jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/10/29 7Ob149/07y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.10.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber als Vorsitzende sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Hans-Michael S*****, vertreten durch Dr. Klaus Herunter, Rechtsanwalt in Köflach, gegen die beklagte Partei Peter D*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Klobassa, Rechtsanwalt in Voitsberg, wegen EUR 1.043,50 sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 14. Mai 2007, GZ 3 R 56/07p-41, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Voitsberg vom 15. Februar 2007, GZ 3 C 860/05p-34, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben:

Das Klagebegehren des Inhalts, die beklagte Partei sei schuldig, jeweils binnen 14 Tagen die im Haus ***** gelegene Wohnung Nr 31 im Gesamtausmaß von 62,50 m² von den eigenen Fahrnissen zu räumen und der klagenden Partei geräumt zu übergeben sowie der klagenden Partei EUR 1.043,50 samt 4 % Zinsen seit 13. 10. 2005 zu bezahlen, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit EUR 1.749,21 (hierin enthalten EUR 291,53 Umsatzsteuer) bestimmten Prozesskosten aller drei Instanzen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 29. 6. 1999 mietete der Beklagte vom Kläger - beginnend ab 1. 7. 1999 auf unbestimmte Zeit - die im Spruch näher bezeichnete Wohnung. Es handelte sich damals um die eheliche Wohnung.

Am 24. 1. 2003 erließ das Bezirksgericht Voitsberg zu 11 C 196/02w über gleichzeitig mit der Ehescheidungsklage eingebrachten Antrag seiner Gattin Maria D***** eine einstweilige Verfügung, wonach dem Beklagten aufgetragen wurde, die Wohnung sofort zu verlassen und es ihm verboten wurde, in diese zurückzukehren; weiters wurde ihm aufgetragen, sämtliche Handlungen zu unterlassen, die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses seiner Gattin an dieser Wohnung entgegenstehen könnten, insbesondere die Aufkündigung des Mietverhältnisses. Die Geltungsdauer dieser einstweiligen Verfügung wurde bis zur rechtskräftigen Erledigung des Scheidungsverfahrens festgesetzt. Das Scheidungsurteil, mit welchem die Ehe aus dem überwiegenden Verschulden des Beklagten geschieden wurde, erwuchs mit 20. 12. 2004 in Rechtskraft. Aufgrund der einstweiligen Verfügung zog der Beklagte im

Jänner 2003 aus der Wohnung aus und ist seither nicht mehr in diese zurückgekehrt; allerdings befinden sich (bezogen auf den Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz) dort noch Fahrnisse, die beide Eheleute während aufrechter Ehe angeschafft haben.

Anfang Februar 2003 teilte Maria D***** der Hausverwaltung mit, dass sie nunmehr alleine die Wohnung bewohne und in Zukunft persönlich die Miete ins Büro der Hausverwaltung des Klägers zur Einzahlung bringen werde. Weder der Kläger noch die Hausverwaltung teilten Maria D***** mit, dass sie nunmehr neue Mieterin der Wohnung sei. Ebenfalls im Februar 2003 gab der Beklagte dem Kläger schriftlich bekannt, dass er aus der Wohnung ausgezogen sei und nunmehr seine Gattin die Miete bezahlen werde. Nachdem der Beklagte den Kläger zur Rückzahlung der von ihm für die Wohnung entrichteten Kaution aufgefordert hatte, lehnte der Kläger dies ab und erwiderte, dass der Mietvertrag zwischen den Streitteilen jedenfalls bis zum rechtskräftigen Abschluss des Scheidungsverfahrens samt anhängigem Aufteilungsverfahren noch aufrecht sei. Weder der Kläger noch die für ihn tätige Hausverwaltung wurden allerdings von der rechtskräftigen Beendigung des Scheidungsverfahrens verständigt. Sie erfuhren erst über Nachfrage bei Maria D***** vor Einbringung der vorliegenden Räumungs- und Zahlungsklage, dass ein Aufteilungsverfahren zwischen den Ex-Ehegatten bei Gericht anhängig und (damals) noch nicht abgeschlossen war.

