

TE OGH 2015/12/21 6Ob103/15p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.12.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Kuras und die Hofräte Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. T*****, 2. D*****, beide vertreten durch Mag. Paul Wolf, Rechtsanwalt in St. Veit an der Glan, gegen die beklagte Partei Ing. H*****, vertreten durch Huainigg Dellacher & Partner Rechtsanwälte OG in Klagenfurt, wegen 6.000 EUR sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt als Berufungsgericht vom 27. Februar 2015, GZ 1 R 211/14w-17, womit das Urteil des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 15. Juli 2014, GZ 13 C 275/14d-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit 614,85 EUR (davon 102,47 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beiden Kläger und U***** S***** sind die Kinder von C***** S*****. Der Beklagte und C***** S***** waren mehr als 20 Jahre - bis zum Tod C***** S*****s am 13. 11. 2013 - Lebensgefährten. Dem Beklagten war aufgrund eines vor rund 20 Jahren abgeschlossenen Nutzungsvertrags nach dem WGG die Wohnung U*****weg ***** überlassen worden; der für diese Wohnung gezahlte Baukostenbeitrag belief sich 2011 auf rund 3.500 EUR. Aufgrund eines am 1. 9. 2009 mit einer Genossenschaft abgeschlossenen Nutzungsvertrags nach dem WGG war C***** S***** zur Nutzung der in der Dr.-R***** gelegenen Wohnung Nr 8 berechtigt; hiefür leistete sie unter anderem einen Baukostenbeitrag von 6.425,15 EUR. Ihr war es für den Fall ihres Ablebens ein besonderes Anliegen, dass ihre jüngste Tochter U*****, die besonderer Hilfestellung bedarf, „die Wohnung des Beklagten“ erhält, um wohnversorgt zu sein. Ihre älteren Kinder und die Tochter des Beklagten sollten daraus gegenüber U***** keine Ansprüche stellen. Zudem war es ihr wichtig, dass der Beklagte die gemeinsam bewohnte Wohnung samt Inventar erhält. Die Kläger sollten sehen, dass auch sie nach ihrem Tod etwas bekommen, und zwar den vor ihr geleisteten Baukostenbeitrag. Aus diesen Gründen ersuchte sie die geschiedene Ehefrau des Beklagten, eine Richterin iR, sich einen „entsprechenden Vertrag“ auszudenken. Den von dieser in der Folge verfassten Vertrag unterschrieben der Beklagte, seine Tochter, C***** S***** und ihre drei Kinder als Vertragspartner am 19. 3. 2011. Darin heißt es unter anderem:

„VERTRAG

Vertragspartner

...

Vertragsgegenstand:

Wohnungs- und Besitzübergaben

[Der Beklagte] übergibt im Falle seines Ablebens seine Genossenschaftswohnung ... samt Inventar an [die jüngste Tochter] und stimmt dem Erhalt eines zu diesem Zeitpunkt noch aushaftenden ... Baukostenzuschusses samt Grundanteil an [die jüngste Tochter] zu.

Die eheliche Tochter des [Beklagten] ... erklärt zu dieser Regelung ihr Einverständnis.

Im Gegenzug stimmt C***** S***** für den Fall ihres Ablebens dem Übergang ihrer Genossenschaftswohnung ... samt Inventar, inklusive Bildern und Teppichen an [den Beklagten] zu. Über ihre höchstpersönlichen Fahrnisse wird sie in einem Testament gesondert entscheiden. Die [beiden Kläger] erhalten nach dem Ableben der C***** S***** zu gleichen Teilen den noch aushaftenden, bei der Genossenschaft F***** erliegenden Baukostenzuschuss samt Grundanteil in der Höhe von derzeit ca 6.400 EUR und erklären sich im Gegenzug mit den oben angeführten Vertragsbestimmungen einverstanden. [Die jüngste Tochter] stimmt dieser Regelung zu.“

