jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/10/6 1Ob36/00a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.10.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Susanna B*****, 2. Henie W*****, 3. Judith W*****, und 4. Dr. Norbert G*****, alle vertreten durch Dr. Peter Balogh, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Helena S*****, vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16. Februar 1999, GZ 39 R 768/98z-16, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 21. September 1998, GZ 42 C 606/96x-12, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben und das angefochtene Urteil dahin abgeändert, dass das Ersturteil wieder hergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 4.265,86 S (darin 710,98 S USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit 4.903,78 S (darin 487,30 S USt und 1.980 S Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der am 27. März 1991 verstorbene (Gesamt)Rechtsvorgänger der Erst- bis Drittkläger und der gleichfalls bereits verstorbene (Gesamt)Rechtsvorgänger des Viertklägers waren je zur Hälfte Eigentümer einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Mietwohnhaus in Wien-Landstraße. Da der Rechtsvorgänger der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin in seinen letzten Lebensjahren schwer krank und gelähmt war, kümmerte sich vorwiegend der andere Miteigentümer um die das Haus betreffenden Angelegenheiten und dieser war auch Ansprechpartner für die Mitarbeiter der Hausverwalterin. Mietverträge schloss die Hausverwalterin nur nach Rücksprache mit ihm. Eine Benützungsregelung dahin, dass der Rechtsvorgänger der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin dem Miteigentümer die Befugnis zur Verfügung über alle oder bestimmte Objekte des Hauses übertragen hätte, bestand nicht.

Durch geschäftliche Kontakte mit ihrem Ehegatten lernte der Rechtsvorgänger des Viertklägers die Beklagte kennen. Diese erhielt häufig Besuch von Verwandten aus ihrer Heimat Polen, die sie nicht in ihrer eigenen Wohnung beherbergen konnte. Sie mietete wiederholt für kurze Zeit vom Rechtsvorgänger des Viertklägers eine Wohnung in einem anderen, ebenfalls diesem gehörigen Haus. Als im hier betroffenen Haus eine Wohnung frei wurde, fragte der Rechtsvorgänger des Viertklägers die Beklagte, ob sie an einer Anmietung dieser Wohnung zur Unterbringung ihrer Gäste interessiert sei. Die Beklagte und der Rechtsvorgänger des Viertklägers vereinbarten für die 76 m2 große

