

TE OGH 1975/5/21 1Ob71/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.05.1975

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schneider als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Samsegger, Dr. Petrasch und Dr. Schubert als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei U*, vertreten durch Dr. Karl Burka, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei R*, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung (Streitwert 100.000 S) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien, als Berufungsgerichtes vom 17. Februar 1975, GZ. 7 R 10/75-25, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Kreisgerichtes Wiener-Neustadt vom 21. Oktober 1974, GZ. 1 Cg 707/74-19, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben, das angefochtene Urteil aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger ist zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ * mit dem Wohnhaus *, der Beklagte und dessen Schwester H* (geschiedene K*) sind Miteigentümer dieses Hauses je zu einem Viertel. Ursprünglich stand die Liegenschaft je zur Hälfte im Eigentum des Dr. R*, des Vaters des Beklagten, und seiner Schwester G*, der Großmutter des Klägers; der Beklagte und seine Schwester erwarben ihre Miteigentumsanteile vor dem Jahre 1968 im Erbwege nach Dr. R*, der Kläger seinen Hälfteanteil von G* auf Grund eines Schenkungsvertrages vom 9. Juli 1970. G* war vom Jahre 1963 bis zu ihrem Tod am * ständig bettlägerig und befand sich, von einer Woche abgesehen, ständig im Krankenhaus L* in stationärer Behandlung.

Im Frühjahr 1968 verkauften der Beklagte und seine Schwester ihr Haus in *, um mit dem Verkaufserlös Schulden bezahlen zu können. Dadurch verlor der Beklagte seine Wohnung in Wien und benützt seither die Wohnung im ersten Stock des Hauses in W*, die er bis dahin nur zum Wochenende und während desurlaubes aufgesucht hatte, ausschließlich. Der Beklagte behauptet, daß das Haus in Wien veräußert habe werden müssen, da gewisse Verbindlichkeiten für das Haus in W* zu bereinigen gewesen wären; er habe dadurch sein Hauptmietrecht an der Wiener Wohnung verloren. G* habe sich auf Grund seiner Wohnungsnotlage im Einvernehmen, mit seiner Schwester veranlaßt gesehen, ihm die Hauptmietrechte im ersten Stock des Hauses W* einzuräumen; als Mietzins sei kein fixer

Betrag vereinbart gewesen; er habe vielmehr die Verpflichtung übernommen, die gegenständliche Wohnung im bewohnbaren Zustand zu halten und notwendige Investitionen, in dieser vorzunehmen; außerdem habe er G* und seiner Schwester das Recht eingeräumt, in der Wohnung, insbesondere in den Sommermonaten, kostenlos Aufenthalt zu nehmen; dieses Recht sei auch von seiner Schwester in Anspruch genommen worden, von G* wegen ihrer schweren Erkrankung jedoch nicht. Der Kläger begehrt die Feststellung, daß dem Beklagten an der im ersten Stock des Hauses W* gelegenen Wohnung keinerlei Mietrechte zustehen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt und stellte im wesentlichen fest: Im Jahre 1963 hätten der Beklagte, seine Schwester und G* gemeinsam einen Kredit aufgenommen, um sich an einem Filmprojekt zu beteiligen. Der Beklagte habe seit dem Jahre 1963, als G* ins Krankenhaus gekommen sei, deren Generalvollmacht gehabt und die Verwaltung nicht nur für die Liegenschaft EZ *, sondern auch für anderen gemeinschaftlichen Liegenschaftsbesitz geführt. Da er die Wohnung im ersten Stock ab 1963 allein und ausschließlich benützt habe, habe er auch verschiedene Investitionen vorgenommen, ohne die Absicht zu haben, hierfür ein Entgelt zu verlangen. Nachdem er im Jahre 1966 auf Grund der Generalvollmacht zur Tilgung einer Kreditschuld einen Liegenschaftsverkauf durchgeführt hatte, habe G* dem Beklagten im Jahre 1967 die Generalvollmacht gekündigt und sie der Mutter des Klägers, M*, übertragen; die Hausverwaltung habe jedoch der Beklagte weitergeführt, da M* sich darum nicht gekümmert habe. Als im Jahre 1968 die Schwester des Beklagten, die in Frankreich lebe, nach Österreich zu Besuch gekommen sei, sei der Beklagte mit dieser zu G* in das L* Krankenhaus gefahren und habe ihr gesagt, daß er und seine Schwester die Wohnmöglichkeit im Hause in der G* verloren hätten. Da er sonst keine Wohnmöglichkeit hätte, habe er G* gebeten, ihm die Hauptmietrechte an der im ersten Stock des Hauses W* gelegenen Wohnung einzuräumen. Er habe ihr dafür versprochen, die Wohnung auf seine Kosten instandzuhalten und die Hausverwaltung zu führen. G* habe erwidert, sie sei damit einverstanden. Diesem Gespräch habe die Schwester des Beklagten zugehört, ohne zu dem Vorschlag des Beklagten selbst Stellung zu nehmen; der Beklagte habe angenommen, sie sei damit einverstanden. In der Folge habe der Beklagte verschiedene Investitionen in der Wohnung vorgenommen, einen Elektroofen aufgestellt, den Fußboden und Fliesen erneuert, im Badezimmer eine Duschnische um- und eine Waschmuschel eingebaut; in einem Zimmer habe er einen Kachelofen neu gesetzt sowie in der ganzen Wohnung die Fußböden abziehen und die Fenster streichen lassen. Nach dem Gespräch mit G* habe er auch seine Wiener Wohnung geräumt und die Möbel in die streitgegenständliche Wohnung gebracht; einen Teil der Möbel der G* habe er entfernt. G* habe dem Beklagten und seiner Schwester auch versprochen gehabt, ihnen den Hälfteanteil an der EZ * zu vermachen. Sie habe zunächst dieses Versprechen mit ihrem Testament vom 19. 4. 1969 gehalten, über Drängen der M* jedoch ihren Willen geändert und ihren Hälfteanteil am 9. Juli 1970 dem Kläger geschenkt.

