

TE OGH 1975/11/4 4Ob627/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.11.1975

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht 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 der Rechtssache der klagenden Partei Dr. F*, Rechtsanwalt und M*, Haushalt, beide *, beide vertreten durch Dr. Manfred Schwindl, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei L*, Private, *, vertreten durch Dr. Peter Prybila, Rechtsanwalt in Wien wegen Feststellung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 17. Juni 1975, GZ. 4 R 106/75-23, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes für ZRS. Wien vom 19 Februar 1975, GZ. 16 Cg 226/73-18, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagte ist schuldig, den Klägern die mit S 2.309,47 (einschließlich S 171,10 Umsatzsteuer, keine Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger begehren die Feststellung, daß ihnen an der von der Beklagten als Hauptmieterin gemieteten Wohnung in * bestehend aus drei Zimmern, einem Kabinett, Küche und Nebenräumlichkeiten ein Afterbestandrecht zustehe, das den Bestimmungen des Mietengesetzes, insbesondere hinsichtlich Mieterschutz, unterliegt.

Die Beklagte machte dagegen im wesentlichen geltend, daß sie die Wohnung den Klägern nur prekaristisch überlassen habe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte fest:

Das Haus *, stand bis Juli 1969 zu 3/4-Anteilen im Eigentum einer Großtante der Beklagten und wurde vom Erstkläger verwaltet. Im Jänner 1969 hatte die Mehrheitseigentümerin mit der Beklagten einen Mietvertrag über die Wohnung Tür Nr. 2 abgeschlossen, welchem auch der Eigentümer des restlichen 1/4-Anteiles beitrug. Gleichzeitig hatte sich die Vormieterin, Firma G*, verpflichtet, die Wohnung im Februar 1969 zu räumen, was auch tatsächlich geschah.

Die Beklagte war damals mit Dr. M*, dem Bruder des Erstklägers, verheiratet und wurde von diesem nicht nur als Ehegatten, sondern auch auf Grund einer Vollmacht vertreten. Dr. M* wußte, daß der Erstkläger Ende Juni 1969 die von ihm benützte Wohnung in der H* auf Grund eines Räumungsvergleiches zu räumen hatte. Der Erstkläger trat deshalb an den Gatten der Beklagten heran, ihm die Benützung dieser von der Beklagten gemieteten Wohnung zu überlassen. Da die Wohnung zuvor als Büro benützt worden war, mußten, um sie als Wohnung zu adaptieren, damals schätzungsweise S 120.000,-- aufgewendet werden. Diese Mittel hatte weder die Beklagte noch ihr Gatte Dr. M* zur

Verfügung. Es wurde damals zwischen dem Erstkläger und dem Gatten der Beklagten vereinbart, daß der Erstkläger die Wohnung wie ein Prekarium benützen könne, daß er sie jedoch sofort mit einer Räumungsfrist von einigen Monaten räumen müsse, falls die Beklagte sie benötige. Es wurde weiters vereinbart, daß die Investitionen, die der Erstkläger machen werde, entsprechend zu verrechnen seien und daß für ein Jahr circa S 20-25.000,- zu berücksichtigen seien. Da die Investitionen mit S 120.000,- geschätzt wurden, nahm man an, daß der Erstkläger nach circa 5 Jahren falls er die Wohnung aufgeben oder aufheben müsse, von der Beklagten keinen Ersatz mehr für seine durchgeführten Investitionen fordern könne, sodaß diese der Beklagten ohne Ablöse zufallen würden. Die Beklagte war auf Grund ihres Hauptmietvertrages berechtigt, die Wohnung unterzuvermieten. Es wurde auch vereinbart, daß der Erstkläger den Hauptmietzins für die Wohnung zu bezahlen habe.

Der Erstkläger ließ dann die Wohnung herrichten und zog im Mai oder Juni 1969 ein. Der Hauptmietzins wurde zwischen dem Erstkläger und dem Gatten der Beklagten verrechnet und nach Verkauf der Liegenschaft an die Firma L* vom Erstkläger direkt an diese bzw. deren Hausverwaltung bezahlt. Später wurden für die Wohnung nur mehr Betriebskosten bezahlt, da die Eigentümerin die Benützung einer Garage nicht mehr ermöglichte.

