jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/8/30 3Ob308/01t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.08.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtsache der klagenden Parteien 1. Johanna B*****, und 2. Herbert B*****, beide vertreten durch Dr. Gerold Hirn und Dr. Burkhard Hirn, Rechtsanwälte in Feldkirch, wider die beklagte Partei Stefan H*****, vertreten durch Dr. Clement Achammer und andere Rechtsanwälte in Feldkirch, wegen Räumung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Feldkirch als Berufungsgericht vom 18. September 2001, GZ 3 R 262/01d-21, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Bludenz vom 13. Juni 2001, GZ 4 C 1167/00w-15, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 366,37 EUR (darin 61,06 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind auf Grund Schenkungsvertrags auf den Todesfall vom 27. April 1990 je zur Hälfte bücherliche Eigentümer einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Einfamilienhaus samt Garten (im Folgenden nur Haus). Die Geschenkgeberin unterfertigte am 20. Februar 1998 als Vermieterin einen schriftlichen Mietvertrag über das Haus mit dem Beklagten als Mieter für die Dauer eines Jahres, beginnend am 1. März 1998. Mit Beschluss vom 23. März 1998 wurde die Mutter des Beklagten gemäß § 238 Abs 2 AußStrG zur einstweiligen Sachwalterin für die Vermieterin mit dem Auftrag bestellt, folgende dringende Angelegenheiten zu besorgen: Abschlusses eines Mietvertrags betreffend das Wohnhaus ... . Das zuständige Bezirksgericht genehmigte mit Beschluss vom 27. März 1998 den auch von der einstweiligen Sachwalterin und dem Beklagten am 25. März 1998 unterfertigten Mietvertrag pflegschaftsbehördlich. Über das Auslaufen des Mietvertrags wurden mit dem Pflegschaftsgericht keine Gespräche geführt, auch nicht bei Überprüfung des Sachwalterberichts für das Jahr 1998 am 10. Februar 1999. Mit Beschluss vom 27. Juli 1998 wurde die Mutter des Beklagten gemäß § 273 AußStrG zur einstweiligen Sachwalterin für die Vermieterin zur Besorgung von folgendem Kreis von Angelegenheiten bestellt: 1) Regelung der finanziellen Angelegenheiten; 2) Vertretung vor Ämtern und Behörden und bei rechtlichen Angelegenheiten. Der Beklagte und die einstweilige Sachwalterin wussten nicht, dass die besachwalterte Vermieterin das Haus bereits 1990 den Klägern auf den Todesfall geschenkt hatte; sie gingen vielmehr davon aus, dass das Haus im Besitz der Familie bleiben werde. Nach dem Tod der Vermieterin am 6. Februar 2000 wurde das Eigentumsrecht der Kläger am 29. Mai 2000 bücherlich einverleibt. Der Klagevertreter erfuhr bei der Abhandlungstagsatzung vor dem Gerichtskommissär am 30. Mai 2000, dass das Haus auf Grund des genannten

