

## Zivilrecht

### §314 ZGB.

1. Hat der Nutzungsberechtigte in Ausübung seines Nutzungsrechts auf einer Bodenfläche zur Erholung ein Wochenendhaus oder eine Garage errichtet oder vom früheren Nutzer übernommen und ist diese Baulichkeit noch erhalten, dann kann das Nutzungsverhältnis über die Fläche auf Verlangen des Überlassenden gegen den Willen des Nutzungsberechtigten gemäß § 314 Abs. 4 Satz 3 ZGB nur gerichtlich aufgehoben werden.

2. Für die gerichtliche Entscheidung über die Aufhebung eines Nutzungsverhältnisses über eine Bodenfläche zur Erholung gelten dieselben Kriterien wie für die Kündigung durch den Überlassenden (§ 314 Abs. 3 ZGB). Der sachliche Unterschied besteht nicht in den materiellen Voraussetzungen, die für die Beendigung des Vertragsverhältnisses auf Verlangen des Überlassenden vorliegen müssen, sondern darin, daß eine gemäß § 314 Abs. 4 Satz 1 ZGB schriftlich ausgesprochene Kündigung, der der Nutzungsberechtigte nicht innerhalb einer angemessenen Zeit widerspricht, nach Ablauf der Kündigungszeit ohne Prüfung der dafür geltend gemachten Umstände zur Vertragsbeendigung führt, während bei der gerichtlichen Aufhebung des Vertragsverhältnisses in jedem Fall eine Prüfung der Gründe notwendig ist.

OG, Urteil vom 13. November 1976 — 3 OZK 19/76.

Zwischen den Prozeßparteien besteht ein Nutzungsverhältnis über eine dem Kläger gehörende Waldparzelle, auf der die Eltern des Verklagten als frühere Nutzungsberechtigte ein Wochenendhaus errichtet hatten, das vom Verklagten übernommen wurde. Am 30. April 1975 brach in diesem Wochenendhaus ein Brand aus.

Nachdem der Verklagte eine zum 30. September 1975 ausgesprochene Kündigung des Nutzungsverhältnisses nicht anerkannt hatte, hat der Kläger im Juli 1975 Klage auf Räumung der Parzelle erhoben. Er hat behauptet, daß der Brand vom Verklagten verschuldet worden sei, denn dieser habe unter Verletzung der Brandschutzbestimmungen im Hause eine Feuerstelle betrieben. Der Verklagte biete aber auch deshalb nicht die Gewähr für eine ordnungsgemäße Nutzung, weil er zu starkem Alkoholgenuß neige und keiner geregelten Arbeit nachgehe. Daraus ergebe sich, daß die Kündigung, die keiner Begründung bedürfe, nicht willkürlich ausgesprochen worden sei, und daß — sofern Mieterschutz bestehe — auch das Verlangen auf Mietaufhebung gemäß § 2 MSchG begründet sei.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt. Er hat sich auf Mieterschutz berufen und vorgetragen, daß er bereits Maßnahmen zum Wiederaufbau des Wochenendhauses getroffen habe. Das Vorbringen des Klägers hat er bestritten.

Das Kreisgericht hat den Verklagten antragsgemäß verurteilt. Die vom Verklagten gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht als offensichtlich unbegründet abgewiesen.

Der Präsident des Obersten Gerichts hat die Kassation des Beschlusses des Bezirksgerichts beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Den Entscheidungen der Instanzgerichte liegt die Rechtsauffassung zugrunde, daß der Vermieter nach dem früheren Recht Mietverträge über unbebaute Bodenflächen auch dann hätte frei kündigen können, wenn der Mieter darauf ein Wochenendhaus oder eine andere Baulichkeit errichtet hat. Das ist fehlerhaft.

§ 1 MSchG, das bis zum 31. Dezember 1975 in Kraft war, hat seinem Wortlaut nach zwar nur Mietverträge über Gebäude oder Gebäudeteile erfaßt. Mietverträge über unbebaute Grundstücke dagegen nur dann, wenn sie — was hier offensichtlich nicht vorliegt — gewerblich genutzt werden. Das Bedürfnis, die Mieter von Gebäuden oder Räumen vor willkürlichen oder jedenfalls nicht ausreichend gerechtfertigten Kündigungen zu schützen, besteht aber nicht nur

für die Mieter von Gebäuden oder Räumen, sondern im gleichen Maße auch für die Nutzer von unbebauten Grundstücken zu Erholungszwecken, die darauf in Ausübung ihres vertraglichen Nutzungsrechts eine Baulichkeit errichtet haben. Das zwingt zur entsprechenden Anwendung der Vorschriften des Mieterschutzgesetzes auch auf Verträge dieser Art, die nach dem früheren Recht als Mietverträge aufzufassen waren.

