jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/6/28 9Ob85/00s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.06.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Steinbauer, Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Burkhard W.R. E***** Kaufmann, ***** vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Alexander M*****, Angestellter, ***** (8 C 2821/91k), 2. Kurt M*****, Pensionist, ***** (8 C 2822/91g, 8 C 903/98m), 3. Hedwig F*****, Pensionistin, ***** (8 C 2823/91d), 4. Annemarie M*****, Schneidermeisterin, ***** (8 C 2824/91a, 8 C 903/98m), 5. (ausgeschieden), 6. Christian P*****, Selbstständiger, ***** (8 C 2841/91a), alle vertreten durch Dr. Marion Kral, Rechtsanwältin in Wien, sowie den Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Parteien Paul P*****, Pensionist, ***** vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke und Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14. Jänner 2000, GZ 41 R 661/99f-69, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 24. September 1999, GZ 8 C 2821/91k-62, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit S

7.608 (darin S 1.268 USt) sowie dem Nebenintervenienten die mit S 6.086,40 (darin S 1.014,40 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens jeweils binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist zu 25/30 Miteigentümer der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch *****, mit dem Haus *****. Der Zweitbeklagte Kurt M***** ist zu 2/30 Miteigentümer, seine Gattin Annemarie M*****, die Viertbeklagte, zu 3/30. Das Haus wurde bis zuletzt durch die F***** & P***** GmbH fremdverwaltet. Mit der Begründung, dass die jeweils beklagten Parteien die nachstehenden Wohnungen in diesem Haus titellos benützten, brachte der Kläger gegen diese Personen Räumungsklagen ein wie folgt:

Gegen den Erstbeklagten Alexander M***** hinsichtlich der Wohnung top 34 zu 8 C 2821/91 des Bezirksgerichtes Fünfhaus.

Gegen den Zweitbeklagten Kurth M***** betreffend die Wohnung top 18/19 zu 8 C 2822/91 des Bezirksgerichtes Fünfhaus.

Gegen die Drittbeklagte Hedwig F***** betreffend die Wohnung top 35 zu 8 C 2823/91 des Bezirksgerichtes Fünfhaus.

Gegen die Viertbeklagte Annemarie M***** betreffend die Wohnung top 31-35 zu 8 C 2824/91 des Bezirksgerichtes Fünfhaus.

Gegen die (ehemals) Fünftbeklagte (Verlassenschaft nach) Friederike B***** betreffend die Wohnung top 5/6 zu 8 C 2825/91 des Bezirksgerichtes Fünfhaus und gegen den Sechstbeklagten Christian P***** betreffend die Wohnung top 30 zu 8 C 2841/91 des Bezirksgerichtes Fünfhaus.

Soweit mit den vorgenannten Räumungsklagen der Zweitbeklagte und die Viertbeklagte nicht erfasst sind, brachte der Kläger zu 8 C 903/98 des Bezirksgerichtes Fünfhaus eine weitere Räumungsklage ein (gegen Kurt und Annemarie M***** betreffend die Wohnungen top 30, 34 und 34 sowie 5/6; gegen Kurt M***** alleine betreffend die Wohnung top 31-33 und gegen Annemarie M***** alleine betreffend die Wohnung top 18/19). Die letzte Räumungsklage wurde damit begründet, dass, soferne angenommen werde, mit Einzelpersonen nur Scheinverträge abgeschlossen worden seien, in Wirklichkeit aber die Ehegatten Kurt und Annemarie M***** Mieter aller gegenständlichen Wohnungen werden wollten, jeweils gegen diese, weil ebenfalls titellose Benützer, vorgegangen werden müsse.