Wohnung einen monatlichen Nettomietzins von 1.000 S. Weiters verpflichtete sich die Beklagte für die Zustimmung zur Nutzung der Wohnung durch ihre Gäste zu einer Einmalzahlung von 200.000 S und Unterfertigte ein noch unausgefülltes Mietvertragsformular. Sie wußte nicht, dass der Rechtsvorgänger des Viertklägers nur Hälfteeigentümer der Liegenschaft war, sondern nahm angesichts seines Auftretens an, er sei Alleineigentümer. Anlässlich eines Treffens wurde der Beklagten gegen Übergabe von 200.000 S an den Rechtsvorgänger des Viertklägers der aufgrund dessen Angaben von der Hausverwalterin ausgefertigte und am 22. Mai 1990 von der Hausverwalterin Unterfertigte Mietvertrag ausgefolgt. Darin scheint als Vermieter die "Hausinhabung des Hauses" auf; die Hauseigentümer sind nicht namentlich genannt. Als Adresse der Beklagten ist deren Wohnanschrift angeführt. § 6 des Formularmietvertrags statuiert, dass das Mietobjekt ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden darf. Nach § 15 letzter Absatz des Vertrags bestehen neben diesem Vertrag keine sonstigen Abreden und bedürfen jegliche Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dass die Wohnung nicht von der Beklagten selbst, sondern ausschließlich zur Unterbringung ihrer Gäste genützt werden soll, ist im schriftlichen Mietvertrag nicht festgehalten. Auch in den Unterlagen der Hausverwalterin, von der üblicherweise Aktenvermerke über Sondervereinbarungen angelegt wurden, findet sich kein schriftlicher Vermerk über die von der Beklagten mit dem Rechtsvorgänger des Viertklägers getroffenen Vereinbarung. Ob der Rechtsvorgänger des Viertklägers den Miteigentümer, der sich in seinem letzten Lebensjahr nur mehr mit Zeichen verständigen konnte, über die mit der Beklagten getroffene Vereinbarung über die Nutzung der Wohnung informierte und ob dieser dazu seine Zustimmung erteilte, ist nicht feststellbar.Durch geschäftliche Kontakte mit ihrem Ehegatten lernte der Rechtsvorgänger des Viertklägers die Beklagte kennen. Diese erhielt häufig Besuch von Verwandten aus ihrer Heimat Polen, die sie nicht in ihrer eigenen Wohnung beherbergen konnte. Sie mietete wiederholt für kurze Zeit vom Rechtsvorgänger des Viertklägers eine Wohnung in einem anderen, ebenfalls diesem gehörigen Haus. Als im hier betroffenen Haus eine Wohnung frei wurde, fragte der Rechtsvorgänger des Viertklägers die Beklagte, ob sie an einer Anmietung dieser Wohnung zur Unterbringung ihrer Gäste interessiert sei. Die Beklagte und der Rechtsvorgänger des Viertklägers vereinbarten für die 76 m2 große Wohnung einen monatlichen Nettomietzins von 1.000 S. Weiters verpflichtete sich die Beklagte für die Zustimmung zur Nutzung der Wohnung durch ihre Gäste zu einer Einmalzahlung von 200.000 S und Unterfertigte ein noch unausgefülltes Mietvertragsformular. Sie wußte nicht, dass der Rechtsvorgänger des Viertklägers nur Hälfteeigentümer der Liegenschaft war, sondern nahm angesichts seines Auftretens an, er sei Alleineigentümer. Anlässlich eines Treffens wurde der Beklagten gegen Übergabe von 200.000 S an den Rechtsvorgänger des Viertklägers der aufgrund dessen Angaben von der Hausverwalterin ausgefertigte und am 22. Mai 1990 von der Hausverwalterin Unterfertigte Mietvertrag ausgefolgt. Darin scheint als Vermieter die "Hausinhabung des Hauses" auf; die Hauseigentümer sind nicht namentlich genannt. Als Adresse der Beklagten ist deren Wohnanschrift angeführt. Paragraph 6, des Formularmietvertrags statuiert, dass das Mietobjekt ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden darf. Nach Paragraph 15, letzter Absatz des Vertrags bestehen neben diesem Vertrag keine sonstigen Abreden und bedürfen jegliche Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dass die Wohnung nicht von der Beklagten selbst, sondern ausschließlich zur Unterbringung ihrer Gäste genützt werden soll, ist im schriftlichen Mietvertrag nicht festgehalten. Auch in den Unterlagen der Hausverwalterin, von der üblicherweise Aktenvermerke über Sondervereinbarungen angelegt wurden, findet sich kein schriftlicher Vermerk über die von der Beklagten mit dem Rechtsvorgänger des Viertklägers getroffenen Vereinbarung. Ob der Rechtsvorgänger des Viertklägers den Miteigentümer, der sich in seinem letzten Lebensjahr nur mehr mit Zeichen verständigen konnte, über die mit der Beklagten getroffene Vereinbarung über die Nutzung der Wohnung informierte und ob dieser dazu seine Zustimmung erteilte, ist nicht feststellbar.

Die Beklagte benützte die Wohnung nach deren Renovierung ausschließlich zur Unterbringung ihrer Gäste. 1990 mietete eine näher bezeichnete Gesellschaft mbH, an der die Beklagte beteiligt ist, zwei Geschäftslokale im selben Haus. In diesem Mietvertrag, für den das gleiche Vertragsformular wie für den Wohnungsmietvertrag verwendet wurde, sind unter "§ 12 Sonstiges" diverse Sondervereinbarungen (ein einmaliges Weitergaberecht sowie Vereinbarungen über eine Adaptierung der Geschäftsräumlichkeiten) festgehalten.

Die Kläger kündigten der Beklagten die Wohnung aus den Gründen des § 30 Abs 2 Z 4 und Z 6 MRG gerichtlich auf, weil sie den Mietgegenstand zur Gänze weitergegeben habe und ihn offenbar in nächster Zeit nicht für sich oder eintrittsberechtigte Personen benötige.Die Kläger kündigten der Beklagten die Wohnung aus den Gründen des

Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4 und Ziffer 6, MRG gerichtlich auf, weil sie den Mietgegenstand zur Gänze weitergegeben habe und ihn offenbar in nächster Zeit nicht für sich oder eintrittsberechtigte Personen benötige.

Die Beklagte wendete, soweit jetzt noch relevant, ein, die Wohnung sei ausschließlich zum Zweck der Unterbringung von Gästen angemietet worden; dafür sei auch die Ablöse von 200.000 S bezahlt worden. Der Hausinhabung sei diese Art der Nutzung nicht nur bekannt gewesen, sondern sei diese sogar vereinbart worden. Die Nutzung habe sich über Jahre hindurch nicht verändert; die Kläger hätten sich daher jedenfalls ihres Kündigungsrechts verschwiegen.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung als rechtswirksam und verpflichtete die Beklagte zur Räumung der Wohnung.

