

TE OGH 2013/11/4 10Ob26/13s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.11.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Fellinger, Dr. Hoch, Dr. Schramm sowie die Hofrätin Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. S*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der C*****, vertreten durch Mag. Peter Abmayer, Rechtsanwalt in Mödling, gegen die beklagte Partei X*****, vertreten durch Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 20. Februar 2013, GZ 39 R 379/12t-14, womit das Urteil des Bezirksgerichts Favoriten vom 16. Juli 2012, GZ 7 C 535/12d-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 299,57 EUR (davon 49,93 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Mit schriftlichem Vertrag vom 28. 11. 2007 räumte die C***** dem Beklagten oder einem von diesem genannten Dritten das alleinige Recht ein, ihre Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis, der sich aus einem Barkaufpreis von 10.000 EUR und der Übernahme und anteiligen Rückzahlung bestimmter Hypotheken sowie des Baukontos zusammensetzt, bis 31. 12. 2011 zu erwerben. Es handelt sich hierbei um Darlehen, die zur Durchführung von Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft aufgenommen worden waren und die auch den Eigenmittlersatz und die Lifterrichtungskosten enthalten (kurz: „§§ 18 ff MRG Sanierungsdarlehen“). Die Punkte II., III. und VII. des Vertrags lauten: Mit schriftlichem Vertrag vom 28. 11. 2007 räumte die C***** dem Beklagten oder einem von diesem genannten Dritten das alleinige Recht ein, ihre Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis, der sich aus einem Barkaufpreis von 10.000 EUR und der Übernahme und anteiligen Rückzahlung bestimmter Hypotheken sowie des Baukontos zusammensetzt, bis 31. 12. 2011 zu erwerben. Es handelt sich hierbei um Darlehen, die zur Durchführung von Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft aufgenommen worden waren und die auch den Eigenmittlersatz und die Lifterrichtungskosten enthalten (kurz: „§§ 18 ff MRG Sanierungsdarlehen“). Die Punkte römisch zwei., römisch drei. und römisch sieben. des Vertrags lauten:

„II.

Für die Einräumung des Optionsrechtes bezahlt der Optionsnehmer ein Optionsentgelt in Höhe von 15.000 EUR, welches mit 30. 11. 2007 fällig ist. Dieses kann unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 7 % pa ab Fälligkeit auch in monatlichen Mindestraten á 350 EUR, beginnend mit 1. 12. 2007 bezahlt werden. ...

Im Falle der vollständigen Zahlung des vereinbarten Optionsentgeltes samt angefallenen Zinsen wird bei Ausübung des Optionsrechtes hiervon ein Teilbetrag von 10.000 EUR dem Kaufpreis zugerechnet.

Dem Kaufpreis liegt ein Pauschalpreis zugrunde und eine in Natur tatsächlich andere Nutzfläche rechtfertigt nicht zur Anpassung des Kaufpreises.

III.römisch drei.

Der Optionsgeber räumt dem Optionsnehmer gegen Bezahlung der monatlichen Raten für die anteilige Rückzahlung der §§ 18 ff MRG Sanierungsdarlehen von derzeit 88,99 EUR, der monatlichen Betriebskosten von derzeit 62,25 EUR (darin enthalten 10 % USt), sowie der monatlichen Beträge zum Reparaturfonds von derzeit 10,35 EUR ab 1. 12. 2007 ein Nutzungsrecht an der Wohnung W 18 ein. Die monatlichen Zahlungen sind jeweils zum Monatsersten mit 5-tägigem Respiro fällig. Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Optionsgeber berechtigt, Verzugszinsen von 7 % pa sowie Mahngebühren zu verrechnen. Der Optionsgeber räumt dem Optionsnehmer gegen Bezahlung der monatlichen Raten für die anteilige Rückzahlung der Paragraphen 18, ff MRG Sanierungsdarlehen von derzeit 88,99 EUR, der monatlichen Betriebskosten von derzeit 62,25 EUR (darin enthalten 10 % USt), sowie der monatlichen Beträge zum Reparaturfonds von derzeit 10,35 EUR ab 1. 12. 2007 ein Nutzungsrecht an der Wohnung W 18 ein. Die monatlichen Zahlungen sind jeweils zum Monatsersten mit 5-tägigem Respiro fällig. Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Optionsgeber berechtigt, Verzugszinsen von 7 % pa sowie Mahngebühren zu verrechnen.