Etwa im April 2012 übernahm U***** S***** den Nutzungsvertrag des Beklagten über die Wohnung am U*****weg, wobei der Beklagte zu ihren Gunsten auf die Auszahlung eines Baukostenbeitrags verzichtete. Aufgrund eines Streits bestand zwischen der Erstklägerin mit C***** S***** 2013 kein Kontakt mehr. Nach deren Tod erklärte der Beklagte gegenüber der Genossenschaft als Eintrittsberechtigter gemäß § 14 MRG, in das bestehende Nutzungsverhältnis über die Wohnung in der Dr.-R*****-Gasse einzutreten. Er ging damals davon aus, dass er selber Hauptmieter wird und einen Baukostenbeitrag zu zahlen hat. Vor Weihnachten 2013 teilte die Erstklägerin dem Beklagten mit, dass der Notar kein Geld erhalten habe. Der Beklagte war der Meinung, dass er über den Baukostenbeitrag verfügen könne, und teilte daher der Erstklägerin mit, dass er diesen bis 7. 1. 2014 an die Kläger zahlen werde. Anlässlich der Errichtung der Todesfallaufnahme beim Gerichtskommissär im Verlassenschaftsverfahren nach C***** S***** gab die Erstklägerin an Forderung unter anderem das Guthaben aus dem Baukostenbeitrag der Genossenschaft an; die persönlichen Fahrnisse erachtete sie als ohne Verkehrswert. Eine letztwillige Verfügung hinterließ C***** S***** nicht. Mit Schreiben vom 13. 12. 2013 teilte die Genossenschaft dem Gerichtskommissär unter Berufung auf § 17 WGG mit, dass zum Todestag kein Guthaben bestehe. Mit Beschluss des Verlassenschaftsgerichts vom 22. 1. 2013 wurden Aktiva in der Höhe von 616,76 EUR gemäß § 153 AußStrG der Erstklägerin überlassen. Bei einem am 13. 1. 2014 vom Beklagten in Anwesenheit der Erstklägerin mit einer Mitarbeiterin der Genossenschaft geführten Telefonat sagte diese, dass - infolge des Eintritts nach § 14 MRG - die Erben der C***** S***** erst nach Ableben des Beklagten Anspruch auf Auszahlung des Baukostenbeitrags hätten. Der Beklagte sagte daher zur Erstklägerin, dass so kein Anspruch auf Auszahlung bestünde, da andernfalls eine Bereicherung im Sinn einer Doppelauszahlung erfolge. Nachdem die geschiedene Ehefrau des Beklagten diesem die Unrichtigkeit der Rechtsansicht vor Augen gehalten hatte, sagte dieser zur Erstklägerin, dass er doch über den Baukostenbeitrag verfügen könne und diesen auszahlen würde. Nach Einholung einer weiteren juristischen Meinung teilte der Beklagte der Erstklägerin mit, dass kein Anspruch auf Auszahlung bestehe. Etwa im April 2012 übernahm U***** S***** den Nutzungsvertrag des Beklagten über die Wohnung am U*****weg, wobei der Beklagte zu ihren Gunsten auf die Auszahlung eines Baukostenbeitrags verzichtete. Aufgrund eines Streits bestand zwischen der Erstklägerin mit C***** S***** 2013 kein Kontakt mehr. Nach deren Tod erklärte der Beklagte gegenüber der Genossenschaft als Eintrittsberechtigter gemäß Paragraph 14, MRG, in das bestehende Nutzungsverhältnis über die Wohnung in der Dr.-R*****-Gasse einzutreten. Er ging damals davon aus, dass er selber Hauptmieter wird und einen Baukostenbeitrag zu zahlen hat. Vor Weihnachten 2013 teilte die Erstklägerin dem Beklagten mit, dass der Notar kein Geld erhalten habe. Der Beklagte war der Meinung, dass er über den Baukostenbeitrag verfügen könne, und teilte daher der Erstklägerin mit, dass er diesen bis 7. 1. 2014 an die Kläger zahlen werde. Anlässlich der Errichtung der Todesfallaufnahme beim Gerichtskommissär im Verlassenschaftsverfahren nach C***** S***** gab die Erstklägerin an Forderung unter anderem das Guthaben aus dem Baukostenbeitrag der Genossenschaft an; die persönlichen Fahrnisse erachtete sie als ohne Verkehrswert. Eine letztwillige Verfügung hinterließ C***** S***** nicht. Mit Schreiben vom 13. 12. 2013 teilte die Genossenschaft dem Gerichtskommissär unter Berufung auf Paragraph 17, WGG mit, dass zum Todestag kein Guthaben bestehe. Mit Beschluss des Verlassenschaftsgerichts vom 22. 1. 2013 wurden Aktiva in der Höhe von 616,76 EUR gemäß Paragraph 153, AußStrG der Erstklägerin überlassen. Bei einem am 13. 1. 2014 vom Beklagten in Anwesenheit der Erstklägerin mit einer Mitarbeiterin der Genossenschaft geführten Telefonat sagte diese, dass - infolge des Eintritts nach Paragraph 14, MRG - die Erben der C***** S***** erst nach Ableben des Beklagten Anspruch auf Auszahlung des Baukostenbeitrags