Rechtlich führte das Erstgericht aus: Grundsätzlich könne ein Hälfteeigentümer einen Mietvertrag abschließen, wenn die Eigentümer der anderen Hälfte zustimmen. Ein Mietzins sei auch bestimmbar, wenn er in der Bestreitung der Kosten der Erhaltung und Verwaltung des Bestandobjektes bestehe. Auch könne ein Miteigentümer Bestandnehmer sein. Ein Bestandverhältnis sei in diesem Fall jedoch nur anzunehmen, wenn die Miteigentümer mehr beabsichtigt hätten als eine bloße Gebrauchsregelung. Der Beklagte habe G* als Gegenleistung nur schon bisher erbrachte Leistungen geboten; eine Änderung des bisherigen Zustandes sei nur insoweit eingetreten, als der Beklagte seinen Wohnsitz in der streitgegenständlichen Wohnung genommen habe; er habe sie wie bisher, allerdings unter Verbringung seiner Möbel dorthin, weiterbenützt. Berücksichtige man, daß es sich um ein Gespräch unter juristischen Laien gehandelt habe, könne in der bloßen Zustimmung der G* zu dem Wunsch des Beklagten auf Einräumung von Hauptmietrechten noch nicht der Abschluß eines Bestandvertrages erblickt werden. Der Vereinbarung komme vielmehr der Charakter einer Benützungsregelung zu, da ihr nicht zu entnehmen sei, daß dem Beklagten über die ausschließliche Benützung der streitgegenständlichen Wohnung hinaus noch weitere vom Miteigentum unabhängige Rechte eingeräumt werden sollten, durch die die Rechte des Rechtsnachfolgers der G* beschränkt werden sollten. Ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung bejahte das Erstgericht.

In seiner Berufung, mit der er nur unrichtige rechtliche Beurteilung geltend machte, wies der Beklagte darauf hin, daß sein Wunsch, Hauptmieter zu werden, darin begründet gewesen sei, daß er und seine Schwester ihre Wohnmöglichkeit im Wiener Haus dadurch erworben hätten, daß das Haus zur Vermeidung von bereits angedrohten Exekutionsschritten gegen die Liegenschaft EZ * verkauft hätte werden müssen. Das Berufungsgericht bestätigte das erstgerichtliche Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 50.000 S übersteige. Das oberwähnte Vorbringen betrachtete das Berufungsgericht als unzulässige Neuerung, auf die nicht einzugehen sei. Es trat im