Mietvertrags an den Beklagten vermietet sei und dieser pflegschaftsbehördlich genehmigte Mietvertrag am 28. Februar 1999 ausgelaufen war, der Beklagte aber auf Grund einer mündlichen Verlängerung weiter dort wohne. Der Klagevertreter informierte die Erstklägerin hievon mit Schreiben vom selben Tag und teilte ihr mit, er werde in den P-Akt Einsicht nehmen, um abzuklären, wie der Mietvertrag formuliert sei und welche rechtliche Situation sich ergebe. Am 9. Juni 2000 nahm der Klagevertreter in den P-Akt Einsicht und informierte die Erstklägerin mit Schreiben vom selben Tag. Am 14. Juni 2000 teilte die Erstklägerin dem Klagevertreter nach einer kurzen Besprechung mit, sie wünsche die Räumung der Liegenschaft. Der Klagevertreter forderte den Beklagten mit Schreiben vom 14. Juni 2000 ergebnislos zur Räumung auf.Die Kläger sind auf Grund Schenkungsvertrags auf den Todesfall vom 27. April 1990 je zur Hälfte bücherliche Eigentümer einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Einfamilienhaus samt Garten (im Folgenden nur Haus). Die Geschenkgeberin unterfertigte am 20. Februar 1998 als Vermieterin einen schriftlichen Mietvertrag über das Haus mit dem Beklagten als Mieter für die Dauer eines Jahres, beginnend am 1. März 1998. Mit Beschluss vom 23. März 1998 wurde die Mutter des Beklagten gemäß Paragraph 238, Absatz 2, AußStrG zur einstweiligen Sachwalterin für die Vermieterin mit dem Auftrag bestellt, folgende dringende Angelegenheiten zu besorgen: Abschlusses eines Mietvertrags betreffend das Wohnhaus ... . Das zuständige Bezirksgericht genehmigte mit Beschluss vom 27. März 1998 den auch von der einstweiligen Sachwalterin und dem Beklagten am 25. März 1998 unterfertigten Mietvertrag pflegschaftsbehördlich. Über das Auslaufen des Mietvertrags wurden mit dem Pflegschaftsgericht keine Gespräche geführt, auch nicht bei Überprüfung des Sachwalterberichts für das Jahr 1998 am 10. Februar 1999. Mit Beschluss vom 27. Juli 1998 wurde die Mutter des Beklagten gemäß Paragraph 273, AußStrG zur einstweiligen Sachwalterin für die Vermieterin zur Besorgung von folgendem Kreis von Angelegenheiten bestellt: 1) Regelung der finanziellen Angelegenheiten; 2) Vertretung vor Ämtern und Behörden und bei rechtlichen Angelegenheiten. Der Beklagte und die einstweilige Sachwalterin wussten nicht, dass die besachwalterte Vermieterin das Haus bereits 1990 den Klägern auf den Todesfall geschenkt hatte; sie gingen vielmehr davon aus, dass das Haus im Besitz der Familie bleiben werde. Nach dem Tod der Vermieterin am 6. Februar 2000 wurde das Eigentumsrecht der Kläger am 29. Mai 2000 bücherlich einverleibt. Der Klagevertreter erfuhr bei der Abhandlungstagsatzung vor dem Gerichtskommissär am 30. Mai 2000, dass das Haus auf Grund des genannten Mietvertrags an den Beklagten vermietet sei und dieser pflegschaftsbehördlich genehmigte Mietvertrag am 28. Februar 1999 ausgelaufen war, der Beklagte aber auf Grund einer mündlichen Verlängerung weiter dort wohne. Der Klagevertreter informierte die Erstklägerin hievon mit Schreiben vom selben Tag und teilte ihr mit, er werde in den P-Akt Einsicht nehmen, um abzuklären, wie der Mietvertrag formuliert sei und welche rechtliche Situation sich ergebe. Am 9. Juni 2000 nahm der Klagevertreter in den P-Akt Einsicht und informierte die Erstklägerin mit Schreiben vom selben Tag. Am 14. Juni 2000 teilte die Erstklägerin dem Klagevertreter nach einer kurzen Besprechung mit, sie wünsche die Räumung der Liegenschaft. Der Klagevertreter forderte den Beklagten mit Schreiben vom 14. Juni 2000 ergebnislos zur Räumung auf.

Die Kläger bringen in ihrer am 9. August 2000 erhobenen Räumungsklage vor, das Mietverhältnis mit den Beklagten habe am 28. Februar 1999 durch Zeitablauf geendet. Mangels gerichtlicher Genehmigung sei von einer stillschweigenden Erneuerung des Mietvertrags ebensowenig auszugehen wie von einer konkludenten Zustimmung der Kläger zu einem Mietverhältnis mit dem Beklagten. Der Beklagte habe den Mietzins auch nicht an die Kläger überwiesen.

Der Beklagte wendete ein, er sei nach wie vor Mieter und bezahle den Mietzins auf das ursprüngliche Vermieterkonto. Zur Verlängerung des ursprünglich befristeten Mietvertrags habe es keiner pflegschaftsbehördlichen Genehmigung bedurft. Die Verlängerung des Mietverhältnisses bei gleichbleibendem Mietzins entspreche dem Wohl der Vermieterin. Die Kläger hätten den bestehenden Zustand akzeptiert und erst am 10. August 2000 die Räumungsklage eingebracht. Das Erstgericht wies das Räumungsbegehren ab, weil die Kläger am 30. Mai 2000 Kenntnis der näheren Umstände des Mietvertrags gehabt hätten. Da sie erst am 14. Juni 2000 den Beklagten zur Räumung aufgefordert hätten, sei die Frist des § 569 ZPO nicht gewahrt; das Bestandverhältnis sei somit stillschweigend verlängert worden. Das Berufungsgericht gab dem Klagebegehren statt. In rechtlicher Hinsicht führte die zweite Instanz aus, für eine stillschweigende Verlängerung eines ursprünglich befristeten Mietverhältnisses in ein unbefristetes und damit geschütztes Mietverhältnis sei eine pflegschafts- bzw. sachwalterschaftsgerichtliche Genehmigung erforderlich, insbesondere bei einer besachwalteten Person auf der Bestandgeberseite. Der auf ein Jahr abgeschlossene Mietvertrag habe am 28. Februar 1999 geendet; in der Folge habe es in einem Schwebezustand mit der Bindung beider Vertragspartner weiterbestanden. Nur eine Genehmigung hätte das Geschäft rückwirkend wirksam werden lassen. Nach dem Tod der besachwalteten Vermieterin könne eine gerichtliche Genehmigung nicht mehr erfolgen. Daher habe das in einem