In diesem Aufteilungsverfahren hatte der Beklagte am 9. 2. 2005 unter anderem die Zuweisung der ehemaligen Ehewohnung an ihn beantragt und mit Schriftsatz vom 2. 9. 2005 vorgebracht, dass er die Zuweisung des alleinigen Nutzungsrechtes an dieser Wohnung begehre, weil nicht nur der Mietvertrag auf seinen Namen laute, sondern er auch die Kaution hiefür bezahlt habe. Da er auch für die gemeinsame minderjährige Tochter sorge, habe er ein dringendes Wohnbedürfnis daran. Am 22. bzw 29. 12. 2005 zog der Beklagte allerdings den genannten Antrag auf Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens zurück und begehrte mit Eingabe vom 11. 10. 2006 die Feststellung, dass Maria D***** seit 1. 3. 2005 Hauptmieterin der Wohnung sei. Gleichzeitig beantragte er, Maria D***** die Wohnung Zug um Zug gegen Rückerstattung der von ihm erlegten Kaution zuzuweisen. Mit rechtskräftigem Beschluss im Aufteilungsverfahren vom 4. 12. 2006 wurde die Wohnung Maria D***** zugewiesen.

Die Mietzinse für die Monate Juli bis September 2005 in der Höhe von je EUR 347,83, insgesamt sohin EUR 1.043,50, haften unberichtigt aus. Sie wurden beim Beklagten mehrmals schriftlich, zuletzt am 6. 10. 2005 eingemahnt. Auf diese Mahnung reagierte der Beklagte mit Schreiben vom 30. 9. 2005, gerichtet an den Klagevertreter, in welchem er bekannt gab, dass es zwar richtig sei, dass er einen gültigen Mietvertrag mit dem Kläger habe, dieser jedoch aufgrund einer einstweiligen Verfügung außer Kraft gesetzt worden sei. Maria D***** sei „als einstweilige Mieterin" eingesetzt worden, und zwar mit der Verpflichtung, nunmehr für die Miete aufzukommen. Deswegen sei der Beklagte auch verpflichtet, Unterhalt an Maria D***** zu zahlen. Er habe dies dem Kläger auch mitgeteilt und von ihm verlangt, die Kaution zurückzuzahlen und mit Maria D***** eine „separate Vereinbarung" zu treffen. Davon habe jedoch der Kläger nichts wissen wollen. Für den Mietzinsrückstand sei allein Maria D***** verantwortlich. Es sei auch noch ein Aufteilungsverfahren anhängig und es stehe noch nicht fest, wer die Wohnung bekommen werde. Der Beklagte hat den Mietvertrag über die Wohnung gerichtlich nicht aufgekündigt. Maria D***** und der Kläger haben keinen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen.

Bereits am 3. 3. 2005 hatte Maria D***** bei der Wohnbauförderungsstelle des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung die Gewährung von Wohnbeihilfe beantragt, wobei mit diesem Antrag der zwischen den Streitteilen abgeschlossene Mietvertrag vom 29. 6. 1999 übermittelt wurde. Von der Wohnbauförderungsstelle wurde vom Kläger eine Bestätigung verlangt, dass Maria D***** von ihrem Eintrittsrecht gemäß § 12 MRG Gebrauch gemacht habe, worauf der Kläger in Unkenntnis des Standes des Scheidungs- bzw Aufteilungsverfahrens (nach Ansicht des Erstgerichtes „einem [Rechts-]Irrtum unterliegend") mit Schreiben vom 23. 3. 2005, gerichtet an die Wohnbauförderungsstelle, wie folgt reagierte: „Frau Maria D*****, geboren am ..., ist am 1. 7. 1988 mit ihrem damaligen Ehemann, Herrn Peter D*****, geboren am ..., in das Mietobjekt... eingezogen. Da ihre Ehe geschieden wurde, steht ihr gemäß § 12 MRG das Eintrittsrecht in den Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters zu, welches sie wahrgenommen hat."Bereits am 3. 3. 2005 hatte Maria D***** bei der Wohnbauförderungsstelle des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung die Gewährung von Wohnbeihilfe beantragt, wobei mit diesem Antrag der zwischen den Streitteilen abgeschlossene Mietvertrag vom 29. 6. 1999 übermittelt wurde. Von der Wohnbauförderungsstelle wurde vom Kläger eine Bestätigung verlangt, dass Maria D***** von ihrem Eintrittsrecht gemäß Paragraph 12, MRG Gebrauch gemacht habe, worauf der Kläger in Unkenntnis des Standes des Scheidungs- bzw Aufteilungsverfahrens (nach Ansicht des Erstgerichtes „einem [Rechts-]Irrtum unterliegend") mit Schreiben vom 23. 3. 2005, gerichtet an die

