

TE OGH 1975/12/18 6Ob161/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.1975

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Lassmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Sperl, Dr. Petretto, Dr. Samsegger und Dr. Resch als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) E*, 2.) H*, 3.) F*, sämtliche *, sämtliche vertreten durch Dr. Ekkehard Strickner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei M*, vertreten durch Dr. Eberhard Molling, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Räumung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 10. September 1975, GZ. 2 R 444/75-15, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 10. März 1975, GZ. 5 C 1689/74-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben, die Urteile erster und zweiter Instanz werden aufgehoben; die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen. Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerinnen sind zu je einem Drittel Miteigentümerinnen des Hauses *. Sie bringen vor: bis zum Herbst 1973 sei L* S* Mieterin der im 4. Stock des Hauses gelegenen Wohnung gewesen, die aus zwei Zimmern und Küche bestehe. Sie sei im Herbst 1973 verstorben. Die Beklagte sei die Nichte der verstorbenen Mieterin. Sie habe aber mit dieser nicht bis zu deren Tod in Hausgemeinschaft gelebt. Trotzdem sei sie in die Wohnung eingezogen und weigere sich, diese zu räumen. Die Klägerinnen seien nicht bereit, die Wohnung an die Beklagte zu vermieten, die sich ohne Titel in der Wohnung befinde. Die Klage schließt mit den Worten: „Die klagenden Parteien begehren daher gemäß § 1118 ABGB das Urteil“. Die Klägerinnen sind zu je einem Drittel Miteigentümerinnen des Hauses *. Sie bringen vor: bis zum Herbst 1973 sei L* S* Mieterin der im 4. Stock des Hauses gelegenen Wohnung gewesen, die aus zwei Zimmern und Küche bestehe. Sie sei im Herbst 1973 verstorben. Die Beklagte sei die Nichte der verstorbenen Mieterin. Sie habe aber mit dieser nicht bis zu deren Tod in Hausgemeinschaft gelebt. Trotzdem sei sie in die Wohnung eingezogen und weigere sich, diese zu räumen. Die Klägerinnen seien nicht bereit, die Wohnung an die Beklagte zu vermieten, die sich ohne Titel in der Wohnung befinde. Die Klage schließt mit den Worten: „Die klagenden Parteien begehren daher gemäß Paragraph 1118, ABGB das Urteil“.

Sie verlangen die Verurteilung zur Räumung der Wohnung.

Die Beklagte beantragt kostenpflichtige Klagsabweisung und wendet ein, sie habe neun Jahre hindurch mit L* S* in Hausgemeinschaft gelebt. Die frühere Hauseigentümerin und Rechtsvorgängerin der Klägerinnen, M* G*, habe gegenüber der Verstorbenen und gegenüber der Beklagten ausdrücklich erklärt, daß das allfällige Ableben der L* S* nicht zum Anlaß einer Kündigung gegen die Beklagte genommen werde und daß diese Mieterin sei. Sie sei mit dem Eintritt der Beklagten in die Mietrechte ausdrücklich einverstanden gewesen. Auch habe eine der Klägerinnen der L* S* am Sterbebett versichert, daß die Beklagte bleiben könne. Schließlich sei die Beklagte passiv nicht legitimiert.

Beide Vorinstanzen gaben dem Klagebegehren statt; das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 50.000 S übersteige. Die Urteile der Vorinstanzen beruhen auf nachstehendem Sachverhalt:

Die Erst- und Zweitklägerin sind seit 1969 Miteigentümerinnen des Hauses * zu je einem Drittel. Rechtsvorgängerin war ihre Mutter M* G*.

Die Beklagte hat durch ca. neun Jahre hindurch L* S* bis zu deren Lebensende betreut, ihr den Haushalt geführt und in deren Wohnung auch ihren eigenen Lebensschwerpunkt aufgebaut.

Nach dem Tod von L* S* hat die Beklagte bis heute (gemeint offenbar: bis zum Schluß der Verhandlung in erster Instanz) den Mietzins in Höhe von 317,30 S auf den Namen der Verstorbenen an die Hausverwaltung S* überwiesen, wobei sie die hierfür vorgesehenen, auf den Namen L* lautenden Zahlscheine der Hausverwaltung verwendete.

