

TE OGH 1976/1/13 4Ob643/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.01.1976

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Leidenfrost als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurzinger, Dr. Friedl, Dr. Resch und Dr. Kuderna als Richter in den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Ing. A*, Baumeister, *, vertreten durch Dr. Wilhelm Huber, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Firma T* Export-Import, Gesellschaft m.b.H. & Co. KG., * vertreten durch Dr. Wolfgang Mayer, Rechtsanwalt in Wien. 2.) M*, reg. Verein, *, vertreten durch Dr. Theo Petter, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 13.885,50 und S 91.530,52 s.A. infolge Rekurses der beklagten Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichtes für ZRS. Wien als Berufungsgerichtes vom 30. April 1975, GZ. 41 R 229/75-18, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 8. Juli 1974, GZ 46 C 306/72-12, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Es wird den Rekursen Folge gegeben, der angefochtene Beschluss aufgehoben und dem Berufungsgerichte neuerliche Entscheidung aufgetragen.

Die Rekurskosten sind als weitere Verfahrenskosten zu behandeln.

Text

Begründung:

Der Kläger behauptet, er sei Hauptmieter der Bestandobjekte top Nr. 16 und top Nr. 17 im Hause *. Das Bestandobjekt top Nr. 17 habe er an die Erstbeklagte und das Bestandobjekt top Nr. 16 an die zweitbeklagte Partei untervermietet gehabt. Die Beklagten hätten die Bestandobjekte nach Ablauf der Bestandszeit nicht vereinbarungsgemäss geräumt und seien daher verpflichtet, das für diesen Fall festgelegte Benützungsentgelt zu zahlen.

Die Beklagten machten geltend, dass die Bestandobjekte von den Hauseigentümern an neue Mieter vermietet und im Einvernehmen mit den Hauseigentümern von den Beklagten an die neuen Mieter übergeben worden seien.

Das Erstgericht verurteilte die zweitbeklagte Partei (im Urteil des Erstgerichtes als erstbeklagte Partei bezeichnet) zur Zahlung eines Betrages von S 8.331,30 s.A. (Benützungsentgelt für die Zeit von April bis 15. 5. 1973), wies aber im übrigen die Klagebegehren ab.

Es stellte im wesentlichen fest:

Zwischen den Eigentümern des Hauses *, vertreten durch den Hausverwalter Rechtsanwalt Dr. Glofke und dem Kläger wurde über den Ausbau des Dachgeschosses dieses Hauses verhandelt. Der Kläger schlug in einem Schreiben vom

2. März 1966 vor, dass er diesen Ausbau auf seine Kosten durchführe und als Gegenleistung er oder ein von ihm namhaft gemachter Interessent als unkündbarer Mieter der neu zu errichtenden Wohnungen mit fünfjähriger Zinsfreiheit anerkannt werde. Dies lehnte der Hausverwalter ab. Der tatsächlich abgeschlossene Vertrag (durch einen vom Kläger mit 30. März 1966 datierten, aber erst im September oder Oktober 1966 geschriebenen Brief) enthielt im wesentlichen folgende Bestimmungen:

- 1.) der Ausbau des Dachgeschosses wird vom Kläger auf eigene Kosten ohne Ersatzanspruch durchgeführt.
- 2.) Die im Zug des Ausbaus geschaffenen drei Wohnungen, Abstellplätze oder Garagen (Bestandobjekte) werden dem Kläger „sei es zur eigenen Benützung oder zur Vergebung auf die Dauer von fünf Jahren ab Erteilung der Benützungsbewilligung überlassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes ist der Kläger berechtigt, diese Bestandobjekte in eigene Benützung zu nehmen oder aber der Hausinhabung Mieter zu nennen (Punkt 4 des Briefes). Innerhalb dieses Zeitraumes ist von den Benützern der neu geschaffenen Bestandobjekte an die Hausinhabung „kein Mietentgelt“ sondern nur der Betriebskostenanteil zu zahlen (Punkt 5 des Briefes). Nach Ablauf dieser Zeit ist ein Mietzins zu zahlen, der den gesetzlichen Mietzins um 50 % übersteigt (zuzüglich Anteil an Abgaben und Betriebskosten).
- 3.) Für die mit dem jeweiligen Mieter abzuschliessenden (nicht den Bestimmungen des Mietengesetzes unterliegenden Mietverträge) sind ausser der angeführten „mietentgeltlichen Regelung“ noch näher angeführte Bestimmungen festgelegt (unbestimmte Dauer des Bestandverhältnisses, Gestattung auch der gänzlichen Untervermietung für die Dauer von 10 Jahren, Berechtigung, in der Zeit von 10 Jahren nach Benützungsbewilligung der Hausinhabung einen anderen Mieter zu nennen, der zu gleichen Bedingungen Bestandnehmer wird, und Verzicht auf Geltendmachung eines Eigenbedarfes durch die Hausinhabung oder deren Rechtsnachfolger).

Zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern wurde nie ausdrücklich ein Mietvertrag abgeschlossen. Es ist nicht erwiesen, dass allen Verhandlungen zwischen dem Kläger und der Hausinhabung sein Vorschlag vom 2. März 1966 zugrunde gelegen sei, und es ist auch nicht erwiesen, dass nie in Frage gestellt wurde, dass der Kläger Hauptmieter werden könne und er es nach den Willen der Parteien durch den abgeschlossenen Vertrag geworden sei.

Für die neu errichteten Wohnungen wurde die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 15. Mai 1968 erteilt. Das Bestandobjekt top Nr. 17 konnte schon ab 1. Juli 1967 in Benützung genommen werden. Es wurde ab diesem Zeitpunkt vom Kläger an die Erstbeklagte vermietet. In dem schriftlichen Vertrag darüber wurde zunächst festgehalten, dass der Kläger Hauptmieter dieser Wohnung sei und von den Hauseigentümern das Recht eingeräumt erhalten habe, den „tiefer stehenden Vertrag“ abzuschliessen. Die Bestandzeit wurde mit Beginn vom 1. Juli 1967 auf die Dauer von fünf Jahren festgelegt. Es wurde noch angeführt, dass die Mieterin zur Kenntnis nehme, dass mit einer Fortsetzung dieses Bestandverhältnisses nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer nicht gerechnet werden könne, da ab dem zweiten Halbjahr 1972 das Verhältnis zwischen Hauptmieter und Hausinhabung eine wesentliche Änderung erfährt und der Hauptmieter dann seine Hauptmietrechte einer anderen Person übertragen wird, wozu er laut Vereinbarung mit der Hausinhabung befugt ist. Der Mietzins wurde mit monatlich S 6.000.-- wertgesichert vereinbart; dazu wurde auch angeführt, dass die Mieterin dem Vermieter überdies jene Beträge zu ersetzen habe, welche dieser für die gegenständlichen Räumlichkeiten als Betriebskosten an die Hauseigentümer jeweils bezahlt habe. Die Mieterin verpflichtete sich, ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters Veränderungen in den Räumlichkeiten oder bezüglich des Inventars nicht vorzunehmen, nach Beendigung des Bestandverhältnisses den vorherigen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen und das Bestandobjekt ohne Zustimmung des Vermieters weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen zu überlassen. Schliesslich verpflichtete sich die Mieterin im Falle nicht zeitgerechter Rückgabe des Bestandobjektes nach Beendigung des Bestandverhältnisses bis zur tatsächlichen Rückgabe ein Entgelt in der Höhe des Mietzinses an den Vermieter zu leisten und alle sonstigen Leistungen zu erbringen, welche während der Vertragsdauer zu erbringen gewesen wären.

Am Ende des Mietvertrages war ein Beisatz, der von Dr. Glofke mit Stampiglie und Unterschrift gefertigt wurde, wonach die Hauseigentümer durch die Mitfertigung dieses Vertrages erklären, dass sie den Inhalt des Vertrages zur Kenntnis genommen haben und gegen den Vertragsinhalt keine Einwendungen erheben.

Das Bestandobjekt top Nr. 16 wurde ab 15. März 1970 auf die Dauer von drei Jahren zu einem monatlichen Mietzins von S 5.000.-- wertgesichert, sowie Ersatz der anteiligen Betriebskosten, sonst aber zu denselben Bedingungen wie das Bestandobjekt top Nr. 17 an die zweitbeklagte Partei vermietet. Ein Beisatz über eine Zustimmung der Hauseigentümer fehlt bei diesem Mietvertrag.