Der Optionsnehmer verpflichtet sich, den Optionsgeber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Vertragsparteien halten nochmals fest, dass es sich hierbei um Darlehen zur Durchführung von Sanierungsarbeiten handelt, die nach §§ 18 ff MRG abgerechnet werden. Sollte aufgrund der Endabrechnung ein höherer monatlicher Betrag auf die vertragsgegenständliche Wohnung entfallen, wobei es notwendig sein kann, dass der Optionsgeber weitere Darlehen aufnehmen muss, verpflichtet sich der Optionsnehmer, diesen Betrag an den Optionsgeber zu bezahlen. Der Optionsnehmer verpflichtet sich, den Optionsgeber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Vertragsparteien halten nochmals fest, dass es sich hierbei um Darlehen zur Durchführung von Sanierungsarbeiten handelt, die nach Paragraphen 18, ff MRG abgerechnet werden. Sollte aufgrund der Endabrechnung ein höherer monatlicher Betrag auf die vertragsgegenständliche Wohnung entfallen, wobei es notwendig sein kann, dass der Optionsgeber weitere Darlehen aufnehmen muss, verpflichtet sich der Optionsnehmer, diesen Betrag an den Optionsgeber zu bezahlen.

Die anteilige Rückzahlung der §§ 18 ff MRG Sanierungsdarlehen, die Betriebskosten, die Beiträge zur Reparaturrücklage sowie die sonstigen in Geld bestehenden Verrechnungen sind ab 1. 12. 2007 durch den Optionsnehmer zu entrichten. Die anteilige Rückzahlung der Paragraphen 18, ff MRG Sanierungsdarlehen, die Betriebskosten, die Beiträge zur Reparaturrücklage sowie die sonstigen in Geld bestehenden Verrechnungen sind ab 1. 12. 2007 durch den Optionsnehmer zu entrichten.

VII.römisch sieben.

Der Optionsgeber ist berechtigt, unter Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen durch einseitige Erklärung vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Optionsnehmer mit der Bezahlung von zwei Optionsmonatsmindestbeträgen oder mit zwei Monatsbeträgen der in Punkt III. und Punkt VI. angeführten Zahlungen in Verzug ist. Der Optionsgeber ist berechtigt, unter Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen durch einseitige Erklärung vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Optionsnehmer mit der Bezahlung von zwei Optionsmonatsmindestbeträgen oder mit zwei Monatsbeträgen der in Punkt römisch drei. und Punkt römisch sechs. angeführten Zahlungen in Verzug ist.

Bei Nichtausübung dieses Optionsrechts und beim Rücktritt des Optionsgebers verfallen die Optionsbeträge gemäß Punkt II. und die monatlichen Zahlungen gemäß Punkt III. und Punkt VI. ersatzlos zugunsten des Optionsgebers, da die Nutzungen der Wohnung durch die getätigten Optionsbeträge an Zahlungen abgegolten werden. Bei Nichtausübung dieses Optionsrechts und beim Rücktritt des Optionsgebers verfallen die Optionsbeträge gemäß Punkt römisch zwei.

und die monatlichen Zahlungen gemäß Punkt römisch drei. und Punkt römisch sechs. ersatzlos zugunsten des Optionsgebers, da die Nutzungen der Wohnung durch die getätigten Optionsbeträge an Zahlungen abgegolten werden.