Mit Schreiben der Hausverwaltung S* vom 1. 7. 1974 wurde die Beklagte aufgefordert, die Wohnung zu räumen, da sie diese titellos benutze und erst vor kurzem der Tod der L* in Erfahrung gebracht worden sei.

In einem neuerlichen Schreiben vom 5. 7. 1974 wurde die Beklagte wieder zur Räumung aufgefordert, falls sie nicht bis 15. 7. 1974 eine Bestätigung bringe, wonach ihr Frau G* die Wohnung überlassen habe. Am 25. 10. 1974 wurde dann die Räumungsklage eingebracht. Nach dem Tod der Frau S* hat die Beklagte in der Wohnung Investitionen durchgeführt und mit eigenen Möbeln eingerichtet. Etwa ab Herbst 1973, als befürchtet werden mußte, daß L* S* nicht mehr lange zu leben habe, hat sich die Beklagte bei der Rechtsvorgängerin der Erst- und Zweitklägerin, M* G*, und bei der Zweitklägerin bemüht, eine verbindliche Zusage zu erhalten, daß sie in der Wohnung ihrer Tante verbleiben könne. M* G* antwortete im Spätsommer 1973 auf eine diesbezügliche Frage der Beklagten: „Von mir aus können Sie die Wohnung haben, was täte ich mit der Wohnung?“ Als die Beklagte um die Jahreswende 1973/74 die Zweitklägerin in dieser Sache ansprach, gab diese keine klare Äußerung ab und sagte nur, man werde weitersehen.

Die Tatsacheninstanzen stimmten darin überein, daß die Beklagte hinsichtlich ihrer Behauptung, die Wohnung sei ihr überlassen und also mit ihr ein Bestandvertrag abgeschlossen worden, den Beweis nicht erbracht hat. Im übrigen führte das Berufungsgericht aus:

Die Beklagte meine, die Klage wäre wegen mangelnder Schlüssigkeit abzuweisen gewesen. Die Klägerinnen beriefen sich in ihrer Klage nämlich ausdrücklich auf die Bestimmung des § 1118 ABGB. Hiedurch brächten die Klägerinnen zum Ausdruck, daß auch sie den Standpunkt verträten, daß ein Bestandverhältnis vorliege. Nur unter dieser Voraussetzung könne ein solches aus dem Grunde des § 1118 ABGB aufgelöst werden. Die Klage behaupte jedoch gar keinen der Auflösungsgründe des § 1118 ABGB. Die Beklagte meine, die Klage wäre wegen mangelnder Schlüssigkeit abzuweisen gewesen. Die Klägerinnen beriefen sich in ihrer Klage nämlich ausdrücklich auf die Bestimmung des Paragraph 1118, ABGB. Hiedurch brächten die Klägerinnen zum Ausdruck, daß auch sie den Standpunkt verträten, daß ein Bestandverhältnis vorliege. Nur unter dieser Voraussetzung könne ein solches aus dem Grunde des Paragraph 1118, ABGB aufgelöst werden. Die Klage behaupte jedoch gar keinen der Auflösungsgründe des Paragraph 1118, ABGB.

Es sei zwar richtig, daß das Klagsvorbringen sich auf § 1118 ABGB beziehe. Demgegenüber gehe aber aus den übrigen Klagsbehauptungen unter Ausschluß jeden Zweifels hervor, daß die Klage darauf gestützt werde, daß die Beklagte die Wohnung ohne Rechtstitel bewohne. Insbesondere werde vorgebracht, daß die Klägerinnen nicht bereit seien, die Wohnung an die Beklagte zu vermieten und die Beklagte, die kein Eintrittsrecht gemäß § 19 Abs. 2 Z. 11 MietG habe, ohne Titel die Wohnung benütze. Es sei zwar richtig, daß das Klagsvorbringen sich auf Paragraph 1118, ABGB beziehe. Demgegenüber gehe aber aus den übrigen Klagsbehauptungen unter Ausschluß jeden Zweifels hervor, daß die Klage darauf gestützt werde, daß die Beklagte die Wohnung ohne Rechtstitel bewohne. Insbesondere werde vorgebracht, daß die Klägerinnen nicht bereit seien, die Wohnung an die Beklagte zu vermieten und die Beklagte, die kein Eintrittsrecht gemäß Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 11, MietG habe, ohne Titel die Wohnung benütze.