Sämtliche Mietverträge seien deshalb nicht wirksam zustande gekommen, weil die Hausverwaltung vom Mehrheitseigentümer nicht ermächtigt gewesen sei, Mietverträge, insbesondere mit derart ungewöhnlichen Inhalt, wie genereller Untervermietungsmöglichkeit sowie erweitertem Weitergaberecht, abzuschließen. Es sei auch zu keiner Genehmigung durch den Mehrheitseigentümer gekommen, sodass sämtliche Wohnungen titellos benützt würden. Im Verfahren 8 C 2825/91 (betreffend die Wohnung top 5/6) trat Ruhen ein, das korrespondierende Räumungsbegehren in 8 C 903/98 wurde eingeschränkt. Mit der Begründung, dass die Wohnung top 18/19 dem Kläger zurückgestellt worden sei, wurde diesbezüglich (gegen Kurt M***** zu 8 C 2822/91 und gegen Annemarie M***** zu 8 C 903/98) auf Kosten eingeschränkt.

Der Kläger stützte sein Begehren auch auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage und Irrtum, hielt jedoch diese Anfechtungsgründe im Revisionsverfahren nicht mehr aufrecht. Er habe wohl mit der zweit- und viertbeklagten Partei generell über den Ankauf einzelner Wohnungen gesprochen, an welchen Wohnungseigentum begründet werden sollte, Mietverträge sollten jedoch nur unter der Bedingung des künftigen Ankaufs freiwerdender Wohnungen zustande kommen. Diese Bedingung habe in keinen der strittigen Mietverträge Eingang gefunden. Als der Kläger vom vollmachtslosen Abschluss solcher Mietverträge durch den Verwalter erfahren habe, habe er die Annahme laufender Mietzinse sofort verweigert.

Die Beklagten bestritten jeweils das Klagebegehren und wendeten ein, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit dem Willen des Klägers als Mehrheitseigentümer zustande gekommen seien. Dieser habe insbesondere die auf die Monate Februar bis Juni 1991 entfallenden Mietzinse entgegengenommen, obwohl die Wohnungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht bezugsfertig gewesen seien. Nachdem der Kläger im Sommer 1991 erfahren habe, dass entgegen seiner früheren Ansicht für den Verkauf einzelner Wohnungen keine Spekulationssteuer zu entrichten sei, habe er die zweit- und viertbeklagte Partei förmlich zwingen wollen, die von ihnen benützten Wohnungen anzukaufen, wobei er einen überdimensional hohen Preis verlangt habe. Damit seien aber die zweit- und viertbeklagten Parteien nicht einverstanden gewesen. Der Kläger sei von sämtlichen Vertragsinhalten informiert gewesen und habe diesen zugestimmt bzw diese zum Teil selbst verlangt; von einer Überschreitung der Hausverwaltervollmacht könne demnach nicht die Rede sein. Auf Seiten der beklagten Parteien schloss sich der Vertreter der früheren Hausverwaltung als Nebenintervenient an. Er bestritt, dass die Hausverwaltergesellschaft vollmachtslos gehandelt habe.

Das Erstgericht wies sämtliche Räumungsbegehren sowie die nach Teileinschränkung aufrecht erhaltenen Kostenbegehren des Klägers ab.

Es traf folgende weitere wesentliche Feststellungen:

Der Erstbeklagte Alexander M***** ist der Sohn der Ehegatten M***** (zweit- und viertbeklagte Partei), die Drittbeklagte Hedwig F***** ist die Mutter der Viertbeklagten. Die am 18. 3. 1992 verstorbene Friederike B***** war die Schwester des Zweitbeklagten Kurt M*****. Der Sechstbeklagte Christian P***** ist kein Familienmitglied, war aber mit der Viertbeklagten Annemarie M***** persönlich bekannt. Kurz nach dem Erwerb ihrer Miteigentumsanteile im April 1988 traten die Ehegatten M***** an den Mehrheitseigentümer mit der Bitte heran, dass ihnen Wohnungen zum Verkauf angeboten werden sollten, falls der Mehrheitseigentümer dies beabsichtige. Ausgehend von der Meinung, dass dann Spekulationssteuer fällig würde, teilte ihnen der Kläger mit, dass zwar nicht innerhalb der nächsten 10 Jahre, wohl aber danach weitere Liegenschaftsanteile von ihnen erworben werden könnten. Hinsichtlich

