

# TE OGH 2001/8/9 2Ob180/01m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.08.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei L\*\*\*\*\*-Betriebsgesellschaft, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Ulrich Polley, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Mag. Gerlind F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Christian Tschurtschenthaler, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgericht vom 20. April 2001, GZ 1 R 110/01y-14, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 22. Jänner 2001, GZ 14 C 422/00h-10, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 21.547,80 (darin enthalten USt von S 3.591,30, keine Barauslagen) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Landeskrankenanstalten-Betriebsgesellschaft begehrt von der Beklagten die Räumung zweier im Areal des Landeskrankenhauses K\*\*\*\*\* gelegener Buffetbetriebe. Sie brachte dazu vor, mit Schreiben vom 28. 12. 1999 die mit der Beklagten abgeschlossenen Pachtverträge zum 30. 6. 2000 aufgekündigt zu haben.

Die Beklagte erhob unter anderem die Einrede der mangelnden Aktivlegitimation mit der Begründung, Bestandgeber sei das Land Kärnten, das auch Liegenschaftseigentümer (der Krankenhausliegenschaft) sei.

Unbestritten ist, dass das Land Kärnten grundbücherlicher Eigentümer jener Liegenschaft ist, auf welcher die beklagte Partei nach Maßgabe der von ihr mit dem Land Kärnten abgeschlossenen Verträge Buffets betreibt.

Mit Schreiben vom 28. 12. 1999 kündigte die klagende Partei die zwischen der Beklagten und dem Land Kärnten abgeschlossenen Pachtverträge zum 30. 6. 2000 auf. Die Aufkündigung erfolgte unter dem Hinweis, dass die klagende Partei seit 1. 6. 1993 gesetzlich legitimer Rechtsnachfolger gemäß dem Krankenanstalten-Betriebsgesetz sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und führte in rechtlicher Hinsicht aus, gemäß § 3 Abs 5 lit i des Landesgesetzes vom 25. 2. 1993 über die Organisation und die Betriebsführung der Landeskrankenanstalten (Krankenanstalten-Betriebsgesetz) obliege der klagenden Partei die Verwaltung auch der gegenständlichen Liegenschaft. Der bloße Verwalter sei aber zur Aufkündigung im eigenen Namen nicht legitimiert. Dies gelte selbst dann, wenn die klagende Partei gesetzlicher Vertreter des Landes Kärnten kraft öffentlichen Rechtes sein sollte. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und führte in rechtlicher Hinsicht aus, gemäß Paragraph 3, Absatz 5, Litera i,

des Landesgesetzes vom 25. 2. 1993 über die Organisation und die Betriebsführung der Landeskrankenanstalten (Krankenanstalten-Betriebsgesetz) obliege der klagenden Partei die Verwaltung auch der gegenständlichen Liegenschaft. Der bloße Verwalter sei aber zur Aufkündigung im eigenen Namen nicht legitimiert. Dies gelte selbst dann, wenn die klagende Partei gesetzlicher Vertreter des Landes Kärnten kraft öffentlichen Rechtes sein sollte.

Das dagegen von der klagenden Partei angerufene Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, die ordentliche Revision sei zulässig.

In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, die Klägerin sei eine Anstalt öffentlichen Rechtes mit eigener Rechtspersönlichkeit (§ 2 Abs 1 Krankenanstalten-Betriebsgesetz). Ihr obliege im Rahmen dieses Gesetzes die Verwaltung, der Betrieb und die Erhaltung der Landeskrankenanstalten (§ 3 Abs 1 Krankenanstalten-Betriebsgesetz). Hinsichtlich des unbeweglichen Vermögens erfolge der Eigentumserwerb zwar auf Rechnung der klagenden Partei, jedoch im Namen des Landes Kärnten, im Übrigen aber im Namen und auf Rechnung der klagenden Partei (§ 3 Abs 2 leg cit). Mit dem Inkrafttreten des Krankenanstalten-Betriebsgesetzes sei die Klägerin Rechtsträger der vom Land Kärnten als zweckgebundenes Verwaltungsvermögen geführten Landeskrankenanstalten unter anderem an dem Standort K\*\*\*\*\*. Die Übertragung der Rechtsträgerschaft an die klagende Partei bewirke den Rechtsübergang im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, ausgenommen hievon sei das unbewegliche Landesvermögen, welches im Eigentum des Landes bleibe (§ 50 Abs 2 leg cit). In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, die Klägerin sei eine Anstalt öffentlichen Rechtes mit eigener Rechtspersönlichkeit (Paragraph 2, Absatz eins, Krankenanstalten-Betriebsgesetz). Ihr obliege im Rahmen dieses Gesetzes die Verwaltung, der Betrieb und die Erhaltung der Landeskrankenanstalten (Paragraph 3, Absatz eins, Krankenanstalten-Betriebsgesetz). Hinsichtlich des unbeweglichen Vermögens erfolge der Eigentumserwerb zwar auf Rechnung der klagenden Partei, jedoch im Namen des Landes Kärnten, im Übrigen aber im Namen und auf Rechnung der klagenden Partei (Paragraph 3, Absatz 2, leg cit). Mit dem Inkrafttreten des Krankenanstalten-Betriebsgesetzes sei die Klägerin Rechtsträger der vom Land Kärnten als zweckgebundenes Verwaltungsvermögen geführten Landeskrankenanstalten unter anderem an dem Standort K\*\*\*\*\*. Die Übertragung der Rechtsträgerschaft an die klagende Partei bewirke den Rechtsübergang im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, ausgenommen hievon sei das unbewegliche Landesvermögen, welches im Eigentum des Landes bleibe (Paragraph 50, Absatz 2, leg cit).

