

## 290 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates VIII. GP.

12. 9. 1957.

### Regierungsvorlage.

**Bundesgesetz vom 1957,  
mit dem die Termine und Fristen für die  
Kündigung sowie die Räumungsfristen im  
Verfahren bei Streitigkeiten aus dem Be-  
standvertrage neu festgesetzt werden.**

Der Nationalrat hat beschlossen:

§ 1. Die Zivilprozeßordnung vom 1. August 1895, RGBI Nr. 113, wird in folgender Weise geändert:

1. § 560 erhält nachstehende Fassung:

„§ 560. Insofern die Aufkündigung eines Bestandvertrages über Grundstücke, Gebäude und andere unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen, über Schiffmühlen und auf Schiffen errichtete andere Bauwerke sowie über Unternehmen, zu denen Gegenstände der angeführten Art gehören, nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes notwendig ist, um der stillschweigenden Erneuerung des Bestandvertrages vorzubeugen oder dessen Auflösung zu bewirken, darf sie:

1. im Falle eines besonderen Übereinkommens der Parteien über den Termin und die Frist zur Aufkündigung und Zurückstellung des Bestandgegenstandes in der Regel nur unter Einhaltung dieser Termine und Fristen erfolgen.

2. Wenn es an einem solchen Übereinkommen fehlt, sind ohne Rücksicht auf Sonn- und Feiertage folgende Kündigungstermine und Kündigungsfristen einzuhalten:

- a) Pachtverträge über forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften und über forstwirtschaftliche Betriebe sind zum 30. November derart aufzukündigen, daß die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens ein Jahr vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.
- b) Pachtverträge über landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Liegenschaften und über landwirtschaftliche oder gärtnerische Betriebe sind zum 31. März oder zum 30. November derart aufzukündigen, daß die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens sechs Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.

c) Pachtverträge anderer Art sind zum 30. Juni oder zum 31. Dezember derart aufzukündigen, daß die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens sechs Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.

d) Mietverträge über Wohnungen oder Wohnräume sind zum letzten Tag eines Monats derart aufzukündigen, daß die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei, wenn der Zins in monatlichen oder kürzeren Abständen zu bezahlen ist, spätestens einen Monat, wenn der Zins in längeren Abständen zu bezahlen ist, spätestens drei Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.

e) Mietverträge anderer Art, insbesondere Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, sind zum 31. März, 30. Juni, 30. September oder 31. Dezember derart aufzukündigen, daß die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens drei Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.

Sind mit demselben Bestandvertrag Gegenstände zur Benützung überlassen, für die nach den Bestimmungen des vorstehenden Absatzes verschiedene Kündigungstermine oder Kündigungsfristen in Betracht kommen, so richten sich der Termin und die Frist, die bei der Aufkündigung einzuhalten sind, nach der Hauptsache; jedoch ist bei der Aufkündigung von Liegenschaften, die auch nur zum Teil forstwirtschaftlich genutzt werden, und bei Betrieben, die die Forstwirtschaft nicht hauptsächlich zum Gegenstand haben, Z. 2 lit. a anzuwenden.“

2. § 573 erhält nachstehende Fassung:

„§ 573. Wird der Beklagte schuldig erkannt, den Bestandgegenstand zu übergeben oder zu übernehmen, ist jedoch die Bestandszeit zur Zeit der Urteilsfällung bereits verstrichen, so ist in dem Urteile auszusprechen, daß die Übergabe oder Übernahme des von den nicht in Bestand gegebenen Gegenständen geräumten Bestandgegenstandes binnen vierzehn Tagen zu erfolgen habe. Diese Frist beginnt in dem im § 409 letzter Absatz bezeichneten Zeitpunkt zu laufen.“

Ist die Bestandszeit noch nicht verstrichen, so ist anzuordnen, daß der Bestandgegenstand längstens binnen vierzehn Tagen nach Ablauf der Bestandszeit von den nicht in Bestand gegebenen Gegenständen geräumt zu übergeben oder zu übernehmen ist. Dieselbe Räumungsfrist gilt auch dann, wenn gegen die gerichtliche oder außergerichtliche Aufkündigung oder gegen den Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben worden sind.

Die Exekution kann auf Grund rechtskräftig gewordener Urteile, Aufkündigungen und gerichtlicher Aufträge zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes bewilligt werden, sobald die Frist verstrichen ist, innerhalb deren nach den vorangehenden Absätzen der Bestandgegenstand zu übergeben war.“

§ 2. Ist in bestehenden Miet- oder Pachtverträgen hinsichtlich der bei der Kündigung oder Räumung einzuhaltenden Fristen und Termine auf die gesetzliche oder ortsübliche Regelung verwiesen, ohne daß diese Fristen und Termine im Vertrag selbst bestimmt sind, so gilt dies als Verweisung auf die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Fristen und Termine.

§ 3. Die für die Kündigung von Kleingärten bestehenden besonderen Vorschriften werden durch dieses Bundesgesetz nicht berührt.

§ 4. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden sechsten Monates in Kraft. Für Kündigungen, die vor diesem Zeitpunkt bei Gericht angebracht werden, gelten die bisherigen Vorschriften.