übrigen der Rechtsauffassung des Erstgerichtes bei. Daß der Beklagte sich zu Gegenleistungen verpflichtet und sie auch erbracht habe, sei nicht geeignet, den Regelfall der bloßen Gebrauchsregelung auszuschließen und die als Ausnahme zu wertende Begründung eines Mietverhältnisses anzunehmen. Daran ändere nichts, daß der Beklagte G* gegenüber ausdrücklich das Wort "Hauptmietverhältnis" verwendet habe. Dadurch, daß sich G* mit der Bitte des Beklagten einverstanden erklärt habe, sei von ihr keineswegs ausdrücklich oder stillschweigend zum Ausdruck gebracht worden, daß sie dem Beklagten über ein bloßes Benutzungsrecht weit hinausgehende Mietrechte einräumen wollte. Unter diesen Umständen könne unerörtert bleiben, ob die Schwester des Beklagten überhaupt mit der Vermietung einverstanden war und ob nur die Gesamtheit der Miteigentümer dem Beklagten das Bestandrecht einräumen hätte können. Auf die Bekämpfung der Beweiswürdigung des Erstgerichtes durch die Berufungsmittelteilung müsse unter diesen Umständen nicht eingegangen werden.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Beklagten, die die Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag geltend macht, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß das Klagebegehren abgewiesen werde; in eventu solle das angefochtene Urteil aufgehoben und die Rechtssache an das Gericht zweiter oder erster Instanz zum Zwecke der neuerlichen Urteilsschöpfung zurückverwiesen werden.

Der Kläger beantragte, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Der Kläger begehrt die Feststellung des Nichtbestehens von Mietrechten des Beklagten. Mit Recht bejahten die Untergerichte die Zulässigkeit dieser negatorischen Feststellungsklage. Ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung des Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses ist dann anzuerkennen, wenn der Beklagte das Recht ernsthaft behauptet, so daß es zweckmäßig ist, den für beide Teile nachteiligen Schwebezustand zu beenden, die Anmaßung als Ursache der bestehenden Rechtsunsicherheit abzuwehren und den Gegner zu zwingen, das angemäße Recht zu beweisen oder aufzugeben (SZ 39/92; SZ 26/116 u.v.a.). Notwendig ist es nur, daß die Berührung eine Gefährdung der Rechtsstellung des Klägers zur Folge hat (SZ 32/89 u.a.). Wie sich schon aus der Klagebeantwortung ergibt, behauptet der Beklagte auch im Rechtsstreit das Bestehen eines Mietrechtes. Da dadurch die Rechte des Klägers als Miteigentümer eingeschränkt sein könnten, liegt in der Behauptung eine Gefährdung seiner Rechtsstellung. Sein Interesse an der Feststellung des Nichtbestehens des Mietverhältnisses ist daher anzuerkennen. Der Oberste Gerichtshof hat auch bereits ausgesprochen, daß jeder Miteigentümer für sich allein gegen einen anderen Miteigentümer, der Bestandrechte an der gemeinsamen Sache behauptet, die Feststellungsklage erheben kann, daß diese Bestandrechte nicht bestehen (MietSlg 25.515) Rechtsgeschäfte zwischen der Gesamtheit einer Eigentümergemeinschaft und einem einzelnen Teilhaber sind allgemein möglich, insbesondere auch der Abschluß von Mietverträgen (MietSlg 18.154, 17.113 u.a.; Klang in seinem Komm.2 III 1091 f.; Gschnitzer, Schuldrecht Besonderer Teil und Schadenersatz 48). Ein solcher Bestandvertrag ist anzunehmen, wenn die Gesamtheit der Miteigentümer einem von ihnen den ausschließlichen Gebrauch von Teilen der gemeinsamen Sache gegen Zahlung eines Entgelts in die Ertragsmasse überläßt (SZ 44/37 Klang a.a.O. V 35). Ein Bestandvertrag kann auch vorliegen, wenn das vom Bestandnehmer zu leistende Entgelt nur in der Bestreitung der Kosten der Erhaltung und Verwaltung des Bestandgegenstandes besteht (JB1 1966, 146; MietSlg 16.079 u.a.). Ob ein Bestandvertrag oder bloß eine Vereinbarung über die Ordnung des gemeinsamen Gebrauches vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalles (Klang a.a.O. III 1092). Den Untergerichten ist beizupflichten, daß nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes der Abschluß eines Mietvertrages zwischen Miteigentümern nur dann angenommen werden kann, wenn die Parteien eindeutig ihren Willen zum Ausdruck gebracht haben, durch die Vereinbarung mehr zu beabsichtigen als eine bloße Gebrauchsregelung; der bloße Wille, einen Teil des gemeinsamen Gutes auf längere Zeit gegen Entgelt zu überlassen, der sonst zur Begründung eines Mietverhältnisses ausreicht, genügt daher nicht, da ein solcher Vertragsinhalt auch einer bloßen Gebrauchsregelung unter Miteigentümern, die als Regelfall zu gelten hat, entsprechen würde (MietSlg 25.098, 23.106; SZ 37/6 u.v.a.). Der Kläger begehrt die Feststellung des Nichtbestehens von Mietrechten des Beklagten. Mit Recht bejahten die Untergerichte die Zulässigkeit dieser negatorischen Feststellungsklage. Ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung des Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses ist dann anzuerkennen, wenn der Beklagte das Recht ernsthaft behauptet, so daß es zweckmäßig ist, den für beide Teile nachteiligen Schwebezustand zu beenden, die Anmaßung als Ursache der bestehenden Rechtsunsicherheit

