagten hätten daher vor Demolierungsbeginn kündigen und dabei Ersatz beschaffen müssen.

Das Erstgericht gab der Klage unter Festsetzung einer einmonatigen Leistungsfrist statt. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Das Haus Mauerkirchen, Untermarkt 34 ist baufällig. Die Beklagten haben bei der Marktgemeinde Mauerkirchen um eine Abbruchsbewilligung angesucht. Sie wurde ihnen mit Bescheid vom 21. April 1988 erteilt. Der Bescheid enthält unter anderem die Auflage, daß die Dauer des Abbruches kurzfristig, innerhalb einer Woche, zu halten sei. Schon im Antrag vom 15. März 1988 auf Erlassung einer Demolierungsbewilligung hatten die Beklagten angeführt, daß "über die allfällige Festsetzung einer Räumungsfrist für die Mietpartei von Amts wegen entschieden werden wolle". Dieses Ansinnen wurde wegen Unzuständigkeit der Baubehörde nicht behandelt. Zuvor war den Beklagten mit Bescheid vom 23. November 1987 als vorläufige Maßnahme die Unterpölzung des Balkons und die Absicherung des Verbundwerkes der Holzhütte aufgetragen worden. Entgegen diesem Auftrag haben die Beklagten im Jänner 1988 die Holzlage und einen Großteil des Balkons abgerissen. Hierauf hat die Klägerin die Beklagten zu 1 C 31/88 des Erstgerichtes auf Wiederherstellung geklagt. Die Beklagten haben den Teilabbruch (nicht ausdrücklich) zugestanden und (lediglich) "wirtschaftliche Abbruchreife des Objektes" eingewendet. Die Klägerin hat hierauf das Wiederherstellungsbegehren fallen gelassen und es haben sich die Beklagten in einem Vergleich zum vollen Prozeßkostenersatz an die Klägerin verpflichtet. Mit Bescheid der Marktgemeinde Mauerkirchen vom 11. Mai 1988 wurde den Beklagten die Beseitigung des Baugebrechens bei dem an das Haupthaus angebauten Schuppen durch Abtragung desselben genehmigt. Die Einrichtung eines gleichwertigen Klosetts für die Mietwohnung (der Klägerin) wurde vorgeschrieben. Die Beklagten unternehmen alle erdenklichen Anstrengungen, die Klägerin aus dem Haus zu bekommen. Den hiefür vorgesehenen Weg der gerichtlichen Aufkündigung nach § 30 Abs. 2 Z 14 MRG beschreiten sie beharrlich nicht. Sie stellen sich vielmehr auf den Standpunkt, daß das Mietverhältnis zufolge Unterganges des Bestandobjektes beendet sei.

Rechtlich erwog das Erstgericht, daß der Klägerin mit einer bloßen Feststellung des aufrechten Bestandes des Mietverhältnisses nicht gedient sei. Sie sei jedoch offenbar, wie aus der gegenständlichen Klageführung zu ersehen sei, bereit, eine entsprechende Ersatzwohnung zu beziehen. Die Pflicht, zwei entsprechende Ersatzmietwohnungen anzubieten, bestehe bei gerichtlicher Aufkündigung. Eine solche Pflicht müsse im vorliegenden Fall umso mehr bejaht werden, weil die Beklagten - zu Unrecht - das Mietverhältnis als bereits beendet betrachten und seit geraumer Zeit Demolierungsarbeiten vornehmen (wobei sie den in der Abbruchsbewilligung angeführten Zeitraum von einer Woche längst überschritten haben). Die ins Urteil aufgenommene Leistungsfrist entspreche § 409 Abs. 2 ZPO. Sie erscheine angemessen, wenn man die dreimonatige Frist des § 32 Abs. 2 MRG dem Umstand gegenüberhalte, daß die Beklagten in einem Schreiben vom 26. April 1988 von einer Verpflichtung der Klägerin zur unverzüglichen Räumung ausgehen. Das Berufungsgericht wies die Klage ab und sprach aus, daß der Streitgegenstand S 15.000,--, nicht jedoch S 300.000,-- übersteigt und die Revision nicht zulässig sei. Es führte aus:

Gemäß § 30 Abs. 2 Z 14 MRG sei es als wichtiger Kündigungsgrund anzusehen, wenn die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter Ersatz beschafft wird. Kündige der Vermieter dem Mieter den Mietgegenstand aus dem genannten Grund auf, so sehe § 32 MRG ein zweiteiliges Verfahren vor, wobei in dem Zwischenurteil, mit dem entschieden wird, daß der Kündigungsgrund gegeben ist, der Vermieter verpflichtet wird, binnen 3 Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Zwischenurteils dem Mieter zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl als Ersatz anzubieten. Der Vermieter könne erst nach Ablauf von 3 Monaten nach Zustellung des Anbots an den Mieter die Fortsetzung des Verfahrens beantragen. Durch Endurteil werde die Aufkündigung für rechtswirksam erklärt, wenn der Mieter das Anbot angenommen hat oder wenn sich

andernfalls erweist, daß das Anbot entsprechend gewesen ist. Biete der Vermieter innerhalb der dreimonatigen Frist die Ersatzmietgegenstände nicht an, so könne der Mieter die Fortsetzung des Verfahrens beantragen und es komme zu einer Aufhebung der Kündigung.

Nach dieser Regelung treffe den Vermieter nach einer Kündigung mit Ersatzbeschaffung sohin lediglich das Risiko, daß er nicht in der Lage ist, innerhalb der Frist von 3 Monaten nach Rechtskraft des Zwischenurteils entsprechende Wohnungen anzubieten, was zur Folge habe, daß die Kündigung aufgehoben wird. Für eine analoge Anwendung der Ersatzbeschaffung nach § 32 MRG auf die Durchführung von Abbruchsarbeiten ohne vorausgegangener rechtswirksam erklärter Aufkündigung fehle jedoch die rechtliche Grundlage. Folge man der Rechtsansicht des Erstgerichtes, dann werde bei einer Klagestattgebung der Vermieter zu einer Leistung verpflichtet, für die ihm keine Alternative analog der Bestimmung des § 32 MRG - nämlich Verlust seines Kündigungsanspruches - zur Verfügung stehe und die er allenfalls auch gar nicht erbringen könne. Ein Urteil im Sinne der gefällten erstgerichtlichen Entscheidung wäre auch gar nicht vollstreckbar, zumal sie ihrem Wortlaut nach einen Anspruch auf unvertretbare Handlungen im Sinne des § 354 EO darstelle und durch Beugemittel vollstreckt werden müßte. Es liege auf der Hand, daß ein Vermieter nicht durch Beugemittel zu Handlungen gezwungen werden könne, zu denen er allenfalls gar nicht in der Lage ist, weil sich derzeit keine entsprechenden Ersatzwohnungen anbieten.

Es bestehe auch kein Bedarf nach einer analogen Anwendung der Bestimmungen des§ 32 MRG auf Fälle, in denen der Mietgegenstand durch Abbruchsarbeiten unbewohnbar wird. Gemäß § 3 MRG treffe den Vermieter eine Erhaltungspflicht. Der Mieter habe sohin die Möglichkeit, im außerstreitigen Verfahren gemäß § 6 MRG die Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten zu erreichen. Darüber hinaus stehe ihm in solchen Fällen ein Anspruch auf Zinsminderung bzw. auf Schadenersatz nach den §§ 1293 ff ABGB zu, wenn das Bestandobjekt infolge Nichterfüllung der Erhaltungspflicht des Bestandgebers (§ 1096 ABGB) abbruchreif wird (SZ 43/17, MietSlg. 23.224).

Da die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechtes oder des Verfahrensrechtes abhänge, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukomme, sei eine Revision nicht für zulässig zu erklären gewesen.

Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf die Revisionsgründe des § 503 Abs. 1 Z 2 bis 4 in Verbindung mit Abs. 2 ZPO gestützte außerordentliche Revision der Klägerin mit dem Antrag auf Wiederherstellung des Ersturteils. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragen, die außerordentliche Revision als unzulässig zurückzuweisen, in eventu, ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision ist zwar zulässig, weil es zur Frage der analogen Anwendung der Bestimmungen der §§ 30 Abs. 2 Z 14 und 32 MRG auf den Fall, daß der Vermieter nicht nach § 30 Abs. 2 Z 14 MRG kündigt, aber trotzdem Abbrucharbeiten durchführt, soweit ersichtlich, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung gibt; sie ist aber nicht berechtigt.

Die Klägerin wendet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichtes, daß kein Bedarf nach der vorerwähnten analogen Anwendung der genannten Bestimmungen bestehe. Folge man dieser Ansicht, so würde das vor allem bedeuten, daß der Mieter bei rechtswidriger, mit der Aufforderung zur unverzüglichen Räumung verbundener Auflösungserklärung des Vermieters schlechter gestellt wäre als dann, wenn der Vermieter den hiefür gesetzlich vorgesehenen Weg einer gerichtlichen Aufkündigung nach § 30 Abs. 2 Z 14 MRG beschritten hätte; einer Umgehung der Verpflichtung zur Ersatzbeschaffung wären Tür und Tor geöffnet. Dazu komme, daß der vom Berufungsgericht aufgezeigte Weg, die in § 3 MRG normierte Erhaltungspflicht des Vermieters im außerstreitigen Verfahren nach§ 6 MRG durchzusetzen, im gegenständlichen Fall wegen Vorliegens der Voraussetzungen des§ 1 Abs. 4 Z 2 MRG nicht gangbar sei. Mit der Geltendmachung einer Zinsminderung oder von Schadenersatzansprüchen sei ihr nicht gedient. Das mitgemietete Klosett habe sich auf einer Ebene mit der Wohnung befunden, das von den Beklagten neu hergestellte Klosett sei nur über eine steile Stiege zu erreichen (was ihr wegen ihrer schweren Gehbehinderung fast unmöglich sei) und im Winter unbenützbar, weil ständig eingefroren. Es könne nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen sein, daß der Vermieter, der rechtswidrigerweise einfach das Mietverhältnis für aufgelöst erklärt, anstelle den im Gesetz dafür vorgesehenen Weg der Kündigung zu beschreiten, durch sein gesetzwidriges Verhalten von der Verpflichtung zur Ersatzbeschaffung befreit wird. Zu diesen Ausführungen ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Die unter den Revisionsgründen des § 503 Abs. 1 Z 2 bzw. 3 ZPO gerügte Unterlassung der Prüfung bzw. Nichtbeachtung des Vorliegens der Voraussetzungen des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG ist für die Entscheidung der Frage, ob die Beklagten in analoger Anwendung der Bestimmungen der §§ 30 Abs. 2 Z 14 und 32 MRG zur Ersatzbeschaffung verpflichtet sind, ohne Bedeutung. Im Falle des Vorliegens des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG würden nämlich lediglich an die Stelle des §§ 3 und 6 MRG die Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB und deren Durchsetzung im streitigen Rechtsweg treten.