Im Falle der Nichtausübung dieses Optionsrechts und bei Rücktritt des Optionsgebers ist der Vertragsgegenstand unverzüglich an den Optionsgeber zurückzustellen. Ein Aufwand für getätigte Investitionen jeglicher Art ist jedenfalls ausgeschlossen.“

Über das Vermögen der C***** wurde am 8. 11. 2011 das Insolvenzverfahren eröffnet und der Kläger zum Masseverwalter bestellt. Dieser erklärte mit Schreiben vom 7. 3. 2012 dem Beklagten gegenüber, gemäß § 21 IO von dem mit der Schuldnerin geschlossenen Optionsvertrag zurückzutreten und forderte ihn auf, die Wohnung binnen drei Wochen zurückzustellen. Über das Vermögen der C***** wurde am 8. 11. 2011 das Insolvenzverfahren eröffnet und der Kläger zum Masseverwalter bestellt. Dieser erklärte mit Schreiben vom 7. 3. 2012 dem Beklagten gegenüber, gemäß Paragraph 21, IO von dem mit der Schuldnerin geschlossenen Optionsvertrag zurückzutreten und forderte ihn auf, die Wohnung binnen drei Wochen zurückzustellen.

Das Erstgericht gab der Räumungsklage des Masseverwalters, der sich auf das Auslaufen des Optionsvertrags und seinen Rücktritt von diesem Vertrag stützte, statt. Rechtlich beurteilte es den eingangs wiedergegeben Sachverhalt dahin, dass der Optionsvertrag entgegen der Ansicht des Beklagten nicht ein Mietvertrag mit Kaufoption sei. Eine Mietzinsvereinbarung iSd § 15 MRG sei nicht getroffen worden. Die Übernahme der monatlichen Raten für im Grundbuch einverlebte Sanierungsdarlehen in Höhe von 88,99 EUR stelle jedenfalls keine Hauptmietzinsvereinbarung dar. Die Zahlung der monatlichen Betriebskosten begründe ebenfalls keinen „Mietzinsbestandteil“, stelle doch dieser für den Optionsgeber eine Durchlaufpost dar, zumal dem Beklagten die Wohnung zur Nutzung übergeben worden sei. Auch das Optionsentgelt, das vereinbarungsgemäß in monatlichen Raten habe gezahlt werden können, sei keine Hauptmietzinsvereinbarung, sondern Teil des Kaufpreises, seien doch 10.000 EUR des Optionsentgelts auf den Kaufpreis bei Ausübung der Option anzurechnen. Es liege ein Optionsvertrag vor, von dem der Masseverwalter gemäß § 21 IO zurücktreten habe können, weil ein Vertragsverhältnis zwischen der Masse und dem derzeitigen Nutzer des Objekts nicht bestehe. Das Erstgericht gab der Räumungsklage des Masseverwalters, der sich auf das Auslaufen des Optionsvertrags und seinen Rücktritt von diesem Vertrag stützte, statt. Rechtlich beurteilte es den eingangs wiedergegeben Sachverhalt dahin, dass der Optionsvertrag entgegen der Ansicht des Beklagten nicht ein Mietvertrag mit Kaufoption sei. Eine Mietzinsvereinbarung iSd Paragraph 15, MRG sei nicht getroffen worden. Die Übernahme der monatlichen Raten für im Grundbuch einverlebte Sanierungsdarlehen in Höhe von 88,99 EUR stelle jedenfalls keine Hauptmietzinsvereinbarung dar. Die Zahlung der monatlichen Betriebskosten begründe ebenfalls keinen „Mietzinsbestandteil“, stelle doch dieser für den Optionsgeber eine Durchlaufpost dar, zumal dem Beklagten die Wohnung zur Nutzung übergeben worden sei. Auch das Optionsentgelt, das vereinbarungsgemäß in monatlichen Raten habe gezahlt werden können, sei keine Hauptmietzinsvereinbarung, sondern Teil des Kaufpreises, seien doch 10.000 EUR des Optionsentgelts auf den Kaufpreis bei Ausübung der Option anzurechnen. Es liege ein Optionsvertrag vor, von dem der Masseverwalter gemäß Paragraph 21, IO zurücktreten habe können, weil ein Vertragsverhältnis zwischen der Masse und dem derzeitigen Nutzer des Objekts nicht bestehe.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten Folge und wies das Klagebegehren ab. Die jüngste oberstgerichtliche Rechtsprechung gehe auch bei Immobilien- Leasingverträgen zur Verhinderung einer Umgehung des MRG vom Überwiegen der mietvertraglichen Elemente aus. Deshalb scheine es gerechtfertigt, auch Optionsverträge wie den vorliegenden als Mietvertrag mit Kaufoption zu qualifizieren. Andernfalls wäre einer Umgehung von Mieterschutzbestimmungen Tür und Tor geöffnet, stünde es im Belieben des Haus- oder Wohnungseigentümers durch Einräumung eines Jahre nach Beginn des Nutzungsverhältnisses ausübbares Kaufoptionsrechts des Nutzungsberechtigten die zwischenzeitige entgeltliche Überlassung zur Nutzung dem Anwendungsbereich des MRG zu entziehen. Die Anwendbarkeit des MRG auf Vertragsverhältnisse, die die entgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohnungen zum Gegenstand haben, unterliege nicht der Parteiendisposition. Die Überlassung der Nutzung einer Wohnung gegen Übernahme der Rückzahlungsraten eines Sanierungsdarlehens von 88,99 EUR monatlich und gegen Zahlung der Betriebskosten, der Umsatzsteuer und der Beiträge zur Rücklage stelle jedenfalls eine solche gegen Entgelt dar. Da Punkt VII. letzter Absatz des Optionsvertrags, wonach im Fall der Nichtausübung des Optionsrechts der Vertragsgegenstand unverzüglich an den Optionsgeber zurückzustellen ist, § 29 MRG widerspreche, habe eine Vertragsbeendigung für den Fall der Nichtausübung des Optionsrechts nicht wirksam