Im August 1972 mußte Dr. M* seine Kanzleiräumlichkeiten am O* aufgeben und zog in die. Kanzleiräume seines Bruders, des Erstklägers, in der U*. Er hatte mit diesem vereinbart, daß er die Räumlichkeiten verlassen müsse, sobald er vom Erstkläger dazu auf gefordert werden sollte. Dies wurde konform der Vereinbarung hinsichtlich der Wohnung in der M* zwischen dem Kläger und dem Gatten der Beklagten vereinbart. Im Februar 1973 verließ Dr. M* tatsächlich über Aufforderung des Erstklägers dessen Räumlichkeiten innerhalb kürzester Frist. Zur selben Zeit forderte er den Erstkläger auf, die Wohnung in der M* zu räumen. Der Erstkläger hat dies wohl zuerst zugesagt, dann aber sein Versprechen wieder zurückgezogen.

Auf Grund dieses Sachverhaltes sah das Erstgericht zwar das Feststellungsbegehren als zulässig an, weil bei Dauerschuldverhältnissen das rechtliche Interesse an der alsbaldigen Feststellung ihres bestrittenen Bestehens immer gegeben sei, doch hielt es das Begehren für nicht gerechtfertigt. Es sei nur nach außen hin vereinbart worden, daß der Erstkläger als Untermieter bezeichnet werden sollte, tatsächlich sei jedoch nur ein Prekarium begründet worden. Der Erstkläger habe nämlich außer dem an die Hausverwaltung zu entrichtenden Entgelt an die Beklagte keine weiteren Leistungen erbracht. Eine Untervermietung wäre ohne weiteres möglich gewesen.

Über Berufung der Kläger änderte das Berufungsgericht das Urteil des Erstgerichtes im Sinne des Klagebegehrens ab, wobei es im Wortlaut des Klagebegehrens das Wort „Afterbestandrecht“ durch das Wort „Unterbestandrecht“ und die Worte „hinsichtlich des Mieterschutzes“ durch die Worte „hinsichtlich der Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 22)“ ersetzte. Das Berufungsgericht ging davon aus, daß für die Beurteilung des Rechtsverhältnisses zwischen den Streitparteien nicht die von diesen gewählte Bezeichnung, sondern der Inhalt der getroffenen Vereinbarung maßgebend sei. Eine Bittleihe sei grundsätzlich nur dann anzunehmen, wenn die Überlassung der Räume gegen jederzeitigen Widerruf und unentgeltlich erfolgte; dem stehe die Leistung eines Entgeltes nur dann nicht entgegen, wenn dieses so niedrig sei, daß es gegenüber dem Wert der Benützung der Räume praktisch kaum ins Gewicht falle (z.B. wenn lediglich die anteiligen Betriebskosten vom Benutzer der Wohnung gezahlt werden). Im vorliegenden Fall sei aber festgestellt worden, daß die Kläger nicht nur die auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten, sondern alle Zahlungen geleistet haben, die sonst dem Hauptmieter obliegen wären. Das bedeute für den Hauptmieter einen Vermögensvorteil, weil ihm erspart geblieben sei, aus eigenem Vermögen die zur Aufrechterhaltung des Bestandsverhältnisses erforderlichen Zahlungen zu leisten. Daß der Hauptmieter durch die Überlassung der Wohnung an die Kläger keinen „Gewinn“ erzielte, weil die von den Klägern erbrachten Leistungen dem Vermieter zugekommen und nicht der Beklagten als Hauptmieterin verblieben seien, stehe dem nicht entgegen. Gegen die Annahme einer Bittleihe spreche auch die Zusage einer Räumungsfrist und der Umstand, daß vom Ersatzbetrag für die Investitionen der Kläger für jedes Jahr der Benützung ein entsprechender Betrag abzusetzen gewesen sei. Das Rechtsverhältnis zwischen den Streitparteien sei daher ein Untermietverhältnis, das mangels Behauptung eines Ausnahmestatbestandes nach § 1 Abs. 2 Mietengesetz diesem unterliege. Dem Klagebegehren sei daher stattzugeben gewesen, wobei der unbestimmte Ausdruck „Mieterschutz“ durch das Wort „Kündigungsbeschränkungen“, deren Bestehen offenbar festgestellt werden sollte, zu ersetzen gewesen sei. Über Berufung der Kläger änderte das Berufungsgericht das Urteil des Erstgerichtes im Sinne des Klagebegehrens ab, wobei es im Wortlaut des Klagebegehrens das Wort „Afterbestandrecht“ durch das Wort „Unterbestandrecht“ und die Worte „hinsichtlich des Mieterschutzes“ durch die Worte „hinsichtlich der Kündigungsbeschränkungen (Paragraphen 19 bis 22)“ ersetzte. Das Berufungsgericht ging