Das Berufungsgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. In den letzten Lebensjahren des Rechtsvorgängers der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin habe sich vorwiegend der Miteigentümer um die das Haus betreffenden Angelegenheiten gekümmert. Mietverträge seien von der Hausverwalterin nur nach Rücksprache mit ihm geschlossen worden und dieser sei auch Ansprechpartner der Hausverwalterin gewesen. Es sei daher davon auszugehen, dass der "trotz seiner Lähmungserkrankung offenbar nicht geschäftsunfähige und dem Berufungsgericht auch aus diesen Jahren aus einer Vielzahl von diverse Wiener Häuser betreffenden Gerichtsverfahren" bekannte Rechtsvorgänger der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin die Verwaltungshandlungen bzw Weisungen seines Miteigentümers zumindest konkludent genehmigt habe. Damit sei aber der Rechtsvorgänger des Viertklägers nicht nur ermächtigt gewesen, darüber zu bestimmen, wer Mieter im Haus werden solle, sondern auch, zu welchen Bedingungen der Mietvertrag abzuschließen sei. Daher müsse sich der Rechtsvorgänger der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin die von seinem Miteigentümer ausgehandelten Vertragsbedingungen zurechnen lassen. Dessen Kündigungsverzicht sei deshalb auch den Klägern gegenüber wirksam. Jedenfalls sei der Viertkläger an die vertraglichen Vereinbarungen seines Rechtsvorgängers gebunden. Habe dieser gegen Erhalt einer Einmalzahlung mit der Beklagten vereinbart, dass die Wohnung nur zur Unterbringung ihrer Gäste angemietet werde, so sei auch der Viertkläger an diese Vereinbarung gebunden und bestehe insofern auch ein Kündigungsverzicht. Der Aufkündigung stehe somit der Kündigungsverzicht des Hälfteeigentümers entgegen, sodass der nur von der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin als gemeinsame Hälfteeigentümerinnen getragenen Aufkündigung wegen der fehlenden erforderlichen Mehrheit (§ 833 ABGB) die Aktivlegitimation mangle.Das Berufungsgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. In den letzten Lebensjahren des Rechtsvorgängers der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin habe sich vorwiegend der Miteigentümer um die das Haus betreffenden Angelegenheiten gekümmert. Mietverträge seien von der Hausverwalterin nur nach Rücksprache mit ihm geschlossen worden und dieser sei auch Ansprechpartner der Hausverwalterin gewesen. Es sei daher davon auszugehen, dass der "trotz seiner Lähmungserkrankung offenbar nicht geschäftsunfähige und dem Berufungsgericht auch aus diesen Jahren aus einer Vielzahl von diverse Wiener Häuser betreffenden Gerichtsverfahren" bekannte Rechtsvorgänger der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin die Verwaltungshandlungen bzw Weisungen seines Miteigentümers zumindest konkludent genehmigt habe. Damit sei aber der Rechtsvorgänger des Viertklägers nicht nur ermächtigt gewesen, darüber zu bestimmen, wer Mieter im Haus werden solle, sondern auch, zu welchen Bedingungen der Mietvertrag abzuschließen sei. Daher müsse sich der Rechtsvorgänger der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin die von seinem Miteigentümer ausgehandelten Vertragsbedingungen zurechnen lassen. Dessen Kündigungsverzicht sei deshalb auch den Klägern gegenüber wirksam. Jedenfalls sei der Viertkläger an die vertraglichen Vereinbarungen seines Rechtsvorgängers gebunden. Habe dieser gegen Erhalt einer Einmalzahlung mit der Beklagten vereinbart, dass die Wohnung nur zur Unterbringung ihrer Gäste angemietet werde, so sei auch der Viertkläger an diese Vereinbarung gebunden und bestehe insofern auch ein Kündigungsverzicht. Der Aufkündigung stehe somit der Kündigungsverzicht des Hälfteeigentümers entgegen, sodass der nur von der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin als gemeinsame Hälfteeigentümerinnen getragenen Aufkündigung wegen der fehlenden erforderlichen Mehrheit (Paragraph 833, ABGB) die Aktivlegitimation mangle.

Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien ist zulässig und berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Unbestrittenermaßen benützt die anderweitig wohnversorgte Beklagte die aufgekündigte Wohnung nicht zur Befriedigung eines eigenen dringenden Wohnbedürfnisses, sondern ausschließlich zur kurzfristigen Unterbringung von Gästen, und verwirklicht damit den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall und Z 6 MRG (gänzliche Weitergabe