vereinbart werden können. Sei der abgeschlossene Vertrag als Mietvertrag mit Kaufoption zu qualifizieren, komme auch ein Vertragsrücktritt durch den Kläger nach § 21 IO nicht in Betracht. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten Folge und wies das Klagebegehren ab. Die jüngste oberstgerichtliche Rechtsprechung gehe auch bei Immobilien-Leasingverträgen zur Verhinderung einer Umgehung des MRG vom Überwiegen der mietvertraglichen Elemente aus. Deshalb scheine es gerechtfertigt, auch Optionsverträge wie den vorliegenden als Mietvertrag mit Kaufoption zu qualifizieren. Andernfalls wäre einer Umgehung von Mieterschutzbestimmungen Tür und Tor geöffnet, stünde es im Belieben des Haus- oder Wohnungseigentümers durch Einräumung eines Jahre nach Beginn des Nutzungsverhältnisses ausübbares Kaufoptionsrechts des Nutzungsberechtigten die zwischenzeitige entgeltliche Überlassung zur Nutzung dem Anwendungsbereich des MRG zu entziehen. Die Anwendbarkeit des MRG auf Vertragsverhältnisse, die die entgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohnungen zum Gegenstand haben, unterliege nicht der Parteiendisposition. Die Überlassung der Nutzung einer Wohnung gegen Übernahme der Rückzahlungsraten eines Sanierungsdarlehens von 88,99 EUR monatlich und gegen Zahlung der Betriebskosten, der Umsatzsteuer und der Beiträge zur Rücklage stelle jedenfalls eine solche gegen Entgelt dar. Da Punkt römisch sieben. letzter Absatz des Optionsvertrags, wonach im Fall der Nichtausübung des Optionsrechts der Vertragsgegenstand unverzüglich an den Optionsgeber zurückzustellen ist, Paragraph 29, MRG widerspreche, habe eine Vertragsbeendigung für den Fall der Nichtausübung des Optionsrechts nicht wirksam vereinbart werden können. Sei der abgeschlossene Vertrag als Mietvertrag mit Kaufoption zu qualifizieren, komme auch ein Vertragsrücktritt durch den Kläger nach Paragraph 21, IO nicht in Betracht.

Das Berufungsgericht sprach aus, die Revision sei zulässig, weil neuere, sich mit der Kritik im Schrifttum auseinandersetzende oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob Nutzungsverträge im Vorfeld späteren Eigentumserwerbs als Mietverträge zu qualifizieren seien, nicht vorliege.