Wohnbauförderungsstelle, wie folgt reagierte: „Frau Maria D*****, geboren am ..., ist am 1. 7. 1988 mit ihrem damaligen Ehemann, Herrn Peter D*****, geboren am ..., in das Mietobjekt... eingezogen. Da ihre Ehe geschieden wurde, steht ihr gemäß Paragraph 12, MRG das Eintrittsrecht in den Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters zu, welches sie wahrgenommen hat."

Am 16. 3. 2006 teilte der Kläger der Wohnbauförderungsstelle erneut schriftlich mit, dass der Beklagte am 29. 6. 1999 einen Mietvertrag für die Wohnung abgeschlossen und diese zugleich mit seiner damaligen Gattin bezogen habe. Der Beklagte sei mittels einstweiliger Verfügung der Wohnung verwiesen worden; dabei sei ihm die Aufkündigung des Mietvertrages untersagt worden, um das dringende Wohnbedürfnis seiner Gattin nicht zu gefährden. Die Ehe sei nunmehr geschieden, weshalb der Gattin gemäß § 12 MRG das Eintrittsrecht in den Mietvertrag zustehe. Es bestehe daher keine Veranlassung, einen neuen Mietvertrag mit Maria D***** abzuschließen.Am 16. 3. 2006 teilte der Kläger der Wohnbauförderungsstelle erneut schriftlich mit, dass der Beklagte am 29. 6. 1999 einen Mietvertrag für die Wohnung abgeschlossen und diese zugleich mit seiner damaligen Gattin bezogen habe. Der Beklagte sei mittels einstweiliger Verfügung der Wohnung verwiesen worden; dabei sei ihm die Aufkündigung des Mietvertrages untersagt worden, um das dringende Wohnbedürfnis seiner Gattin nicht zu gefährden. Die Ehe sei nunmehr geschieden, weshalb der Gattin gemäß Paragraph 12, MRG das Eintrittsrecht in den Mietvertrag zustehe. Es bestehe daher keine Veranlassung, einen neuen Mietvertrag mit Maria D***** abzuschließen.

Anfragen des Beklagten in Ansehung einer möglichen Wohnbeihilfegewährung für die Wohnung wurden von der Wohnbauförderungsstelle mit dem Hinweis, er habe im Wohnbeihilfeakt keine Parteistellung, nicht näher beantwortet.

Auf Antrag der Maria D***** wird für die Wohnung seit März 2005 Wohnbeihilfe auf das Konto des Klägers überwiesen. Seit Februar 2003 nimmt Maria D***** persönlich die Einzahlungen im Büro der Hausverwaltung vor.