bzw Nichtverwendung des Bestandobjekts zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses). Diesen Kündigungsgrund könnten die Vermieter nur dann nicht mit Erfolg geltend machen, wenn die Beklagte - so wie sie behauptet - mit den beiden Vermietern bei Abschluss des Mietvertrags deren Verzicht auf die Geltendmachung der ausschließlichen Fremdnutzung der Wohnung als Kündigungsgrund vereinbart haben sollte. Ihr mit der - von den beiden Rechtsvorgängern der Kläger mit der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft beauftragten - Hausverwalterin geschlossene gültige schriftliche Mietvertrag enthält keinen derartigen Kündigungsverzicht; der Hausverwalterin war auch eine entsprechende Vereinbarung nicht bekannt.Unbestrittenermaßen benützt die anderweitig wohnversorgte Beklagte die aufgekündigte Wohnung nicht zur Befriedigung eines eigenen dringenden Wohnbedürfnisses, sondern ausschließlich zur kurzfristigen Unterbringung von Gästen, und verwirklicht damit den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, erster Fall und Ziffer 6, MRG (gänzliche Weitergabe bzw Nichtverwendung des Bestandobjekts zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses). Diesen Kündigungsgrund könnten die Vermieter nur dann nicht mit Erfolg geltend machen, wenn die Beklagte - so wie sie behauptet - mit den beiden Vermietern bei Abschluss des Mietvertrags deren Verzicht auf die Geltendmachung der ausschließlichen Fremdnutzung der Wohnung als Kündigungsgrund vereinbart haben sollte. Ihr mit der - von den beiden Rechtsvorgängern der Kläger mit der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft beauftragten - Hausverwalterin geschlossene gültige schriftliche Mietvertrag enthält keinen derartigen Kündigungsverzicht; der Hausverwalterin war auch eine entsprechende Vereinbarung nicht bekannt.

Tatsächlich hatte die Beklagte mit einem Hälfteeigentümer der Liegenschaft eine entsprechende mündliche Vereinbarung getroffen und das nach § 27 Abs 2 lit b MRG zulässige Entgelt für diesen Kündigungsverzicht im Betrag von 200.000 S auch geleistet. Entscheidend ist, ob der mit dem Rechtsvorgänger des Viertklägers vereinbarte Kündigungsverzicht wirksamer und daher auch den zweiten Hälfteeigentümer bindender Inhalt des Mietvertrags wurde. Der Verzicht auf die Geltendmachung eines bestimmten Sachverhalts als Kündigungsgrund ist als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu beurteilen (MietSlg 40.047 ua; Gamerith in Rummel2, § 833 ABGB Rz 5; Egglmeier in Schwimann2 § 833 ABGB Rz 21). Von dem Grundsatz, dass in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung nur die Mehrheit zur Vertretung der Miteigentümergemeinschaft legitimiert ist, bestehen drei Ausnahmen:Tatsächlich hatte die Beklagte mit einem Hälfteeigentümer der Liegenschaft eine entsprechende mündliche Vereinbarung getroffen und das nach Paragraph 27, Absatz 2, Litera b, MRG zulässige Entgelt für diesen Kündigungsverzicht im Betrag von 200.000 S auch geleistet. Entscheidend ist, ob der mit dem Rechtsvorgänger des Viertklägers vereinbarte Kündigungsverzicht wirksamer und daher auch den zweiten Hälfteeigentümer bindender Inhalt des Mietvertrags wurde. Der Verzicht auf die Geltendmachung eines bestimmten Sachverhalts als Kündigungsgrund ist als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu beurteilen (MietSlg 40.047 ua; Gamerith in Rummel2, Paragraph 833, ABGB Rz 5; Egglmeier in Schwimann2 Paragraph 833, ABGB Rz 21). Von dem Grundsatz, dass in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung nur die Mehrheit zur Vertretung der Miteigentümergemeinschaft legitimiert ist, bestehen drei Ausnahmen:

- Wird einem Hälfte- oder Minderheitseigentümer in einer Benützungsregelung die unbeschränkte Verfügungsmacht über einen realen Teil der gemeinsamen Sache übertragen, so ist nur er zum Abschluss bzw zur Kündigung von Bestandverträgen im Namen aller Miteigentümer berechtigt (SZ 42/126; EvBl 1995/186; Egglmeier aaO § 833 ABGB Rz 42; Gamerith aaO § 833 ABGB Rz 12); eine zwischen den beiden früheren Hälfteeigentümern getroffene Benützungsregelung dahin, dass der Rechtsvorgänger der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin dem Miteigentümer die alleinige Befugnis zur Verfügung über das Mietobjekt übertragen hätte, wurde von den Vorinstanzen indes gerade nicht festgestellt.- Wird einem Hälfte- oder Minderheitseigentümer in einer Benützungsregelung die unbeschränkte Verfügungsmacht über einen realen Teil der gemeinsamen Sache übertragen, so ist nur er zum Abschluss bzw zur Kündigung von Bestandverträgen im Namen aller Miteigentümer berechtigt (SZ 42/126; EvBl 1995/186; Egglmeier aaO Paragraph 833, ABGB Rz 42; Gamerith aaO Paragraph 833, ABGB Rz 12); eine zwischen den beiden früheren Hälfteeigentümern getroffene Benützungsregelung dahin, dass der Rechtsvorgänger der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin dem Miteigentümer die alleinige Befugnis zur Verfügung über das Mietobjekt übertragen hätte, wurde von den Vorinstanzen indes gerade nicht festgestellt.