(2) Mit dem im Abs. 1 angeführten Zeitpunkt treten nachstehende Vorschriften, soweit sie noch in Geltung stehen, außer Kraft:

1. Artikel XI des Einführungsgesetzes zur Zivilprozeßordnung vom 1. August 1895, RGBl. Nr. 112;

2. alle Vorschriften, die auf Grund der Z. 1 des Artikels XI des Einführungsgesetzes zur Zivilprozeßordnung in Geltung geblieben oder erlassen worden sind, insbesondere die Verordnungen (Kundmachungen)

a) vom 11. Oktober 1865, LGuVBl. f. das Erzherzogtum Österreich unter der Enns Nr. 11/1866;

b) vom 15. Juli 1873, LGuVBl. f. das Erzherzogtum Österreich unter der Enns Nr. 53;

c) vom 23. November 1875, LGuVBl. f. das Erzherzogtum Österreich unter der Enns Nr. 3/1876;

d) vom 16. Mai 1894, LGuVBl. f. das Erzherzogtum Österreich unter der Enns Nr. 31, i. d. Fassung der Verordnung vom 31. August 1910, LGuVBl. f. das Erzherzogtum Österreich unter der Enns Nr. 193;

e) vom 14. Februar 1898, LGuVBl. f. das Erzherzogtum Österreich unter der Enns Nr. 7, i. d. Fassung der Kundmachungen vom 3. September 1904, LGuVBl. f. das Erzherzogtum Österreich unter der Enns Nr. 81, und vom 26. Juli 1909, LGuVBl. f. das Erzherzogtum Österreich unter der Enns Nr. 108;

f) vom 3. November 1931, LGBL. f. das Land Niederösterreich Nr. 225;

g) vom 30. Oktober 1916, LGuVBl. f. das Erzherzogtum Österreich ober der Enns Nr. 83;

h) vom 11. Februar 1893, LGuVBl. f. das Herzogtum Kärnten Nr. 8;

i) vom 23. Dezember 1903, LGuVBl. f. das Herzogtum Kärnten Nr. 1/1904;

j) vom 3. März 1906, LGuVBl. f. das Herzogtum Kärnten Nr. 10;

k) vom 20. Februar 1912, LGuVBl. f. das Herzogtum Steiermark Nr. 16;

l) vom 26. November 1915, LGuVBl. f. das Herzogtum Steiermark Nr. 89;

m) vom 30. März 1950, LGBL. f. das Land Steiermark Nr. 20;

n) vom 20. Dezember 1950, LGBL. f. das Land Steiermark Nr. 2/1951;

o) vom 27. Juli 1891, GuVBl. f. die gefürstete Grafschaft Tirol und das Land Vorarlberg Nr. 30;

p) vom 10. November 1899, GuVBl. f. die gefürstete Grafschaft Tirol und das Land Vorarlberg Nr. 54;

q) vom 14. Mai 1900, GuVBl. f. die gefürstete Grafschaft Tirol und das Land Vorarlberg Nr. 31;

r) vom 20. Juli 1906, GuVBl. f. die gefürstete Grafschaft Tirol und das Land Vorarlberg Nr. 54;

s) vom 1. Mai 1894, Gesetze und Verordnungen für das Herzogtum Salzburg Nr. 16;

t) vom 20. März 1910, LGuVBl. f. das Herzogtum Salzburg Nr. 35;

u) Vorarlberger LGBL. Nr. 9, herausgegeben und versendet am 26. Mai 1951.

§ 5. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist das Bundesministerium für Justiz betraut.

## Erläuternde Bemerkungen.

Nach § 560 der Zivilprozeßordnung (ZPO.) richten sich die Fristen zur Aufkündigung von Bestandsverträgen über unbewegliche Sachen und für deren Zurückstellung in erster Linie nach der Vereinbarung der Parteien, in deren Ermangelung nach den allenfalls hierüber erlassenen besonderen Vorschriften und bei deren Fehlen nach der etwa bestehenden besonderen Ortsgewohnheit; nur wenn auch eine Ortsgewohnheit nicht besteht, gelten die in Z. 3 des § 560 ZPO. angegebenen gesetzlichen Fristen.

Die vorstehend dargestellte Regelung ist insbesondere deshalb erneuerungsbedürftig, weil gegen die nach dem Gesetz in zweiter Linie, also mangels einer anderen Parteienvereinbarung, für die Kündigungsfristen und -termine maßgeblichen besonderen Vorschriften verschiedene schwerwiegende Bedenken obwalten. Solche besondere, im einzelnen durchaus unterschiedliche Vorschriften — früher „Ausziehordnungen“ genannt — bestehen nicht im gesamten Bundesgebiet. Einheitliche Ausziehordnungen haben die Bundesländer Niederösterreich, Oberösterreich und Vorarlberg, ferner bestehen solche für einzelne Städte oder Gemeinden der Bundesländer Salzburg, Steiermark, Kärnten und Tirol, und schließlich gelten in Wien mehrere Ausziehordnungen nebeneinander. Im einzelnen sind diese Vorschriften im § 4 Abs. 2 Z. 2 des Gesetzentwurfes angeführt.