abzuwehren und den Gegner zu zwingen, das angemäße Recht zu beweisen oder aufzugeben (SZ 39/92; SZ 26/116 u.v.a.). Notwendig ist es nur, daß die Berührung eine Gefährdung der Rechtsstellung des Klägers zur Folge hat (SZ 32/89 u.a.). Wie sich schon aus der Klagebeantwortung ergibt, behauptet der Beklagte auch im Rechtsstreit das Bestehen eines Mietrechtes. Da dadurch die Rechte des Klägers als Miteigentümer eingeschränkt sein könnten, liegt in der Behauptung eine Gefährdung seiner Rechtsstellung. Sein Interesse an der Feststellung des Nichtbestehens des Mietverhältnisses ist daher anzuerkennen. Der Oberste Gerichtshof hat auch bereits ausgesprochen, daß jeder Miteigentümer für sich allein gegen einen anderen Miteigentümer, der Bestandrechte an der gemeinsamen Sache behauptet, die Feststellungsklage erheben kann, daß diese Bestandrechte nicht bestehen (MietSlg 25.515). Rechtsgeschäfte zwischen der Gesamtheit einer Eigentümergemeinschaft und einem einzelnen Teilhaber sind allgemein möglich, insbesondere auch der Abschluß von Mietverträgen (MietSlg 18.154, 17.113 u.a.; Klang in seinem Komm.2 römisch drei 1091 f.; Gschnitzer, Schuldrecht Besonderer Teil und Schadenersatz 48). Ein solcher Bestandvertrag ist anzunehmen, wenn die Gesamtheit der Miteigentümer einem von ihnen den ausschließlichen Gebrauch von Teilen der gemeinsamen Sache gegen Zahlung eines Entgelts in die Ertragsmasse überläßt (SZ 44/37 Klang a.a.O. V 35). Ein Bestandvertrag kann auch vorliegen, wenn das vom Bestandnehmer zu leistende Entgelt nur in der Bestreitung der Kosten der Erhaltung und Verwaltung des Bestandgegenstandes besteht (JB1 1966, 146; MietSlg 16.079 u.a.). Ob ein Bestandvertrag oder bloß eine Vereinbarung über die Ordnung des gemeinsamen Gebrauches vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalles (Klang a.a.O. römisch drei 1092). Den Untergerichten ist beizupflichten, daß nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes der Abschluß eines Mietvertrages zwischen Miteigentümern nur dann angenommen werden kann, wenn die Parteien eindeutig ihren Willen zum Ausdruck gebracht haben, durch die Vereinbarung mehr zu beabsichtigen als eine bloße Gebrauchsregelung; der bloße Wille, einen Teil des gemeinsamen Gutes auf längere Zeit gegen Entgelt zu überlassen, der sonst zur Begründung eines Mietverhältnisses ausreicht, genügt daher nicht, da ein solcher Vertragsinhalt auch einer bloßen Gebrauchsregelung unter Miteigentümern, die als Regelfall zu gelten hat, entsprechen würde (MietSlg 25.098, 23.106; SZ 37/6 u.v.a.).