- Gemäß § 837 dritter Satz ABGB wird ferner ein einzelner Teilhaber, der ein gemeinschaftliches Gut ohne Auftrag der übrigen verwaltet, im Bereich der ordentlichen Verwaltung als bevollmächtigt angesehen, wenn die übrigen Teilhaber den Verwaltungshandlungen nicht widersprechen, obwohl sie vom auftragslosen Handeln Kenntnis haben (Egglmeier aaO § 833 ABGB Rz 42). Da jedoch nicht feststeht, dass der Rechtsvorgänger des Viertklägers den Miteigentümer über

den mit der Beklagten vereinbarten Kündigungsverzicht - und den Erhalt von 200.000 S - informierte oder dieser sonst davon Kenntnis hatte, erübrigt sich die Prüfung, ob letzteren eine Pflicht zum Widerspruch getroffen hätte.- Gemäß Paragraph 837, dritter Satz ABGB wird ferner ein einzelner Teilhaber, der ein gemeinschaftliches Gut ohne Auftrag der übrigen verwaltet, im Bereich der ordentlichen Verwaltung als bevollmächtigt angesehen, wenn die übrigen Teilhaber den Verwaltungshandlungen nicht widersprechen, obwohl sie vom auftragslosen Handeln Kenntnis haben (Egglmeier aaO Paragraph 833, ABGB Rz 42). Da jedoch nicht feststeht, dass der Rechtsvorgänger des Viertklägers den Miteigentümer über den mit der Beklagten vereinbarten Kündigungsverzicht - und den Erhalt von 200.000 S - informierte oder dieser sonst davon Kenntnis hatte, erübrigt sich die Prüfung, ob letzteren eine Pflicht zum Widerspruch getroffen hätte.

- Sonst bindet ein vom Hälfte- oder Minderheitseigentümer ohne Bevollmächtigung durch die Eigentümergemeinschaft geschlossener Bestandvertrag - oder eine Sondervereinbarung wie etwa der Kündigungsverzicht - die übrigen Teilhaber nur, wenn sie, auch nachträglich (6 Ob 101/98s = MietSlg 50.057), ausdrücklich oder schlüssig zustimmten (SZ 45/49, SZ 60/183) bzw wenn der Hälfteeigentümer eine Entscheidung des Außerstreitrichters gemäß § 835 ABGB erwirkte (EvBl 1993/186 = ecolex 1993, 809; Egglmeier aaO§ 833 ABGB Rz 42). Von einer ausdrücklichen Zustimmung des Rechtsvorgängers der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin zum vereinbarten Kündigungsverzicht kann aber nach den vorinstanzlichen Feststellungen keine Rede sein, sodass nur eine schlüssige Zustimmung in Frage kommen könnte:- Sonst bindet ein vom Hälfte- oder Minderheitseigentümer ohne Bevollmächtigung durch die Eigentümergemeinschaft geschlossener Bestandvertrag - oder eine Sondervereinbarung wie etwa der Kündigungsverzicht - die übrigen Teilhaber nur, wenn sie, auch nachträglich (6 Ob 101/98s = MietSlg 50.057), ausdrücklich oder schlüssig zustimmten (SZ 45/49, SZ 60/183) bzw wenn der Hälfteeigentümer eine Entscheidung des Außerstreitrichters gemäß Paragraph 835, ABGB erwirkte (EvBl 1993/186 = ecolex 1993, 809; Egglmeier aaO Paragraph 833, ABGB Rz 42). Von einer ausdrücklichen Zustimmung des Rechtsvorgängers der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin zum vereinbarten Kündigungsverzicht kann aber nach den vorinstanzlichen Feststellungen keine Rede sein, sodass nur eine schlüssige Zustimmung in Frage kommen könnte:

Das Gericht zweiter Instanz nahm aufgrund der Tatsache, dass sich der Rechtsvorgänger des Viertklägers in den letzten Lebensjahren des Miteigentümers um alle die Liegenschaft betreffenden Angelegenheiten gekümmert und die Hausverwalterin Mietverträge nur nach Rücksprache mit ihm geschlossen hatte, an, dass der Rechtsvorgänger der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin sämtliche Verwaltungshandlungen und Weisungen des anderen Hälfteeigentümers zumindest konkludent genehmigt habe. Bei der Beurteilung einer Handlung oder Unterlassung auf ihre konkludente Aussage ist jedoch größte Vorsicht geboten, weil die Gefahr besteht, dass dem Handelnden Äußerungen unterstellt werden, die er nicht wollte. Eine schlüssige Erklärung besteht in einem Verhalten, das primär etwas anderes als eine Erklärung bezweckt, dem aber dennoch auch ein Erklärungswert zukommt, der vornehmlich aus diesem Verhalten und den Begleitumständen geschlossen wird. Nach den strengen Kriterien des § 863 ABGB muss die Handlung oder Unterlassung nach der Verkehrssitte und nach den im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuchen eindeutig in einer bestimmten Richtung zu verstehen sein. Es darf kein vernünftiger Grund bestehen, daran zu zweifeln, dass ein ganz bestimmter Rechtsfolgewille vorliegt, wobei stets die gesamten Umstände des Einzelfalls zur Beurteilung heranzuziehen sind. Jedenfalls aber setzt die Annahme einer schlüssigen Erklärung gewisse Kenntnisse des Erklärenden (Duldenden) über die im Zeitpunkt seines Verhaltens vorliegenden maßgeblichen Umstände voraus (vgl nur die Nachweise bei Apathy in Schwimann2, § 863 ABGB Rz 11 ff). Angesichts dieser Grundsätze kann nicht angenommen werden, dass der vom Rechtsvorgänger des Viertklägers mit der Beklagten vereinbarte Verzicht auf bestimmte Kündigungsgründe vom anderen Hälfteeigentümer schlüssig genehmigt worden wäre. Selbst wenn man unterstellen wollte, dass der andere Hälfteeigentümer alle die Liegenschaft betreffenden Belange dem Rechtsvorgänger des Viertklägers im Zusammenwirken mit der Hausverwalterin überantwortet habe, ist daraus noch nicht auch der Schluss gerechtfertigt, dass der andere Hälfteeigentümer auch solchen Sondervereinbarungen in Bestandverträgen seine Zustimmung erteilen wollte, von welchen der Rechtsvorgänger des Viertklägers weder ihn selbst noch wenigstens die Hausverwalterin informierte.Das Gericht zweiter Instanz nahm aufgrund der Tatsache, dass sich der Rechtsvorgänger des Viertklägers in den letzten Lebensjahren des Miteigentümers um alle die Liegenschaft betreffenden Angelegenheiten gekümmert und die Hausverwalterin Mietverträge nur nach Rücksprache mit ihm geschlossen hatte, an, dass der Rechtsvorgänger der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin sämtliche Verwaltungshandlungen und Weisungen des anderen Hälfteeigentümers zumindest konkludent genehmigt habe. Bei der Beurteilung einer Handlung oder Unterlassung auf ihre konkludente Aussage ist jedoch größte Vorsicht geboten,

weil die Gefahr besteht, dass dem Handelnden Äußerungen unterstellt werden, die er nicht wollte. Eine schlüssige Erklärung besteht in einem Verhalten, das primär etwas anderes als eine Erklärung bezweckt, dem aber dennoch auch ein Erklärungswert zukommt, der vornehmlich aus diesem Verhalten und den Begleitumständen geschlossen wird. Nach den strengen Kriterien des Paragraph 863, ABGB muss die Handlung oder Unterlassung nach der Verkehrssitte und nach den im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuchen eindeutig in einer bestimmten Richtung zu verstehen sein. Es darf kein vernünftiger Grund bestehen, daran zu zweifeln, dass ein ganz bestimmter Rechtsfolgewille vorliegt, wobei stets die gesamten Umstände des Einzelfalls zur Beurteilung heranzuziehen sind. Jedenfalls aber setzt die Annahme einer schlüssigen Erklärung gewisse Kenntnisse des Erklärenden (Duldenden) über die im Zeitpunkt seines Verhaltens vorliegenden maßgeblichen Umstände voraus vergleiche nur die Nachweise bei Apathy in Schwimann2, Paragraph 863, ABGB Rz 11 ff). Angesichts dieser Grundsätze kann nicht angenommen werden, dass der vom Rechtsvorgänger des Viertklägers mit der Beklagten vereinbarte Verzicht auf bestimmte Kündigungsgründe vom anderen Hälfteeigentümer schlüssig genehmigt worden wäre. Selbst wenn man unterstellen wollte, dass der andere Hälfteeigentümer alle die Liegenschaft betreffenden Belange dem Rechtsvorgänger des Viertklägers im Zusammenwirken mit der Hausverwalterin überantwortet habe, ist daraus noch nicht auch der Schluss gerechtfertigt, dass der andere Hälfteeigentümer auch solchen Sondervereinbarungen in Bestandverträgen seine Zustimmung erteilen wollte, von welchen der Rechtsvorgänger des Viertklägers weder ihn selbst noch wenigstens die Hausverwalterin informierte.