Schwebezustand befindliche Vertragsverhältnis am 6. Februar 2000 geendet. Seitdem wohne der Beklagte titellos im Haus, es sei denn, es wäre ein neues Bestandverhältnis begründet worden. Allein die Tatsache, dass der Beklagte weiterhin im Bestandobjekt gewohnt und Bestandzins - auf das Konto der verstorbenen Vermieterin - entrichtet habe, reiche für eine konkludente Vertragsverlängerung bzw. Vertragserneuerung nicht aus.Der Beklagte wendete ein, er sei nach wie vor Mieter und bezahle den Mietzins auf das ursprüngliche Vermieterkonto. Zur Verlängerung des ursprünglich befristeten Mietvertrags habe es keiner pflegschaftsbehördlichen Genehmigung bedurft. Die Verlängerung des Mietverhältnisses bei gleichbleibendem Mietzins entspreche dem Wohl der Vermieterin. Die Kläger hätten den bestehenden Zustand akzeptiert und erst am 10. August 2000 die Räumungsklage eingebracht. Das Erstgericht wies das Räumungsbegehren ab, weil die Kläger am 30. Mai 2000 Kenntnis der näheren Umstände des Mietvertrags gehabt hätten. Da sie erst am 14. Juni 2000 den Beklagten zur Räumung aufgefordert hätten, sei die Frist des Paragraph 569, ZPO nicht gewahrt; das Bestandverhältnis sei somit stillschweigend verlängert worden. Das Berufungsgericht gab dem Klagebegehren statt. In rechtlicher Hinsicht führte die zweite Instanz aus, für eine stillschweigende Verlängerung eines ursprünglich befristeten Mietverhältnisses in ein unbefristetes und damit geschütztes Mietverhältnis sei eine pflegschafts- bzw. sachwalterschaftsgerichtliche Genehmigung erforderlich, insbesondere bei einer besachwalteten Person auf der Bestandgeberseite. Der auf ein Jahr abgeschlossene Mietvertrag habe am 28. Februar 1999 geendet; in der Folge habe es in einem Schwebezustand mit der Bindung beider Vertragspartner weiterbestanden. Nur eine Genehmigung hätte das Geschäft rückwirkend wirksam werden lassen. Nach dem Tod der besachwalteten Vermieterin könne eine gerichtliche Genehmigung nicht mehr erfolgen. Daher habe das in einem Schwebezustand befindliche Vertragsverhältnis am 6. Februar 2000 geendet. Seitdem wohne der Beklagte titellos im Haus, es sei denn, es wäre ein neues Bestandverhältnis begründet worden. Allein die Tatsache, dass der Beklagte weiterhin im Bestandobjekt gewohnt und Bestandzins - auf das Konto der verstorbenen Vermieterin - entrichtet habe, reiche für eine konkludente Vertragsverlängerung bzw. Vertragserneuerung nicht aus.

Auch die Frist des § 569 ZPO sei gewahrt. Den Klägern sei nämlich eine Überprüfung der ihnen vom Beklagtenvertreter am 30. Mai 2000 erteilten Information zuzubilligen. Danach hätten sie sich unverzüglich gegen die weitere Benützung des Bestandobjekts durch den Beklagten ausgesprochen, sodass von einer stillschweigenden Erneuerung des Bestandverhältnisses nicht gesprochen werden könne.Auch die Frist des Paragraph 569, ZPO sei gewahrt. Den Klägern sei nämlich eine Überprüfung der ihnen vom Beklagtenvertreter am 30. Mai 2000 erteilten Information zuzubilligen. Danach hätten sie sich unverzüglich gegen die weitere Benützung des Bestandobjekts durch den Beklagten ausgesprochen, sodass von einer stillschweigenden Erneuerung des Bestandverhältnisses nicht gesprochen werden könne.