hätten. Der Beklagte sagte daher zur Erstklägerin, dass so kein Anspruch auf Auszahlung bestünde, da andernfalls eine Bereicherung im Sinn einer Doppelauszahlung erfolge. Nachdem die geschiedene Ehefrau des Beklagten diesem die Unrichtigkeit der Rechtsansicht vor Augen gehalten hatte, sagte dieser zur Erstklägerin, dass er doch über den Baukostenbeitrag verfügen könne und diesen auszahlen würde. Nach Einholung einer weiteren juristischen Meinung teilte der Beklagte der Erstklägerin mit, dass kein Anspruch auf Auszahlung bestehe.

Die Kläger begehren mit ihrer Klage vom Beklagten die Zahlung von 6.000 EUR sA. Sie berufen sich auf die Vereinbarung vom 19. 3. 2011 und den Willen C***** S*****s für den Fall ihres Ablebens. Die Fälligkeit ergebe sich aus dem Eintritt der Bedingung, dem Tod von C***** S*****. Die Vereinbarung vom 19. 3. 2011 sei auch deshalb erfolgt, damit eine Schätzung des Inventars der Wohnung im Rahmen der Verlassenschaft unterbleibe. Der Beklagte sei auch unrechtmäßig bereichert. Er habe zudem die Zahlung bis längstens 7. 1. 2014 zugesichert.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Er wandte im Wesentlichen ein, dass der Baukostenzuschuss an das Nutzungsrecht gebunden und daher nicht verfügbar sei. Der Baukostenzuschuss sei „nicht aushaftend“, was aber Bedingung laut Vertrag sei. C***** S***** habe nicht beabsichtigt, dass der Beklagte den Baukostenzuschuss aus eigener Tasche zahle.

