jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1967/3/8 6Ob58/67

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.03.1967

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Turba als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Nedjela, Dr. Greissinger, Dr. Höltzel und Dr. Wittmann als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteienn 1.) Herbert G*****, 2.) Friedrich A*****, 3.) Franz G*****, sämtliche vertreten durch Dr. Hans Proksch, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei L***** der Kleingärtner, *****, vertreten durch Dr. Friedrich P. Köhler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichts vom 22. November 1966, GZ 46 R 552/66-174, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Teilurteil des Bezirksgerichts Hietzing vom 31. März 1966, GZ 4 C 90/64-168, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der erstklagenden Partei Herbert G***** die mit 544,20 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger kündigten, ursprünglich neben einer weiterer Reihe Grundeigentümer, der Beklagten die näher bezeichneten Liegenschaften für den 31. Dezember 1959 auf und machten als Kündigungsgründe Zeitablauf, Bau von Wohnhäusern auf den Liegenschaften sowie weiters geltend, der von der Beklagten bezahlte Pachtschilling sei geringer, als die von den Klägern zu entrichtende Grundsteuer. Das Erstgericht erkannte zunächst die Kündigung wegen Zeitablaufs für berechtigt. Dieses Urteil und das bestätigende des Berufungsgerichts wurden aber mit Beschluss des Obersten Gerichtshofs aufgehoben, da der Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer keinen Kündigungsgrund nach dem Kleingartengesetz bilde, es daher der Prüfung der weiter geltend gemachten Gründe bedürfe.

Im zweiten Rechtsgange erkannte das Erstgericht die Aufkündigung hinsichtlich der noch am Verfahren beteiligten Kläger gemäß § 6 Abs 1 lit b KleingartenG für rechtswirksam. Dieses Urteil wurde vom Berufungsgericht aufgehoben, da der Sachverhalt in den in seinem Beschluss bezeichneten Richtungen noch näher erörtert werden müsse. Nunmehr erkannte das Erstgericht die Aufkündigung des Erstklägers Herbert G***** hinsichtlich der Liegenschaft EZ ***** mit Teilurteil für rechtswirksam, wobei es die Räumungsverpflichtung der Beklagten von einer Zug um Zug zu erbringenden Entschädigung von 250 S abhängig machte. Es stellte im Wesentlichen fest, der Kläger sei Eigentümer des von ihm aufgekündigten Grundstücks. Er beabsichtige, nach seiner Freimachung durch die Beklagte, dort ein Familienhaus laut des vorliegenden Bauplans, Beilage C, zu errichten. Die ihm am 14. 1. 1961 erteilte Baubewilligung sei in der Zwischenzeit abgelaufen. Diese Bauabsichten habe er, weil er jetzt nur einer Hütte wohne, die den

