

TE OGH 1974/9/18 5Ob162/74

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.09.1974

Norm

ABGB §1112

Mietengesetz §21a

ZPO §192 Abs2

Kopf

SZ 47/100

Spruch

Der rechtskräftige Auftrag der Verwaltungsbehörde zur Räumung und Abtragung eines Gebäudes bedeutet den Widerruf der Benützungsbewilligung; er führt zum Erlöschen des Bestandverhältnisses nach § 1112 ABGB und rechtfertigt ein Räumungsbegehren wegen Unterganges der Bestandsache

Die durch die Novelle BGBl. 409/1074 neugeschaffene Bestimmung des § 21a MG über die Notwendigkeit einer Ersatzbeschaffung ist im Räumungsverfahren nach § 1112 ABGB nicht anzuwenden

Wird nach Abweisung eines im Berufungsverfahren gestellten Unterbrechungsantrages der gleiche Antrag im Revisionsverfahren neuerlich gestellt, dann ist er als Umgehung der Anfechtungsbeschränkung des § 192 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen

OGH 18. September 1974, 5 Ob 162/74 (KG Wels R 117/74; BG Wels 3 C 902/73)

Text

Die Klägerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ X, mit dem Haus Wels, V-Straße 18 in dem die beklagten Parteien eine im Hochparterre links vom Eingang gelegene, aus drei Zimmern und Nebenräumen bestehende Wohnung bewohnten bzw. bewohnen. Der Klägerin wurde vom Magistrat der Stadt Wels mit dem rechtskräftigen Bescheid vom 17. April 1973, MA 11-BauR-1025 1973 Ki/Vh gemäß § 90 der Bauordnung für die Gemeindegebiete der Landeshauptstadt Linz und der Stadt Wels, GuVBl 22/1887 aus bau- und sicherheitspolizeilichen Gründen die Räumung und Demolierung des genannten Hauses mit dem Beifügen aufgetragen, die Räumung des Objektes bis zum 30. Oktober 1973 durchzuführen und bis spätestens zwei Monate nach erfolgter Räumung das Gebäude bis auf die Grundmauern abzutragen

Mit der am 17. Juli 1973 eingebrachten Klage begehrte die Klägerin von den Beklagten die Räumung ihrer Wohnung in diesem Haus, weil auf Grund dieses Demolierungsauftrages ihre Bestandrechte erloschen und sie daher verpflichtet seien, die gemietete Wohnung samt Zubehör zu räumen.

Das Erstgericht wies den Antrag der Beklagten, das Verfahren bis zur Erledigung des beim Magistrat der Stadt W eingebrachten Antrages auf Wiederaufnahme des Verwaltungsverfahrens zu unterbrechen, ab. Mit seinem Urteil gab das Erstgericht dem Klagebegehren auf der Grundlage des rechtskräftigen, vom Gerichtunüberprüfaren Räumungs-

und Demolierungsbescheides der Verwaltungsbehörde statt. Den Mietern komme im Verwaltungsverfahren keine Parteistellung zu. Die im Räumungs- und Demolierungsauftrag festgesetzte Frist (30. Oktober 1973) sei im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung (19. November 1973) bereits abgelaufen gewesen. Der Hauseigentümer sei zudem berechtigt, eine Räumungsklage schon vor Ablauf der im Bescheid gesetzten Räumungsfrist einzubringen, damit er den von der Baubehörde erteilten Aufträgen zeitgerecht nachkommen könne. Es seien demnach die Bestandrechte der Beklagten im Sinne des § 1112 ABGB untergegangen, was das aus dem Eigentumsrecht der Klägerin abgeleitete Begehren auf Entfernung der nunmehr titellosen Benützerin der Sache rechtfertige.