Lese man die Klage in ihrem ganzen Zusammenhang, dann könne von Unschlüssigkeit keine Rede sein, trotz des

Versehens, das dem Klageverfasser in der Weise unterlaufen sei, daß er sich auf § 1118 ABGB bezogen habe. Lese man die Klage in ihrem ganzen Zusammenhang, dann könne von Unschlüssigkeit keine Rede sein, trotz des Versehens, das dem Klageverfasser in der Weise unterlaufen sei, daß er sich auf Paragraph 1118, ABGB bezogen habe.

Gegen das Urteil zweiter Instanz richtet sich die Revision der Beklagten aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Klagsabweisung abzuändern.

Die Klägerinnen beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist im Ergebnis begründet.

Die Rechtsrüge wird neuerlich in der Richtung ausgeführt, es sei das Räumungsbegehren wegen der Bezugnahme auf § 1118 ABGB nicht schlüssig. Damit brächten die Klägerinnen selbst zum Ausdruck, daß nach ihrer Meinung ein Bestandverhältnis vorliege. Die Rechtsrüge wird neuerlich in der Richtung ausgeführt, es sei das Räumungsbegehren wegen der Bezugnahme auf Paragraph 1118, ABGB nicht schlüssig. Damit brächten die Klägerinnen selbst zum Ausdruck, daß nach ihrer Meinung ein Bestandverhältnis vorliege.

Es muß jedoch dem Berufungsgericht darin beigespflichtet werden, daß die Klagserzählung in ihrem ganzen Zusammenhang die in der Revision vertretene Auslegung nicht rechtfertigt. Mit jeder wünschenswerten Deutlichkeit haben die Klägerinnen in der Klage vorgebracht, daß sie nicht bereit seien, die Wohnung an die Beklagte zu vermieten – schon darin kommt ihr Standpunkt zum Ausdruck, daß Mietrechte derzeit nicht bestehen – und daß die Beklagte mangels eines gesetzlichen Eintrittsrechtes nicht Mieterin sei und die Wohnung ohne Titel bewohne. Die Zitierung des § 1118 ABGB ist ein in die Augen springender juristischer Fehler, aber es kann nicht gesagt werden, daß hinsichtlich des Bestehens oder Nichtbestehens von Bestandrechten der Beklagten auch nur ein widersprüchliches Vorbringen vorliegt. Es muß jedoch dem Berufungsgericht darin beigespflichtet werden, daß die Klagserzählung in ihrem ganzen Zusammenhang die in der Revision vertretene Auslegung nicht rechtfertigt. Mit jeder wünschenswerten Deutlichkeit haben die Klägerinnen in der Klage vorgebracht, daß sie nicht bereit seien, die Wohnung an die Beklagte zu vermieten – schon darin kommt ihr Standpunkt zum Ausdruck, daß Mietrechte derzeit nicht bestehen – und daß die Beklagte mangels eines gesetzlichen Eintrittsrechtes nicht Mieterin sei und die Wohnung ohne Titel bewohne. Die Zitierung des Paragraph 1118, ABGB ist ein in die Augen springender juristischer Fehler, aber es kann nicht gesagt werden, daß hinsichtlich des Bestehens oder Nichtbestehens von Bestandrechten der Beklagten auch nur ein widersprüchliches Vorbringen vorliegt.

Aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich, daß die Beklagte auch von M* G* keine Mietrechte erworben hat; dies schon deshalb, da diese im Jahre 1973 nicht mehr Mehrheitseigentümerin des Hauses war, vielmehr waren Erst- und Zweitklägerin zu je einem Drittel schon damals Miteigentümerinnen.