Bauvorschriften nicht entspreche und nach dem Bescheid der MagAbt 37 vom 8. 4. 1965 auch abzutragen sei. Er habe ein Haus in Altlengbach, dass er am 7. 8. 1961 um 130.000 S gekauft habe. In diesem könne er nicht wohnen, weil er in Wien berufstätig sei. Zur Zeit der Überreichung der Aufkündigung habe der Erstkläger Ersparnisse zuhause und auf einem Postsparbuch gehabt. Auf Anraten habe er vor dem 29. 8. 1959 einen Bausparvertrag über 150.000 S abgeschlossen, welche Vertragssumme er am 24. 3. 1966 auf 200.000 S erhöht habe. Sein Guthaben habe sich am 30. 12. 1962 auf 31.166,10 S belaufen und sei bis 30. 12. 1965 auf 63.521,14 S angewachsen. Am 20. 12. 1965 habe er aus Gründen der Steuerermäßigung einen weiteren Bausparvertrag mit einer Summe von 100.000 S abgeschlossen. Er besitze ein Postsparbuch, dessen Einlage vom 16. 5. 1963 von 40.000 S bis 18. 1. 1966 auf 150.000 S gestiegen sei. Er sei als Portier und Hilfsarbeiter tätig. Sein Einkommen habe im Mai 1963 2.600 S betragen und belaufe sich seit Mai 1965 auf rund 3.000 S. Er habe keine Sorgepflichten. Nach der Bauführung beabsichtige er Josefine F***** zu ehelichen. Diese habe schon, als er sie am 2. 9. 1962 kennenlernte, Ersparnisse gehabt. Ihr Postsparbuch habe am 20. 3. 1964 eine Einlage von 20.000 S aufgewiesen, die bis 18. 1. 1966 auf 44.000 S angestiegen sei. Sie wolle ihre Ersparnisse für den Hausbau zur Verfügung stellen und auch die Eltern des Erstklägers wollen dazu beisteuern. Der Klagevertreter sei bereit und in der Lage, dem Erstkläger aufgrund persönlicher Bürgschaft ohne bücherliche Sicherstellung einen Kredit von 100.000 S zu beschaffen. Die Liegenschaft des Erstklägers in Altlengbach sei unbelastet und habe einen Verkehrswert von 316.940 S. Die Kosten der vom Erstkläger beabsichtigten Bauführung belaufen sich auf 356.200 S. Auf der Liegenschaft des Erstklägers befinde sich ein Einstellraum des Subpächters der Beklagten Franz F*****. Dieser habe ihn an sein Holzhaus, das sich überdies auf seinem Kleingartenlos befinde, und welches zur Gänze auf seinem eigenen Grund stehe, angebaut. Die bebaute Fläche des Holzhauses betrage rund 50 m2, die des Einstellraums, der einen Wert von 2.040 S habe, ca 17 m2. Dazu kommen noch ein kleiner Werkzeugschuppen und ein altes unbenütztes Holzhaus. Der Wert des Betonbelags, der elektrischen Installationen und der Wasserleitung in der vom Subpächter vor rund 25 Jahren errichteten Baulichkeit belaufe sich insgesamt auf 1.000 S.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, der Baubeginn sei dem Erstkläger sofort nach Räumung der Liegenschaft möglich. Es stehen ihm an eigenem Guthaben und denen der Josefine F***** 263.506,14 S zur Verfügung, die hinreichen, den Bau zu beginnen. Es sei aber auch gewährleistet, dass der begonnene Bau ohne Unterbrechung zu Ende geführt werden könne, weil der Erstkläger durch Einzahlung eines vergleichsweise niedrigen Betrags die Möglichkeit habe, ein Bauspardarlehen von 140.000 S zu erhalten, ihm ein Kredit durch den Klagevertreter von 100.000 S zugesichert sei und er außerdem über seine lastenfreie Liegenschaft in Altlengbach mit einem Verkehrswert von 316.940 S verfüge.

Was den Anspruch der Beklagten auf Aufwandsentschädigung betreffe, überschreiten die Baulichkeiten ihres Subpächters F***** das nach dem zur Zeit ihrer Errichtung zulässige Ausmaß von 50 m2. Für die Baulichkeiten gebühre daher kein Ersatz. Für die sonstigen vorgenommenen Investitionen im Werte von 1.000 S gebühre unter Bedachtnahme auf die Bodenfläche der beiden Objekte des Subpächters gegenüber dem Erstkläger ein Teilbetrag von 250 S.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten keine Folge. Es sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstands 15.000 S übersteige. Das Berufungsgericht billigte die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts.

Die Beklagte bekämpft nun dieses Urteil mit Revision aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Aufhebung der Aufkündigung oder doch dahin abzuändern, dass der Erstkläger zur Leistung eines Aufwandersatzes von 2.290 S verpflichtet werde. Der Erstkläger beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht begründet.