davon aus, daß für die Beurteilung des Rechtsverhältnisses zwischen den Streitteilen nicht die von diesen gewählte Bezeichnung, sondern der Inhalt der getroffenen Vereinbarung maßgebend sei. Eine Bittleihe sei grundsätzlich nur dann anzunehmen, wenn die Überlassung der Räume gegen jederzeitigen Widerruf und unentgeltlich erfolgte; dem stehe die Leistung eines Entgeltes nur dann nicht entgegen, wenn dieses so niedrig sei, daß es gegenüber dem Wert der Benützung der Räume praktisch kaum ins Gewicht falle (z.B. wenn lediglich die anteiligen Betriebskosten vom Benutzer der Wohnung gezahlt werden). Im vorliegenden Fall sei aber festgestellt worden, daß die Kläger nicht nur die auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten, sondern alle Zahlungen geleistet haben, die sonst dem Hauptmieter oblegen wären. Das bedeute für den Hauptmieter einen Vermögensvorteil, weil ihm erspart geblieben sei, aus eigenem Vermögen die zur Aufrechterhaltung des Bestandsverhältnisses erforderlichen Zahlungen zu leisten. Daß der Hauptmieter durch die Überlassung der Wohnung an die Kläger keinen „Gewinn“ erzielte, weil die von den Klägern erbrachten Leistungen dem Vermieter zugekommen und nicht der Beklagten als Hauptmieterin verblieben seien, stehe dem nicht entgegen. Gegen die Annahme einer Bittleihe spreche auch die Zusage einer Räumungsfrist und der Umstand, daß vom Ersatzbetrag für die Investitionen der Kläger für jedes Jahr der Benützung ein entsprechender Betrag abzusetzen gewesen sei. Das Rechtsverhältnis zwischen den Streitteilen sei daher ein Untermietverhältnis, das mangels Behauptung eines Ausnahmetatbestandes nach Paragraph eins, Absatz 2, Mietengesetz diesem unterliege. Dem Klagebegehren sei daher stattzugeben gewesen, wobei der unbestimmte Ausdruck „Mieterschutz“ durch das Wort „Kündigungsbeschränkungen“, deren Bestehen offenbar festgestellt werden sollte, zu ersetzen gewesen sei.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 1.000,-- übersteigt.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der Beklagten wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens, Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, es im Sinne einer Abweisung des Klagebegehrens abzuändern oder es, allenfalls auch das Urteil des Erstgerichtes, aufzuheben.