Die vom Beklagten beantwortete Revision des Klägers ist entgegen dem, den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (§ 508a Abs 1 ZPO) mangels einer iSd § 502 Abs 1 ZPO erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig. Die vom Beklagten beantwortete Revision des Klägers ist entgegen dem, den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) mangels einer iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

1. Nach einer älteren Rechtsprechungslinie des Obersten Gerichtshofs (RIS-JustizRS0014377; 4 Ob 556/64, MietSlg 16.154 = MietSlg 16.189/35; 8 Ob 210/65, SZ 38/119 ua) ist ein Nutzungsvertrag, bei dem dem Nutzungsberechtigten die Anwartschaft auf Erlangung des Eigentumsrechts an der benützten Sache nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen zusteht, dem Bestandvertrag zwar sehr ähnlich, jedoch kein Mietvertrag, sodass die Bestimmungen des Mietengesetzes nicht anzuwenden waren. Diese Rechtsprechung ist im Schrifttum auf Kritik gestoßen (Würth in Rummel, ABGB1 § 1090 Rz 6). Eine Stellungnahme dazu ist für die Entscheidung des Falls nicht notwendig, weil der Beklagte aufgrund des Optionsvertrags nicht Eigentumsanwärter war. 1. Nach einer älteren Rechtsprechungslinie des Obersten Gerichtshofs (RIS-Justiz RS0014377; 4 Ob 556/64, MietSlg 16.154 = MietSlg 16.189/35; 8 Ob 210/65, SZ 38/119 ua) ist ein Nutzungsvertrag, bei dem dem Nutzungsberechtigten die Anwartschaft auf Erlangung des Eigentumsrechts an der benützten Sache nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen zusteht, dem Bestandvertrag zwar sehr ähnlich, jedoch kein Mietvertrag, sodass die Bestimmungen des Mietengesetzes nicht anzuwenden waren. Diese Rechtsprechung ist im Schrifttum auf Kritik gestoßen (Würth in Rummel, ABGB1 Paragraph 1090, Rz 6). Eine Stellungnahme dazu ist für die Entscheidung des Falls nicht notwendig, weil der Beklagte aufgrund des Optionsvertrags nicht Eigentumsanwärter war.

2. Die Option ist ein Vertrag, durch den eine Partei das Recht erhält, ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen. Sie gewährt also ein Gestaltungsrecht, durch einseitige Erklärung das schon inhaltlich festgelegte Schuldverhältnis in Geltung zu setzen (RIS-Justiz RS0115633). Dem Beklagten wurde nur das befristete Recht eingeräumt, die Eigentumswohnung käuflich zu erwerben, es wurde aber noch kein Kaufvertrag geschlossen, der den Optionsgeber zur Übertragung des Eigentums am Kaufgegenstand verpflichtete.

3. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die vereinbarte Nutzung der Wohnung durch den Beklagten ab 1. 7. 2007 als Mietvertrag zu qualifizieren ist, auf den § 29 MRG Anwendung findet, steht entgegen der Ansicht des Revisionswerbers im Einklang mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. 3. Die Beurteilung des

Berufungsgerichts, dass die vereinbarte Nutzung der Wohnung durch den Beklagten ab 1. 7. 2007 als Mietvertrag zu qualifizieren ist, auf den Paragraph 29, MRG Anwendung findet, steht entgegen der Ansicht des Revisionswerbers im Einklang mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs.

3.1. Der Optionsvertrag zwischen der späteren Schuldnerin und dem Beklagten ist als Mietkauf zu qualifizieren. Unter Mietkauf werden im Allgemeinen Vereinbarungen verstanden, in denen Elemente eines Mietvertrags und eines Kaufvertrags miteinander verbunden sind. Die Gebrauchsüberlassung ist beim Mietkauf nicht das eigentliche Vertragsziel, sondern der Vertrag ist von vornherein auf einen späteren Eigentumserwerb des Mietkäufers gerichtet (2 Ob 188/11s mwN). Nach einer möglichen Vertragsgestaltung wird dem Mietkäufer nach Ablauf der Mietzeit eine Kaufoption eingeräumt. In diesem Fall wird der Mietkauf als zeitlich aufeinander folgende Koppelung zweier Verträge angesehen, wobei die Mietraten auf den Kaufpreis angerechnet werden und der Mietkäufer mit Ausübung der Option das Eigentum erwirbt (2 Ob 188/11s mwN). Es ist also ein Mietvertrag mit einem Kaufoptionsvertrag verbunden.