der Wohnungen des Hauses war ein sogenanntes Sockelsanierungsverfahren anhängig. Der Nebenintervenient teilte namens der von ihm vertretenen Hausverwaltergesellschaft dem Kläger mit, dass freiwerdende sanierte Wohnungen weitervermietet werden müssten. Da der Kläger keine Interessenten aus seinem eigenen Familien- und Bekanntenkreis namhaft machte, sah sich der Nebenintervenient für berechtigt, ohne allerdings diesbezüglich einen speziellen Auftrag erhalten zu haben, auch an die Ehegatten M***** als Miteigentümer heranzutreten, ob sie allfällige Mietinteressenten wüssten. Diese erklärten dem Vertreter der Hausverwaltung, dass sie bereit seien, alle freiwerdenden und verfügbaren Wohnungen im Hause zu übernehmen, wobei ihr primärer Wunsch darauf gerichtet sei, diese Wohnungen ins Wohnungseigentum zu erhalten, sich aber auch mit der Übergangslösung einverstanden zu erklären, diese Wohnungen vorerst nur anzumieten. Anlässlich eines Treffens mit dem Kläger teilte der Nebenintervenient diesem mit, dass sich die Ehegatten M***** grundsätzlich für alle verfügbaren Wohnungen im Hause interessieren und diese ankaufen bzw zwischenzeitig anmieten würden. Es steht nicht fest, dass dem Kläger bereits bei diesem Gespräch S 70.000 übergeben wurden.

Der Kläger erteilte dem Nebenintervenienten die Ermächtigung, mit den Ehegatten M***** Verhandlungen zu führen, wobei allfällige Mietverträge im Konnex mit Ankaufverpflichtungen stehen sollten. Der Kläger bevollmächtigte die Verwaltungsgesellschaft bzw deren Vertreter aber nicht zum Abschluss von Mietverträgen. Weder der Kläger, noch der Nebenintervenient wussten darüber Bescheid, dass eine Hausverwaltervollmacht allein den Hausverwalter nicht zum Abschluss von Mietverträgen mit einem Miteigentümer legitimiert. Nachdem die Ehegatten M***** dem Nebenintervenienten gegenüber zunächst den Wunsch geäußert hatten, hinsichtlich sämtlicher freiwerdender Wohnungen selbst als Mieter aufzuscheinen, äußerte der Nebenintervenient Bedenken im Hinblick auf die Förderungsrichtlinien. Es wurde dann ein Weg gesucht, wie diese Förderungsrichtlinien umgangen werden könnten, ohne eine vorzeitige Rückzahlung der gewährten Darlehen zu riskieren, wobei dessenungeachtet die Verfügungsgewalt über die Wohnungen in Händen der Ehegatten M***** verbleiben könnte. Dabei verfiel man auf den Weg, nominell Personen aus dem Verwandten- und Freundeskreis der Familie M***** in den Verträgen als Hauptmieter anzuführen, durch Zusatzvereinbarungen aber die Rechte der Ehegatten M***** an diesen Wohnungen abzusichern. Es war somit bei den geführten Verhandlungen zwischen dem Nebenintervenienten und den Ehegatten M***** den Beteiligten völlig klar, dass die in den Hauptmietverträgen künftig aufscheinenden Hauptmieter nur eine Strohmannfunktion ausüben sollten, die tatsächlich Berechtigten aus allen Mietverträgen aber die Ehegatten M***** werden sollten, weil diese die Wohnungen ja auch später ins Wohnungseigentum übernehmen wollten. So wurde der "Mietvertrag" des Erstbeklagten nicht von ihm selbst, sondern seinem Vater, dem Zweitbeklagten, unterfertigt. Genausowenig wollte die Drittbeklagte, die Mutter der Viertbeklagten, selbst Mieter werden, zumal sie auch nie beabsichtigte, in das Haus zu übersiedeln. Der Nebenintervenient informierte den Kläger wohl darüber, dass er mit den Ehegatten M***** über den Abschluss von Mietverträgen verhandle, informierte ihn aber nicht über Details, insbesondere Vertragsbedingungen. Insbesondere teilte er dem Kläger nie mit, dass mit Ausnahme von zwei Mietverträgen, die auf die Zweit- und Viertbeklagten als Hauptmieter lauteten, auch andere Personen als Mieter aufschienen. Alle Mietverträge (- die mit den Ehegatten M***** sinngemäß -) weisen folgenden Passus auf: "Dem Mieter ist die gänzliche Untervermietung des Mietgegenstandes gestattet und der Vermieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes der gänzlichen oder teilweisen Untervermietung. Im Falle des Todes des Mieters oder bei Aufgabe des Mietobjektes durch den Mieter oder der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem bisherigen Mieter, aus welchem Grunde auch immer, treten in diesen Mietvertrag zu gleichen