Die Kläger beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Unter allen drei von ihr geltend gemachten Revisionsgründen rügt die Beklagte, das Berufungsgericht habe die (widersprüchlichen) Feststellungen des Erstgerichtes nur zum Teil übernommen und sei daher unrichtigerweise davon ausgegangen, daß die Kläger auch den Hauptmietzins für die von ihnen benützte Wohnung gezahlt hätten; in Wahrheit hätten sie nur die darauf entfallenden Betriebskosten gezahlt. Das habe das Erstgericht – allerdings im Rahmen der rechtlichen Beurteilung und obgleich es unter den Feststellungen anführte, daß „der Hauptmietzins zwischen dem Erstkläger und dem Mann der Beklagten Dr. M* verrechnet“ (worden sei) und nach Kauf der Liegenschaft durch die Firma L* habe dann der Erstkläger direkt an die Firma bzw. an die Hausverwaltung gezahlt – ausdrücklich festgestellt, weil es davon ausgegangen sei, daß „der Kläger“ nur die Betriebskosten an die Hausverwaltung bezahlt und keinerlei weitere Leistungen an die Beklagte erbracht habe.

Dazu ist richtig, daß die Ausführungen des Erstgerichtes zu dieser Frage tatsächlich zunächst unklar und widersprüchlich erscheinen. Bei Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse besagen sie aber im Ergebnis das, was das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrundelegte, nämlich, daß die Kläger für die Benützung der Wohnung alle Zahlungen geleistet haben, welche ansonsten der Beklagten als Hauptmieterin oblegen wären. Dies ergibt sich nicht nur daraus, daß kein Anhaltspunkt dafür hervorgekommen ist, daß neben den Zahlungen der Kläger für die Wohnung von der Beklagten noch etwas an die Hauseigentümerin (oder die Hausverwaltung) geleistet wurde, sondern auch daraus, daß die Bezahlung des Hauptmietzinses durch den Erstkläger während der Zeit der Benützung der Wohnung auch vereinbart war (AS. 62). Daß später tatsächlich nicht mehr der gesamte Mietzinsbetrag, der sich aus den anteiligen Betriebskosten und dem Hauptmietzins für die Wohnung ergab, geleistet wurde, war eine Folge des Umstandes, daß die Hauseigentümerin einen Nachlaß für die Zeit gewährte, während der kein Ersatz für die Garage, die zum Bestandgegenstand gehörte, die aber die Hauseigentümerin abreißen ließ, bereitgestellt wurde (vgl. AS. 52 und Zinszettel, nach denen allerdings ein höherer Betrag als der Hauptmietzins aus diesem Grunde vom Gesamtzinsbetrag abgezogen wurde). Der Hinweis in der Begründung des Urteiles des Erstgerichtes, daß „der Kläger“ „nur die Betriebskosten an die Hausverwaltung gezahlt und keine weiteren Leistungen an die Beklagte entrichtete“ (AS. 64), bezog sich offensichtlich auf diesen Umstand und will nur hervorheben, daß der Beklagten von den Leistungen der Klägerin für die Benützung der Wohnung nichts verblieb, da nur jene Beträge geleistet wurden, die sie