Die zweitbeklagte Partei hat den Mietzins bis einschliesslich März 1973 und die Erstbeklagte bis einschliesslich Juni 1972 gezahlt.

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, dass der Kläger nicht Mieter, sondern Fruchtniesser der an die Beklagten weitergegebenen Bestandobjekte gewesen sei. Die Mietverträge zwischen dem Kläger und den Beklagten seien daher Hauptmietverträge gewesen. Die Pflichten und Rechte des Klägers daraus seien mit Ende seines Fruchtgenussrechtes auf die Hauseigentümer übergegangen. Das Fruchtgenussrecht des Klägers habe hinsichtlich des Bestandobjektes top Nr. 17 fünf Jahre ab dem Zeitpunkt zu dem es in Benützung genommen werden konnte (1. Juli 1967), – somit am 30. Juni 1972 – und hinsichtlich des Bestandobjektes top Nr. 16 fünf Jahre nach der Erteilung der Benützungsbewilligung (15. 5. 1968), somit am 15. Mai 1973 geendet. Der Kläger sei daher gegenüber der erstbeklagten Partei ab 1. Juli 1972 und gegenüber der zweitbeklagten Partei ab 16. Mai 1973 nicht mehr berechtigt, ein Benützungsentgelt zu verlangen. Die zweitbeklagte Partei, die unbestrittenermassen das Bestandobjekt ohne Zustimmung des Klägers weitergegeben und einen Mietzins nur bis einschliesslich März 1973 gezahlt habe, sei daher verpflichtet, ein Benützungsentgelt für April 1973 und die erste Hälfte im Mai 1973 zu bezahlen. Das darüber hinausgehende Begehren des Klägers sei aber nicht berechtigt. Die Erstbeklagte habe alle aus dem Mietvertrag geschuldeten Leistungen bis zum Ablauf der Vertragszeit, die mit dem Ende des Fruchtgenussrechtes des Klägers zusammenfalle, erbracht, sodass das gegen sie gerichtete Begehren zur Gänze abzuweisen gewesen sei.

Über Berufung des Klägers hob das Berufungsgericht das Urteil des Erstgerichtes im abweislichen Teil auf, und trug neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich. Bei der rechtlichen Beurteilung ging es davon aus, dass ein Fruchtgenussrecht an sich auch an Wohnungen begründet werden könne und der Fruchtniesser berechtigt sei, seine Rechte „der Ausübung nach“ zu übertragen, somit auch Mietverträge über die den Gegenstand des Fruchtgenussrechtes bildenden Wohnungen in eigenem Namen abzuschliessen. Nach dem Wortlaut des zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern abgeschlossenen Vertrages könne aber der Abschluss eines auch die Hauseigentümer bindenden Haumietvertrages nur mit deren Zustimmung erfolgen; der Kläger habe nur das Recht, den „Mieter zu nennen“. Diese Beschränkung der Rechte des Klägers widerspreche dem Wesen eines Fruchtgenussrechtes, sodass der zwischen ihm und den Hauseigentümern abgeschlossene Vertrag als Mietvertrag zu beurteilen sei. Für den Zeitraum von fünf Jahren während dessen ausser den Betriebskosten kein weiteres Entgelt zu zahlen gewesen sei, müssten die vom Kläger zu tragenden Kosten der Errichtung dieser Wohnungen als Entgelt für die Überlassung des Gebrauches daran angesehen werden. Hinsichtlich des auf bestimmte Zeit (nämlich auf fünf Jahre) abgeschlossenen Mietvertrages zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern müsse aber noch geprüft werden, ob er nicht gemäss § 23 Mietengesetz als auf unbestimmte Zeit erneuert gelte. Dies sei zu verneinen, wenn die Bestandobjekte von den Bestimmungen des Mietengesetzes ausgenommen seien. Dafür spreche, dass die Benützungsbewilligung erst nach dem 31. Dezember 1967 erteilt und für ihre Errichtung öffentliche Mittel nicht in Anspruch genommen worden seien (§ 1 Abs. 2 Z. 1 MG.). Es sei jedoch hervorgekommen, dass im Hause Kriegsschäden unter Inanspruchnahme von Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds behoben wurden. Sollten diese Wiederherstellungsarbeiten auch der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile betroffen haben, wäre aber gemäss § 15 Abs. 10 Wohnhauswiederaufbaugesetz die Bestimmungen der §§ 19 bis 23 MG auf die in diesem Hause befindlichen Bestandobjekte anzuwenden. Diese Frage müsste daher noch geprüft werden. Sei nämlich der Hauptmietvertrag zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern noch aufrecht, seien die Beklagten verpflichtet gewesen, nach Beendigung des Untermietverhältnisses die Bestandobjekte dem Kläger zurückzugeben. Solange sie dies nicht getan hätten, seien sie zur Zahlung eines Benützungsentgeltes verpflichtet. Sei aber das Hauptmietverhältnis zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern bereits beendet, könne der Untermieter seiner Räumungsverpflichtung auch dadurch entsprechen, dass er das Bestandobjekt den nunmehr Verfügungsberechtigten, insbesondere den Hauseigentümern übergebe. Wenn dies erfolgt sei, könne der Kläger für die weitere Zeit kein Benützungsentgelt mehr verlangen. Überdies sei der Beginn der fünfjährigen Dauer des Vertrages zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern nach dessen klaren Wortlaut auf den Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung und nicht auf eine etwa schon früher erfolgte tatsächliche Benützung abzustellen. Es habe daher die Verpflichtung zur Zahlung eines Benützungsentgeltes für die erstbeklagte Partei (hinsichtlich des Bestandobjektes top Nr. 17) jedenfalls bis 15. März 1973 (offenbar richtig: 15. 5. 1973) bestanden, wenn sie der Räumungsverpflichtung, die schon zum 30. Juni 1972 eingetreten sei, nicht nachgekommen sei. Es bedürfe daher noch