Bedingungen Frau Annemarie M*****, geboren ... und Herr Kurth M*****,

geboren ... ein, wobei die beiden Berechtigten wählen können, ob sie

gemeinsam oder nur einer von ihnen in das Mietverhältnis eintritt. Für den Fall des Vorversterbens der Frau Annemarie M***** oder des Herrn Kurt M***** tritt zunächst der überlebende Ehepartner in die Mietrechte des Verstorbenen ein. Nach dessen Ableben treten ihre Söhne Michael M*****, geboren ... und Alexander M*****, geboren ... gemeinsam in die Mietrechte des Verstorbenen ein. ...". In sämtlichen Mietvertragsentwürfen ist als Datum des Mietbeginns der 1. 7. 1991 festgehalten. Dies ging auf den Wunsch der Ehegatten M***** zurück.

Der Nebenintervenient übermittelte dem Kläger nur Zusatzvereinbarungen, welche nur ein Vorkaufsrecht enthielten, nicht aber auch die schriftlichen Mietverträge. Im Zuge der Verhandlungen forderte der Nebenintervenient von den Ehegatten M***** einen Teilbetrag von S 70.000 dafür, dass in den Mietverträgen als Beginn wohl erst der 1. 7. 1991 aufschien, der Nebenintervenient aber auch schon für die vorangegangenen sieben Monate Mietzins lukrieren wollte,

um die Leerstehungskosten möglichst gering zu halten. Der Nebenintervenient leitete wohl den Betrag von S 70.000 an den Kläger weiter, doch kann keine Feststellung darüber getroffen werden, wann dieser Betrag tatsächlich beim Kläger einlangte und inwieweit Willensübereinstimmung über den Rechtsgrund dieser Zahlung bestanden hat. Das Erstgericht traf weiters die Feststellung, dass die Zahlung von S 70.000 zur Abdeckung der Leerstehungskosten "einer Forderung des Klägers entsprochen habe" und eine Bedingung dafür gewesen seien, dass mit den Ehegatten M***** Mietverträge abgeschlossen werden.

Wer in der Folge welche Wohnungen benützen durfte, bestimmte innerhalb der Familie M***** ausschließlich die Viertbeklagte, deren Entscheidung sich sämtliche Familienmitglieder unterwarfen. Sie war auch für die polizeilichen Meldungen verantwortlich. Weder die Drittbeklagte Hedwig F***** noch der Sechstbeklagte Christian P***** benützten (noch) die Wohnungen, hinsichtlich derer sie formell als Mieter aufscheinen.

Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass Mietverträge hinsichtlich aller Wohnungen nur mit den Ehegatten Kurt und Annemarie M***** wirksam zustande gekommen seien und alle übrigen Personen nur Scheinmieter werden sollten, welche ihre Rechte ausschließlich von den Ehegatten M***** ableiteten. Wenngleich die Hausverwaltergesellschaft zunächst nicht berechtigt gewesen sei, Wohnungen ohne die Zustimmung des Klägers zu vermieten, habe der Kläger als Mehrheitseigentümer durch die Annahme des Betrages von S 70.000 seine nachträgliche Genehmigung zum Abschluss der Mietverträge im Sinn des § 1016 ABGB gegeben.Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass Mietverträge hinsichtlich aller Wohnungen nur mit den Ehegatten Kurt und Annemarie M***** wirksam zustande gekommen seien und alle übrigen Personen nur Scheinmieter werden sollten, welche ihre Rechte ausschließlich von den Ehegatten M***** ableiteten. Wenngleich die Hausverwaltergesellschaft zunächst nicht berechtigt gewesen sei, Wohnungen ohne die Zustimmung des Klägers zu vermieten, habe der Kläger als Mehrheitseigentümer durch die Annahme des Betrages von S 70.000 seine nachträgliche Genehmigung zum Abschluss der Mietverträge im Sinn des Paragraph 1016, ABGB gegeben.

Das Berufungsgericht verwarf die Mängel- und Beweisrüge des Klägers und erachtete die Rechtsrüge als nicht dem Gesetz entsprechend ausgeführt. Soweit der Kläger in Abrede stelle, in Unkenntnis über den Abschluss eines Mietvertrages und das Herrühren der Zahlung von S 70.000 als Leistung aus dem Mietvertrag gewesen zu sein, entferne er sich von den (zuvor wiedergegebenen) Feststellungen. Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil eine die Bedeutung des Einzelfalls übersteigende erhebliche Rechtsfrage nicht zu lösen sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers aus den Gründen der Aktenwidrigkeit (gemeint: Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens) sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass dem - noch aufrechten - Räumungsbegehren Folge gegeben werde.

Die beklagten Parteien beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Der Nebenintervenient beantragt, die Revision zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil die Auffassung des Berufungsgerichtes, wonach die Rechtsrüge nicht gesetzmäßig ausgeführt sei, nicht vertretbar ist; die Revision ist aber nicht berechtigt.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes geht der Kläger in seiner Rechtsrüge von den Feststellungen des Erstgerichtes aus (siehe die Zitate AS 638), meint aber, dass daraus keine Kenntnis des Klägers über den Inhalt des Rechtsgeschäftes abgeleitet werden könne, sodass keine Vorteilszuwendung mit den Wirkungen des § 1016 ABGB vorliege. Dem ist im Ergebnis auch beizupflichten. Wenngleich der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit Dritten, die auch Angehörige eines Teilhabers sein können, auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen eine Maßnahme ordentlicher Verwaltung ist, zu welcher auch ein bestellter Verwalter befugt ist (stR, zuletzt EvBl 1993/186), gilt der Abschluss von Bestandverträgen mit Miteigentümern als wichtige Veränderung, zu deren Vornahme der Hausverwalter auf Grund der ihm erteilten Hausverwaltervollmacht nicht berechtigt ist (stR RIS-Justiz RS0015768, insbesondere SZ 69/90). Die hier ohne besondere Vollmacht vom Hausverwalter abgeschlossenen Mietverträge waren daher zunächst nicht wirksam. Nach der Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0014363, insbesondere WBl 1988, 395; ecolex 1997, 494 [Wilhelm]; MietSlg 49.054; zuletzt 9 ObA 45/98b) liegt eine als Genehmigung anzusehende Zuwendung des Vorteils (§ 1016 ABGB zweiter Fall) vor, wenn dem unwirksam Vertretenen bekannt war, dass der Vertreter ohne Vollmacht in seinem Namen abgeschlossen hatte und ihm weiter bekannt war, dass der Vorteil aus diesem Geschäft