Als Grundlage für die Erlassung der Ausziehordnungen diente vor dem Inkrafttreten der Zivilprozeßordnung der § 25 der Kaiserlichen Verordnung vom 16. November 1858, RGBl. Nr. 213, und das zu seiner Auslegung ergangene Gesetz vom 27. März 1869, RGBl. Nr. 41. Danach war die politische Landesstelle im Einvernehmen mit dem Oberlandesgerichte befugt, die einschlägige Regelung zu treffen und kundzumachen. Ein Teil der heute in Geltung stehenden Ausziehordnungen stammt noch aus dieser Zeit. Art. XI des Einführungsgesetzes zu der am 1. Jänner 1898 in Kraft getretenen Zivilprozeßordnung bestimmt nämlich, daß die für die Aufkündigung von Bestandsverträgen über unbewegliche Sachen sowie für die Übergabe und Übernahme solcher Bestandgegenstände festgesetzten Termine

und Fristen unberührt bleiben. Des weiteren ermächtigt Art. XI neuerlich die politische Landesstelle, im Einvernehmen mit dem Oberlandesgerichte diese Fristen und Termine festzusetzen sowie Bestimmungen darüber zu treffen, zu welcher Zeit und in welchem Umfang der Bestandsnehmer nach der Kündigung die Besichtigung der Bestandsache durch Mietlustige zu gestatten habe. Auch auf dieser Grundlage wurden verschiedene Ausziehordnungen, zum Teil noch nach 1945, erlassen.

Nun ist aber die im Art. XI EGZPO. enthaltene Ermächtigung eine typische formalgesetzliche Delegation, weil nur der Gegenstand, dessen Regelung im Verordnungsweg erfolgen soll, angegeben wird, aber keine Bestimmungen über den Inhalt der Regelung getroffen werden. Eine solche reicht aber nach Art. 18 Abs. 2 B-VG. nicht aus, um auf dieser Grundlage rechtsgültige Verordnungen zu erlassen. Siehe hiezu insbesondere das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, Slg. Nr. 176, sowie die Entscheidung vom 13. März 1956, V 25/1955.

Außerdem kann die Ansicht vertreten werden, daß Art. XI EGZPO. infolge Derogation durch das Bundes-Verfassungsgesetz nicht mehr in Geltung steht. Denn Art. 18 Abs. 2 B-VG. kennt im Zusammenhalt mit Art. 94 B-VG. keine Verordnungen, die von Verwaltungsbehörden und Gerichten einvernehmlich erlassen werden, wie dies Art. XI EGZPO. vorsieht.

Soweit die Ausziehordnungen nach dem Inkrafttreten des Bundes-Verfassungsgesetzes erlassen wurden, entbehren sie der erforderlichen gesetzmäßigen Grundlage und würden daher im Falle ihrer Anfechtung vom Verfassungsgerichtshof voraussichtlich als gesetzwidrig aufgehoben werden.

Schließlich sind die Grenzen des räumlichen Anwendungsbereiches der im Gebiet der Stadt Wien nebeneinander geltenden Ausziehordnungen — es sind dies die im § 4 Abs. 2 Z. 2 des Gesetzentwurfes unter lit. a bis f angeführten — zum Teil mit Sicherheit überhaupt nicht mehr feststellbar. Dies rührt daher, daß der Geltungsbereich dieser Verordnungen vielfach auf Vorstädte, Bezirksämter und Ortschaften abgestellt

ist, deren Umfang im Zeitpunkt der Erlassung der einzelnen Vorschriften heute nicht mehr feststeht. Dazu kommt, daß sich die Grenzen der Stadt Wien sowie auch die der einzelnen Bezirke wiederholt — zuletzt durch das Bundesverfassungsgesetz vom 26. Juli 1946, BGBl. Nr. 110/1954, und das Bezirkseinteilungsgesetz 1954, LGBL. für Wien Nr. 18, sowie die Bezirkseinteilungsnovelle 1955, LGBL. für Wien Nr. 21 — verschoben haben. Wenn auch die nebeneinander geltenden Regelungen teils verschiedene Materien betreffen und teils inhaltlich übereinstimmen, so weichen sie doch auch in Einzelheiten voneinander ab, wie etwa die im § 4 Abs. 2 Z. 2 unter lit. d und f des Gesetzentwurfes angeführten Ausziehordnungen, von denen die erste für die im Zeitpunkt der Erlassung der zweiten bereits zur Stadt Wien gehörigen Gebietsteile gilt, während die zweite in den damals noch zu Niederösterreich gehörenden, jetzt aber ebenfalls in Wien gelegenen Gebietsteilen Anwendung findet. Ist schon ein Zustand, der es der Bevölkerung, ja selbst dem Fachjuristen unmöglich macht, die im konkreten Fall anzuwendende Rechtsnorm festzustellen, an sich reformbedürftig, so muß dies umso mehr gelten, wenn durch die Unklarheit die Gefahr von fruchtlosen Rechtsstreitigkeiten und materiell ungerechtfertigten Rechtsnachteilen entsteht, wie dies bei dem weitgehend formellen Kündigungsverfahren leicht möglich ist.

Auch besteht über die Rechtsgültigkeit der aus dem vorigen Jahrhundert stammenden Ausziehordnungen zum Teil auch bei den Behörden keine Klarheit. So hat die Salzburger Landesregierung in einem Schreiben an das Bundesministerium für Justiz die Auffassung vertreten, daß die im § 4 Abs. 2 Z. 2 unter lit. s des Gesetzentwurfes angeführte Verordnung durch die Mietengesetzgebung derogiert worden sei.