Von einer Unschlüssigkeit der Klage kann nicht gesprochen werden und auch einen von ihr selbst der Hausinnehabung gegenüber erworbenen Rechtstitel auf Benützung der Wohnung vermochte die Beklagte nicht nachzuweisen.

Das bedeutet aber noch nicht, daß die Beklagte für die Räumungsklage passiv legitimiert sein muß. Es bleibt die auf Grund der gegenwärtigen Aktenlage nicht zu lösende Frage offen, ob die Beklagte einen von der Verlassenschaft nach L* S* abgeleiteten Rechtstitel auf Verbleib in der Wohnung hat. Auch wenn kein Eintrittsrecht der Mitbewohnerin der Verstorbenen in deren Mietrechte besteht, könnte es sein, daß die Verlassenschaft der Mieterin noch heute Mieterin der Wohnung ist. Erst mit der Einantwortung hört der ruhende Nachlaß auf (Klang2 III, 1051). Findet eine Einantwortung aus welchen Gründen des Abhandlungsverfahrensrechtes immer nicht statt, dann bleibt der Schwebezustand und damit die Passivlegitimation der Verlassenschaft bestehen (MietSlg 26.280). Im Falle der Einantwortung des Nachlasses ergibt sich eine Passivlegitimation des Erben. Es könnte auch sein, daß das Bestandverhältnis auf andere Weise bereits sein Ende gefunden hat, etwa durch einverständliche Auflösung oder Kündigung. Es werden daher Feststellungen darüber zu treffen sein, ob der ruhende Nachlaß oder ein Erbe Mietrechte an der Wohnung hat, ob dieser also rechtlich zwischen die Parteien dieses Rechtsstreites geschaltet ist, wobei auch die Zinsfortzahlung unter dem Namen der L* S* eine Rolle spielen könnte. Erst dann wird beurteilt werden können, ob die Klägerinnen mit ihrer unmittelbar gegen die Beklagte gerichteten Räumungsklage durchdringen können. Das bedeutet aber noch nicht, daß die Beklagte für die Räumungsklage passiv legitimiert sein muß. Es bleibt die auf Grund der gegenwärtigen Aktenlage nicht zu lösende Frage offen, ob die Beklagte einen von der Verlassenschaft nach L* S*

abgeleiteten Rechtstitel auf Verbleib in der Wohnung hat. Auch wenn kein Eintrittsrecht der Mitbewohnerin der Verstorbenen in deren Mietrechte besteht, könnte es sein, daß die Verlassenschaft der Mieterin noch heute Mieterin der Wohnung ist. Erst mit der Einantwortung hört der ruhende Nachlaß auf (Klang2 römisch drei, 1051). Findet eine Einantwortung aus welchen Gründen des Abhandlungsverfahrensrechtes immer nicht statt, dann bleibt der Schwebezustand und damit die Passivlegitimation der Verlassenschaft bestehen (MietSlg 26.280). Im Falle der Einantwortung des Nachlasses ergibt sich eine Passivlegitimation des Erben. Es könnte auch sein, daß das Bestandverhältnis auf andere Weise bereits sein Ende gefunden hat, etwa durch einverständliche Auflösung oder Kündigung. Es werden daher Feststellungen darüber zu treffen sein, ob der ruhende Nachlaß oder ein Erbe Mietrechte an der Wohnung hat, ob dieser also rechtlich zwischen die Parteien dieses Rechtsstreites geschaltet ist, wobei auch die Zinsfortzahlung unter dem Namen der L* S* eine Rolle spielen könnte. Erst dann wird beurteilt werden können, ob die Klägerinnen mit ihrer unmittelbar gegen die Beklagte gerichteten Räumungsklage durchdringen können.

Da somit Spruchreife noch nicht vorliegt, war der Revision Folge zu geben, die Urteile der Vorinstanzen aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs. 1 ZPO. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E800227

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1975:0060OB00161.75.1218.000

Im RIS seit

13.02.2025

Zuletzt aktualisiert am

13.02.2025

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