Nach § 3 Abs 5 Krankenanstalten-Betriebsgesetz obliege der klagenden Partei "neben der Wahrnehmung ihrer eigenen Angelegenheiten" unter anderem die Liegenschaftsverwaltung (Abs 5 lit i) und der Abschluss von Verträgen (Abs 5 lit m). Nach Paragraph 3, Absatz 5, Krankenanstalten-Betriebsgesetz obliege der klagenden Partei "neben der Wahrnehmung ihrer eigenen Angelegenheiten" unter anderem die Liegenschaftsverwaltung (Absatz 5, Litera i,) und der Abschluss von Verträgen (Absatz 5, Litera m,).

Zur Kündigung aktiv legitimiert sei der jeweilige Bestandgeber, im Regelfall also der Eigentümer. Gemäß § 50 Abs 2 Krankenanstalten-Betriebsgesetz sei die klagende Partei nicht Eigentümerin. Das zur Vermietung berechtigende Verfügungsrecht leite sich aus dem Benützungsrecht an der Sache ab. Stehe die Nutzung auf Grund eines dinglichen oder obligatorischen Rechtes einem anderen als dem Eigentümer zu, so sei jener anstelle des Eigentümers zur Vermietung und Verpachtung berechtigt. Es sei daher zu prüfen, ob der klagenden Partei derartige Nutzungsrechte an den im Eigentum des Landes Kärnten stehenden Liegenschaften und Gebäuden im Bereich von Landeskrankenanstalten eingeräumt worden sei. Dagegen spreche ganz eindeutig § 3 Abs 5 Krankenanstalten-Betriebsgesetz; dort heiße es nämlich, der klagenden Partei obliege neben der Wahrnehmung ihrer eigenen Angelegenheiten die Liegenschaftsverwaltung und auch der Abschluss von Verträgen. Es handle sich bei diesen Angelegenheiten sohin nicht um eigene Angelegenheiten der klagenden Partei, sondern um fremde Angelegenheiten, die allerdings von der Klägerin zu besorgen seien. Damit stimme die Übertragung bloß der "Liegenschaftsverwaltung" überein. Zum Unterschied von dem zwischen Hausverwalter und Eigentümer geschlossenen Bevollmächtigungsvertrag beruhe die Bevollmächtigung nicht auf Vertrag, sondern auf Gesetz. Der vertraglich oder gesetzlich Bevollmächtigte könne jedoch nicht in eigenem Namen, sondern nur als direkter Stellvertreter des Eigentümers in dessen Namen auftreten. Zur Kündigung aktiv legitimiert sei der jeweilige Bestandgeber, im Regelfall also der Eigentümer. Gemäß Paragraph 50, Absatz 2, Krankenanstalten-Betriebsgesetz sei die klagende Partei nicht Eigentümerin. Das zur Vermietung berechtigende Verfügungsrecht leite sich aus dem Benützungsrecht an der Sache ab. Stehe die Nutzung auf Grund eines dinglichen oder obligatorischen Rechtes einem anderen als dem Eigentümer zu, so sei jener anstelle des Eigentümers zur Vermietung und Verpachtung berechtigt. Es sei daher zu prüfen, ob der klagenden Partei