Aus diesen Erwägungen hat das Bundesministerium für Justiz bereits im Vorjahr den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem Bestimmungen über die Festsetzung von Kündigungs- und Räumungsfristen und über die Erlassung damit im Zusammenhang stehender Vorschriften getroffen werden, ausgearbeitet und am 6. April 1956 unter JMZl. 11.180-5/56 zur Stellungnahme versendet. Dieser Entwurf hatte sich darauf beschränkt, die bestehenden Ausziehordnungen aufzuheben und eine verfassungsrechtlich einwandfreie Grundlage für die Erlassung neuer derartiger Verordnungen durch die Landeshauptmänner zu schaffen, war jedoch gleichzeitig bestrebt, eine gewisse Vereinheitlichung auf diesem unnötigerweise vielfältig zersplitterten Rechtsgebiet herbeizuführen.

Die zu diesem Gesetzentwurf eingelangten Äußerungen waren durchaus positiv, doch traten sehr gewichtige Stellen, so insbesondere der Österreichische Gewerkschaftsbund, für eine

weitergehende Rechtsvereinheitlichung ein. Die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, das Amt der Kärntner Landesregierung und das Oberlandesgerichtspräsidium Wien haben vorgeschlagen, im Interesse der Vereinfachung und damit der Rechtssicherheit von einer Verordnungsermächtigung überhaupt abzusehen und die Kündigungs- und Räumungsfristen bundeseinheitlich zu regeln. Diese mit überzeugenden Argumenten gestützte Anregung hat das Bundesministerium für Justiz aufgegriffen und zunächst eine Anfrage an die übrigen Landesregierungen gerichtet, ob nach do. Ansicht gegen eine solche Lösung Bedenken obwalten. Von sämtlichen Landesregierungen haben nur die von Tirol und von Vorarlberg Einwände erhoben. Die erstere hält es für bedenklich, daß die örtlichen Gepflogenheiten keine Berücksichtigung mehr finden könnten, und ist aus grundsätzlichen Erwägungen gegen eine bundesgesetzliche Regelung. Die letztere weist darauf hin, daß die Pächter je nach der örtlich verschiedenen Bodenreserve an langen Kündigungsfristen interessiert seien und daß die besonderen wirtschaftlichen und klimatischen Verhältnisse verschiedene Anbau-, Ernte- und Weidezeiten bedingen, was wiederum auf die Kündigungstermine eine Rückwirkung habe.

Das Bundesministerium für Justiz hält diese Bedenken für nicht so schwerwiegend, daß ihretwegen auf die Vorteile einer von der überwiegenden Mehrheit der Bundesländer gutgeheißenen einheitlichen Regelung dieser Rechtsmaterie verzichtet werden sollte. Diese Vorteile liegen vor allem in der Einfachheit und Klarheit der Regelung, die sich für Bestandgeber und Bestandsnehmer, für die Parteienvertreter und für die Behörden wohltuend auswirken und zur Vermeidung überflüssiger Prozesse beitragen wird, ferner in dem Wegfall eines Verwaltungsaufwandes bei den Ländern. Daß bei der in Aussicht genommenen bundeseinheitlichen Regelung die in einzelnen Gemeinden etwa bestehenden besonderen Ortsgewohnheiten als solche keine Berücksichtigung mehr finden können, ist richtig, doch würde durch die Beibehaltung dieser Ausnahme gerade der Hauptzweck der neuen Regelung, nämlich eine klare Rechtslage zu schaffen, vereitelt werden. Denn die Frage, ob und welche Ortsgewohnheiten bestehen, wird in den allermeisten Fällen umstritten sein. Im übrigen haben die Parteien ja auch künftig die Möglichkeit, die ihnen zweckmäßig erscheinenden Kündigungsfristen und -termine nach Belieben zu vereinbaren, sodaß auf diese Weise die Aufrechterhaltung der örtlichen Gewohnheiten für die Zukunft gesichert werden kann. Den berechtiglichen Wunsch, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Pächter nach ausreichenden Kündigungsfristen wurde im vorliegenden Entwurf weitestgehend Rechnung getragen.

Die Gesetzesvorlage bezweckt daher in erster Linie die Vereinheitlichung der Fristen und Termine für die Kündigung und Räumung von Bestandsachen, ohne jedoch das Recht der Parteien, diese Fristen und Termine vertraglich anders festzulegen, irgendwie zu beschränken. Außerdem soll die in der Rechtsprechung nicht einheitlich gelöste Frage, ob das in den §§ 560 ff. der ZPO. geregelte Bestandsverfahren auch dann anzuwenden ist, wenn den Gegenstand des aufzukündigenden Bestandvertrages nicht unmittelbar eine unbewegliche Sache, sondern ein Unternehmen bildet, zu dem unbewegliche Sachen gehören, im positiven, vom Obersten Gerichtshof in seiner Stellungnahme befürworteten und von der Lehre (Michlmayr, JBl. 1955, S. 414) gebilligten Sinn geklärt werden.