stammt (diesbezüglich übereinstimmend auch die Lehre: Strasser in Rummel I2 Rz 14 zu §§ 1016, 1017; Apathy in Schwimann V2 Rz 6 zu § 1016 ABGB). An dieser Voraussetzung mangelt es hier aber, weil nicht feststeht, dass dem Kläger bei Inempfangnahme des nicht näher gewidmeten Betrages von S 70.000 bekannt war, dass mit dem Verwalter schon mehrere Mietverträge abgeschlossen worden waren, bzw welchem dieser Verträge diese Zahlung zuzuordnen war. Zutreffend vermisst der Revisionswerber daher diese für eine Genehmigung erforderliche qualifizierte Kenntnis.Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes geht der Kläger in seiner Rechtsrüge von den Feststellungen des Erstgerichtes aus (siehe die Zitate AS 638), meint aber, dass daraus keine Kenntnis des Klägers über den Inhalt des Rechtsgeschäftes abgeleitet werden könne, sodass keine Vorteilszuwendung mit den Wirkungen des Paragraph 1016, ABGB vorliege. Dem ist im Ergebnis auch beizupflichten. Wenngleich der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit Dritten, die auch Angehörige eines Teilhabers sein können, auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen eine Maßnahme ordentlicher Verwaltung ist, zu welcher auch ein bestellter Verwalter befugt ist (stR, zuletzt EvBl 1993/186), gilt der Abschluss von Bestandverträgen mit Miteigentümern als wichtige Veränderung, zu deren Vornahme der Hausverwalter auf Grund der ihm erteilten Hausverwaltervollmacht nicht berechtigt ist (stR RIS-Justiz RS0015768, insbesondere SZ 69/90). Die hier ohne besondere Vollmacht vom Hausverwalter abgeschlossenen Mietverträge waren daher zunächst nicht wirksam. Nach der Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0014363, insbesondere WBl 1988, 395; ecolex 1997, 494 [Wilhelm]; MietSlg 49.054; zuletzt 9 ObA 45/98b) liegt eine als Genehmigung anzusehende Zuwendung des Vorteils (Paragraph 1016, ABGB zweiter Fall) vor, wenn dem unwirksam Vertretenen bekannt war, dass der Vertreter ohne Vollmacht in seinem Namen abgeschlossen hatte und ihm weiter bekannt war, dass der Vorteil aus diesem Geschäft stammt (diesbezüglich übereinstimmend auch die Lehre: Strasser in Rummel I2 Rz 14 zu Paragraphen 1016,, 1017; Apathy in Schwimann V2 Rz 6 zu Paragraph 1016, ABGB). An dieser Voraussetzung mangelt es hier aber, weil nicht feststeht, dass dem Kläger bei Inempfangnahme des nicht näher gewidmeten Betrages von S 70.000 bekannt war, dass mit dem Verwalter schon mehrere Mietverträge abgeschlossen worden waren, bzw welchem dieser Verträge diese Zahlung zuzuordnen war. Zutreffend vermisst der Revisionswerber daher diese für eine Genehmigung erforderliche qualifizierte Kenntnis.