Das Berufungsgericht wies den Antrag der Beklagten auf Unterbrechung des Berufungsverfahrens ab und gab der Berufung der Beklagten nicht Folge; gleichzeitig sprach es aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 50.000 S übersteige. Das Berufungsgericht billigte auf der Grundlage der für unbedenklich befundenen und aus einem mangelfreien Verfahren gewonnenen erstgerichtlichen Feststellungen auch deren rechtliche Beurteilung. Der kraft öffentlichen Rechtes (§ 90 der Bauordnung für die Stadt W) ergangene, den Abbruch des Hauses befehlende und nicht nur bauliche Veränderungen bewilligende Bescheid unterliege keiner Einflußnahme seitens der Anrainer. Mangels einer Anfechtung sei sohin von der Rechtskraft dieses Bescheides auszugehen. Dieser genüge zufolge des damit erteilten Auftrages, das Gebäude bis auf die Grundmauern abzutragen, seiner Tragweite nach den Erfordernissen für den Untergang der Bestandrechte. Die weitere Vorschreibung von als "Mietzins" bezeichneten Entgelten vom Oktober 1973 bis Jänner 1974 ändere nichts an der Verpflichtung, dem Auftrag der Baubehörde zu entsprechen, zumal eine solche Leistung nur noch als Benutzungsentgelt gewertet werden könne, wenn die Beklagten trotz Erlöschens ihres Bestandrechtes den bisherigen Mietgegenstand weiter benützten.

Der Oberste Gerichtshof wies den Antrag der Beklagten, das Revisionsverfahren bis zur Entscheidung über das wiederaufgenommene Baurechtsverfahren des Magistrates Wels zu unterbrechen, ab und gab der Revision der Beklagten nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Ein Unterbrechungsantrag kann zwar auch im Revisionsverfahren zulässig sein (vgl. Arb. 8522; SZ 33/44; Fasching II, 917), eine Unterbrechung des Revisionsverfahrens nach § 190 ZPO wegen eines "anhängigen" Verwaltungsverfahrens setzt aber ein bereits zur Zeit des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz anhängiges Verwaltungsverfahren voraus. Dem bezogenen Schreiben des Magistrates der Stadt Wels vom 2. April 1974 ist nur zu entnehmen, daß dort mit Schreiben vom 27. März 1974 der gegenständliche Baurechtsakt dem Magistrat der Landeshauptstadt Linz mit dem Ersuchen übermittelt wurde, die vorliegenden gegensätzlichen Gutachten über den Bauzustand des zu demolierenden Gebäudes von einem unbefangenen Bausachverständigen überprüfen zu lassen. Das Berufungsgericht hat in diesem Belange keinen Unterbrechungsgrund im Sinne des § 190 Abs. 1 ZPO vorgefunden. Wird nach Abweisung eines im Berufungsverfahren gestellten Unterbrechungsantrages dieser Antrag im Revisionsverfahren neuerlich gestellt, dann ist er als Umgehung der Unanfechtbarkeit gemäß § 192 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen (vgl. 6 Ob 33/60; ÖBl. 1974, 39; 7 Ob 180/73).

Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß nach übereinstimmender Lehre (Klang in Klang[2] V, 98, 125) und Rechtsprechung zusammengestellt in MietSlg. 21.206) ein rechtskräftiger Auftrag der Verwaltungsbehörde zur Räumung und Abtragung eines Gebäudes den Widerruf der Benützungsbewilligung bedeutet und damit zufolge Unterganges der Bestandsache im Sinne des § 1112 ABGB das Räumungsbegehren rechtfertigt (vgl. MietSlg. 21.206, 21.207). Im Sinne dieser Rechtsprechung kommt dem Mieter in dem zur Erlassung des Demolierungsauftrages führenden Verwaltungsverfahren nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch keine Parteistellung zu (vgl. VwGHSlgNF 1513 A. MietSlg. 21.206). Da demnach auf der Grundlage der Feststellungen der Untergerichte der dem Räumungsbegehren zugrunde liegende Räumungs- und Demolierungsauftrag des Magistrates der Stadt Wels vom 17. April 1973, MA 11-BauR-1025-1973 Ki/vh, mangels zulässiger Anfechtung in Rechtskraft erwachsen ist, kann ein in dieser Richtung gerügter Mangel des Berufungsverfahrens nicht wahrgenommen werden, zumal lediglich vorgebracht wurde, daß in der Frage "Parteistellung der Nachbarn" und davon abhängige Rechtskraft des Verwaltungsbescheides die näheren Umstände durch Beweisaufnahmen zu erhärten gewesen wären, ohne daß dazu ausgeführt wurde, worin hier der gerügte Mangel konkret gelegen sein soll.