sonst selbst als Hauptmieterin zu zahlen gehabt hätte. Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Dieser Sachverhalt rechtfertigte es aber bereits, das Verhältnis zwischen den Streitteilen rechtlich nicht als Bittleihe, sondern als Untermietverhältnis zu werten. Bei der Beurteilung dieser Frage ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß die rechtliche Qualifikation eines Vertrages nicht von der Bezeichnung, welche die Parteien gewählt haben, sondern vom Inhalt ihrer Vereinbarung abhängt (JBl 1974 431, MietSlg 25.107, 17.129 u.a.). Das Gericht ist bei der rechtlichen Beurteilung an die Rechtsansicht der Parteien bei Abschluß des Vertrages in keiner Weise gebunden; es hat vielmehr dessen rechtlichen Charakter selbständig zu beurteilen. Dies gilt insbesondere auch für die Frage, ob ein Mietverhältnis oder eine Bittleihe vorliegt (MietSlg 16.078 u.a.). Diese Beurteilung betrifft eine im Revisionsverfahren überprüfbare Rechtsfrage (MietSlg 20.033, 20.083, 18.094 u. a.). Dazu ist richtig, daß die Ausführungen des Erstgerichtes zu dieser Frage tatsächlich zunächst unklar und widersprüchlich erscheinen. Bei Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse besagen sie aber im Ergebnis das, was das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrundelegte, nämlich, daß die Kläger für die Benützung der Wohnung alle Zahlungen geleistet haben, welche ansonsten der Beklagten als Hauptmieterin oblegen wären. Dies ergibt sich nicht nur daraus, daß kein Anhaltspunkt dafür hervorgekommen ist, daß neben den Zahlungen der Kläger für die Wohnung von der Beklagten noch etwas an die Hauseigentümerin (oder die Hausverwaltung) geleistet wurde, sondern auch daraus, daß die Bezahlung des Hauptmietzinses durch den Erstkläger während der Zeit der Benützung der Wohnung auch vereinbart war (AS. 62). Daß später tatsächlich nicht mehr der gesamte Mietzinsbetrag, der sich aus den anteiligen Betriebskosten und dem Hauptmietzins für die Wohnung ergab, geleistet wurde, war eine Folge des Umstandes, daß die Hauseigentümerin einen Nachlaß für die Zeit gewährte, während der kein Ersatz für die Garage, die zum Bestandgegenstand gehörte, die aber die Hauseigentümerin abreißen ließ, bereitgestellt wurde (vergleiche, AS. 52 und Zinszettel, nach denen allerdings ein höherer Betrag als der Hauptmietzins aus diesem Grunde vom Gesamtzinsbetrag abgezogen wurde). Der Hinweis in der Begründung des Urteiles des Erstgerichtes, daß „der Kläger“ „nur die Betriebskosten an die Hausverwaltung gezahlt und keine weiteren Leistungen an die Beklagte entrichtete“ (AS. 64), bezog sich offensichtlich auf diesen Umstand und will nur hervorheben, daß der Beklagten von den Leistungen der Klägerin für die Benützung der Wohnung nichts verblieb, da nur jene Beträge geleistet wurden, die sie sonst selbst als Hauptmieterin zu zahlen gehabt hätte. Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Dieser Sachverhalt rechtfertigte es aber bereits, das Verhältnis zwischen den Streitteilen rechtlich nicht als Bittleihe, sondern als Untermietverhältnis zu werten. Bei der Beurteilung dieser Frage ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß die rechtliche Qualifikation eines Vertrages nicht von der Bezeichnung, welche die Parteien gewählt haben, sondern vom Inhalt ihrer Vereinbarung abhängt (JBl 1974 431, MietSlg 25.107, 17.129 u.a.). Das Gericht ist bei der rechtlichen Beurteilung an die Rechtsansicht der Parteien bei Abschluß des Vertrages in keiner Weise gebunden; es hat vielmehr dessen rechtlichen Charakter selbständig zu beurteilen. Dies gilt insbesondere auch für die Frage, ob ein Mietverhältnis oder eine Bittleihe vorliegt (MietSlg 16.078 u.a.). Diese Beurteilung betrifft eine im Revisionsverfahren überprüfbare Rechtsfrage (MietSlg 20.033, 20.083, 18.094 u. a.).

Eine Bittleihe, die nicht vermutet wird, sondern von demjenigen der sie behauptet, zu beweisen ist (MietSlg 25.106 u.a.), ist bei Überlassung des Gebrauches von Wohnungen oder Geschäftsräumen grundsätzlich nur anzunehmen, wenn die Überlassung gegen jederzeitigen Widerruf und unentgeltlich erfolgt, wobei der Unentgeltlichkeit gleichsteht, wenn das geleistete Entgelt so niedrig gehalten ist, daß es gegenüber dem Wert der Benützung praktisch nicht mehr ins Gewicht fällt (MietSlg 23.086, 25.106, 25.107 u.a.). Eine Geringfügigkeit des Entgeltes in diesem Sinne kann aber nicht mehr angenommen werden, wenn der Benützer der Wohnung wie im vorliegenden Fall, alle zur Erhaltung des Mietrechtes erforderlichen Zahlungen als Gegenleistung für die Überlassung des Gebrauches erbringt. Der Auffassung des Berufungsgerichtes, daß die Erhaltung des Hauptmietrechtes für den Hauptmieter auch dann einen Vermögensvorteil bedeutet, wenn ihm aus der Überlassung des Gebrauches der Wohnung an einen anderen darüberhinaus nichts verbleibt, muß zugestimmt werden. Durch die Übernahme der für die Aufrechterhaltung des Mietrechtes notwendigen Leistungen durch den Benützer der Wohnung bleibt dem Hauptmieter jedenfalls deren Erbringung durch ihn selbst erspart, somit ohne eigene Leistungen das Hauptmietrecht erhalten (MietSlg 6.952).

