

Wien, Am Dienstag, den 5. März 1929

.....

Kündigungsrecht der Gemeinde bei Errichtung eines Wohnhausbaues. Die Gemeinde Wien hat im Jahre 1927 die Häuser XVIII., Währingerstrasse 176 und 178 und Kühlergasse 3, die mehr als hundert Jahre alt sind, erworben, um die Häuser niederzureissen und an ihre Stelle eine moderne Wohnhausanlage aufzuführen. Sie musste daher alle Mieter dieser Häuser kündigen, wobei sie sich bereit erklärte, den durch die Kündigung betroffenen Parteien Ersatzräume zu beschaffen. Tatsächlich kam es auch teils durch aussergerichtliche Verhandlungen, teils vor Gericht zum Abschluss von Vergleichen mit fast allen Mietern, wonach diese ihre bisherigen Wohnungen oder Geschäftslokale gegen Erhalt von Ersatzräumen aufgaben. Lediglich ein Gemischtwarenhändler, der in einem der zur Demolierung bestimmten Häuser eine Wohnung mit Laden gemietet hatte, berief gegen das erstinstanzliche Urteil, mit dem die Kündigung für wirksam erklärt werden war. Das Landesgericht als zweite Instanz wies nun vor einigen Tagen unter Vorsitz seines Vizepräsidenten Hofrat Dr. Blaschtowitschka die Berufung des Gemischtwarenhändlers ab. In der Begründung des Urteils wird ausgesprochen, dass schon mit Rücksicht auf den Beschluss des Gemeinderatsausschusses für Wohnungswesen der Stadt Wien vom 6. Dezember 1927, der an Stelle der alten Häuser die Errichtung einer modernen Wohnhausanlage vorsieht, ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des Mietengesetzes angenommen werden kann. Dieser Beschluss ist von einer Stelle ausgegangen, die öffentliche Aufgaben zu erfüllen hat, in der die von der Bevölkerung Wiens gewählten Vertreter die Interessen der Allgemeinheit zu wahren und in diesem Sinne zu beschliessen haben. Der mit dem öffentlichen Interesse gleichlaufende Beschluss des genannten Ausschusses kann daher nicht mit dem Entschlusse eines spekulativen Hauseigentümers verglichen werden kann, dem es nur darauf ankommt, seine eigenen Interessen zu wahren. Dass aber die Wahrung eines öffentlichen, insbesondere auf Verringerung der Wohnungsnot gerichteten Interesses einen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des Paragraph 19, Absatz 1, M.G. darstellt wird in der Judikatur allgemein anerkannt. Die Gemeinde Wien sei auch nicht verpflichtet, Ersatzräume für die gekündigte Partei zu beschaffen. Gleichzeitig hat auch der Berufungssenat mit Rücksicht auf die klare Rechtslage die Revision an den Obersten Gerichtshof für unzulässig erklärt, so dass die Kündigung nunmehr rechtskräftig ist. Diese Entscheidung ist von besonderer Bedeutung, weil sie es ermöglicht, im Rahmen des Wohnbauprogrammes Wohnungen auch im verbauten Teil von Wien zu errichten.

.....