Wenn sich das Berufungsgericht auf Unterlagen des Vermessungsamtes bezogen hat, so geschah dies im Zusammenhang mit der Darstellung der örtlichen Lage des gegenständlichen Hauses und der Bebauungsverhältnisse des Grundstücks. Diese Darstellung ist aber für die Entscheidung nicht von wesentlicher Bedeutung zumal § 90 der Bauordnung für die Städte Linz und Wels, GuVBl 22/1887, in der derzeit geltenden Fassung vorsieht, daß der Bürgermeister die im öffentlichen Interesse notwendige Beseitigung der an Gebäuden bemerkten Baugebrechen verfügt und die Räumung und Demolierung der baufälligen Gebäude anordnet, ohne daß den weiteren Bestimmungen der Bauordnung eine Beteiligtenstellung der Mieter im betroffenen Gebäude oder der Anrainer zu entnehmen wäre. Ein Zusammenhang mit dem Verfahren zur Baubewilligung (§§ 17 f. der Bauordnung) ist nicht erkennbar.

Wie bereits dargelegt, führt ein rechtskräftiger Räumungs- und Demolierungsbescheid der Baubehörde den rechtlichen Untergang des Bestandsobjektes und das Erlöschen des Bestandverhältnisses im Sinne des § 1112 ABGB herbei (vgl. überdies MietSlg. 7077, 18.222 u. v. a., zuletzt etwa 3 Ob 107/74). Entgegen der Auffassung der Revisionswerber sind der geltenden Bauordnung für die Stadt Wels keine Bestimmungen zu entnehmen, die hinsichtlich der von den Untergerichten angenommenen Rechtskraft des Demolierungsauftrages eine rechtliche Fehlbeurteilung annehmen ließen. Wie das Berufungsgericht zutreffend dargetan hat, kann auch die behauptete Unzugänglichkeit des ursprünglich zum Zubehör der Wohnung der beklagten Partei gehörigen Kellerabteils dem Räumungsbegehren nicht wirksam entgegengehalten werden. Daß die klagende Partei die Beistellung von Ersatzräumen für den Fall der Erlassung des Demolierungsauftrages zugesagt haben soll, steht dem Erfolg der auf den Räumungsauftrag gestützten Räumungsklage nicht entgegen (vgl. MietSlg. 22.156).

Auch das Bundesgesetz vom 12. Juli 1974, BGBl 409, über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen, kann kein für die Revisionswerberin günstigeres Ergebnis herbeiführen: Es ist wohl in Art. III Z. 2 dieses Bundesgesetzes vorgesehen daß § 21a des Mietengesetzes i. d. F. des Art. I Z. 10 leg. cit. auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes (1. August 1974) noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Kündigungen und Kündigungsstreitigkeiten nach dem zweiten Tatbestand des § 19 Abs 2 Z. 4 und § 19 Abs. 2 Z. 4 a MG in der bisherigen Fassung anzuwenden ist und sohin die Bestimmungen über die Ersatzbeschaffung gelten. Damit ist aber für die Revisionswerberin nichts gewonnen. Sowohl dem Gesetzeswortlaut als auch dem Bericht des Justizausschusses (1261 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates, XIII. GP) ist zu entnehmen, daß zur Eindämmung von spekulativen Häuserabbrüchen und der Regelung des Stadterneuerungsgesetzes folgend die dem geltenden Recht entsprechenden Kündigungstatbestände durch das Gebot der Ersatzbeschaffung ausgestaltet werden. Diesen Tatbeständen kann die bei Vorliegen eines rechtskräftigen Demolierungs- und Räumungsauftrages der Verwaltungsbehörde gegebene Rechtslage nicht gleichgestellt werden, bei der zufolge des Unterganges der Bestandsache auch das Erlöschen des Bestandrechtes anzunehmen ist. Abgesehen davon, daß in diesen Fällen sohin kein Bestandsverfahren wegen Aufkündigung des Bestandverhältnisses durchgeführt wird, vermag auch der Umstand, daß dieser Bescheid der Verwaltungsbehörde ja im öffentlichen Interesse, insbesondere wegen der gegebenen Sicherheitsgefährdung innerhalb der gesetzlichen Fristen durchgeführt werden muß, eine Verzögerung durch das Verfahren zur Ersatzbeschaffung im Rahmen der Bestimmungen des Mietengesetzes in der Fassung der Mietengesetznovelle 1974 nicht zu rechtfertigen.