Feststellungen darüber, ob und allenfalls wann eine Übergabe des Bestandobjektes nach Beendigung des Untermietverhältnisses erfolgte und allenfalls wie hoch das bis dahin zu zahlende Benützungsentgelt war. Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich. Bei der rechtlichen Beurteilung ging es davon aus, dass ein Fruchtgenussrecht an sich auch an Wohnungen begründet werden könne und der Fruchtgeniesser berechtigt sei, seine Rechte „der Ausübung nach“ zu übertragen, somit auch Mietverträge über die den Gegenstand des Fruchtgenussrechtes bildenden Wohnungen in eigenem Namen abzuschliessen. Nach dem Wortlaut des zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern abgeschlossenen Vertrages könne aber der Abschluss eines auch die Hauseigentümer bindenden Haumietvertrages nur mit deren Zustimmung erfolgen; der Kläger habe nur das Recht, den „Mieter zu nennen“. Diese Beschränkung der Rechte des Klägers widerspreche dem Wesen eines Fruchtgenussrechtes, sodass der zwischen ihm und den Hauseigentümern abgeschlossene Vertrag als Mietvertrag zu beurteilen sei. Für den Zeitraum von fünf Jahren während dessen ausser den Betriebskosten kein weiteres Entgelt zu zahlen gewesen sei, müssten die vom Kläger zu tragenden Kosten der Errichtung dieser Wohnungen als Entgelt für die Überlassung des Gebrauches daran angesehen werden. Hinsichtlich des auf bestimmte Zeit (nämlich auf fünf Jahre) abgeschlossenen Mietvertrages zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern müsse aber noch geprüft werden, ob er nicht gemäss Paragraph 23, Mietengesetz als auf unbestimmte Zeit erneuert gelte. Dies sei zu verneinen, wenn die Bestandobjekte von den Bestimmungen des Mietengesetzes ausgenommen seien. Dafür spreche, dass die Benützungsbewilligung erst nach dem 31. Dezember 1967 erteilt und für ihre Errichtung öffentliche Mittel nicht in Anspruch genommen worden seien (Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MG.). Es sei jedoch hervorgekommen, dass im Hause Kriegsschäden unter Inanspruchnahme von Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds behoben wurden. Sollten diese Wiederherstellungsarbeiten auch der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile betroffen haben, wäre aber gemäss Paragraph 15, Absatz 10, Wohnhauswiederaufbaugesetz die Bestimmungen der Paragraphen 19 bis 23 MG auf die in diesem Hause befindlichen Bestandobjekte anzuwenden. Diese Frage müsste daher noch geprüft werden. Sei nämlich der Hauptmietvertrag zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern noch aufrecht, seien die Beklagten verpflichtet gewesen, nach Beendigung des Untermietverhältnisses die Bestandobjekte dem Kläger zurückzugeben. Solange sie dies nicht getan hätten, seien sie zur Zahlung eines Benützungsentgeltes verpflichtet. Sei aber das Hauptmietverhältnis zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern bereits beendet, könne der Untermieter seiner Räumungsverpflichtung auch dadurch entsprechen, dass er das Bestandobjekt den nunmehr Verfügungsberechtigten, insbesondere den Hauseigentümern übergebe. Wenn dies erfolgt sei, könne der Kläger für die weitere Zeit kein Benützungsentgelt mehr verlangen. Überdies sei der Beginn der fünfjährigen Dauer des Vertrages zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern nach dessen klaren Wortlaut auf den Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung und nicht auf eine etwa schon früher erfolgte tatsächliche Benützung abzustellen. Es habe daher die Verpflichtung zur Zahlung eines Benützungsentgeltes für die erstbeklagte Partei (hinsichtlich des Bestandobjektes top Nr. 17) jedenfalls bis 15. März 1973 (offenbar richtig: 15. 5. 1973) bestanden, wenn sie der Räumungsverpflichtung, die schon zum 30. Juni 1972 eingetreten sei, nicht nachgekommen sei. Es bedürfe daher noch Feststellungen darüber, ob und allenfalls wann eine Übergabe des Bestandobjektes nach Beendigung des Untermietverhältnisses erfolgte und allenfalls wie hoch das bis dahin zu zahlende Benützungsentgelt war.