Das Erstgericht wies das Klagegebe ab. Es traf die eingangs wiedergegebenen Feststellungen. Rechtlich führte es aus, dass die Vereinbarung vom 19. 11. 2011 keine formgültige letztwillige Verfügung sei. Gemäß § 17 WGG sei der Nutzungsberechtigte nicht berechtigt, über den Baukostenzuschuss frei zu verfügen. Eine Auszahlung erfolge nur bei Auflösung des Nutzungsvertrags. Der Beklagte sei gemäß § 14 MRG berechtigterweise in das Nutzungsverhältnis mit der Genossenschaft eingetreten. Der von C***** S***** geleistete Baukostenzuschuss falle erst im Fall der Auflösung des Nutzungsverhältnisses zwischen der Genossenschaft und dem Beklagten den Erben C***** S*****s zu. Eine ungeachtet dieser Gesetzeslage wirksame eigenständige Verpflichtungserklärung zur Zahlung von 6.000 EUR im Fall des Ablebens C***** S*****s habe der Beklagte nicht abgegeben. Eine solche ergebe sich weder aus dem Wortlaut der Vereinbarung vom 19. 3. 2011 noch aus der Absicht der Parteien. Die Vertragsparteien seien bei der Verfassung der Vereinbarung schlicht von falschen rechtlichen Voraussetzungen ausgegangen, weil der Baukostenzuschuss nicht mit dem Tod der C***** S*****, sondern erst mit Auflösung des Nutzungsverhältnisses auszuzahlen sei. Der Beklagte sei nicht bereichert, weil ihm das Eintrittsrecht gesetzlich zustehe. Ein konstitutives Anerkenntnis sei aus den weiteren Erklärungen des Beklagten nicht abzuleiten. Das Erstgericht wies das Klagegebe ab. Es traf die eingangs wiedergegebenen Feststellungen. Rechtlich führte es aus, dass die Vereinbarung vom 19. 11. 2011 keine formgültige letztwillige Verfügung sei. Gemäß Paragraph 17, WGG sei der Nutzungsberechtigte nicht berechtigt, über den Baukostenzuschuss frei zu verfügen. Eine Auszahlung erfolge nur bei Auflösung des Nutzungsvertrags. Der Beklagte sei gemäß Paragraph 14, MRG berechtigterweise in das Nutzungsverhältnis mit der Genossenschaft eingetreten. Der von C***** S***** geleistete Baukostenzuschuss falle erst im Fall der Auflösung des Nutzungsverhältnisses zwischen der Genossenschaft und dem Beklagten den Erben C***** S*****s zu. Eine ungeachtet dieser Gesetzeslage wirksame eigenständige Verpflichtungserklärung zur Zahlung von 6.000 EUR im Fall des Ablebens C***** S*****s habe der Beklagte nicht abgegeben. Eine solche ergebe sich weder aus dem Wortlaut der Vereinbarung vom 19. 3. 2011 noch aus der Absicht der Parteien. Die Vertragsparteien seien bei der Verfassung der Vereinbarung schlicht von falschen rechtlichen Voraussetzungen ausgegangen, weil der Baukostenzuschuss nicht mit dem Tod der C***** S*****, sondern erst mit Auflösung des Nutzungsverhältnisses auszuzahlen sei. Der Beklagte sei nicht bereichert, weil ihm das Eintrittsrecht gesetzlich zustehe. Ein konstitutives Anerkenntnis sei aus den weiteren Erklärungen des Beklagten nicht abzuleiten.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Gestützt auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs 5 Ob 90/02z führte es aus, auf der Grundlage einer analogen Anwendung des § 1042 ABGB sei zwischen dem Erben des früheren Mieters, der den Baukostenbeitrag nach § 17 WGG geleistet habe, und dem gemäß § 14 MRG eingetretenen Mieter ein Ausgleich vorzunehmen. Dies bedeute für den vorliegenden Fall, dass der noch immer schwebende Nachlass nach C***** S***** (nach der Einantwortung: die Erben) gegenüber dem gemäß § 14 MRG in das Nutzungsverhältnis eingetretenen Beklagten grundsätzlich bereits jetzt einen Anspruch auf Auszahlung des Baukostenbeitrags gemäß § 1042 ABGB habe, ohne dass es auf die Vereinbarung vom 19. 3. 2011 ankäme. Deren Auslegung sowie die in diesem Zusammenhang als fehlend gerügten Feststellungen seien deshalb entbehrlich. Die beiden Kläger könnten daher einen dem schwebenden Nachlass zustehenden Anspruch nach § 1042 ABGB gegenüber dem Beklagten nicht für sich in Anspruch nehmen. Ob auch die jüngste Tochter als gesetzliche Erbin C***** S*****s

deren nicht formgültig erklärten letzten Willen entsprechen wolle, sei nicht in diesem Verfahren zu erörtern. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Gestützt auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs 5 Ob 90/02z führte es aus, auf der Grundlage einer analogen Anwendung des Paragraph 1042, ABGB sei zwischen dem Erben des früheren Mieters, der den Baukostenbeitrag nach Paragraph 17, WGG geleistet habe, und dem gemäß Paragraph 14, MRG eingetretenen Mieter ein Ausgleich vorzunehmen. Dies bedeute für den vorliegenden Fall, dass der noch immer schwebende Nachlass nach C***** S***** (nach der Einantwortung: die Erben) gegenüber dem gemäß Paragraph 14, MRG in das Nutzungsverhältnis eingetretenen Beklagten grundsätzlich bereits jetzt einen Anspruch auf Auszahlung des Baukostenbeitrags gemäß Paragraph 1042, ABGB habe, ohne dass es auf die Vereinbarung vom 19. 3. 2011 ankäme. Deren Auslegung sowie die in diesem Zusammenhang als fehlend gerügten Feststellungen seien deshalb entbehrlich. Die beiden Kläger könnten daher einen dem schwebenden Nachlass zustehenden Anspruch nach Paragraph 1042, ABGB gegenüber dem Beklagten nicht für sich in Anspruch nehmen. Ob auch die jüngste Tochter als gesetzliche Erbin C***** S*****s deren nicht formgültig erklärten letzten Willen entsprechen wolle, sei nicht in diesem Verfahren zu erörtern.