derartige Nutzungsrechte an den im Eigentum des Landes Kärnten stehenden Liegenschaften und Gebäuden im Bereich von Landeskrankenanstalten eingeräumt worden sei. Dagegen spreche ganz eindeutig Paragraph 3, Absatz 5, Krankenanstalten-Betriebsgesetz; dort heiße es nämlich, der klagenden Partei obliege neben der Wahrnehmung ihrer eigenen Angelegenheiten die Liegenschaftsverwaltung und auch der Abschluss von Verträgen. Es handle sich bei diesen Angelegenheiten sohin nicht um eigene Angelegenheiten der klagenden Partei, sondern um fremde Angelegenheiten, die allerdings von der Klägerin zu besorgen seien. Damit stimme die Übertragung bloß der "Liegenschaftsverwaltung" überein. Zum Unterschied von dem zwischen Hausverwalter und Eigentümer geschlossenen Bevollmächtigungsvertrag beruhe die Bevollmächtigung nicht auf Vertrag, sondern auf Gesetz. Der vertraglich oder gesetzlich Bevollmächtigte könne jedoch nicht in eigenem Namen, sondern nur als direkter Stellvertreter des Eigentümers in dessen Namen auftreten.

Die Verwaltervollmacht decke zwar jedes Vertreterhandeln, das die Verwaltung erfordere, das ändere aber nichts daran, dass der Machthaber nicht im eigenen Namen auftreten könne. Das Erstgericht habe daher die Klage zu Recht mangels Aktivlegitimation abgewiesen.

Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht für zulässig, weil zur Auslegung der §§ 1 ff und 50 Kärntner Krankenanstalten-Betriebsgesetz noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes im Zusammenhang mit der Aktivlegitimation der klagenden Partei vorliege. Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht für zulässig, weil zur Auslegung der Paragraphen eins, ff und 50 Kärntner Krankenanstalten-Betriebsgesetz noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes im Zusammenhang mit der Aktivlegitimation der klagenden Partei vorliege.

Dagegen richtet sich die Revision der klagenden Partei mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückzuverweisen.

Die Beklagte hat Revisionsbeantwortung erstattet und beantragt, der Revision der klagenden Partei nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Die klagende Partei macht in ihrem Rechtsmittel geltend, zum Zeitpunkte des Abschlusses der beiden Pachtverträge mit der Beklagten in den Jahren 1986 und 1988 sei das Land Kärnten Rechtsträger der Kärntner Landeskrankenanstalten gewesen. Nun sei aber sie auf Grund der Bestimmungen des Krankenanstalten-Betriebsgesetzes Rechtsträger des Landeskrankenhauses Klagenfurt. Mit der Übertragung der Rechtsträgerschaft und der ausdrücklich im Gesetz statuierten Gesamtrechtsnachfolge sei das Recht zur Disposition über diese Verträge auf sie übergegangen. Das Land Kärnten habe sich lediglich das "nackte Eigentum" am zweckgebundenen Liegenschaftsvermögen vorbehalten, doch gelte auch hier die Einschränkung, dass unbewegliches Vermögen zwar im Namen des Landes, aber auf Rechnung der klagenden Partei (§ 3 Abs 2 leg cit) zu erwerben sei. Auch aus dieser Bestimmung sei zu schließen, dass die Nutzung des unbeweglichen Landesvermögens der klagenden Partei übertragen worden sei. Die klagende Partei macht in ihrem Rechtsmittel geltend, zum Zeitpunkte des Abschlusses der beiden Pachtverträge mit der Beklagten in den Jahren 1986 und 1988 sei das Land Kärnten Rechtsträger der Kärntner Landeskrankenanstalten gewesen. Nun sei aber sie auf Grund der Bestimmungen des Krankenanstalten-Betriebsgesetzes Rechtsträger des Landeskrankenhauses Klagenfurt. Mit der Übertragung der Rechtsträgerschaft und der ausdrücklich im Gesetz statuierten Gesamtrechtsnachfolge sei das Recht zur Disposition über diese Verträge auf sie übergegangen. Das Land Kärnten habe sich lediglich das "nackte Eigentum" am zweckgebundenen Liegenschaftsvermögen vorbehalten, doch gelte auch hier die Einschränkung, dass unbewegliches Vermögen zwar im Namen des Landes, aber auf Rechnung der klagenden Partei (Paragraph 3, Absatz 2, leg cit) zu erwerben sei. Auch aus dieser Bestimmung sei zu schließen, dass die Nutzung des unbeweglichen Landesvermögens der klagenden Partei übertragen worden sei.