Im vorliegenden Fall ist festgestellt, daß der Beklagte schon vor dem Jahre 1968 nicht nur unentgeltlich die gemeinschaftliche Liegenschaft verwaltete und Investitionen in der klagsgegenständlichen Wohnung vornahm, sondern diese auch seit 1963, von kürzeren Besuchen seiner Schwester und einem einwöchigen Aufenthalt der G* abgesehen, allein und ausschließlich benützte, so daß zumindest eine einer Benützungsregelung sehr ähnliche Lage bestand. Wenn nun im Jahre 1968 der Beklagte und seine Schwester das Haus in Wien verkaufen mußten, um Schulden abzudecken, war gewiß auch für G* die Vermutung keineswegs ferneliegend, daß der Beklagte, wenn er damit seine Wohnung in Wien verlor, bestrebt gewesen sein könnte, sich seine bisher nur aus der Duldung der Miteigentümer abgeleitete nunmehr einzige Wohnmöglichkeit in W* rechtlich bestmöglich zu sichern. Festgestellt ist, daß der Beklagte G* unter Hinweis auf den Verlust seiner Wohnung in Wien ausdrücklich gebeten habe, ihm Hauptmietrechte an der gegenständlichen Wohnung einzuräumen. Die Mietengesetzgebung ist in Österreich seit Jahrzehnten auch der juristisch nicht gebildeten Bevölkerung, jedenfalls aber Hauseigentümern, so bekannt, daß das Wissen, mit der Zustimmung zur Begründung von Hauptmietrechten werde auch besonderer Schutz eingeräumt, durchaus vorausgesetzt werden kann. Es ist jedenfalls nicht festgestellt, daß G* die Bedeutung des Wortes "Hauptmietrechte" nicht erfaßt hätte. Da nicht einmal behauptet wurde, daß G* geistig beeinträchtigt oder sonst nicht in der Lage gewesen wäre, die Bedeutung des Wunsches des Beklagten zu erfassen, sie auch nichts aufzugeben hatte, was für sie persönlich von wesentlicher Bedeutung gewesen wäre, der Beklagte aber erkennbar die Verbesserung seiner Rechtsstellung aus durchaus plausiblen Gründen erreichen wollte, wären entgegen der Auffassung der Untergerichte die getroffenen Feststellungen rechtlich dahin zu werten, daß G* mit der Erteilung ihrer Zustimmung zur Bitte des Beklagten auch tatsächlich bereit war, ihm über ein bloß aus dem Miteigentum abgeleitetes Benützungsrecht hinausgehendes Hauptmietrecht an der Wohnung einzuräumen. Bei ihrer damals offenbar noch vorhandenen Absicht, den Beklagten und seine Schwester über ein Vermächtnis ohnehin Hälfteeigentümer werden zu lassen, müßte G* auch gegen eine in Gegenwart seiner Schwester erteilte Zustimmung zur Einräumung von gegenüber dem Miteigentum, aber auch einer Benützungsregelung erweiterten Rechten an den Beklagten kaum Bedenken gehabt haben. Die Judikatur des Obersten Gerichtshofes, auf die die Untergerichte sich stützten, erging auch nicht in Fällen, in denen bei bereits bestehender Benützung einer Wohnung durch einen Miteigentümer ausdrücklich um die Gewährung eines Hauptmietrechtes ersucht worden war.

Ginge man also von den Feststellungen des Erstgerichtes aus, kann nicht allein aus rechtlichen Gründen das

Zustandekommen einer G*bindenden Vereinbarung mit dem Beklagten über die Einräumung von Hauptmietrechten verneint werden. Auf die Mängelrüge der Revision muß unter diesen Umständen nicht eingegangen werden. In seiner Berufungsmittelung bekämpfte der Kläger allerdings die Feststellungen des Erstgerichtes, ohne daß sich das Berufungsgericht, von seiner Rechtsauffassung ausgehend, damit befaßte. Es bedarf nun noch einer Erörterung der Beweisrüge des Klägers durch das Berufungsgericht, so daß das angefochtene Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen ist.

Falls das Zustandekommen eines G* bindenden Übereinkommens wegen Übernahme der Feststellungen des Erstgerichtes zu bejahen wäre, wird auch noch zu prüfen sein, ob, wie es der Beklagte ohne substantiierte Bestreitung durch den Kläger behauptete, auch die Schwester des Beklagten als Miteigentümerin dem Abschluß des Bestandvertrages mit dem Beklagten zustimmte. Nach ständiger Rechtsprechung gehört nämlich der Abschluß eines Bestandvertrages mit einem Miteigentümer nicht zur ordentlichen Verwaltung, er bedarf daher nicht nur der Zustimmung der Mehrheit, sondern aller (anderen) Miteigentümer (SZ 41/30; SZ 34/79 u.v.a.). Die Auffassung der Revisionsbeantwortung, aus dem festgestellten Verhalten der Schwester des Beklagten lasse sich bereits derzeit abschließend beurteilen, eine solche Zustimmung liege nicht vor, ist jedenfalls nicht berechtigt, befaßte sich das Erstgericht doch mit dieser Rechtsfrage gar nicht. Die Schwester des Beklagten wurde noch nicht einmal direkt gefragt, ob sie den Beklagten als Hauptmieter anerkannte, obwohl dies nach ihrem Verhalten naheliegt. Es können daher auch noch nicht abschließende rechtliche Schlußfolgerungen aus dem vom Erstgericht festgestellten Verhalten der Schwester des Beklagten gezogen werden.

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

Textnummer

E139975

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1975:0010OB000071.75.0521.000

Im RIS seit

17.10.2024

Zuletzt aktualisiert am

17.10.2024

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