Das Berufungsgericht sprach aus, die ordentliche Revision sei zulässig, weil sich der Oberste Gerichtshof seit der einzigen Entscheidung 5 Ob 90/02z mit dem Schicksal des Baukostenbeitrags bei Eintritt der Sondererbfolge gemäß § 14 MRG nicht mehr - und zur Frage der Geltendmachung durch zwei von drei Kindern der früheren Mieterin bei schwebendem Nachlass noch nie - befassen musste. Das Berufungsgericht sprach aus, die ordentliche Revision sei zulässig, weil sich der Oberste Gerichtshof seit der einzigen Entscheidung 5 Ob 90/02z mit dem Schicksal des Baukostenbeitrags bei Eintritt der Sondererbfolge gemäß Paragraph 14, MRG nicht mehr - und zur Frage der Geltendmachung durch zwei von drei Kindern der früheren Mieterin bei schwebendem Nachlass noch nie - befassen musste.

Rechtliche Beurteilung

Die vom Beklagten beantwortete Revision der Kläger ist zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

Die Revisionswerber machen im Wesentlichen geltend, der auf sofortige Auszahlung gerichtete Kondiktionsanspruch der Kläger sei auch vor dem Hintergrund der Vereinbarung vom 19. 3. 2011 zu bejahen. Aus dieser sei abzuleiten, dass U***** S***** (als Drittelanteil des schwebenden Nachlasses) der sofortigen Auszahlung des gesamten Baukostenbeitrags an die Kläger (je zur Hälfte) ausdrücklich zugestimmt habe. Wollte man die Zustimmung nicht annehmen, so hätten die Kläger einen sofortigen Auszahlungsanspruch gemäß § 1042 ABGB zumindest in Höhe von zwei Dritteln des Klagsbetrags. Bei redlicher Denkweise hätten die Vertragsparteien zusätzlich vereinbart, dass der Beklagte persönlich verpflichtet sei, nach dem Tod C***** S*****s eine dem jeweiligen Baukostenzuschuss äquivalent entsprechende Summe an die Kläger zu zahlen, falls die Wohnbaugenossenschaft aufgrund des Weiterbestands des Mietverhältnisses die Auszahlung nicht vornehme. Die Revisionswerber machen im Wesentlichen geltend, der auf sofortige Auszahlung gerichtete Kondiktionsanspruch der Kläger sei auch vor dem Hintergrund der Vereinbarung vom 19. 3. 2011 zu bejahen. Aus dieser sei abzuleiten, dass U***** S***** (als Drittelanteil des schwebenden Nachlasses) der sofortigen Auszahlung des gesamten Baukostenbeitrags an die Kläger (je zur Hälfte) ausdrücklich zugestimmt habe. Wollte man die Zustimmung nicht annehmen, so hätten die Kläger einen sofortigen Auszahlungsanspruch gemäß Paragraph 1042, ABGB zumindest in Höhe von zwei Dritteln des Klagsbetrags. Bei redlicher Denkweise hätten die Vertragsparteien zusätzlich vereinbart, dass der Beklagte persönlich verpflichtet sei, nach dem Tod C***** S*****s eine dem jeweiligen Baukostenzuschuss äquivalent entsprechende Summe an die Kläger zu zahlen, falls die Wohnbaugenossenschaft aufgrund des Weiterbestands des Mietverhältnisses die Auszahlung nicht vornehme.