Der Entwurf wurde an alle interessierten Körperschaften und Stellen zur Stellungnahme übersendet. Er fand im Grundsätzlichen fast ausnahmslos eine positive Aufnahme, lediglich die Vorarlberger und Tiroler Landesregierung sowie das Oberlandesgericht Innsbruck haben sich gegen eine bundeseinheitliche Regelung ausgesprochen. Den in den eingelangten Äußerungen zu den einzelnen Bestimmungen vorgebrachten Wünschen und Anregungen wurde weitgehend Rechnung getragen.

Die Durchführung des neuen Gesetzes bedingt keine finanziellen Erfordernisse.

Im einzelnen wird zu den Bestimmungen der Gesetzesvorlage noch folgendes bemerkt:

Durch § 1 Z. 1 soll § 560 ZPO. neu gefaßt werden. Im ersten Absatz soll durch die Einfügung der Worte „sowie über Unternehmen, zu denen Gegenstände der angeführten Art gehören“ die bereits erwähnte Klarstellung über den Anwendungsbereich des Bestandsverfahrens herbeigeführt werden. Die Z. 1 des ersten Absatzes des § 560 ZPO. soll nur eine unbedeutende Änderung erfahren. Zunächst wird angeordnet, daß nicht nur auf die vereinbarten Fristen, sondern auch auf die vereinbarten Termine Bedacht zu nehmen ist, was zwar auch bisher zu keinem Zweifel Anlaß gab, aber im Gesetz nicht ausdrücklich bestimmt war. Ferner soll die mißverständliche Wendung „in dieser Frist“ durch die sprachlich richtigere Fassung „unter Einhaltung dieser Frist“ ersetzt werden. Die neue Z. 2 soll die bisherigen Z. 2 und 3 des § 560 erster Satz ZPO. ersetzen. Die in der geltenden Z. 2 enthaltene Anordnung, wonach in Ermangelung einer vertraglichen Vereinbarung die Kündigungsfristen durch die darüber erlassenen besonderen Vorschriften und bei deren Abgang durch die Ortsgewohnheit bestimmt werden, soll entfallen. Mangels vertraglicher Vereinbarung soll unmittelbar die in der neuen Z. 2 enthaltene gesetzliche Regelung zum Zuge kommen. Durch die Worte „ohne Rücksicht auf Sonn- und Feiertage“ in Z. 2 soll zum Ausdruck gebracht werden,

daß die Kündigungsfrist dem Kündigungsgegner auf alle Fälle im vollen gesetzlichen Ausmaß zugute kommen muß, worauf auch durch das Wort „spätestens“ in den lit. a—e hingewiesen wird. Es wird daher die im § 903 ABGB. enthaltene Regel, daß, wenn der letzte für die Abgabe einer Erklärung bestimmte Tag auf einen Sonn- oder Feiertag fällt, an dessen Stelle der folgende Werktag tritt, für den Ausspruch der Kündigung keine Geltung haben. Ebenso wenig aber wird der Kündigungstermin verschoben, wenn der Monatsletzte, zu dem gekündigt wird, zufällig auf einen Sonn- oder Feiertag fällt. Diese Regelung dürfte dazu beitragen, die Zahl der irrtümlichen Verstöße gegen die formellen Kündigungsvorschriften zu vermindern. Der Eigenart der einzelnen Bestandverträge entsprechend, sollen die Kündigungsfristen und -termine nicht nur für die Pacht einerseits und für die Miete andererseits verschieden festgesetzt werden, sondern es sollen auch innerhalb jeder Gruppe Abstufungen vorgesehen werden, die insbesondere den Erfordernissen der Bewirtschaftungsform Rechnung tragen.

Gemäß lit. a sollen Pachtverträge über forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften und forstwirtschaftliche Betriebe nur einmal im Jahr, und zwar zum 30. November, aufgekündigt werden können. Die Kündigungsfrist soll ein Jahr betragen. Bei landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücken oder landwirtschaftlichen und gärtnerischen Betrieben sind dagegen in lit. b zwei Kündigungstermine, und zwar der 31. März und 30. November vorgesehen. Der erste Termin soll darauf Bedacht nehmen, daß die Übernahme von gepachteten landwirtschaftlichen Grundstücken meist vor dem Anbau bzw. dem Viehauftrieb erfolgt, während der zweite Termin mit dem Ende des Wirtschaftsjahres zusammenfällt. Die Kündigungsfrist soll sechs Monate betragen. Die Erwähnung von Grundstücken einerseits und Betrieben andererseits in lit. a und b soll zum Ausdruck bringen, daß die Regelung sowohl für die Pacht einzelner Grundstücke als auch für diejenige von ganzen Gutsbetrieben, das ist von Unternehmen, die den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder die gärtnerische Nutzung von Liegenschaften zum Gegenstand haben, gilt. Für Pachtverträge anderer Art, insbesondere also für die Pacht von gewerblichen Unternehmen und von gewerblich genutzten Grundstücken sieht lit. c als Termine den 30. Juni und den 31. Dezember vor. Die Kündigungsfrist soll ebenfalls sechs Monate betragen. Bei der Miete soll zwischen der Wohnungsmiete (lit. d) und der Miete anderer Objekte, insbesondere der Geschäftsraummiete (lit. e) unterschieden werden und innerhalb der ersteren Gruppe eine Abstufung nach der Länge der Zinszahlungsperiode eintreten, wie sie in gleicher

oder ähnlicher Form auch den meisten geltenden Ausziehordnungen entspricht. Die Festsetzung längerer Fristen und die Einschränkung der Termine bei Geschäftsräumlichkeiten findet darin ihre Begründung, daß in diesen Fällen meist die Existenzgrundlage des Bestandnehmers auf dem Spiele steht, wenn es ihm nicht gelingt, rechtzeitig einen Ersatz zu finden. Der Ausdruck „Geschäftsräumlichkeiten“ wurde in bewußter Anlehnung an das Mietengesetz (§ 1) verwendet, um die Auslegung, die dieser Begriff dort bereits gefunden hat, verwerten zu können.