Überdies muß der „Preis“, den der Bestandnehmer zu entrichten hat (§ 1090 ABGB), nicht in wiederkehrenden Leistungen und auch nicht in Geld bestehen. Es kann zwischen Bestandgeber und Bestandnehmer auch eine einmalige Leistung bedungen werden, sofern sie nur bestimmt oder doch bestimmbar ist. Unter dieser Voraussetzung wurde die Verpflichtung zur Instandsetzung der Wohnung als „Bestandzins“ und die damit begründete Überlassung des Gebrauches der Wohnung somit als Mietverhältnis beurteilt (MietSlg 17.135, 15.050). Weiters wurde die Überlassung

einer Wohnung durch den Hauptmieter an einen Dritten gegen dessen Verpflichtung, den Zins sowie alle sich ergebenden Instandhaltungskosten zu bezahlen, trotz des Umstandes, daß die Parteien das Rechtsverhältnis nicht als Untermiete bezeichneten, als solche beurteilt (MietSlg 17.105, 9.369). Überdies muß der „Preis“, den der Bestandnehmer zu entrichten hat (Paragraph 1090, ABGB), nicht in wiederkehrenden Leistungen und auch nicht in Geld bestehen. Es kann zwischen Bestandgeber und Bestandnehmer auch eine einmalige Leistung bedungen werden, sofern sie nur bestimmt oder doch bestimmbar ist. Unter dieser Voraussetzung wurde die Verpflichtung zur Instandsetzung der Wohnung als „Bestandzins“ und die damit begründete Überlassung des Gebrauches der Wohnung somit als Mietverhältnis beurteilt (MietSlg 17.135, 15.050). Weiters wurde die Überlassung einer Wohnung durch den Hauptmieter an einen Dritten gegen dessen Verpflichtung, den Zins sowie alle sich ergebenden Instandhaltungskosten zu bezahlen, trotz des Umstandes, daß die Parteien das Rechtsverhältnis nicht als Untermiete bezeichneten, als solche beurteilt (MietSlg 17.105, 9.369).