Hiezu wurde erwogen:

Im Fall der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags hat der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte gegen die gemeinnützige Bauvereinigung einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beträge, vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung in einem gesetzlich bestimmten Ausmaß (§ 17 Abs 1 und Abs 4 WGG). Grundgedanke der Vorschrift ist, dass der scheidende Mieter (Nutzungsberechtigte) von dem seinerzeit geleisteten „Grund- und/oder Baukostenbeitrag“ einen aliquoten (noch nicht „abgewohnten“) Teil zurückerhält, wobei die Bauvereinigung diesen Betrag auf den nächsten Mieter (Nutzungsberechtigten) dieses Objekts überwälzen darf (§ 17 Abs 2 WGG), der seinerseits im Fall des Ausscheidens einen aliquoten Ersatzanspruch hat (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht

123 § 17 WGG Rz 3). Im Fall der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags hat der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte gegen die gemeinnützige Bauvereinigung einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beträge, vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung in einem gesetzlich bestimmten Ausmaß (Paragraph 17, Absatz eins und Absatz 4, WGG). Grundgedanke der Vorschrift ist, dass der scheidende Mieter (Nutzungsberechtigte) von dem seinerzeit geleisteten „Grund- und/oder Baukostenbeitrag“ einen aliquoten (noch nicht „abgewohnten“) Teil zurückerhält, wobei die Bauvereinigung diesen Betrag auf den nächsten Mieter (Nutzungsberechtigten) dieses Objekts überwälzen darf (Paragraph 17, Absatz 2, WGG), der seinerseits im Fall des Ausscheidens einen aliquoten Ersatzanspruch hat (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 123 Paragraph 17, WGG Rz 3).

Zur weiteren Befriedigung des Wohnbedürfnisses naher Angehöriger normiert § 14 Abs 2 und 3 MRG im Fall des Todes des Mieters eine Sonderrechtsnachfolge, die gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit b iVm Abs 4 Z 3 WGG auch bei genossenschaftlichen Nutzungsverträgen im Fall des Todes des Nutzungsberechtigten Anwendung findet. Sie schließt die allgemeine Erbfolge in Bezug auf das Miet- oder Nutzungsverhältnis ausnahmsweise aus (RIS-Justiz RS0069664). Zur weiteren Befriedigung des Wohnbedürfnisses naher Angehöriger normiert Paragraph 14, Absatz 2 und 3 MRG im Fall des Todes des Mieters eine Sonderrechtsnachfolge, die gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b, in Verbindung mit Absatz 4, Ziffer 3, WGG auch bei genossenschaftlichen Nutzungsverträgen im Fall des Todes des Nutzungsberechtigten Anwendung findet. Sie schließt die allgemeine Erbfolge in Bezug auf das Miet- oder Nutzungsverhältnis ausnahmsweise aus (RIS-Justiz RS0069664).

Allgemeine Voraussetzung für das Entstehen eines Anspruchs nach § 17 WGG ist die Auflösung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses; tritt daher nach § 14 MRG jemand in Sonderrechtsnachfolge in das Miet- oder Nutzungsverhältnis ein und setzt dieses auch fort, ist die Anwendung des § 17 WGG von vornherein ausgeschlossen. Der Erbe des verstorbenen Mieters (Nutzungsberechtigten) hat daher keinen Anspruch gemäß § 17 WGG gegenüber der gemeinnützigen Bauvereinigung (5 Ob 1023/92 wobl 1992/127 [Call und Würth]). Der Anspruch fällt daher auch nicht in den Nachlass des verstorbenen Mieters (Nutzungsberechtigten). Der nach dem Tod des früheren Mieters (Nutzungsberechtigten) Eingetretene kann im Fall späterer Auflösung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses auch dann, wenn er nicht Erbe ist, den Anspruch nach § 17 WGG geltend machen, denn nur ihm (oder seinem Erben) steht dieser Anspruch zu (5 Ob 90/02z SZ 2002/53 = wobl 2003/128 [Vonkilch] = ecolex 2002, 280 [Wilhelm]). Nur bei Fehlen einer Sonderrechtsnachfolge treten die Erben gemäß § 14 Abs 1 MRG in den Vertrag ein und sind damit Mieter (Nutzungsberechtigte), auch wenn dieser Vertrag gelöst (aufgekündigt) werden kann (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 123 § 17 WGG Rz 4). Allgemeine Voraussetzung für das Entstehen eines Anspruchs nach Paragraph 17, WGG ist die Auflösung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses; tritt daher nach Paragraph 14, MRG jemand in Sonderrechtsnachfolge in das Miet- oder Nutzungsverhältnis ein und setzt dieses auch fort, ist die Anwendung des Paragraph 17, WGG von vornherein ausgeschlossen. Der Erbe des verstorbenen Mieters (Nutzungsberechtigten) hat daher keinen Anspruch gemäß Paragraph 17, WGG gegenüber der gemeinnützigen Bauvereinigung (5 Ob 1023/92 wobl 1992/127 [Call und Würth]). Der Anspruch fällt daher auch nicht in den Nachlass des verstorbenen Mieters (Nutzungsberechtigten). Der nach dem Tod des früheren Mieters (Nutzungsberechtigten) Eingetretene kann im Fall späterer Auflösung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses auch dann, wenn er nicht Erbe ist, den Anspruch nach Paragraph 17, WGG geltend machen, denn nur ihm (oder seinem Erben) steht dieser Anspruch zu (5 Ob 90/02z SZ 2002/53 = wobl 2003/128 [Vonkilch] = ecolex 2002, 280 [Wilhelm]). Nur bei Fehlen einer Sonderrechtsnachfolge treten die Erben gemäß Paragraph 14, Absatz eins, MRG in den Vertrag ein und sind damit Mieter (Nutzungsberechtigte), auch wenn dieser Vertrag gelöst (aufgekündigt) werden kann (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 123 Paragraph 17, WGG Rz 4).