Mit der am 17. 10. 2005 eingebrachten Klage stellte der Kläger das aus dem Spruch ersichtliche Räumungs- und Zahlungsbegehren (für die ausständige Mietzinse der Monate Juli bis September 2005). Dem Beklagten komme bereits seit der einstweiligen Verfügung keinerlei Verfügung über die Wohnung mehr zu. Zufolge Säumigkeit mit mehr als zwei Monatsmieten (trotz qualifizierter Mahnung) werde die Aufhebung des Bestandverhältnisses gemäß § 1118 ABGB begehrt. Der Beklagte bestritt das Klagebegehren und beantragte kostenpflichtige Klageabweisung mit der wesentlichen Begründung, dass zwar der Mietvertrag noch auf seinen Namen laufe, weil ihm mittels einstweiliger Verfügung die Kündigung desselben verboten worden sei; die offenen Mietzinse beträfen jedoch einen Zeitraum, in welchem bereits seine geschiedene Frau Mieterin der Wohnung gewesen sei. Diese einstweilige Verfügung verhindere nur eine Kündigung durch ihn, nicht aber das Entstehen eines neuen Mietvertrages im Wege der unmittelbaren Einzahlung der Mietzinse durch die geschiedene Gattin an den Kläger. Durch die Annahme derselben seit zumindest Februar 2003 sei mit der geschiedenen Gattin konkludent ein Mietvertrag geschlossen worden. Dass der Mietvertrag des Beklagten bereits aufgehoben sei, werde auch dadurch untermauert, dass Maria D***** Wohnbeihilfe beziehe, wozu sie nur als Hauptmieterin berechtigt sei. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es führte im Rahmen seiner (eingangs wiedergegebenen) Feststellungen auch (wörtlich) aus:Mit der am 17. 10. 2005 eingebrachten Klage stellte der Kläger das aus dem Spruch ersichtliche Räumungs- und Zahlungsbegehren (für die ausständige Mietzinse der Monate Juli bis September 2005). Dem Beklagten komme bereits seit der einstweiligen Verfügung keinerlei Verfügung über die Wohnung mehr zu. Zufolge Säumigkeit mit mehr als zwei Monatsmieten (trotz qualifizierter Mahnung) werde die Aufhebung des Bestandverhältnisses gemäß Paragraph 1118, ABGB begehrt. Der Beklagte bestritt das Klagebegehren und beantragte kostenpflichtige Klageabweisung mit der wesentlichen Begründung, dass zwar der Mietvertrag noch auf seinen Namen laufe, weil ihm mittels einstweiliger Verfügung die Kündigung desselben verboten worden sei; die offenen Mietzinse beträfen jedoch einen Zeitraum, in welchem bereits seine geschiedene Frau Mieterin der Wohnung gewesen sei. Diese einstweilige Verfügung verhindere nur eine Kündigung durch ihn, nicht aber das Entstehen eines neuen Mietvertrages im Wege der unmittelbaren Einzahlung der Mietzinse durch die geschiedene Gattin an den Kläger. Durch die Annahme derselben seit zumindest Februar 2003 sei mit der geschiedenen Gattin konkludent ein Mietvertrag geschlossen worden. Dass der Mietvertrag des Beklagten bereits aufgehoben sei, werde auch dadurch untermauert, dass Maria D***** Wohnbeihilfe beziehe, wozu sie nur als Hauptmieterin berechtigt sei. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es führte im Rahmen seiner (eingangs wiedergegebenen) Feststellungen auch (wörtlich) aus:

„Vor der Zurückziehung des Antrages am 22. bzw 29. 12. 2005 bzw der Tagsatzung vom 16. 2. 2006 gab es keine Willensübereinkunft zwischen Maria D***** und dem Beklagten, wonach diese nunmehr die Wohnung allein