Rechtliche Beurteilung

Die von der zweiten Instanz - mit der Begründung, es fehle gesicherte Rsp des Obersten Gerichtshof zur Frage, ob es zur stillschweigenden Erneuerung eines Bestandvertrags einer sachwalterschaftsgerichtlichen Genehmigung bedürfe, und wie hoch der Kenntnisstand sein müsse, um die Frist des § 569 ZPO auszulösen - zugelassene Revision des Beklagten ist zulässig, aber nicht berechtigt.Die von der zweiten Instanz - mit der Begründung, es fehle gesicherte Rsp des Obersten Gerichtshof zur Frage, ob es zur stillschweigenden Erneuerung eines Bestandvertrags einer sachwalterschaftsgerichtlichen Genehmigung bedürfe, und wie hoch der Kenntnisstand sein müsse, um die Frist des Paragraph 569, ZPO auszulösen - zugelassene Revision des Beklagten ist zulässig, aber nicht berechtigt.

a) Die Räumungsklage wegen titelloser Benützung einer Liegenschaft setzt voraus, dass das Recht des Liegenschaftseigentümers, jeden Dritten von einer Benützung auszuschließen, weder durch einen Mietvertrag noch eine andere obligatorische Vereinbarung, aus der der Beklagte sein Recht ableiten könnte, beschränkt ist. Gemäß § 1114 ABGB geschieht in dem Fall, dass eine Aufkündigung nicht bedungen wurde, eine stillschweigende Erneuerung des Bestandvertrags, wenn der Bestandnehmer nach Verlauf der Bestandzeit fortfährt, die Sache zu gebrauchen oder zu benützen und der Bestandgeber es dabei bewenden läßt. Gemäß § 569 ZPO gelten Bestandverträge unter diesen Voraussetzungen nur dann als stillschweigend erneuert, wenn binnen 14 Tagen nach Ablauf der Bestandzeit weder vom Bestandgeber eine Klage auf Zurückstellung noch vom Bestandnehmer auf Zurücknahme des Bestandgegenstands erhoben wird. § 569 ZPO stellt somit die widerlegbare Rechtsvermutung dafür auf, wann es unter den im § 1114 ABGB beschriebenen Bedingungen zu einer Erneuerung des Bestandvertrags kommt. Bei § 1114 ABGB und bei § 569 ZPO handelt es sich um gesetzlich typisierte Verhaltensweisen, denen ein "normierter Erklärungswert" iS einer schlüssigen Willenserklärung der Vertragsparteien unterstellt wird (1 Ob 42/92 = JBl 1993, 587 [Watzl] = ecolex