3.2. Eine Vertragsgestaltung dieser Art ist seinem festgestellten Inhalt nach der zu beurteilende Optionsvertrag, der eine zeitlich gebundene Überlassung der Nutzung der Wohnung gegen Zahlung von Geld und das Recht, innerhalb einer bestimmten Frist die Wohnung zu einem vorher bestimmten Preis zu kaufen, wobei die bis dahin vom Beklagten geleisteten Zahlungen zum Teil auf den Kaufpreis angerechnet werden, zum Gegenstand hat.

4. Ein Bestandvertrag besteht in der Überlassung des Gebrauchs einer unverbrauchbaren Sache gegen Entgelt auf gewisse Zeit (§ 1090 ABGB). Dass die Überlassung der Nutzung der Wohnung durch den Beklagten (nur) zu Wohnzwecken erfolgte, wird vom Revisionswerber nicht in Abrede gestellt. Entgegen seiner Ansicht erfolgte die Gebrauchsüberlassung entgeltlich. Für die Beurteilung, ob die Überlassung einer Wohnung ungeachtet eines dem Eigentümer zu zahlenden Geldbetrags als unentgeltlich iSd § 981 ABGB zu qualifizieren ist, ist nach neuerer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs darauf abzustellen, ob die übernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch resultieren oder ob sie den Liegenschafts-(mit-)eigentümer unabhängig von jedem Gebrauch der Liegenschaft aufgrund seiner (Mit-)Eigentümerstellung treffen (8 Ob 25/06v, SZ 2006/52; 1 Ob 132/08f). Die Übernahme der Kosten der zweiten Art stellt Entgelt dar (vgl nur RIS-Justiz RS0020551). Entgelt in diesem Sinne sind im vorliegenden Fall jedenfalls die monatlichen Raten für die anteilige Rückzahlung der Sanierungsdarlehen und die monatlichen Beträge zum Reparaturfonds.

4. Ein Bestandvertrag besteht in der Überlassung des Gebrauchs einer unverbrauchbaren Sache gegen Entgelt auf gewisse Zeit (Paragraph 1090, ABGB). Dass die Überlassung der Nutzung der Wohnung durch den Beklagten (nur) zu Wohnzwecken erfolgte, wird vom Revisionswerber nicht in Abrede gestellt. Entgegen seiner Ansicht erfolgte die Gebrauchsüberlassung entgeltlich. Für die Beurteilung, ob die Überlassung einer Wohnung ungeachtet eines dem Eigentümer zu zahlenden Geldbetrags als unentgeltlich iSd Paragraph 981, ABGB zu qualifizieren ist, ist nach neuerer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs darauf abzustellen, ob die übernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch resultieren oder ob sie den Liegenschafts-(mit-)eigentümer unabhängig von jedem Gebrauch der Liegenschaft aufgrund seiner (Mit-)Eigentümerstellung treffen (8 Ob 25/06v, SZ 2006/52; 1 Ob 132/08f). Die Übernahme der Kosten der zweiten Art stellt Entgelt dar vergleiche nur RIS-Justiz RS0020551). Entgelt in diesem Sinne sind im vorliegenden Fall jedenfalls die monatlichen Raten für die anteilige Rückzahlung der Sanierungsdarlehen und die monatlichen Beträge zum Reparaturfonds.