Für alle dem Kündigungsschutz des MRG unterliegenden Mietverträge gilt, daß sie (unter anderem) durch gerichtliche Aufkündigung (§ 29 Abs. 1 Z 1, § 33 Abs. 1 Satz 1 MRG) oder durch den Untergang des Mietgegenstandes, wenn und soweit eine Pflicht zur Wiederherstellung (§ 7 MRG) nicht besteht (§ 29 Abs. 1 Z 2 MRG, § 1112 ABGB), nicht aber durch die Forderung der früheren Aufhebung des Vertrages, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muß (§ 29 Abs. 1 Z 5 MRG, § 1118 3. Fall ABGB; vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 21 zu § 1118; Binder in Schwimann, ABGB, Rz 111 zu § 1118), aufgelöst werden. Eine Pflicht des Vermieters zur Ersatzbeschaffung im Sinne des § 32 MRG besteht nur im Falle einer Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 9, 11 und 14 bis 16 MRG, nicht jedoch im Falle des Unterganges des Mietgegenstandes. Bereits zu 5 Ob 606/88 wurde ausgesprochen, daß die Rechtsprechung zur Rechtslage nach dem Mietengesetz (§ 19 Abs. 2 Z 4, § 21 a), wonach den Bestandgeber bei auf § 1112 ABGB gestützten Räumungsklagen keine (verschuldensunabhängige) Pflicht zur Ersatzbeschaffung wie bei Kündigungen nach § 19 Abs. 2 Z 4, 4 a oder 4 b MG trifft (MietSlg. 26.136/11 ua, zuletzt etwa MietSlg. 34.242/31), im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 30 Abs. 2 Z 14, 15 oder 16, § 32; vgl. dazu Würth in Rummel, ABGB, Rz 46 bis 48 zu § 30 MRG) mangels wesentlicher Änderungen der Rechtslage aufrecht zu erhalten ist (vgl. ferner Binder in Schwimann, ABGB, Rz 11 zu § 1112; Gutknecht in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 743). Geht der Mietgegenstand aber aus Verschulden des Vermieters zugrunde, so gebührt dem Mieter Schadenersatz (§ 1112 Satz 2 Halbsatz 1 ABGB). Das Zugrundegehen des Mietgegenstandes als Grund für die (auch ohne darauf gerichtete Parteienerklärung) ex nunc eintretende Auflösung des Mietvertrages im Sinne des § 1112 ABGB kann im physischen oder rechtlichen Untergang bestehen, wobei für letzteren ein Abbruchsauftrag erforderlich ist und eine bloße Abbruchsbewilligung nicht genügt (Derbolav in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 432;

Würth in Rummel, ABGB, Rz 1 bis 4 zu § 1112; Binder in Schwimann, ABGB, Rz 2, 6 und 8 zu § 1112; MietSlg. 34.242/31, 37.173/32 je mwN;

5 Ob 606/88). Die sogenannte wirtschaftliche Abbruchreife ist Tatbestandsmerkmal des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z 14 MRG und eben deshalb bei Wohnungsmieten, die dem Kündigungsschutz nach dem MRG unterliegen, nicht als Aufhebungsgrund nach § 29 Abs. 1 Z 2 MRG anzuerkennen (6 Ob 702/86).

Diese Rechtslage bedeutet für den vorliegenden Fall, daß die Beklagten, wenn ein den Bestimmungen der §§ 1112 ABGB, 29 Abs. 1 Z 2 MRG zu unterstellender Sachverhalt nicht gegeben ist, eine Auflösung des Mietvertrages mit der Klägerin wegen wirtschaftlicher Abbruchreife durch einseitige außergerichtliche Erklärung nicht erreichen können und - solange sie nicht erfolgreich nach § 30 Abs. 2 Z 14 MRG kündigen - weiterhin zur Erhaltung des Mietgegenstandes verpflichtet bleiben, wobei allerdings ihre Erhaltungspflicht an der Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung des Gebäudes, in dem der Mietgegenstand liegt, ihre Grenze findet (siehe Würth in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 1096 und Rz 4 aE zu § 6 MRG, Binder in Schwimann, ABGB, Rz 62 zu § 1096;5 Ob 606/88; ob der Ausgang des Vorprozesses zu 1 C 31/88 des Erstgerichtes auf die Erhaltungspflicht der Beklagten von Einfluß ist, muß mangels eines diesbezüglichen Parteienvorbringens dahingestellt bleiben). Der Oberste Gerichtshof pflichtet daher dem Berufungsgericht darin bei, daß für eine analoge Anwendung der Bestimmungen der §§ 30 Abs. 2 Z 14 und 32 MRG auf den vorliegenden Fall die Voraussetzungen fehlen. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, daß die Klägerin die schon vom Berufungsgericht aufgezeigte Möglichkeit, Zinsminderung und Schadenersatz geltend zu machen, für unzureichend erachtet.

Es war daher der außerordentlichen Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E17040

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00537.89.0307.000

Dokumentnummer

JJT_19890307_OGH0002_0050OB00537_8900000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at