Gegen den Beschluss des Berufungsgerichtes richten sich die Rekurse der beklagten Parteien mit dem Antrag, ihn aufzuheben und dem Berufungsgericht neuerliche Sachentscheidung aufzutragen.

Rechtliche Beurteilung

Die Rekurse sind berechtigt.

Beide Rekurswerber wenden sich gegen die Ansicht des Berufungsgerichtes, dass die Vereinbarungen zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern nicht als Fruchtgenussrecht, sondern als Hauptmietvertrag zu beurteilen seien. Der Annahme eines Fruchtgenusses stehe nicht entgegen, dass dem Berechtigten gewisse Beschränkungen auferlegt seien. Die dem Kläger auferlegten Beschränkungen hätten nur den Zweck gehabt, die zeitlichen und inhaltlichen Grenzen abzustecken, innerhalb welcher der Kläger die von ihm aufgewendeten Baukosten mit einem angemessenen Gewinn hereinbringen könne.

Dem ist zuzugeben, dass der Auffassung des Berufungsgerichtes, die Vereinbarung zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern sei als Bestandvertrag zu werten, nicht gefolgt werden kann.

Auszugehen ist davon, dass für die Rechtsnatur eines Vertrages nicht dessen Bezeichnung durch die Parteien (z.B. als