bewohnen solle." In rechtlicher Hinsicht meinte es, der Mietvertrag zwischen den Streitteilen sei keinesfalls konkludent aufgelöst worden; ebensowenig liege eine Mietrechtsabtretung im Sinn des § 12 MRG vor, weil es dafür an der notwendigen Willenseinigung der früheren Eheleute mangle.„Vor der Zurückziehung des Antrages am 22. bzw 29. 12. 2005 bzw der Tagsatzung vom 16. 2. 2006 gab es keine Willensübereinkunft zwischen Maria D***** und dem Beklagten, wonach diese nunmehr die Wohnung allein bewohnen solle." In rechtlicher Hinsicht meinte es, der Mietvertrag zwischen den Streitteilen sei keinesfalls konkludent aufgelöst worden; ebensowenig liege eine Mietrechtsabtretung im Sinn des Paragraph 12, MRG vor, weil es dafür an der notwendigen Willenseinigung der früheren Eheleute mangle.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zulässig sei. Da die Beweisrüge eine prozessordnungskonforme Ausführung vermissen lasse, habe deren Behandlung zu unterbleiben. In rechtlicher Hinsicht entferne sich der Berufungswerber vielfach vom festgestellten Sachverhalt und bringe auch diesen Rechtsmittelgrund insoweit nicht zur gesetzmäßigen Darstellung. Eine einvernehmliche Auflösung des Bestandverhältnisses zwischen den Streitteilen könne nicht abgeleitet werden. „Bei einer vernetzten Betrachtung der Umstände des vorliegenden Sachverhalts" sei auch nicht von einer Willensübereinkunft zwischen den Eheleuten D***** (worauf es allein für den Mietrechtsübergang nach § 12 MRG ankomme) auszugehen, wobei der unfreiwillige Auszug des Beklagten (laut einstweiliger Verfügung) auch nicht als Auflösung der gesamten rechtlichen Verfügungsgewalt über die mit der Anmietung verbundenen Rechte und Pflichten verstanden werden könne; für die Bezahlung der Mietzinse „auf Basis dieser Übergangslösung" gebe es - mangels Übertragungswillens auch in Form eines bloß konkludenten Eintritts gemäß § 12 MRG - keine Grundlage.Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zulässig sei. Da die Beweisrüge eine prozessordnungskonforme Ausführung vermissen lasse, habe deren Behandlung zu unterbleiben. In rechtlicher Hinsicht entferne sich der Berufungswerber vielfach vom festgestellten Sachverhalt und bringe auch diesen Rechtsmittelgrund insoweit nicht zur gesetzmäßigen Darstellung. Eine einvernehmliche Auflösung des Bestandverhältnisses zwischen den Streitteilen könne nicht abgeleitet werden. „Bei einer vernetzten Betrachtung der Umstände des vorliegenden Sachverhalts" sei auch nicht von einer Willensübereinkunft zwischen den Eheleuten D***** (worauf es allein für den Mietrechtsübergang nach Paragraph 12, MRG ankomme) auszugehen, wobei der unfreiwillige Auszug des Beklagten (laut einstweiliger Verfügung) auch nicht als Auflösung der gesamten rechtlichen Verfügungsgewalt über die mit der Anmietung verbundenen Rechte und Pflichten verstanden werden könne; für die Bezahlung der Mietzinse „auf Basis dieser Übergangslösung" gebe es - mangels Übertragungswillens auch in Form eines bloß konkludenten Eintritts gemäß Paragraph 12, MRG - keine Grundlage.

In der auf den Rechtsmittelgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützten außerordentlichen Revision begehrt der Beklagte die Abänderung der bekämpften Entscheidung im Sinn einer Klageabweisung; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Kläger hat nach Freistellung keine Revisionsbeantwortung erstattet.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zufolge unrichtiger rechtlicher Beurteilung durch das Berufungsgericht zulässig und auch berechtigt.

Grundsätzlich ist die Beurteilung der Konkludenz von Willenserklärungen eine solche im Einzelfall und stellt damit im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO dar (RIS-Justiz RS0043253). Eine solche ist jedoch zu bejahen, wenn sie auf einer aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigierenden Fehlbeurteilung basiert, wovon hier auszugehen ist. Für die abschließende rechtliche Beurteilung reicht die Feststellungsgrundlage des Erstgerichtes aus, ohne dass es einer Überprüfung bedarf, ob die vom Beklagten in seiner Berufung erhobene Beweisrüge tatsächlich gesetzeskonform ausgeführt war oder nicht, weil die von der Beweisrüge betroffenen Feststellungen nicht den hier maßgeblichen Themenkomplex (unmittelbar) berühren.Grundsätzlich ist die Beurteilung der Konkludenz von Willenserklärungen eine solche im Einzelfall und stellt damit im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar (RIS-Justiz RS0043253). Eine solche ist jedoch zu bejahen, wenn sie auf einer aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigierenden Fehlbeurteilung basiert, wovon hier auszugehen ist. Für die abschließende rechtliche Beurteilung reicht die Feststellungsgrundlage des Erstgerichtes aus, ohne dass es einer Überprüfung bedarf, ob die vom Beklagten in seiner Berufung erhobene Beweisrüge tatsächlich gesetzeskonform ausgeführt war oder nicht, weil die von der Beweisrüge betroffenen Feststellungen nicht den hier maßgeblichen Themenkomplex (unmittelbar) berühren.