1993, 307 [Wilhelm] = MietSlg 44/58 u.a.; Binder in Schwimann, ABGB2 § 1114 Rz 1 mwN). Das Gesetz deutet hier ein Verhalten als Willenserklärung (des Vermieters) mit einem bestimmten Inhalt (Fortsetzung des Mietverhältnisses). Bei derartigen normierten Willenserklärungen (vgl. dazu Rummel in Rummel3, § 863 ABGB Rz 27; Apathy in Schwimann2, § 863 ABGB Rz 16 ff) müssen aber die Voraussetzungen für den Abschluss eines Rechtsgeschäfts, u.a. die Geschäftsfähigkeit des (nicht) Erklärenden gegeben sein (Apathy aaO § 863 ABGB Rz 18; vgl. dazu auch Binder aaO§ 1114 ABGB Rz 1 mwN). Bereits zu1 Ob 412/97p = SZ 71/87 wurde ausgesprochen, der Ablauf des befristeten Mietvertrags führe bei einem verstorbenen Vermieter noch nicht zum Rechtsverlust. Erst nach Bestellung eines gesetzlichen Vertreters für den ruhenden Nachlass könne nach Ablauf einer zumutbaren Frist, um die erforderlichen Schritte zu unternehmen, ein Rechtsverlust eintreten.a) Die Räumungsklage wegen titelloser Benützung einer Liegenschaft setzt voraus, dass das Recht des Liegenschaftseigentümers, jeden Dritten von einer Benützung auszuschließen, weder durch einen Mietvertrag noch eine andere obligatorische Vereinbarung, aus der der Beklagte sein Recht ableiten könnte, beschränkt ist. Gemäß Paragraph 1114, ABGB geschieht in dem Fall, dass eine Aufkündigung nicht bedungen wurde, eine stillschweigende Erneuerung des Bestandvertrags, wenn der Bestandnehmer nach Verlauf der Bestandzeit fortfährt, die Sache zu gebrauchen oder zu benützen und der Bestandgeber es dabei bewenden läßt. Gemäß Paragraph 569, ZPO gelten Bestandverträge unter diesen Voraussetzungen nur dann als stillschweigend erneuert, wenn binnen 14 Tagen nach Ablauf der Bestandzeit weder vom Bestandgeber eine Klage auf Zurückstellung noch vom Bestandnehmer auf Zurücknahme des Bestandgegenstands erhoben wird. Paragraph 569, ZPO stellt somit die widerlegbare Rechtsvermutung dafür auf, wann es unter den im Paragraph 1114, ABGB beschriebenen Bedingungen zu einer Erneuerung des Bestandvertrags kommt. Bei Paragraph 1114, ABGB und bei Paragraph 569, ZPO handelt es sich um gesetzlich typisierte Verhaltensweisen, denen ein "normierter Erklärungswert" iS einer schlüssigen Willenserklärung der Vertragsparteien unterstellt wird (1 Ob 42/92 = JBl 1993, 587 [Watzl] = ecolex 1993, 307 [Wilhelm] = MietSlg 44/58 u.a.; Binder in Schwimann, ABGB2 Paragraph 1114, Rz 1 mwN). Das Gesetz deutet hier ein Verhalten als Willenserklärung (des Vermieters) mit einem bestimmten Inhalt (Fortsetzung des Mietverhältnisses). Bei derartigen normierten Willenserklärungen vergleiche dazu Rummel in Rummel3, Paragraph 863, ABGB Rz 27; Apathy in Schwimann2, Paragraph 863, ABGB Rz 16 ff) müssen aber die Voraussetzungen für den Abschluss eines Rechtsgeschäfts, u.a. die Geschäftsfähigkeit des (nicht) Erklärenden gegeben sein (Apathy aaO Paragraph 863, ABGB Rz 18; vergleiche dazu auch Binder aaO Paragraph 1114, ABGB Rz 1 mwN). Bereits zu 1 Ob 412/97p = SZ 71/87 wurde ausgesprochen, der Ablauf des befristeten Mietvertrags führe bei einem verstorbenen Vermieter noch nicht zum Rechtsverlust. Erst nach Bestellung eines gesetzlichen Vertreters für den ruhenden Nachlass könne nach Ablauf einer zumutbaren Frist, um die erforderlichen Schritte zu unternehmen, ein Rechtsverlust eintreten.

Der Vermieterin war zum Abschluss des ursprünglichen Mietvertrags eine einstweilige Sachwalterin beigegeben; sie war somit in ihrer Geschäftsfähigkeit zufolge § 273a, § 865 zweiter Satz ABGB soweit eingeschränkt, als der Wirkungsbereich der Sachwalterin (in casu: Abschluss des Mietvertrags) reichte. Die Gültigkeit eines von der Vermieterin abgeschlossenen oder zu verlängernden Mietvertrags bedurfte daher der Einwilligung ihrer (zuerst einstweiligen und dann endgültigen) Sachwalterin, wobei hier zu unterstellen ist, dass die Verlängerung des Mietvertrags auch zum Aufgabenkreis der Sachwalterin nach dem Inhalt des Sachwalterbestellungsbeschlusses vom 27. Juli 1998 gehörte. War der Abschluß oder die Verlängerung des Mietvertrags überdies eine nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehörige Vermögensangelegenheit iSd § 154 Abs 3, § 282 ABGB, bedurfte er zusätzlich noch der gerichtlichen Genehmigung (Stabentheiner in Rummel3, §§ 154, 154a Rz 12; Rummel aaO § 865 Rz 5). In einem solchen Fall war er bis zu dieser - nur ausdrücklich und nicht konkludent zulässigen (4 Ob 525/94 = SZ 67/86 mwN) - gerichtlichen Genehmigung der Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit unter Bindung der Vertragsparteien bis zur Erteilung oder Verweigerung der Genehmigung schwebend unwirksam (1 Ob 62/01a; RIS-Justiz RS0049099;Der Vermieterin war zum Abschluss des ursprünglichen Mietvertrags eine einstweilige Sachwalterin beigegeben; sie war somit in ihrer Geschäftsfähigkeit zufolge Paragraph 273 a,, Paragraph 865, zweiter Satz ABGB soweit eingeschränkt, als der Wirkungsbereich der Sachwalterin (in casu: Abschluss des Mietvertrags) reichte. Die Gültigkeit eines von der Vermieterin abgeschlossenen oder zu verlängernden Mietvertrags bedurfte daher der Einwilligung ihrer (zuerst einstweiligen und dann endgültigen) Sachwalterin, wobei hier zu unterstellen ist, dass die Verlängerung des Mietvertrags auch zum Aufgabenkreis der Sachwalterin nach dem Inhalt des Sachwalterbestellungsbeschlusses vom 27. Juli 1998 gehörte. War der Abschluß oder die Verlängerung des Mietvertrags überdies eine nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehörige Vermögensangelegenheit iSd