Mietvertrag), sondern die Absicht der Parteien hinsichtlich der Wirkungen des Vertrages massgebend ist (JB1 1974 316, MietSlg 17129, 4 Ob 627/75 u.a.). Hierbei kommt es vor allem auf den von den Parteien bei Abschluss des Vertrages verfolgten Zweck an (JB1 1975 161 u.a.). Bei Verträgen, welche die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung gegen Entgelt zum Gegenstand haben, wurde allerdings mit Rücksicht auf die Bestimmung des § 1090 ABGB ausgesprochen, dass diese als Mietverträge zu werten seien, wenn sie die für einen Bestandvertrag typischen und charakteristischen Merkmale aufweisen, da typische Vertragsfiguren grundsätzlich typisierte Rechtswirkungen nach sich zögen und sonst eine Umgehung der mietengesetzlichen Bestimmungen möglich wäre (JB1 1973 259 u.a.). Andererseits wurde auch betont, dass nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit keine Bindung an gesetzliche Vertragstypen bestehe und daher ein „Wohnungsrecht“ mit bloss obligatorischer Wirkung vereinbart werden könne (MietSlg. 21.045, 18.138, 3666 u.a.). Das Recht, eine Wohnung oder ein Geschäftslokal zu benützen, kann auch Gegenstand einer Dienstbarkeit des Fruchtgenusses oder des Gebrauches sein, da sich eine Dienstbarkeit nicht auf die ganze Liegenschaft, sondern auch auf räumlich abgegrenzte Teile einer Liegenschaft beziehen kann (SZ 43/85, MietSlg 22.040 u.a.). Das Wohnungsgebrauchsrecht ist das Recht, Teile des Hauses zu seinem eigenen Bedürfnis zu benützen, während die Wohnungsfruchtniessung das Recht ist, die überlassenen Teile des Hauses mit Schonung der Substanz ohne Einschränkung zu benützen, also sie auch durch dritte Personen bewohnen zu lassen (MietSlg 24034, 24035, 24036 u.a.). Zur Begründung einer Dienstbarkeit ist es aber erforderlich, dass die Absicht der Parteien auf die Begründung eines dinglichen Rechtes daher im Falle der Bestellung eines Fruchtgenussrechtes an einer im Grundbuch eingetragenen Liegenschaft auch auf die Eintragung dieses Rechtes im Grundbuch, die das Entstehen des Rechtes bedingt (§ 481 Abs. 1 ABGB), gerichtet ist. Fehlt diese Absicht bei den Vertragsschliessenden – wie nach dem im vorliegenden Fall festgestellten Sachverhalt – dann kann das begründete Recht dem Inhalte nach dem Fruchtgenuss ähnlich, aber nur obligatorischer Natur sein (EvBl 1970/90, 1962/366, MietSlg 25038 u.a.). Ein derartiger Vertrag kann auch erst zu schaffende Wohnungen zum Gegenstand haben und an diesen entsprechende Rechte begründen, die einem Fruchtgenuss ähnlich sind (MietSlg. 15015, 9343, 7795). Deswegen, weil für die Benützung der Wohnung ein „Zins“ zu entrichten ist, ist die Bestellung einer Dienstbarkeit noch nicht als Mietvertrag zu beurteilen (SZ 28/68). Andererseits ist es richtig, dass als Entgelt bei einem Bestandverhältnis auch die Zahlung eines einmaligen Betrages oder die Übernahme der Kosten der Errichtung der Wohnung in Frage kommen kann, wenn nur feststeht, für welche Zeit dieser Betrag oder diese Leistung die Überlassung der Benützung der Wohnung abgelten soll (MietSlg 24121/10, JB1 1973 259 u.a.). Auszugehen ist davon, dass für die Rechtsnatur eines Vertrages nicht dessen Bezeichnung durch die Parteien (z.B. als Mietvertrag), sondern die Absicht der Parteien hinsichtlich der Wirkungen des Vertrages massgebend ist (JB1 1974 316, MietSlg 17129, 4 Ob 627/75 u.a.). Hierbei kommt es vor allem auf den von den Parteien bei Abschluss des Vertrages verfolgten Zweck an (JB1 1975 161 u.a.). Bei Verträgen, welche die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung gegen Entgelt zum Gegenstand haben, wurde allerdings mit Rücksicht auf die Bestimmung des Paragraph 1090, ABGB ausgesprochen, dass diese als Mietverträge zu werten seien, wenn sie die für einen Bestandvertrag typischen und charakteristischen Merkmale aufweisen, da typische Vertragsfiguren grundsätzlich typisierte Rechtswirkungen nach sich zögen und sonst eine Umgehung der mietengesetzlichen Bestimmungen möglich wäre (JB1 1973 259 u.a.). Andererseits wurde auch betont, dass nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit keine Bindung an gesetzliche Vertragstypen bestehe und daher ein „Wohnungsrecht“ mit bloss obligatorischer Wirkung vereinbart werden könne (MietSlg. 21.045, 18.138, 3666 u.a.). Das Recht, eine Wohnung oder ein Geschäftslokal zu benützen, kann auch Gegenstand einer Dienstbarkeit des Fruchtgenusses oder des Gebrauches sein, da sich eine Dienstbarkeit nicht auf die ganze Liegenschaft, sondern auch auf räumlich abgegrenzte Teile einer Liegenschaft beziehen kann (SZ 43/85, MietSlg 22.040 u.a.). Das Wohnungsgebrauchsrecht ist das Recht, Teile des Hauses zu seinem eigenen Bedürfnis zu benützen, während die Wohnungsfruchtniessung das Recht ist, die überlassenen Teile des Hauses mit Schonung der Substanz ohne Einschränkung zu benützen, also sie auch durch dritte Personen bewohnen zu lassen (MietSlg 24034, 24035, 24036 u.a.). Zur Begründung einer Dienstbarkeit ist es aber erforderlich, dass die Absicht der Parteien auf die Begründung eines dinglichen Rechtes daher im Falle der Bestellung eines Fruchtgenussrechtes an einer im Grundbuch eingetragenen Liegenschaft auch auf die Eintragung dieses Rechtes im Grundbuch, die das Entstehen des Rechtes bedingt (Paragraph 481, Absatz eins, ABGB), gerichtet ist. Fehlt diese Absicht bei den Vertragsschliessenden – wie nach dem im vorliegenden Fall festgestellten Sachverhalt – dann kann das begründete Recht dem Inhalte nach dem Fruchtgenuss ähnlich, aber nur obligatorischer Natur sein (EvBl 1970/90, 1962/366, MietSlg 25038 u.a.). Ein derartiger Vertrag kann auch erst zu schaffende Wohnungen zum Gegenstand haben und an diesen entsprechende Rechte begründen, die einem Fruchtgenuss ähnlich sind (MietSlg. 15015, 9343, 7795).