Dazu kommt noch, dass der Rechtsvorgänger des Viertklägers bei der Vereinbarung über den Kündigungsverzicht erkennbar gar nicht in Vertretung der Miteigentümergemeinschaft handeln wollte. Wer einen Vertrag (auch) als Vertreter eines anderen abschließt, muss dies seinem Vertragspartner gegenüber eindeutig und unmissverständlich zum Ausdruck bringen, insbesondere dann, wenn der Wille des Handelnden zur Vertretung nicht bereits aus den Umständen klar erkennbar ist (JBl 1989, 526; SZ 67/130). Die Beklagte wusste nach den - insoweit unbekämpften - Feststellungen gar nicht, dass der Rechtsvorgänger des Viertklägers nur Hälfteeigentümer der Liegenschaft war. Auch den sonstigen Umständen, vor allem der Fassung des schriftlichen Mietvertrags konnte die Beklagte nicht entnehmen, dass die Liegenschaft zwei Personen je zur Hälfte gehört. Der Rechtsvorgänger des Viertklägers hätte daher der Beklagten gegenüber in eindeutiger Weise zum Ausdruck bringen müssen, dass er auch in Vertretung seines Miteigentümers handle. Dass der Kündigungsverzicht nicht in die schriftliche Ausfertigung des Mietvertrags aufgenommen wurde, obwohl dies sonst regelmäßig so gehandhabt wurde und sich in dem verwendeten Vertragsformular auch ein zur Aufnahme solcher Abreden bestimmter Abschnitt befindet, lässt nur den Schluss zu, dass der Rechtsvorgänger des Viertklägers den Verzicht auf die Geltendmachung der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und Z 6 MRG nicht auch in Vertretung der Miteigentümergemeinschaft, sondern nur für sich selbst erklären wollte. Damit wurde diese Sondervereinbarung mangels Vertretungswillens des Rechtsvorgängers des Viertklägers nicht Teil des Mietvertrags.Dazu kommt noch, dass der Rechtsvorgänger des Viertklägers bei der Vereinbarung über den Kündigungsverzicht erkennbar gar nicht in Vertretung der Miteigentümergemeinschaft handeln wollte. Wer einen Vertrag (auch) als Vertreter eines anderen abschließt, muss dies seinem Vertragspartner gegenüber eindeutig und unmissverständlich zum Ausdruck bringen, insbesondere dann, wenn der Wille des Handelnden zur Vertretung nicht bereits aus den Umständen klar erkennbar ist (JBl 1989, 526; SZ 67/130). Die Beklagte wusste nach den - insoweit unbekämpften - Feststellungen gar nicht, dass der Rechtsvorgänger des Viertklägers nur Hälfteeigentümer der Liegenschaft war. Auch den sonstigen Umständen, vor allem der Fassung des schriftlichen Mietvertrags konnte die Beklagte nicht entnehmen, dass die Liegenschaft zwei Personen je zur Hälfte gehört. Der Rechtsvorgänger des Viertklägers hätte daher der Beklagten gegenüber in eindeutiger Weise zum Ausdruck bringen müssen, dass er auch in Vertretung seines Miteigentümers handle. Dass der Kündigungsverzicht nicht in die schriftliche Ausfertigung des Mietvertrags aufgenommen wurde, obwohl dies sonst regelmäßig so gehandhabt wurde und sich in dem verwendeten Vertragsformular auch ein zur Aufnahme solcher Abreden bestimmter Abschnitt befindet, lässt nur den Schluss zu, dass der Rechtsvorgänger des Viertklägers den Verzicht auf die Geltendmachung der Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, und Ziffer 6, MRG nicht auch in Vertretung der Miteigentümergemeinschaft, sondern nur für sich selbst erklären wollte. Damit wurde diese Sondervereinbarung mangels Vertretungswillens des Rechtsvorgängers des Viertklägers nicht Teil des Mietvertrags.

b) Fragen nach der wirksamen Vornahme selbstständiger Verwaltungshandlungen durch einen bloßen Hälfteeigentümer trotz Bestellung eines Hausverwalters (vgl dazu MietSlg 50.058 mwN; EvBl 2000/95 = WoBl 2000, 89 [Prader]; Schauer, Verwalterbestellung und konkurrierendes Verwaltungshandeln von Miteigentümern in WoBl 1999,

384 ff mwN) stellen sich somit nicht mehr.b) Fragen nach der wirksamen Vornahme selbstständiger Verwaltungshandlungen durch einen bloßen Hälfteeigentümer trotz Bestellung eines Hausverwalters vergleiche dazu MietSlg 50.058 mwN; EvBl 2000/95 = WoBl 2000, 89 [Prader]; Schauer, Verwalterbestellung und konkurrierendes Verwaltungshandeln von Miteigentümern in WoBl 1999, 384 ff mwN) stellen sich somit nicht mehr.