Was das Verhältnis zwischen dem Eingetretenen (oder seinem Erben) und dem Erben des früheren Mieters (Nutzungsberechtigten), der den Baukostenbeitrag seinerzeit geleistet hat, anlangt, bejaht die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs 5 Ob 90/02z im Anschluss an Vonkilch, (Mietzinsvorauszahlungen, Baukostenbeiträge und wohnrechtliche Sondererbfolge [§ 14 MRG], NZ 2000, 321 ff), einen Ausgleichsanspruch des Nachlasses bzw der Erben des verstorbenen Mieters (Nutzungsberechtigten) gegen den in das Miet- oder Nutzungsverhältnis Eintretenden für noch nicht abgewohnte Baukostenbeiträge auf der Grundlage einer analogen Anwendung des § 1042 ABGB. Der Wert, den die Leistungen des verstorbenen Mieters (Nutzungsberechtigten) repräsentieren, geht daher nicht ersatzlos vom Nachlass auf den in das Miet- oder Nutzungsverhältnis Eintretenden über. Der Eintretende muss dem Nachlass und

nach dessen Einantwortung dem Erben des verstorbenen Mieters (Nutzungsberechtigten) den noch nicht abgewohnten Beitragsteil zurückzahlen. Was das Verhältnis zwischen dem Eingetretenen (oder seinem Erben) und dem Erben des früheren Mieters (Nutzungsberechtigten), der den Baukostenbeitrag seinerzeit geleistet hat, anlangt, bejaht die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs 5 Ob 90/02z im Anschluss an Vonkilch, (Mietzinsvorauszahlungen, Baukostenbeiträge und wohnrechtliche Sondererbfolge [§ 14 MRG], NZ 2000, 321 ff), einen Ausgleichsanspruch des Nachlasses bzw der Erben des verstorbenen Mieters (Nutzungsberechtigten) gegen den in das Miet- oder Nutzungsverhältnis Eintretenden für noch nicht abgewohnte Baukostenbeiträge auf der Grundlage einer analogen Anwendung des Paragraph 1042, ABGB. Der Wert, den die Leistungen des verstorbenen Mieters (Nutzungsberechtigten) repräsentieren, geht daher nicht ersatzlos vom Nachlass auf den in das Miet- oder Nutzungsverhältnis Eintretenden über. Der Eintretende muss dem Nachlass und nach dessen Einantwortung dem Erben des verstorbenen Mieters (Nutzungsberechtigten) den noch nicht abgewohnten Beitragsteil zurückzahlen.