Deswegen, weil für die Benützung der Wohnung ein „Zins“ zu entrichten ist, ist die Bestellung einer Dienstbarkeit noch nicht als Mietvertrag zu beurteilen (SZ 28/68). Andererseits ist es richtig, dass als Entgelt bei einem Bestandverhältnis auch die Zahlung eines einmaligen Betrages oder die Übernahme der Kosten der Errichtung der Wohnung in Frage kommen kann, wenn nur feststeht, für welche Zeit dieser Betrag oder diese Leistung die Überlassung der Benützung der Wohnung abgelten soll (MietSlg 24121/10, JB1 1973 259 u.a.).

Beim Vertrag zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern stand nicht die Überlassung des Gebrauchs der vom Kläger auf seine Kosten zu errichtenden Wohnungen durch ihn selbst im Vordergrund, sondern die Schaffung einer Möglichkeit, dass der Kläger die auf gewendeten Kosten mit einem angemessenen Gewinn wieder hereinbringen kann. Die Benützung der geschaffenen Wohnräume durch den Kläger selbst wurde nur als eine der Möglichkeiten zur Erreichung dieses Zweckes in Betracht gezogen. Als eine andere, praktisch wesentlich wichtigere Möglichkeit dazu war vorgesehen, dass der Kläger die Wohnungen an Dritte dadurch vergeben kann, dass er dritte Personen den Hauseigentümern als Mieter zu bereits festgelegten sehr günstigen Bedingungen nennt und sich diesen Vorschlag vom Dritten entsprechend honorieren lässt. Nach dem Inhalt der getroffenen Vereinbarung war somit wenigstens wirtschaftlich der Kläger derjenige, der die geschaffenen Wohnräume durch eigene Benützung oder durch Vergabe an Dritte verwerten konnte. Die Hauseigentümer waren nur formell die Vermieter. Tatsächlich entschied aber der Kläger darüber, ob und wann vermietet werden kann und welche Gegenleistungen ein Dritter erbringen muss, damit er als Mieter angenommen werde. Dass der angestrebte Zweck, dem Kläger die Möglichkeit zur Hereinbringung seiner Kosten zu verschaffen und nicht die Form, in der dieser Zweck erreicht wird, Hauptgegenstand des Vertrages zwischen dem Kläger und den Hauseigentümern war, ergibt sich deutlich daraus, dass die Überlassung der strittigen Wohnungen an die Beklagten nicht durch Abschluss eines Mietvertrages zwischen den Beklagten und den Hauseigentümern – wie es der im Vertrag zwischen den Hauseigentümern und dem Kläger festgelegte Vorgangsweise entsprochen hätte – sondern durch Verträge zwischen den Beklagten und dem Kläger erfolgte, wobei der Vertrag mit der Erstbeklagten nicht aber jener mit der Zweitbeklagten von der Hausverwaltung formell „zur Kenntnis genommen wurde“. Auch in diesem Vertrag wird das auf die Dauer von fünf Jahren beschränkte Verfügungsrecht des Klägers über die Wohnungen hervorgehoben. Die Stellung des Klägers war somit während dieser Zeit jener eines Fruchtniessers wesentlich ähnlicher als der eines Mieters. Hierzu ist auch nicht zu übersehen, dass der Kläger zwar zunächst anstrebte, als Gegenleistung für die Errichtung der Wohnungen die Stellung eines unkündbaren Mieters bei fünfjähriger Zinsfreiheit zu erlangen (mit Brief vom 2. März 1966) dieser Vorschlag aber von den Hauseigentümern abgelehnt wurde, also nicht der gemeinsamen Absicht der Parteien gerecht wurde. Bei dieser Sachlage kommt auch eine Umgehung der Schutzbestimmungen des Mietengesetzes