Paragraph 154, Absatz 3,, Paragraph 282, ABGB, bedurfte er zusätzlich noch der gerichtlichen Genehmigung (Stabentheiner in Rummel3, Paragraphen 154,, 154a Rz 12; Rummel aaO Paragraph 865, Rz 5). In einem solchen Fall war er bis zu dieser - nur ausdrücklich und nicht konkludent zulässigen (4 Ob 525/94 = SZ 67/86 mwN) - gerichtlichen Genehmigung der Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit unter Bindung der Vertragsparteien bis zur Erteilung oder Verweigerung der Genehmigung schwebend unwirksam (1 Ob 62/01a; RIS-Justiz RS0049099;

Stabentheiner aaO § 273a ABGB Rz 1; Rummel aaO § 865 ABGB Rz 1;Stabentheiner aaO Paragraph 273 a, ABGB Rz 1; Rummel aaO Paragraph 865, ABGB Rz 1;

Aicher in Rummel3, § 21 ABGB Rz 4, 9 und 12; Schlemmer in Schwimann2,§ 273a ABGB Rz 1, alle mwN)Aicher in Rummel3, Paragraph 21, ABGB Rz 4, 9 und 12; Schlemmer in Schwimann2, Paragraph 273 a, ABGB Rz 1, alle mwN).

Es kommt daher darauf an, ob die Verlängerung des Mietvertrags dem § 154 Abs 3 ABGB unterfiel. Aus § 154 Abs 3 ABGB, der wie bereits dargestellt auch für die Rechte und Pflichten des (einstweiligen) Sachwalters gilt, ergibt sich, dass Vertretungshandlungen und Einwilligungen eines gesetzlichen Vertreters in Vermögensangelegenheiten zu ihrer Wirksamkeit dann der Genehmigung des Gerichts bedürfen, wenn die Vermögensangelegenheit nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehört (RIS-Justiz RS0048207). Zur Frage, ob die Vermietung eines Einfamilienhauses zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehört, hat der Oberste Gerichtshof bereits in der Entscheidung 6 Ob 567/84 = MietSlg 36/42 ausgeführt, wenn man nicht schon jegliche Vermietung eines Einfamilienhauses - also unabhängig von der inhaltlichen Ausgestaltung des Vertrags - deshalb als nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehörig ansehen wolle, weil es nicht die Regel sei, dass Einfamilienhäuser vermietet werden, müsse man zumindest prüfen, ob die Vermietung eines Einfamilienhauses im Zusammenhalt mit den gesetzlichen Normen noch als ordentliche Verwaltungsmaßnahme beurteilt werden könne. So stelle der Abschluss eines Mietvertrags über ein Einfamilienhaus auf unbestimmte Zeit, durch den die wirtschaftlichen Möglichkeiten einer allfälligen Verwertung der Liegenschaft stark eingeschränkt werden, keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar. Diese Auffassung ist zu billigen.Es kommt daher darauf an, ob die Verlängerung des Mietvertrags dem Paragraph 154, Absatz 3, ABGB unterfiel. Aus Paragraph 154, Absatz 3, ABGB, der wie bereits dargestellt auch für die Rechte und Pflichten des (einstweiligen) Sachwalters gilt, ergibt sich, dass Vertretungshandlungen und Einwilligungen eines gesetzlichen Vertreters in Vermögensangelegenheiten zu ihrer Wirksamkeit dann der Genehmigung des Gerichts bedürfen, wenn die Vermögensangelegenheit nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehört (RIS-Justiz RS0048207). Zur Frage, ob die Vermietung eines Einfamilienhauses zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehört, hat der Oberste Gerichtshof bereits in der Entscheidung 6 Ob 567/84 = MietSlg 36/42 ausgeführt, wenn man nicht schon jegliche Vermietung eines Einfamilienhauses - also unabhängig von der inhaltlichen Ausgestaltung des Vertrags - deshalb als nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehörig ansehen wolle, weil es nicht die Regel sei, dass Einfamilienhäuser vermietet werden, müsse man zumindest prüfen, ob die Vermietung eines Einfamilienhauses im Zusammenhalt mit den gesetzlichen Normen noch als ordentliche Verwaltungsmaßnahme beurteilt werden könne. So stelle der Abschluss eines Mietvertrags über ein Einfamilienhaus auf unbestimmte Zeit, durch den die wirtschaftlichen Möglichkeiten einer allfälligen Verwertung der Liegenschaft stark eingeschränkt werden, keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar. Diese Auffassung ist zu billigen.