Nach den Feststellungen ist davon auszugehen, dass

- -Strichaufzählung
  dem Kläger bzw der ihm zuzurechnenden Hausverwaltung bereits im Februar 2003 von Maria D*****, der damaligen Gattin des Beklagten und nunmehrigen Alleinbenützerin der Wohnung, mitgeteilt wurde, dass sie diese nunmehr allein bewohne und auch in Zukunft persönlich (allein) die Miete einzahlen werde;
- -Strichaufzählung
  im selben Monat der Beklagte dem Kläger schriftlich mitteilte, dass er aus der Wohnung ausgezogen sei und nunmehr (ausschließlich) seine Gattin die Miete weiterhin bezahlen werde;
- -Strichaufzählung
  der Beklagte seither nicht mehr in die Wohnung zurückgekehrt ist;
- -Strichaufzählung
  die von Maria D***** in der Folge bezahlten Mietzinse vom Kläger bzw seiner Hausverwaltung unbeanstandet angenommen wurden;
- -Strichaufzählung
  der Kläger gegenüber der Wohnbauförderungsstelle des Landes mit Schreiben vom 23. 3. 2005 und erneut vom 16. 3. 2006 bestätigte, dass seit der Scheidung der Ehe Maria D***** das Eintrittsrecht in den Mietvertrag ihres Mannes zusteht, wobei er feststellungskonform lediglich beim ersten Schreiben vom 23. 3. 2005, nicht hingegen bei jenem ein Jahr später „einem Rechtsirrtum" (nämlich im Hinblick auf den Stand des Scheidungs- und Aufteilungsverfahrens zwischen den Eheleuten D*****) unterlegen war;
- -Strichaufzählung
  Maria D***** zwischenzeitlich auch die Wohnung im nachehelichen Aufteilungsverfahren rechtskräftig zugewiesen wurde. Die Vorschreibung bzw unbeanstandete Annahme eines regelmäßig auch bezahlten Entgelts für die einem anderen eingeräumte Benützung von Räumen durch längere Zeit kann zu einem konkludenten Abschluss eines Bestandverhältnisses führen (RIS-Justiz RS0082191). Die Rechtsprechung ist zwar diesbezüglich - so wie bei Beurteilung der Konkludenz grundsätzlich (RIS-Justiz RS0014050) - zurückhaltend (RIS-Justiz RS0014424), entscheidend sind jedoch stets die Gesamtumstände des konkret zur Beurteilung anstehenden Sachverhalts. Die zusammengefasst wiedergegebenen Umstände im zeitlichen wie auch inhaltlichen Konnex sprechen eindeutig für eine derartige Konkludenz. Die Tatsache des Vorliegens der Eintrittsvoraussetzungen der Maria D***** als (vormalige) Ehefrau des Hauptmieters ist unstrittig. Die Rechtsprechung lässt für die Wirksamkeit einer Mietrechtsabtretung nach § 12 Abs 1 MRG eine wenigstens konkludente Willensübereinstimmung zwischen dem (bisherigen) Hauptmieter und dem zurückbleibenden Angehörigen über den Übergang der Mietrechte genügen (RIS-Justiz RS0070988; RS0014344). Diese erforderliche Willensübereinstimmung über den Mietrechtsübergang muss nicht schon im Zeitpunkt des Verlassens der Wohnung durch den Hauptmieter, sondern kann rechtswirksam auch erst später erfolgen (RIS-Justiz RS0069502). Das Verlassen und das Überlassen der Wohnung können zeitlich auseinanderfallen (RIS-Justiz RS0068962).Maria D***** zwischenzeitlich auch die Wohnung im nachehelichen Aufteilungsverfahren rechtskräftig zugewiesen wurde. Die Vorschreibung bzw unbeanstandete Annahme eines regelmäßig auch bezahlten Entgelts für die einem anderen eingeräumte Benützung von Räumen durch längere Zeit kann zu einem konkludenten Abschluss eines Bestandverhältnisses führen (RIS-Justiz RS0082191). Die Rechtsprechung ist zwar diesbezüglich - so wie bei Beurteilung der Konkludenz grundsätzlich (RIS-Justiz RS0014050) - zurückhaltend (RIS-Justiz RS0014424), entscheidend sind jedoch stets die Gesamtumstände des konkret zur Beurteilung anstehenden Sachverhalts. Die zusammengefasst wiedergegebenen Umstände im zeitlichen wie auch inhaltlichen Konnex sprechen eindeutig für eine derartige Konkludenz. Die Tatsache des Vorliegens der Eintrittsvoraussetzungen der Maria D***** als (vormalige) Ehefrau des Hauptmieters ist unstrittig. Die Rechtsprechung lässt für die Wirksamkeit einer Mietrechtsabtretung nach Paragraph 12, Absatz eins, MRG eine wenigstens konkludente Willensübereinstimmung zwischen dem (bisherigen) Hauptmieter und dem zurückbleibenden Angehörigen über den Übergang der Mietrechte genügen (RIS-Justiz RS0070988; RS0014344). Diese erforderliche Willensübereinstimmung über den Mietrechtsübergang muss nicht schon im Zeitpunkt des Verlassens der Wohnung durch den Hauptmieter, sondern kann rechtswirksam auch erst später erfolgen (RIS-Justiz RS0069502). Das Verlassen und das Überlassen der Wohnung können zeitlich auseinanderfallen (RIS-Justiz RS0068962).