Für eine analog Anwendung der neu geschaffenen Bestimmungen des § 21a MG auf die Fälle des § 1112 ABGB besteht aber auch deshalb kein Raum, weil § 1112 ABGB nicht nur den rechtlichen Untergang des Bestandgegenstandes (Demolierungsauftrag, Entziehung der Benützungsbewilligung u. a.), sondern auch den tatsächlichen Untergang des Bestandsobjektes (Zerstörung eines Hauses durch Lawinenabgang oder Vermurungen und andere Ereignisse) umfaßt. Da den Bestandgeber aber bei einem Untergang der Sache keine Wiederherstellungspflicht trifft (Zingher, Die Mängel der Mietobjekte und ihre Rechtsfolgen, 47), können die ausdrücklich für die Vertragsauflösung im Wege der Aufkündigung erlassenen Vorschriften nicht auch auf Fälle angewendet werden, die sowohl verfahrensrechtlich für die Räumungsklage des Liegenschaftseigentümers gegen den titellosen Benützer gelangt das Bestandsverfahren nicht zur Anwendung - als auch materiellrechtlich eine andere gesetzliche Regelung erfahren haben.

Aber auch Abs. 6 des § 21a MG i. d. F. des BGBl. 409/1974 führt für die Revisionswerberin zu keinem für sie günstigeren Ergebnis, da der auf Gründe des § 1112 ABGB gestützte Anspruch nicht in den Bereich der Kündigungsgründe des § 21a MG fällt.

Dieser Auffassung trägt auch der bereits zitierte Bericht des Justizausschusses zu Art. 1 Z. 10, der sich ausschließlich mit dem Kündigungsverfahren befaßt, und das Schrifttum, das davon ausgeht daß bei "Kündigungen"

Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen sind (Der Mieter 1974, H 3, 3, Punkt 12; HBZ 1974, H 15/16, 2), Rechnung.

Anmerkung

Z47100

Schlagworte

Bestandsache, rechtskräftiger Räumungs- und Demolierungsauftrag, rechtfertigt ein Räumungsbegehren wegen Unterganges der -, Demolierungsauftrag, rechtskräftiger Räumungs- und Demolierungsauftrag, rechtfertigt Räumungsbegehren wegen Untergang der Bestandsache, Ersatzbeschaffung nach § 21a MG, keine Anwendung auf Räumungsverfahren, nach § 1112 ABGB, Räumungsauftrag, rechtskräftiger - und Demolierungsauftrag rechtfertigt, Räumungsbegehren wegen Untergang der Bestandsache, Räumungsverfahren nach § 1112 ABGB, keine Anwendung der, Ersatzbeschaffung nach § 21a MG auf -, Unterbrechungsantrag, Zurückweisung eines neuerlich nach Abweisung im, Berufungsverfahren im Revisionsverfahren gestellten -, Untergang der Bestandsache, rechtskräftiger Räumungs- und, Demolierungsantrag rechtfertigt Räumungsbegehren wegen -, Zurückweisung eines neuerlich nach Abweisung im Berufungsverfahren im, Revisionsverfahren gestellten Unterbrechungsantrages

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1974:0050OB00162.74.0918.000

Dokumentnummer

JJT_19740918_OGH0002_0050OB00162_7400000_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