Die Kläger sind zwar gesetzliche Erben der verstorbenen Nutzungsberechtigten, in deren Nutzungsverhältnis zur Genossenschaft der Beklagte gemäß § 14 Abs 2 und 3 MRG eingetreten ist, deren Nachlass wurde aber noch nicht eingewantwortet. Unterbleibt gemäß § 153 AußStrG die Abhandlung, bleibt der ruhende Nachlass bestehen (Sailer in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG § 153 Rz 8 mwN). Auf unbefristeten Antrag (4 Ob 73/08a SZ 2008/79) der Berechtigten ist das Verfahren fortzusetzen. Es kann dann entweder mit Einantwortung enden oder mit Überlassung an Zahlungsstatt nach § 154 AußStrG, soweit nicht ein Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet wird (Sailer in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG § 153 Rz 15 mwN). Die Kläger sind zwar gesetzliche Erben der verstorbenen Nutzungsberechtigten, in deren Nutzungsverhältnis zur Genossenschaft der Beklagte gemäß Paragraph 14, Absatz 2 und 3 MRG eingetreten ist, deren Nachlass wurde aber noch nicht eingewantwortet. Unterbleibt gemäß Paragraph 153, AußStrG die Abhandlung, bleibt der ruhende Nachlass bestehen (Sailer in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG Paragraph 153, Rz 8 mwN). Auf unbefristeten Antrag (4 Ob 73/08a SZ 2008/79) der Berechtigten ist das Verfahren fortzusetzen. Es kann dann entweder mit Einantwortung enden oder mit Überlassung an Zahlungsstatt nach Paragraph 154, AußStrG, soweit nicht ein Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet wird (Sailer in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG Paragraph 153, Rz 15 mwN).

Mangels Einantwortung sind die Kläger nicht Gläubiger des Ausgleichsanspruchs gegen den Beklagten. Aus der Vereinbarung vom 19. 11. 2011 ist ein vertraglicher Anspruch der Kläger auf Rückzahlung des noch nicht abgewohnten Beitragsteils nicht abzuleiten. Dafür, dass es Absicht der Parteien (§ 914 ABGB) war, dass der Beklagte den Klägern unabhängig von der Einantwortung des Nachlasses zur Rückzahlung verpflichtet sein sollte und so das Risiko einer Inanspruchnahme durch den Nachlass tragen wollte, geben weder der Wortlaut der Vereinbarung noch die festgestellten Begleitumstände der Vereinbarung einen Anhaltspunkt. Das Erstgericht stellte im Rahmen der Beweiswürdigung auch fest, dass den Beteiligten nicht bewusst war, dass der Baukostenzuschuss bei einem Eintritt in die Nutzungsrechte nicht frei verfügbar ist. Für eine ergänzende Vertragsauslegung besteht kein Anlass, muss doch nur das Verlassenschaftsverfahren fortgesetzt und den Klägern der Nachlass eingewantwortet werden. Mangels Einantwortung sind die Kläger nicht Gläubiger des Ausgleichsanspruchs gegen den Beklagten. Aus der Vereinbarung vom 19. 11. 2011 ist ein vertraglicher Anspruch der Kläger auf Rückzahlung des noch nicht abgewohnten Beitragsteils nicht abzuleiten. Dafür, dass es Absicht der Parteien (Paragraph 914, ABGB) war, dass der Beklagte den Klägern unabhängig von der Einantwortung des Nachlasses zur Rückzahlung verpflichtet sein sollte und so das Risiko einer Inanspruchnahme durch den Nachlass tragen wollte, geben weder der Wortlaut der Vereinbarung noch die festgestellten Begleitumstände der Vereinbarung einen Anhaltspunkt. Das Erstgericht stellte im Rahmen der Beweiswürdigung auch fest, dass den Beteiligten nicht bewusst war, dass der Baukostenzuschuss bei einem Eintritt in die Nutzungsrechte nicht frei verfügbar ist. Für eine ergänzende Vertragsauslegung besteht kein Anlass, muss doch nur das Verlassenschaftsverfahren fortgesetzt und den Klägern der Nachlass eingewantwortet werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E113388

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0060OB00103.15P.1221.000

Im RIS seit

02.02.2016

Zuletzt aktualisiert am

30.03.2021

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