Nach den maßgeblichen Tatsachenfeststellungen liegt auf der Hand, dass sich der Beklagte und seine geschiedene

Ehefrau nach seinem zunächst durch die einstweilige Verfügung erzwungenen Auszug aus der Ehewohnung schließlich doch dahin einigten, dass die Mietrechte auf Maria D***** übergehen sollten, wobei es ihm in weiterer Folge nur mehr darum ging, seine Kaution vom Vermieter zurückzuerhalten. Die Ansicht des Erstgerichtes, es habe vor Dezember 2005 „keine Willensübereinkunft" gegeben, ist in ihrem Zusammenhang wohl dahin zu verstehen, dass die ehemaligen Eheleute sich diesbezüglich nicht ausdrücklich abgesprochen haben; allenfalls liegt darin eine verfehlte rechtliche Würdigung des schlüssigen Verhaltens des Beklagten und seiner geschiedenen Ehefrau, das - schon im Hinblick auf die beiderseitigen Mitteilungen der ehemaligen Eheleute im Februar 2003 und den Umstand, dass Maria D***** im März 2005 die Wohnbeihilfe beantragte und seither tatsächlich auch selbst bezieht - keine Zweifel am beiderseits beabsichtigten Mietrechtsübergang lässt. Da somit nach den entscheidungswesentlichen Feststellungen der Tatsacheninstanzen sämtliche Voraussetzungen für das konkludente Zustandekommen eines rechtswirksamen Mietrechtsüberganges im Sinne des § 12 Abs 1 MRG auf Maria D***** gegeben sind, kann der Beklagte als (bloß vormaliger) Hauptmieter nicht für die Mietzinsrückstände der Sommermonate 2005 haftbar gemacht werden; die Zahlungspflicht hiefür trifft vielmehr (ausschließlich) dessen Nachmieterin. Damit besteht auch für das ausschließlich auf den Mietzinsrückstand gestützte Räumungsbegehren keine Rechtsgrundlage. In Stattgebung der Revision des Beklagten sind daher beide Begehren abzuweisen. In diesem Sinn sind in Stattgebung seines Rechtsmittels die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern.Nach den maßgeblichen Tatsachenfeststellungen liegt auf der Hand, dass sich der Beklagte und seine geschiedene Ehefrau nach seinem zunächst durch die einstweilige Verfügung erzwungenen Auszug aus der Ehewohnung schließlich doch dahin einigten, dass die Mietrechte auf Maria D***** übergehen sollten, wobei es ihm in weiterer Folge nur mehr darum ging, seine Kaution vom Vermieter zurückzuerhalten. Die Ansicht des Erstgerichtes, es habe vor Dezember 2005 „keine Willensübereinkunft" gegeben, ist in ihrem Zusammenhang wohl dahin zu verstehen, dass die ehemaligen Eheleute sich diesbezüglich nicht ausdrücklich abgesprochen haben; allenfalls liegt darin eine verfehlte rechtliche Würdigung des schlüssigen Verhaltens des Beklagten und seiner geschiedenen Ehefrau, das - schon im Hinblick auf die beiderseitigen Mitteilungen der ehemaligen Eheleute im Februar 2003 und den Umstand, dass Maria D***** im März 2005 die Wohnbeihilfe beantragte und seither tatsächlich auch selbst bezieht - keine Zweifel am beiderseits beabsichtigten Mietrechtsübergang lässt. Da somit nach den entscheidungswesentlichen Feststellungen der Tatsacheninstanzen sämtliche Voraussetzungen für das konkludente Zustandekommen eines rechtswirksamen Mietrechtsüberganges im Sinne des Paragraph 12, Absatz eins, MRG auf Maria D***** gegeben