Im neuen dritten Absatz wird die allgemeine Regel aufgestellt, daß sich die Kündigungsfrist und der Kündigungstermin nach der Hauptsache richten, wenn die Gegenstände, auf die sich der Bestandvertrag bezieht, in verschiedene der angeführten litterae fallen. Diese Regelung entspricht dem im § 1091 ABGB. aufgestellten Grundsatz. Daher wird beispielsweise lit. b anzuwenden sein, auch wenn mit den die Hauptsache bildenden landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften ein Nebenbetrieb, wie etwa eine Mühle oder eine Brennerei, mitgepachtet ist. Dasselbe wird gelten, wenn mit einem landwirtschaftlichen Betrieb gleichzeitig eine Wohnung oder Wohnräume überlassen wurden. Immer aber ist Voraussetzung, daß diese Gegenstände mit ein und demselben Bestandvertrag gepachtet beziehungsweise gemietet worden sind. Auch beim Zusammentreffen von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, die mit demselben Vertrag überlassen worden sind, wird die Anwendung der lit. d oder lit. e davon abhängen, welcher Teil der Bestandsache wirtschaftlich die Hauptsache bildet. Eine Ausnahme soll nach dem letzten Satz dieses Absatzes nur für Pachtverträge gelten, die neben anderen auch forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke umfassen, und für Betriebe, die nur zum Teil Forstwirtschaft betreiben. In diesem Falle soll es nicht darauf ankommen, was als Hauptsache des Bestandvertrages anzusehen ist, sondern es soll auf alle Fälle die einjährige Aufkündigungsfrist und der einzige Kündigungstermin des 30. November zur Anwendung kommen.

Die Z. 2 des § 1 faßt den § 573 ZPO. neu und vereinfacht die bisher unnötigerweise komplizierte Regelung der Räumungsfrist. Die im geltenden ersten Absatz enthaltene Anordnung, daß der Gegenstand sofort zu übergeben ist, wenn die Bestandszeit im Zeitpunkt der Urteilsfällung bereits verstrichen ist, erscheint unbillig, da der Ausgang des Prozesses bis zuletzt ungewiß sein kann. Der neue Abs. 1 bestimmt daher, daß die bei Leistungsurteilen allgemein bestehende 14tägige Leistungsfrist (§ 409 ZPO.) dem Beklagten auch zur Durchführung der Räumung zur Verfügung stehen soll.

Der neue Abs. 2 ersetzt die bisherigen Abs. 2 bis 5 des § 573 ZPO. Entsprechend der bei den

Kündigungsfristen getroffenen Regelung soll die Bedachtnahme auf die besonderen Vorschriften und die Ortsgewohnheit entfallen. Die in der geltenden Regelung vorgesehene Differenzierung zwischen Miet- und Pachtverhältnissen sowie die Anordnung besonderer Termine für den Beginn der Räumung erscheinen überflüssig, weil die gesetzliche Räumungsfrist ja ohnedies nur zur Anwendung kommt, wenn die Beendigung des Bestandverhältnisses faktisch im Einverständnis zwischen den Vertragsparteien vorgenommen wird. Wenn gegen eine Kündigung Einwendungen erhoben werden — und das trifft in den allermeisten Fällen zu —, so fällt die Entscheidung über die Rechtswirksamkeit der Kündigung regelmäßig erst lange nach Ablauf des Kündigungstermines und der gesetzlichen Räumungsfrist. Die Räumung soll, wenn die Bestandszeit im Zeitpunkt der Urteilsfällung noch nicht abgelaufen ist oder wenn eine Kündigung oder ein Übergabs- oder Übernahmehauftrag mangels Einwendungen in Rechtskraft erwachsen ist, längstens binnen 14 Tagen nach Ablauf der Bestandszeit vorgenommen werden. Die Möglichkeiten einer Verlängerung der Räumungsfrist für gemietete Wohnräume nach den §§ 38 bis 40 des Mietengesetzes und die einer Aufschiebung des Räumungstermines bei allen Räumungstiteln nach Art. 6 der Schutzverordnung bleiben selbstverständlich unberührt.

Der letzte Absatz des § 573 ZPO. soll unverändert bleiben.

Fällt der letzte Tag der Räumungsfrist auf einen Sonntag oder allgemeinen gesetzlichen Feiertag, so verlängert sich die Räumungsfrist im Gegensatz zur Kündigungsfrist nach den allgemeinen Vorschriften bis zum Ablauf des nächsten Werktages.