c) Schließt ein Hälfte- oder Minderheitseigentümer - abgesehen von den oben angeführten Ausnahmefällen - ohne Zustimmung der übrigen Eigentumsgenossen einen Bestandvertrag mit einem Dritten, so bindet dieser die anderen Miteigentümer nicht. Nach einhelliger, von der Lehre (vgl Gamerith aaO § 828 ABGB Rz 6, § 833 ABGB Rz 5) gebilligter Rspr (SZ 60/183; EvBl 1993/186; MietSlg 50.057 ua) können diese gegen den Bestandnehmer - weil dieser ihnen gegenüber das Gemeinschaftsgut ohne zureichenden Rechtstitel benützt - mit Räumungsklage vorgehen. Ein bloß mit einem Hälfte- oder Minderheitseigentümer ohne Zustimmung durch die anderen Teilhaber geschlossener Bestandvertrag verpflichtet zwar jene, dem Vertragspartner die zugesicherte Rechtsstellung zu verschaffen, ein auch die Eigentumsgemeinschaft als solche bindender Rechtstitel zum Gebrauch des Gemeinschaftsguts oder einzelner Teile hievon ist dieser Vertrag hingegen nicht, sodass dem anderen Hälfteeigentümer gegen den Dritten die Räumungsklage nur verwehrt wäre, wenn er der Begründung des Benützungsrechtsverhältnisses durch seinen Teilhaber wenigstens konkludent zugestimmt hätte (EvBl 1993/186). Da eine solche konkludente Zustimmung des Rechtsvorgängers der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin zum vereinbarten Verzicht auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG nicht vorliegt, mangelt auch einer nur von der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin getragenen Aufkündigung nicht die Aktivlegitimation aufgrund der fehlenden Mehrheit gemäß § 833 ABGB.c) Schließt ein Hälfte- oder Minderheitseigentümer - abgesehen von den oben angeführten Ausnahmefällen - ohne Zustimmung der übrigen Eigentumsgenossen einen Bestandvertrag mit einem Dritten, so bindet dieser die anderen Miteigentümer nicht. Nach einhelliger, von der Lehre vergleiche Gamerith aaO Paragraph 828, ABGB Rz 6, Paragraph 833, ABGB Rz 5) gebilligter Rspr (SZ 60/183; EvBl 1993/186; MietSlg 50.057 ua) können diese gegen den Bestandnehmer - weil dieser ihnen gegenüber das Gemeinschaftsgut ohne zureichenden Rechtstitel benützt - mit Räumungsklage vorgehen. Ein bloß mit einem Hälfte- oder Minderheitseigentümer ohne Zustimmung durch die anderen Teilhaber geschlossener Bestandvertrag verpflichtet zwar jene, dem Vertragspartner die zugesicherte Rechtsstellung zu verschaffen, ein auch die Eigentumsgemeinschaft als solche bindender Rechtstitel zum Gebrauch des Gemeinschaftsguts oder einzelner Teile hievon ist dieser Vertrag hingegen nicht, sodass dem anderen Hälfteeigentümer gegen den Dritten die Räumungsklage nur verwehrt wäre, wenn er der Begründung des Benützungsrechtsverhältnisses durch seinen Teilhaber wenigstens konkludent zugestimmt hätte (EvBl 1993/186). Da eine solche konkludente Zustimmung des Rechtsvorgängers der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin zum vereinbarten Verzicht auf die Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4 und 6 MRG nicht vorliegt, mangelt auch einer nur von der Erst-, der Zweit- und der Drittklägerin getragenen Aufkündigung nicht die Aktivlegitimation aufgrund der fehlenden Mehrheit gemäß Paragraph 833, ABGB.

d) Bei Dauertatbeständen kann im Zuwarten mit der Kündigung ein Verzicht auf die Geltendmachung des Kündigungsgrunds nicht erblickt werden (MietSlg 34.410, 36.399; 4 Ob 1566/95 uva; Würth in Rummel2, § 30 MRG Rz 4).d) Bei Dauertatbeständen kann im Zuwarten mit der Kündigung ein Verzicht auf die Geltendmachung des Kündigungsgrunds nicht erblickt werden (MietSlg 34.410, 36.399; 4 Ob 1566/95 uva; Würth in Rummel2, Paragraph 30, MRG Rz 4).

Der außerordentlichen Revision ist demnach Folge zu geben und das klagestattgebende erstinstanzliche Urteil wieder herzustellen.

Die Kostenentscheidung fußt auf den §§ 41 und 50 ZPODie Kostenentscheidung fußt auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E59543

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0010OB00036.00A.1006.000

Im RIS seit

05.11.2000

Zuletzt aktualisiert am

11.08.2017

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