sind, kann der Beklagte als (bloß vormaliger) Hauptmieter nicht für die Mietzinsrückstände der Sommermonate 2005 haftbar gemacht werden; die Zahlungspflicht hiefür trifft vielmehr (ausschließlich) dessen Nachmieterin. Damit besteht auch für das ausschließlich auf den Mietzinsrückstand gestützte Räumungsbegehren keine Rechtsgrundlage. In Stattgebung der Revision des Beklagten sind daher beide Begehren abzuweisen. In diesem Sinn sind in Stattgebung seines Rechtsmittels die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern.
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Für den kombinierten Widerspruchs-und Berufungsschriftsatz ON 23 (gegen das Versäumungsurteil) stehen nur Kosten nach TP 3A RATG zu, weil das Versäumungsurteil in der nachfolgenden Streitverhandlung bereits zufolge des fristgerechten Widerspruchs aufgehoben wurde. Der Fristerstreckungsantrag ON 27 ist nicht zu honorieren, weil die (nicht näher begründete) fehlende Rücksprachemöglichkeit mit dem Beklagten zur Informationsaufnahme in dessen Sphäre fällt und daher nicht kostenmäßig zu Lasten des Prozessgegners gehen kann (Obermaier, Kostenhandbuch Rz 169). Für die Berufung gebührt nur der dreifache Einheitssatz (§ 23 Abs 9 RATG). Für das Verfahren erster Instanz belaufen sich die Prozesskosten somit insgesamt auf EUR 930,24 (hierin enthalten EUR 155,04 Umsatzsteuer); für die zweite Instanz auf EUR 485,85 (hierin enthalten EUR 80,97 Umsatzsteuer) und für das Revisionsverfahren auf EUR 333,12 (hierin enthalten EUR 55,52 Umsatzsteuer). Insgesamt ergibt sich damit der aus dem Spruch ersichtliche Gesamtkostenzuspruch.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41,, 50 ZPO. Für den kombinierten Widerspruchs-und Berufungsschriftsatz ON 23 (gegen das Versäumungsurteil) stehen nur Kosten nach TP 3A RATG zu, weil das Versäumungsurteil in der nachfolgenden Streitverhandlung bereits zufolge des fristgerechten Widerspruchs aufgehoben wurde. Der Fristerstreckungsantrag ON 27 ist nicht zu honorieren, weil die (nicht näher begründete) fehlende Rücksprachemöglichkeit mit dem Beklagten zur Informationsaufnahme in dessen Sphäre fällt und daher nicht kostenmäßig zu Lasten des Prozessgegners gehen kann (Obermaier, Kostenhandbuch Rz 169). Für die Berufung gebührt nur der dreifache Einheitssatz (Paragraph 23, Absatz 9, RATG). Für das Verfahren erster Instanz belaufen sich die Prozesskosten somit insgesamt auf EUR 930,24 (hierin enthalten EUR 155,04 Umsatzsteuer); für die zweite Instanz

auf EUR 485,85 (hierin enthalten EUR 80,97 Umsatzsteuer) und für das Revisionsverfahren auf EUR 333,12 (hierin enthalten EUR 55,52 Umsatzsteuer). Insgesamt ergibt sich damit der aus dem Spruch ersichtliche Gesamtkostenzuspruch.

Anmerkung

E857157Ob149.07y

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inZak 2008/50 S 34 - Zak 2008,34 = immolex-LS 2008/10 = EF-Z 2008/81 S138 (Beck) - EF-Z 2008,138 (Beck) = EFSlg 117.236 = MietSlg 59.087 =MietSlg 59.249XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0070OB00149.07Y.1029.000

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2009

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at