5. Ein entgeltliches Rechtsverhältnis liegt dann nicht vor, wenn für die überlassene Sache ein „Anerkennungszins“ geleistet wird, der gegenüber dem Nutzungswert nicht ins Gewicht fällt, wobei die Rechtsprechung hier eine Grenze von etwa 10 % des ortsüblichen Entgelts annimmt (RIS-Justiz RS0020541), wobei auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen ist (RIS-Justiz RS0019053); zu prüfen ist dabei, welcher ortsübliche Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten für das Objekt damals erzielbar gewesen wäre (8 Ob 25/06v, SZ 2006/52; 1 Ob 132/08f). Die Rüge der Revision, es fehle die Feststellung eines angemessenen Mietzinses, ist nicht berechtigt. Der Beklagte behauptete in erster Instanz (ON 6, AS 14), der monatliche Mietzins (Raten für die Darlehensrückzahlung, Beträge zum Reparaturfonds, Betriebskosten) sei „aufgrund der Größe und des Zustandes des gegenständlichen Objektes mehr als angemessen“. Der Kläger hat diese Behauptung nicht konkret bestritten, sondern nur erwidert, beim vorliegenden Optionsvertrag handle es sich um keinen Mietvertrag, ohne auf die in diesem Vertrag vereinbarte Gebrauchsüberlassung der Wohnung einzugehen. Wenn das Berufungsgericht ersichtlich von einer vom Kläger zugestandenen Richtigkeit der Behauptung des Prozessgegners ausging, ist dem nicht entgegenzutreten.

6. Wenn für die Überlassung einer Sache zum Gebrauch ein Entgelt bedungen wurde, das nicht so niedrig ist, dass es gegenüber dem Wert der Benützung praktisch nicht ins Gewicht fällt, liegt auch dann ein Mietvertrag vor, wenn die

Absicht der Parteien nicht auf die Begründung eines Mietverhältnisses gerichtet war: Liegt nämlich eine Gebrauchsüberlassung gegen ein der Höhe nach nicht zu vernachlässigendes Entgelt vor, wäre eine Bezeichnung des Gebrauchsüberlassungsverhältnisses als „Optionsvertrag“ mit dem tatsächlichen Vertragsinhalt nicht in Einklang zu bringen. Typische Vertragsfiguren ziehen grundsätzlich typisierte Rechtswirkungen nach sich (8 Ob 25/06v, SZ 2006/52 mwN).

7. Fallen Rechtsverhältnisse in den Geltungsbereich des § 1 Abs 1 MRG (hier: Miete einer Wohnung), so besteht eine Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestands widerlegt werden kann (RIS-Justiz RS0069235). Die Anwendbarkeit des MRG auf ein Vertragsverhältnis, das die entgeltliche Gebrauchsüberlassung einer Wohnung, einzelner Wohnungsteile oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art zum Gegenstand hat, unterliegt nicht der Parteiendisposition (5 Ob 137/99d). Der vom Berufungsgericht im Sinn dieser Rechtsprechung bejahten Anwendbarkeit des MRG tritt der Revisionswerber nur mit der unzulässigen und deshalb nicht beachtlichen (§ 504 Abs 2 ZPO) Neuerung entgegen, der Beklagte habe nie in der Wohnung gewohnt. 7. Fallen Rechtsverhältnisse in den Geltungsbereich des Paragraph eins, Absatz eins, MRG (hier: Miete einer Wohnung), so besteht eine Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestands widerlegt werden kann (RIS-Justiz RS0069235). Die Anwendbarkeit des MRG auf ein Vertragsverhältnis, das die entgeltliche Gebrauchsüberlassung einer Wohnung, einzelner Wohnungsteile oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art zum Gegenstand hat, unterliegt nicht der Parteiendisposition (5 Ob 137/99d). Der vom Berufungsgericht im Sinn dieser Rechtsprechung bejahten Anwendbarkeit des MRG tritt der Revisionswerber nur mit der unzulässigen und deshalb nicht beachtlichen (Paragraph 504, Absatz 2, ZPO) Neuerung entgegen, der Beklagte habe nie in der Wohnung gewohnt.

8. Der Revisionswerber bekämpft nicht die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass ein nach § 29 Abs 1 Z 3 MRG befristeter Mietvertrag nicht wirksam vereinbart wurde. 8. Der Revisionswerber bekämpft nicht die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass ein nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG befristeter Mietvertrag nicht wirksam vereinbart wurde.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Der Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Der Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E106058

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0100OB00026.13S.1104.000

Im RIS seit

18.12.2013

Zuletzt aktualisiert am

30.12.2015

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