Die Beklagte macht primär geltend, ein Kündigungsgrund müsse im Zeitpunkte der Aufkündigung vorliegen. Da der Erstkläger seine Aufkündigung im Jahre 1959 eingebracht habe, hätte es daher der Prüfung bedurft, ob er auch damals die Mittel hatte, die Bebauung innerhalb von Jahresfrist durchzuführen. Eine solche Prüfung sei aber nicht erfolgt.

Damit vertritt die Beklagte im Wesentlichen denselben Standpunkt wie in dem Verfahren, in dem die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs EvBl 1962 Nr 290 erging. Dort führte der Oberste Gerichtshof nun aus, dass der auch im vorliegenden Verfahren geltend gemachte Kündigungsgrund nach § 6 Abs 2 lit b KleingartenG dann gegeben ist, wenn das Grundstück innerhalb eines Jahres der Bebauung zugeführt werden soll und die Möglichkeit der fristgerechten

Durchführung des Baues glaubhaft gemacht wird. Es bedarf daher der Prüfung zweier Tatbestände, nämlich einerseits, dass das Grundstück innerhalb eines Jahres der Bebauung zugeführt werden kann. Darunter kann nun nicht die Vollendung des Baues, sondern nur der Baubeginn verstanden werden. Es muss die Gewähr gegeben sein, dass mit der Bebauung innerhalb eines Jahres begonnen wird. Da aber die Dauer des Kündigungsstreits und des Räumungsverfahrens von vornherein nicht abzusehen ist, kann die Jahresfrist auch erst mit der tatsächlichen Räumung zu laufen beginnen. Anderseits verlangt das Gesetz noch die Glaubhaftmachung, dass der Bau nicht nur begonnen, sondern dass er auch fortgesetzt und vollendet wird. Von dieser rechtlichen Beurteilung abzugehen, sieht sich der Oberste Gerichtshof auch nicht veranlasst. Dass den Untergerichten bei ihrer Prüfung in diesen Richtungen ein Fehler unterlaufen wäre, vermag aber auch die Revision nicht auszuführen.

Die Beklagte ist auch nicht im Recht, soweit sie sich dagegen wendet, dass für die Baulichkeiten des Subpächters F***** keine Entschädigung zuerkannt wurde. Gemäß § 9 KleingartenG besteht ein Anspruch auf Ersatz für Baulichkeiten bei Beendigung des Generalpachtverhältnisses nur dann, wenn sie den Bauvorschriften entsprechend errichtet wurden.

§ 9 der Verordnung vom 1. 8. 1936, GBl, der Stadt Wien Nr 37, der zunächst nähere Bestimmungen über die Art der in einem Kleingarten überhaupt zulässigen Baulichkeiten enthält, bestimmt weiter, dass das Gesamtausmaß aller Baulichkeiten nicht mehr als 10 % der Fläche des Kleingartens und nicht mehr als 50m2 betragen darf. Damit wird aber auf den Kleingarten als solchen abgestellt. In einem Garten dieser Art darf die Baufläche eines Häuschens insgesamt das bezeichnete Höchstausmaß nicht übersteigen. Das Gesamtausmaß der Baulichkeiten des Subpächters F***** auf seinem Kleingartenlos betrug aber 67 m2 und entsprach daher nicht den zwingenden Bestimmungen. Es gebührt daher für sie auch kein Ersatz. Daran ändert auch nichts, dass F***** Eigentümer des Grundes ist, auf dem sich sein Hauptgebäude befindet, da es eben nicht auf das Eigentum an dem Grund, sondern wie ausgeführt, auf das Ausmaß des Kleingartens ankommt. Dass aber F***** etwa 2 getrennte Kleingärten hätte und ihm damit für jeden von ihnen eine Baufläche bis zu 50m2 zuzubilligen sei, führt auch die Revision nicht aus.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu erkennen.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahren gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E87241 6Ob58.67

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1967:0060OB00058.67.0308.000

Dokumentnummer

JJT_19670308_OGH0002_0060OB00058_6700000_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