Dass hier die stillschweigende Verlängerung des auf ein Jahr befristeten Mietvertrags als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung einer gerichtlichen Genehmigung bedarf, hat das Berufungsgericht bereits in seinem im ersten Rechtsgang gefassten Aufhebungsbeschluss vom 21. Februar 2001 zutreffend damit bejaht, die stillschweigende Erneuerung eines Mietvertrags führe als Rechtsfolge mit sich, dass das Mietverhältnis in weiterer Zukunft den überwiegend dem Mieter zugute kommenden Bestimmungen des MRG unterliege. Diese Erneuerung bedeute also eine klare Verschlechterung der Position des Bestandgebers. Das Mietobjekt sei nicht mehr frei kündbar. Diese Auffassung ist zu billigen (§ 510 Abs 3 ZPO), weil bloß stillschweigend verlängerte Mietverträge nicht durch Zeitablauf enden und nur gerichtlich (§ 33 MRG) aus wichtigem Grund gemäß § 30 MRG aufgekündigt werden können (6 Ob 327/97z, 1 Ob 412/97p u.a.; RIS-Justiz RS0014381) und damit die wirtschaftliche Bewegungsfreiheit des Vermieters (Neuvermietung zu besseren Konditionen, Verkauf der Liegenschaft mit dem Einfamilienhaus etc.) entscheidend beeinflussen. Das Pflegschaftsgericht hat nun aber nur den Mietvertrag mit einer am 1. März 1998 beginnenden einjährigen Laufzeit genehmigt, nicht aber dessen Verlängerung. Soweit der Revisionswerber davon ausgeht, es wäre dafür eine derartige gerichtliche Genehmigung erteilt worden, ist dies aktenwidrig. Aus dem Umstand, dass für das Pflegschaftsgericht der Ablauf der Dauer des von ihm genehmigten Mietvertrags bekannt war, ergibt sich keineswegs,

dass es einer Verlängerung zugestimmt hätte. Eine derartige Genehmigung konnte nach dem Tod der besachwalteten Vermieterin nicht mehr erfolgen (SZ 32/102; Rummel aaO § 865 ABGB Rz 9).Dass hier die stillschweigende Verlängerung des auf ein Jahr befristeten Mietvertrags als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung einer gerichtlichen Genehmigung bedarf, hat das Berufungsgericht bereits in seinem im ersten Rechtsgang gefassten Aufhebungsbeschluss vom 21. Februar 2001 zutreffend damit bejaht, die stillschweigende Erneuerung eines Mietvertrags führe als Rechtsfolge mit sich, dass das Mietverhältnis in weiterer Zukunft den überwiegend dem Mieter zugute kommenden Bestimmungen des MRG unterliege. Diese Erneuerung bedeute also eine klare Verschlechterung der Position des Bestandgebers. Das Mietobjekt sei nicht mehr frei kündbar. Diese Auffassung ist zu billigen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO), weil bloß stillschweigend verlängerte Mietverträge nicht durch Zeitablauf enden und nur gerichtlich (Paragraph 33, MRG) aus wichtigem Grund gemäß Paragraph 30, MRG aufgekündigt werden können (6 Ob 327/97z, 1 Ob 412/97p u.a.; RIS-Justiz RS0014381) und damit die wirtschaftliche Bewegungsfreiheit des Vermieters (Neuvermietung zu besseren Konditionen, Verkauf der Liegenschaft mit dem Einfamilienhaus etc.) entscheidend beeinflussen. Das Pflegschaftsgericht hat nun aber nur den Mietvertrag mit einer am 1. März 1998 beginnenden einjährigen Laufzeit genehmigt, nicht aber dessen Verlängerung. Soweit der Revisionswerber davon ausgeht, es wäre dafür eine derartige gerichtliche Genehmigung erteilt worden, ist dies aktenwidrig. Aus dem Umstand, dass für das Pflegschaftsgericht der Ablauf der Dauer des von ihm genehmigten Mietvertrags bekannt war, ergibt sich keineswegs, dass es einer Verlängerung zugestimmt hätte. Eine derartige Genehmigung konnte nach dem Tod der besachwalteten Vermieterin nicht mehr erfolgen (SZ 32/102; Rummel aaO Paragraph 865, ABGB Rz 9).