Die Nutzung des zweckgebundenen Landesvermögens gehöre zu den eigenen Angelegenheiten der klagenden Partei, nämlich zur Betriebsführung der Landeskrankenanstalten. Wenn ihr überdies in § 3 Abs 5 lit i leg cit die Liegenschaftsverwaltung aufgetragen worden sei, so komme damit zum Ausdruck, dass ihr nicht nur das Recht zur Nutzung, sondern auch die Verpflichtung zur Erhaltung und Pflege der Liegenschaften zukomme. Dies ergebe sich letzten Endes auch aus § 3 Abs 2 Krankenanstalten-Betriebsgesetz, wonach beispielsweise auch der Erwerb von Krankenanstalten nur dann im Namen des Landes, allerdings auf Rechnung der Landesanstalt erfolge, wenn Eigentum

erworben werden solle. Zur Betriebsführung eines Krankenhauses gehöre es, Einrichtungen zur sekundären Versorgung von Patienten, Besuchern und Personal zu schaffen und zu halten. Die Disposition über Buffetbetriebe und über diesbezügliche Verträge gehöre daher zur Betriebsführung. Die Nutzung des zweckgebundenen Landesvermögens gehöre zu den eigenen Angelegenheiten der klagenden Partei, nämlich zur Betriebsführung der Landeskrankenanstalten. Wenn ihr überdies in Paragraph 3, Absatz 5, Litera i, leg cit die Liegenschaftsverwaltung aufgetragen worden sei, so komme damit zum Ausdruck, dass ihr nicht nur das Recht zur Nutzung, sondern auch die Verpflichtung zur Erhaltung und Pflege der Liegenschaften zukomme. Dies ergebe sich letzten Endes auch aus Paragraph 3, Absatz 2, Krankenanstalten-Betriebsgesetz, wonach beispielsweise auch der Erwerb von Krankenanstalten nur dann im Namen des Landes, allerdings auf Rechnung der Landesanstalt erfolge, wenn Eigentum erworben werden solle. Zur Betriebsführung eines Krankenhauses gehöre es, Einrichtungen zur sekundären Versorgung von Patienten, Besuchern und Personal zu schaffen und zu halten. Die Disposition über Buffetbetriebe und über diesbezügliche Verträge gehöre daher zur Betriebsführung.

### **Rechtliche Beurteilung**

Hiezu wurde erwogen:

Grundsätzlich kann gemäß § 510 Abs 3 ZPO auf die zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichtes verwiesen werden. Auf der Bestandgeberseite ist zur Kündigung der jeweilige Bestandgeber legitimiert, also in der Regel der Eigentümer der Bestandsache (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, § 33 MRG Rz 14 mwN). Das Eigentum an der Bestandsache steht im vorliegenden Fall ohne Zweifel dem Land Kärnten zu. Die klagende Partei wurde zur Verwirklichung der Ausgliederung der Krankenanstalten durch das Gesetz von 25. 2. 1993 über die Organisation und die Betriebsführung der Landeskrankenanstalten (Kärntner Landeskrankenanstalten-Betriebsgesetz-K-KABG) geschaffen. Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes ist sie Rechtsträger der vom Land Kärnten als zweckgebundenes Verwaltungsvermögen geführten Landes-Krankenanstalt K\*\*\*\*\* geworden; ausgenommen von der Gesamtrechtsnachfolge blieb aber das unbewegliche Landesvermögen (§ 50 Abs 2 K-KABG). Grundsätzlich kann gemäß Paragraph 510, Absatz 3, ZPO auf die zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichtes verwiesen werden. Auf der Bestandgeberseite ist zur Kündigung der jeweilige Bestandgeber legitimiert, also in der Regel der Eigentümer der Bestandsache (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Paragraph 33, MRG Rz 14 mwN). Das Eigentum an der Bestandsache steht im vorliegenden Fall ohne Zweifel dem Land Kärnten zu. Die klagende Partei wurde zur Verwirklichung der Ausgliederung der Krankenanstalten durch das Gesetz von 25. 2. 1993 über die Organisation und die Betriebsführung der Landeskrankenanstalten (Kärntner Landeskrankenanstalten-Betriebsgesetz-K-KABG) geschaffen. Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes ist sie Rechtsträger der vom Land Kärnten als zweckgebundenes Verwaltungsvermögen geführten Landes-Krankenanstalt K\*\*\*\*\* geworden; ausgenommen von der Gesamtrechtsnachfolge blieb aber das unbewegliche Landesvermögen (Paragraph 50, Absatz 2, K-KABG).