§ 2 der Gesetzesvorlage soll der Vermeidung von Streitigkeiten über die Auslegung bestehender Miet- und Pachtverträge dienen. Wenn in einem solchen unter der Geltung des bisherigen Rechtes abgeschlossenen Vertrag auf die gesetzlichen Termine und Fristen für die Kündigung oder Räumung Bezug genommen wurde, so könnte es zweifelhaft sein, ob damit die zur Zeit des Vertragsabschlusses geltende Regelung oder diejenige im Zeitpunkt der Kündigung gemeint ist. Diese Zweifel sollen im letzteren Sinne beseitigt werden, sodaß die neue gesetzliche Regelung anzuwenden ist. Dasselbe soll auch gelten, wenn — was allerdings kaum vorkommen dürfte — im Vertrag auf die ortsüblichen Fristen und Termine Bezug genommen ist, da diese in aller Regel keine sichere Entscheidungsgrundlage bieten.

§ 3 stellt klar, daß die besonderen für die Kündigung von Kleingärten geltenden Vorschriften (derzeit noch die Verordnung DRGBl. 1944 I S. 347) unberührt bleiben.

§ 4 Abs. 1 setzt für das Inkrafttreten der Neuregelung eine relativ lange Frist fest, um den Betroffenen, insbesondere auch den Parteienvertretern, Gelegenheit zu geben, sich mit den neuen Vorschriften vertraut zu machen. Daß Kündigungen, die vor dem Inkrafttreten bei Gericht angebracht werden, nach den bisher geltenden Vorschriften zu beurteilen sind, wird vorsichtshalber ausdrücklich angeordnet.

§ 4 Abs. 2 setzt die durch die Neuregelung überflüssig gewordenen, das Rechtsgebiet bisher regelnden Vorschriften außer Kraft. Die Z. 2, 3 und 4 des Artikels XI des Einführungsgesetzes zur ZPO. stehen zwar mit der vorstehenden Regelung in keinem Zusammenhang, sind jedoch durch die Rechtsentwicklung seit langem gegenstandslos geworden, sodaß der gesamte Artikel XI aufgehoben werden kann.





## Gegenüberstellung der §§ 560 und 573 ZPO.

Geltender Gesetzeswortlaut:

§ 560. Insofern die Aufkündigung eines Bestandvertrages über Grundstücke, Gebäude und andere unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen, über Schiffmühlen und auf Schiffen errichtete andere Bauwerke nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes notwendig ist, um der stillschweigenden Erneuerung des Bestandvertrages vorzubeugen oder dessen Auflösung zu bewirken, darf sie:

1. im Falle eines besonderen Übereinkommens der Parteien über die Frist zur Aufkündigung und Zurückstellung des Bestandgegenstandes in der Regel nur in dieser Frist erfolgen.

2. Wenn es an einem solchen Übereinkommen fehlt, muß dort, wo durch darüber erlassene Vorschriften oder mangels solcher Vorschriften durch besondere Ortsgewöhnheit für die Räumung von Bestandgegenständen gewisse Tage des Jahres mit bestimmten Aufkündigungsfristen festgesetzt sind, die Aufkündigung vor Ablauf der dafür festgesetzten Zeit erfolgen.

3. In allen anderen Fällen müssen Pachtungen wenigstens sechs Monate, Jahresmieten oder solche Mieten, deren vertragsmäßige Dauer ein Jahr übersteigt, wenigstens drei Monate, Mieten, deren vertragsmäßige Dauer zwar länger als ein Monat ist, jedoch ein Jahr nicht erreicht, wenigstens vierzehn Tage, alle anderen Mieten endlich wenigstens acht Tage früher aufgekündigt werden, als der Bestandgegenstand zurückgegeben oder zurückgenommen werden soll.

Wortlaut der Gesetzesvorlage:

§ 560. Insofern die Aufkündigung eines Bestandvertrages über Grundstücke, Gebäude und andere unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen, über Schiffmühlen und auf Schiffen errichtete andere Bauwerke sowie **über Unternehmen, zu denen Gegenstände der angeführten Art gehören**, nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes notwendig ist, um der stillschweigenden Erneuerung des Bestandvertrages vorzubeugen oder dessen Auflösung zu bewirken, darf sie:

1. im Falle eines besonderen Übereinkommens der Parteien über **den Termin und die Frist** zur Aufkündigung und Zurückstellung des Bestandgegenstandes in der Regel nur **unter Einhaltung dieser Termine und Fristen** erfolgen.

2. Wenn es an einem solchen Übereinkommen fehlt, **sind ohne Rücksicht auf Sonn- und Feiertage folgende Kündigungstermine und Kündigungsfristen einzuhalten:**

- a) Pachtverträge über forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften und über forstwirtschaftliche Betriebe sind zum 30. November derart aufzukündigen, daß die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens ein Jahr vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.
- b) Pachtverträge über landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Liegenschaften und über landwirtschaftliche oder gärtnerische Betriebe sind zum 31. März oder zum 30. November derart aufzukündigen, daß die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens sechs Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.
- c) Pachtverträge anderer Art sind zum 30. Juni oder zum 31. Dezember derart aufzukündigen, daß die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens sechs Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.
- d) Mietverträge über Wohnungen oder Wohnräume sind zum letzten Tag eines Monats derart aufzukündigen, daß die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei, wenn der Zins in monatlichen oder kürzeren Abständen zu bezahlen ist, spätestens einen Monat, wenn der Zins in längeren Abständen zu bezahlen ist, spätestens drei Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.