nicht in Betracht, weil diese vor allem die Erhaltung der Benützung von Wohn- oder Geschäftsräumen durch den Mieter schützen, nicht aber Verwertungsmöglichkeiten neu geschaffener Wohnungen auf eine der im vorliegenden Fall vorgesehenen Weise ähnlichen Art zum Gegenstand haben. Es ist daher richtig, den Kläger hinsichtlich der beiden strittigen Wohnungen wie einen Fruchtniesser zu behandeln, sodass ihm die Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes nicht zustatten kommen. Mit dem Erlöschen der Vertragsdauer traten vielmehr die Hauseigentümer in die Rechte und Pflichten aus den mit den Beklagten geschlossenen Verträgen ein, sowie auch die Rechte und Pflichten aus einem vom Fruchtniesser abgeschlossenen Mietvertrag mit Erlöschen des Fruchtgenussrechtes auf den Hauseigentümer übergehen (MietSlg 19119, 18235, 17233, 15122 u.a.). Es bedarf somit nicht der vom Berufungsgericht aufgetragenen Verfahrensergänzung hinsichtlich der Frage, ob die Bestandobjekte dem Mietengesetz unterliegen. Es kann auch der Auffassung des Berufungsgerichtes nicht zugestimmt werden, dass die Vertragsdauer des dem Kläger eingeräumten Rechtes jedenfalls mit Erteilung der Benützungsbewilligung begonnen habe. Dies ist zwar im Punkt 4) des Briefes des Klägers (mit Datum vom 30. März 1966) enthalten, doch hat das Erstgericht zutreffend hervorgehoben, dass der Kläger selbst bei Abschluss des Mietvertrages über das Bestandobjekt top Nr. 17 davon ausging, dass seine Rechte nur bis 30. Juni 1972 bestehen, da er die Mieterin ausdrücklich darauf hinwies, dass mit einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer (30. Juni 1972) nicht gerechnet werden können, „da ab dem zweiten Halbjahr 1972 das Vertragsverhältnis zwischen Hauptmieter und Hausinhabung eine wesentliche Änderung erfährt und der Hausmieter dann seine Hauptmietrechte einer anderen Person übertragen wird, wozu er laut Vereinbarung mit der Hausinhabung befugt ist“. Mit dieser „wesentlichen Änderung“ im Verhältnis zwischen dem Kläger und der Hausinhabung konnte nur der Ablauf des dem Kläger auf fünf Jahre eingeräumten Verfügungsrechtes über das Bestandobjekt gemeint gewesen sein. Die Rechte an den Bestandobjekten sind daher hinsichtlich der top Nr. 17 mit 30. Juni 1972 und hinsichtlich der top Nr. 16 mit 15. Mai 1973 auf die Hauseigentümer übergegangen,

sodass der Kläger nicht berechtigt ist, für einen nach diesen Zeitpunkten gelegenen Zeitraum noch Benützungsentgelt für diese Objekte zu begehren. Da die Erstbeklagte ihre Verpflichtungen bis zum Ablauf des dem Kläger zustehenden Rechtes erfüllt hat und die zweitbeklagte Partei zur Zahlung des bis dahin auf gelaufenen Benützungsentgeltes bereits rechtskräftig verurteilt ist, dem Kläger darüber hinaus aber keine Ansprüche mehr zustehen, ist die Rechtssache im Sinne einer Bestätigung der Abweisung des Mehrbegehrens spruchreif.

Es war daher der angefochtene Beschluss aufzuheben und dem Berufungsgericht neuerliche Sachentscheidung aufzutragen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E800128

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0040OB00643.75.0113.000

Im RIS seit

30.12.2024

Zuletzt aktualisiert am

30.12.2024

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