Das zur Vermietung (Verpachtung) berechtigende Verfügungsrecht leitet sich aus dem Benützungsrecht an der Sache ab. Steht die Nutzung auf Grund eines dinglichen oder obligatorischen Rechtes einem anderen als dem Eigentümer zu, so ist jener anstelle des Eigentümers zur Vermietung oder Verpachtung berechtigt (Würth, in Rummel<sup>3</sup>, ABGB, §§ 1092 bis 1094, Rz 8), und damit auch zur Auflösung von Bestandverträgen im eigenen Namen. Ein derartiges Nutzungsrecht wurde aber der klagenden Partei durch das K-KABG nicht eingeräumt. Vielmehr bestimmt § 3 Abs 5 lit i K-KABG, dass der klagenden Partei "neben der Wahrnehmung ihrer eigenen Angelegenheiten" die Liegenschaftsverwaltung obliegt. Der Liegenschaftsverwalter kann zwar selbst Bestandverträge abschließen und aufkündigen (Strasser, in Rummel<sup>3</sup>, ABGB, §§ 1027 bis 1033, Rz 9), dies aber nicht im eigenen Namen (MietSlg 50.109). Auch aus § 3 Abs 2 K-KABG ergibt sich nichts anderes, regelt doch diese Bestimmung nur die Errichtung, die Erweiterung durch Um- oder Zubau und den Erwerb von Krankenanstalten. Entgegen der in der Revision vertretenen Ansicht räumt die Liegenschaftsverwaltung im Sinne des § 3 Abs 5 lit i K-KABG der klagenden Partei nicht das Recht und die Pflicht zur Pflege und Erhaltung der Liegenschaften ein, sondern ist ein Verwalter im Rechtssinn ein Stellvertreter, dessen Vollmachtsumfang im Sinne des § 1029 ABGB geregelt ist (vgl Strasser, aaO, §§ 1027 bis 1033, Rz 7). Das zur Vermietung (Verpachtung) berechtigende Verfügungsrecht leitet sich aus dem Benützungsrecht an der Sache ab. Steht die Nutzung auf Grund eines dinglichen oder obligatorischen Rechtes einem anderen als dem Eigentümer zu, so ist jener anstelle des Eigentümers zur Vermietung oder Verpachtung berechtigt (Würth, in Rummel<sup>3</sup>, ABGB, Paragraphen 1092 bis 1094, Rz 8), und damit auch zur Auflösung von Bestandverträgen im eigenen Namen. Ein derartiges Nutzungsrecht wurde aber der klagenden Partei durch das K-KABG nicht eingeräumt. Vielmehr bestimmt Paragraph 3, Absatz 5, Litera i, K-KABG, dass der

klagenden Partei "neben der Wahrnehmung ihrer eigenen Angelegenheiten" die Liegenschaftsverwaltung obliegt. Der Liegenschaftsverwalter kann zwar selbst Bestandverträge abschließen und aufkündigen (Strasser, in Rummel3, ABGB, Paragraphen 1027 bis 1033, Rz 9), dies aber nicht im eigenen Namen (MietSlg 50.109). Auch aus Paragraph 3, Absatz 2, K-KABG ergibt sich nichts anderes, regelt doch diese Bestimmung nur die Errichtung, die Erweiterung durch Um- oder Zubau und den Erwerb von Krankenanstalten. Entgegen der in der Revision vertretenen Ansicht räumt die Liegenschaftsverwaltung im Sinne des Paragraph 3, Absatz 5, Litera i, K-KABG der klagenden Partei nicht das Recht und die Pflicht zur Pflege und Erhaltung der Liegenschaften ein, sondern ist ein Verwalter im Rechtssinn ein Stellvertreter, dessen Vollmachtsumfang im Sinne des Paragraph 1029, ABGB geregelt ist vergleiche Strasser, aaO, Paragraphen 1027 bis 1033, Rz 7).

Es mag wohl richtig sein, dass es zur Betriebsführung eines Krankenhauses gehört, über Buffetbetriebe und über diesbezügliche Verträge zu disponieren, doch ändert dies nichts daran, dass eben hinsichtlich der Liegenschaften im K-KABG festgelegt wurde, dass diese im Eigentum des Landes Kärnten bleiben und von der klagenden Partei (nur) zu verwalten sind.

Es war daher der Revision der klagenden Partei nicht Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO.

**Textnummer**

E62708

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0020OB00180.01M.0809.000

**Im RIS seit**

08.09.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

19.05.2011

**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)