d) Die Frage, ob die Kläger mit dem Beklagten konkludent einen Mietvertrag abschlossen, ist entgegen der Rechtsmeinung der Vorinstanzen nicht mehr unter Anwendung der Sonderbestimmungen der § 1114 ABGB, § 569 ZPO zu lösen, weil ja das zuerst in einem Schwebezustand befindliche Vertragsverhältnis jedenfalls bereits am 6. Februar 2000 mit dem Tod der Vermieterin zu einem Ende gekommen war. Die Kläger erfuhren nach den Feststellungen der Vorinstanzen am 30. Mai 2000 davon, dass der Beklagte das Haus benützt und sich dabei auf einen Mietvertrag stützt, der ursprünglich mit 28. Juni 1999 befristet gewesen und sodann mündlich verlängert worden sei. Soweit die Revision davon ausgeht, die Kläger hätten bereits früher Kenntnis von diesen Umständen erlangt, ist die Rechtsrüge nicht gesetzmäßig ausgeführt. Die Kläger haben keine Mietzinszahlungen des Beklagten entgegengenommen und auch sonst keine Erklärungen abgegeben, die als Zustimmung zu einem neuen Mietvertragsabschluss beurteilt werden könnten.d) Die Frage, ob die Kläger mit dem Beklagten konkludent einen Mietvertrag abschlossen, ist entgegen der Rechtsmeinung der Vorinstanzen nicht mehr unter Anwendung der Sonderbestimmungen der Paragraph 1114, ABGB, Paragraph 569, ZPO zu lösen, weil ja das zuerst in einem Schwebezustand befindliche Vertragsverhältnis jedenfalls bereits am 6. Februar 2000 mit dem Tod der Vermieterin zu einem Ende gekommen war. Die Kläger erfuhren nach den Feststellungen der Vorinstanzen am 30. Mai 2000 davon, dass der Beklagte das Haus benützt und sich dabei auf einen Mietvertrag stützt, der ursprünglich mit 28. Juni 1999 befristet gewesen und sodann mündlich verlängert worden sei. Soweit die Revision davon ausgeht, die Kläger hätten bereits früher Kenntnis von diesen Umständen erlangt, ist die Rechtsrüge nicht gesetzmäßig ausgeführt. Die Kläger haben keine Mietzinszahlungen des Beklagten entgegengenommen und auch sonst keine Erklärungen abgegeben, die als Zustimmung zu einem neuen Mietvertragsabschluss beurteilt werden könnten.

Da das zuerst in einem Schwebezustand befindliche Vertragsverhältnis am 6. Februar 2000 mit dem Tod der Vermieterin beendet und ein neuer Vertrag nicht abgeschlossen wurde, hat der Beklagte seit diesem Tag keinen Rechtstitel zur Benützung des Hauses (mehr). Seiner unbegründeten Revision ist demnach ein Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.Da das zuerst in einem Schwebezustand befindliche Vertragsverhältnis am 6. Februar 2000 mit dem Tod der Vermieterin beendet und ein neuer Vertrag nicht abgeschlossen wurde, hat der Beklagte seit diesem Tag keinen Rechtstitel zur Benützung des Hauses (mehr). Seiner unbegründeten Revision ist demnach ein Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E66849 3Ob308.01t

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0030OB00308.01T.0830.000

Dokumentnummer

JJT_20020830_OGH0002_0030OB00308_01T0000_000

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