

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

16.03.2012

Geschäftszahl

2010/05/0090

Rechtssatz

Entsprechend der Judikatur des Obersten Gerichtshofes ist der Vermieter, der das Bestandsobjekt zu einem widmungswidrigen Gebrauch vermietet hat, nicht ohne weiteres in der Lage, den Auftrag der Verwaltungsbehörde, die widmungswidrige Benützung des Bestandsobjektes aufzulassen, dem Mieter gegenüber mit einer entsprechenden Unterlassungsklage erfolgreich geltend zu machen. Da der Bestandgeber verpflichtet ist, dem Bestandnehmer den bedungenen Gebrauch der Bestandsache zu verschaffen und zu sichern, ist er auch verhalten, alles zu unternehmen, um die Bewilligung der Baubehörde zur Benützung des Bestandsobjektes in der vereinbarten Weise zu erreichen (vgl. OGH vom 7. Juli 1967, 5 Ob 134/67, und vom 29. Jänner 2003, 7 Ob 3/03x). Erst wenn feststeht, dass eine Umwidmung rechtlich nicht möglich ist, ist die geschuldete Leistung (des Vermieters an den Mieter) als unmöglich anzusehen (vgl. OGH vom 13. Dezember 1994, 1 Ob 1645/94). Das bewirkt aber, dass eine Unterlassungsklage keineswegs von vornherein aussichtslos und daher unzumutbar (Hinweis E vom 23. Jänner 1992, 91/06/0208) erscheint.