Im vorliegenden Fall ist daher auch zu berücksichtigen, daß die Streitteile vereinbarten, daß der Erstkläger die Wohnung instandsetzt, um sie überhaupt erst benützbar zu machen (vgl. AS. 49: „... konnten jedoch die Wohnung nicht verwerten, da die Instandsetzungskosten zu hoch waren“). Hierbei wurde vereinbart, daß vom Anspruch auf Ersatz des dafür gemachten Aufwandes in der Höhe von S 120.000,-- für die Dauer der Benützung der Wohnung durch die Kläger jährlich ein Betrag von S 20.– 25.000,-- abgesetzt werde, sodaß diese Investitionen nach einer etwa 5-jährigen Benützung durch die Kläger ohne Gegenleistung der Beklagten zufallen sollten. Das bedeutete, daß die Kläger eine der Beklagten obliegende Leistung, nämlich die Wohnung in einen brauchbaren Zustand (§ 1096 ABGB) zu versetzen, übernehmen und für die Überlassung des Gebrauchs dieser Wohnung jährlich auf einen Teil ihrer wegen dieser Leistung gegebenen Ersatzforderung verzichten mußten. Durch die Verminderung der Ersatzforderung der Kläger leisteten somit diese ein Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs der Wohnung. Die Sachlage ist nicht anders als jene, bei welcher der Benützer der Wohnung als Gegenleistung für die Überlassung des Gebrauchs neben der Bezahlung des gesamten darauf entfallenden Zinses noch die Kosten der Instandhaltung der Wohnung übernimmt. Das durch eine solche Vereinbarung begründete Rechtsverhältnis ist aber nicht als Bittleihe, sondern als Miete oder Untermiete zu beurteilen (MietSlg 17.105). Im vorliegenden Fall ist daher auch zu berücksichtigen, daß die Streitteile vereinbarten, daß der Erstkläger die Wohnung instandsetzt, um sie überhaupt erst benützbar zu machen (vgl. AS. 49: „... konnten jedoch die Wohnung nicht verwerten, da die Instandsetzungskosten zu hoch waren“). Hierbei wurde vereinbart, daß vom Anspruch auf Ersatz des dafür gemachten Aufwandes in der Höhe von S 120.000,-- für die Dauer der Benützung der Wohnung durch die Kläger jährlich ein Betrag von S 20.– 25.000,-- abgesetzt werde, sodaß diese Investitionen nach einer etwa 5-jährigen Benützung durch die Kläger ohne Gegenleistung der Beklagten zufallen sollten. Das bedeutete, daß die Kläger eine der Beklagten obliegende Leistung, nämlich die Wohnung in einen brauchbaren Zustand (Paragraph 1096, ABGB) zu versetzen, übernehmen und für die Überlassung des Gebrauchs dieser Wohnung jährlich auf einen Teil ihrer wegen dieser Leistung gegebenen Ersatzforderung verzichten mußten. Durch die Verminderung der Ersatzforderung der Kläger leisteten somit diese ein Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs der Wohnung. Die Sachlage ist nicht anders als jene, bei welcher der Benützer der Wohnung als Gegenleistung für die Überlassung des Gebrauchs neben der Bezahlung des gesamten darauf entfallenden Zinses noch die Kosten der Instandhaltung der Wohnung übernimmt. Das durch eine solche Vereinbarung begründete Rechtsverhältnis ist aber nicht als Bittleihe, sondern als Miete oder Untermiete zu beurteilen (MietSlg 17.105).

Schließlich ist auch darauf zu verweisen, daß das Merkmal einer „jederzeitigen“ Widerruflichkeit dann verneint wurde, wenn der Benützer der Sache berechtigt ist, diese ab „Widerruf“ noch durch eine bestimmte Zeit zu benützen (MietSlg 16.078). Es ist daher richtig, daß auch das Zugeständnis einer Räumungsfrist von „einigen Monaten“ im vorliegenden Fall gegen die Annahme einer Bittleihe spricht.

Das Berufungsgericht hat daher mit Recht angenommen, daß zwischen den Streitteilen ein Untermietverhältnis besteht. Umstände dafür, daß dieses nicht dem Mietengesetz unterliege, wurden nicht behauptet. Daß das Rechtsverhältnis dem Mietengesetz unterliege, wird vielmehr in der Revision noch ausdrücklich – für den Fall, daß überhaupt ein Untermietverhältnis angenommen wird – unterstellt. Die von der Revision weiter gerügte „Änderung des Klagebegehrens“ durch das Berufungsgericht war in Wahrheit keine, weil es sich dabei nur um eine durch das Begehren der Kläger durchaus gedeckte Änderung des Wortlautes unter Aufrechterhaltung des Inhaltes des Klagebegehrens handelte. Zu einer Änderung bloß in der Formulierung des Klagebegehrens war aber das Berufungsgericht berechtigt.

Das im Revisionsverfahren nicht mehr strittige Feststellungsinteresse der Kläger haben die Untergerichte mit Recht bejaht, weil die Beklagte den Bestand eines Untermietverhältnisses bestritt und den Klägern ein Interesse an der alsbaldigen Klärung der Frage, ob es besteht, zugbilligt werden muß (JB1 1975 161, MietSlg 24.560, 21.802, 20.691 u.a.).

Der Revision war somit ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E800173

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1975:0040OB00627.75.1104.000

Im RIS seit

20.01.2025

Zuletzt aktualisiert am

20.01.2025

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