Diese rechtliche Konsequenz steht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichts zum Mieterschutzgesetz in anderen Fällen. So wurde bereits im Urteil vom 29. November 1968 — 2 Zz 30/68 — (OGZ Bd. 12 S. 218; NJ1969 S. 189) ausgesprochen, daß das Mieterschutzgesetz auch für Mietverhältnisse über mit einem Wochenendhaus bebaute Grundstücke gilt, und mit Urteil vom 21. Dezember 1971 - 2 Zz 9/71 - (NJ 1972 S. 113) wurde entschieden, daß dieses Gesetz auch dann anzuwenden ist, wenn eine Bodenfläche mit der Zweckbestimmung vermietet wurde, darauf eine Garage zu errichten. Im übrigen entspricht diese Rechtsprechung im wesentlichen der gesetzlichen Neuregelung nach § 314 Abs. 4 ZGB. Nutzungsverhältnisse über Bodenflächen zur Erholung können danach gegen den Willen des Nutzungsberechtigten dann, wenn er im Rahmen des Nutzungsrechts ein Wochenendhaus oder eine Garage errichtet hat, ebenfalls nur durch gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden.

Der Beschluß des Bezirksgerichts war daher auf den Kassationsantrag gemäß § 162 Abs. 1 ZPO aufzuheben. Die Sache ist jedoch noch nicht zur Entscheidung reif, sie war daher an das Bezirksgericht zur Verhandlung zurückzuverweisen. Das ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Die entsprechende Anwendung des Mieterschutzgesetzes auf Verträge über unbebaute Bodenflächen zur Erholung, die für die Zeit vor dem 31. Dezember 1975 aus den angeführten Gründen in Betracht zu ziehen war, weil eine spezielle gesetzliche Regelung bis dahin nicht bestand, hat die Existenz einer vom Nutzungsberechtigten errichteten oder von ihm vom früheren Nutzer übernommenen Baulichkeit zur Voraussetzung. Denn damit soll die weitere Nutzung dieser Baulichkeit gesichert und ausgeschlossen werden, daß der Überlassende die Nutzung durch einseitige, keiner sachlichen Prüfung zugängliche Maßnahmen für die Zukunft unterbinden kann. Gerade in diesem Punkt ist von einer im Prinzip objektiv gleichen Interessenlage der Mieter von Bodenflächen auszugehen, unabhängig davon, ob die Baulichkeit vom Vertrag mit erfaßt oder vom Nutzer im Rahmen seines Nutzungsrechts errichtet wurde. Die Ausdehnung dieses Rechtsgedankens auch auf Verträge über unbebaut gebliebene Bodenflächen oder auf solche Fälle, in denen eine errichtete Baulichkeit wieder vollständig abgebrochen wurde, oder auf andere, nicht vom Vermieter zu vertretende Weise untergegangen ist, scheidet an den bis zum 31. Dezember 1975 in Kraft gewesenen gesetzlichen Regelungen, die dem Wortlaut nach für Nutzungsverträge über unbebaute Bodenflächen überhaupt keinen Kündigungsschutz vorsahen.

Unter Beachtung der konkreten Umstände des vorliegenden Falles hängt demnach die Beantwortung der Frage, ob die vom Kläger ausgesprochene Kündigung wirksam geworden ist, davon ab, ob durch den Brand das Wochenendhaus vollständig vernichtet wurde oder doch in einem solchen Umfang, daß für den beabsichtigten Wiederaufbau der Abbruch sämtlicher erhalten gebliebener Teile erforderlich wird.

Die Instanzgerichte haben den Umfang des Brandschadens von ihrem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig nicht geprüft. Das ist nunmehr nachzuholen. Dabei ist darauf hinzuweisen, daß für die Beurteilung dieser Frage das vom Kläger dem Kreisgericht vorgelegte Gutachten des Bauingenieurs S. nicht ausreichend erscheint.

Ergibt die weitere Sachaufklärung, daß seinerzeit für den Verklagten Mieterschutz nach dem Mieterschutzgesetz bestanden hat, so daß die vom Kläger ausgesprochene Kündigung nicht wirksam werden konnte, so folgt daraus, daß