Geltender Gesetzeswortlaut:

Wortlaut der Gesetzesvorlage:

- e) Mietverträge anderer Art, insbesondere Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, sind zum 31. März, 30. Juni, 30. September oder 31. Dezember derart aufzukündigen, daß die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens drei Monate vor dem Kündigungstermin zuge stellt wird.

Sind mit demselben Bestandvertrag Gegenstände zur Benützung überlassen, für die nach den Bestimmungen des vorstehenden Absatzes verschiedene Kündigungstermine oder Kündigungsfristen in Betracht kommen, so richten sich der Termin und die Frist, die bei der Aufkündigung einzuhalten sind, nach der Hauptsache; jedoch ist bei der Aufkündigung von Liegenschaften, die auch nur zum Teil forstwirtschaftlich genutzt werden, und bei Betrieben, die nicht hauptsächlich die Forstwirtschaft zum Gegenstand haben, Z. 2 lit. a anzuwenden.

§ 573. Wird der Beklagte schuldig erkannt, den Bestandgegenstand zu übergeben oder zu übernehmen, ist jedoch die Bestandzeit zur Zeit der Urteilsfällung bereits verstrichen, so ist bei Mietverhältnissen in dem Urteile auszusprechen, daß die Übergabe oder Übernahme sofort zu erfolgen habe; bei Pachtungen kann zu diesem Zweck eine acht Tage nicht überschreitende Frist gegeben werden.

Ist die Bestandzeit noch nicht verstrichen, so ist die Zeit für die Übergabe oder Übernahme nach den hinsichtlich der Räumungsfristen bestehenden besonderen Vorschriften und mangels solcher in Gemäßheit der Ortsgewohnheiten zu bestimmen.

Soweit es auch an solchen Gewohnheiten fehlt, ist bei Mieten anzuordnen, daß mit der Räumung spätestens am dritten Tage vor Ablauf der Mietzeit zu beginnen, dem Übernehmer zur Mittagszeit dieses Tages ein zur Verwahrung eines Teiles seiner Fahrnisse geeigneter Platz zu überlassen sei, die Übergabe des gänzlich geräumten Mietgegenstandes aber bis zum Mittage des letzten Tages der Mietzeit zu erfolgen habe. Bei Pachtungen von Gütern, auf welchen Gebäude stehen, ist anzuordnen, daß mit der Räumung spätestens am achten Tage vor Ablauf der Pachtzeit zu beginnen, dem Übernehmer zur Mittagszeit dieses Tages ein angemessener Teil der Räumlichkeiten zur Verwahrung von Fahrnissen und zur Einleitung des Wirtschaftsbetriebes zu überlassen sei, und die Übergabe des gänzlich geräumten Pachtgegenstandes bis zum Mittage des letzten Tages der Pachtzeit zu erfolgen habe. Bei Pachtungen anderer Art endlich ist anzuordnen, daß die Räumung und Übergabe des Pacht-

§ 573. Wird der Beklagte schuldig erkannt, den Bestandgegenstand zu übergeben oder zu übernehmen, ist jedoch die Bestandzeit zur Zeit der Urteilsfällung bereits verstrichen, so ist in dem Urteile auszusprechen, daß die Übergabe oder Übernahme des von den nicht in Bestand gegebenen Gegenständen geräumten Bestandgegenstandes binnen vierzehn Tagen zu erfolgen habe. Diese Frist beginnt in dem im § 409 letzter Absatz bezeichneten Zeitpunkt zu laufen.

Ist die Bestandzeit noch nicht verstrichen, so ist anzuordnen, daß der Bestandgegenstand längstens binnen vierzehn Tagen nach Ablauf der Bestandzeit von den nicht in Bestand gegebenen Gegenständen geräumt zu übergeben oder zu übernehmen ist. Dieselbe Räumungsfrist gilt auch dann, wenn gegen die gerichtliche oder außergerichtliche Aufkündigung oder gegen den Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben worden sind.

Die Exekution kann auf Grund rechtskräftig gewordener Urteile, Aufkündigungen und gerichtlicher Aufträge zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes bewilligt werden, sobald die Frist verstrichen ist, innerhalb deren nach den vorangehenden Absätzen der Bestandgegenstand zu übergeben war.

#### Geltender Gesetzeswortlaut:

gegenstandes bis zum Ablaufe der Pachtzeit vorzunehmen sei.

Der dritte oder achte Tag vor Ablauf der Bestandzeit ist so zu berechnen, daß zwischen dem Tage des Beginnes und dem Tage der Beendigung der Räumung volle zwei oder volle sieben Kalendarstage liegen.

Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 4 über die Räumung und Übergabe des Bestandgegenstandes gelten auch dann, wenn gegen die gerichtliche oder außergerichtliche Aufkündigung oder gegen den Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben wurden.

Die Exekution kann auf Grund rechtskräftig gewordener Urteile, Aufkündigungen und gerichtlicher Aufträge zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes bewilligt werden, sobald die Frist verstrichen ist, innerhalb deren nach den vorangehenden Absätzen der Bestandgegenstand gänzlich geräumt zu übergeben war.