Wenngleich die Beklagten eine Vorteilszuwendung im Sinne des§ 1016 ABGB nicht für sich ins Treffen führen können, ist für den Kläger im Ergebnis daraus nichts zu gewinnen: Die gegen den titellosen Inhaber einer Wohnung eingebrachte Räumungsklage ist als Eigentumsklage zu beurteilen, welche, um Erfolg haben zu können, die Gewahrsame des Beklagten oder wenigstens seinen sogenannten mittelbaren Besitz (Innehabung durch einen Dritten im Namen des Beklagten) und zwar im Zeitpunkt der Zustellung der Klage und des Schlusses der mündlichen Verhandlung, erfordert (RIS-Justiz RS0062419, RS0010862). An dieser Voraussetzung mangelt es sowohl bei der Drittbeklagten Hedwig F***** als auch beim Sechstbeklagten Christian P*****, welche beide die jeweiligen Wohnungen nicht (mehr) benützen. Ein Räumungsbegehren muss daher schon an der nicht mehr aufrechten Gewahrsame dieser Personen scheitern. Der Erstbeklagte wiederum leitet seine Benützung aus den (familien-)rechtlichen Beziehungen zu seinen Eltern, nämlich den zweit- und viertbeklagten Parteien, ab, sodass ausschließlich auf deren Benützungsrechte abzustellen ist. Auch die zweit- und viertbeklagten Parteien sind Miteigentümer der im Mehrheitseigentum des Klägers stehenden Liegenschaft.Wenngleich die Beklagten eine Vorteilszuwendung im Sinne des Paragraph 1016, ABGB nicht für sich ins Treffen führen können, ist für den Kläger im Ergebnis daraus nichts zu gewinnen: Die gegen den titellosen Inhaber einer Wohnung eingebrachte Räumungsklage ist als Eigentumsklage zu beurteilen, welche, um Erfolg haben zu können, die Gewahrsame des Beklagten oder wenigstens seinen sogenannten mittelbaren Besitz (Innehabung durch einen Dritten im Namen des Beklagten) und zwar im Zeitpunkt der Zustellung der Klage und des Schlusses der mündlichen Verhandlung, erfordert (RIS-Justiz RS0062419, RS0010862). An dieser Voraussetzung mangelt es sowohl bei der Drittbeklagten Hedwig F***** als auch beim Sechstbeklagten Christian P*****, welche beide die jeweiligen Wohnungen nicht (mehr) benützen. Ein Räumungsbegehren muss daher schon an der nicht mehr aufrechten Gewahrsame dieser Personen scheitern. Der Erstbeklagte wiederum leitet seine Benützung aus den (familien-)rechtlichen Beziehungen zu seinen Eltern, nämlich den zweit- und viertbeklagten Parteien, ab, sodass ausschließlich auf deren Benützungsrechte abzustellen ist. Auch die zweit- und viertbeklagten Parteien sind Miteigentümer der im Mehrheitseigentum des Klägers stehenden Liegenschaft.

Die Rechtsbeziehungen einer Miteigentümergemeinschaft sind in §§ 825 ff ABGB geregelt. Nach der zu§ 828 ABGB ergangenen Rechtsprechung ist jeder Teilhaber berechtigt, die gemeinschaftliche Sache auch ohne vorherige Absprache mit den übrigen Teilhabern zu benützen. Das Ausmaß seines Gebrauches richtet sich danach, ob die Sache eine unbeschränkte oder nur eine beschränkte Gebrauchsmöglichkeit gewährt. Ist die Gebrauchsmöglichkeit

unbeschränkt, so kann jeder Miteigentümer diesen Gebrauch ausüben (stR, zuletzt EvBl 2000/49). Bei beschränkter Gebrauchsmöglichkeit kann der Miteigentümer das gemeinschaftliche Gut derart gebrauchen oder benützen, dass er hiedurch den Gebrauch oder die Benützung durch den (die) anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt. Dabei ist nicht auf abstrakte Gebrauchsmöglichkeiten anderer Miteigentümer abzustellen, sondern auf den konkreten Gebrauch durch den anderen Bedacht zu nehmen. Der Gebrauch des einen Miteigentümers findet nur in dem tatsächlichen Gebrauch des anderen seine Schranke und nicht in jeder denkbaren Möglichkeit des Gebrauchs (EvBl 2000/49 mwN). Es ist demnach auch nicht notwendig, den Gebrauch so einzurichten, dass jedem Teilhaber dieselbe Art des Gebrauchs ermöglicht wird (EvBl 2000/49). Ein Miteigentümer ist daher auch bei nur beschränkter Gebrauchsmöglichkeit berechtigt, das gemeinschaftliche Gut zu benützen, soweit er dadurch nicht den konkreten Gebrauch eines anderen Miteigentümers stört. Im vorliegenden Fall wurde nicht einmal behauptet und geht auch aus den Feststellungen nicht hervor, dass eine Benützungsregelung getroffen oder gerichtlich festgesetzt worden wäre. Darüber hinaus berühmt sich der Kläger auch gar nicht, einen konkreten Gebrauch für sich zu beanspruchen. Daraus folgt aber, dass keine titellose Benützung der streitgegenständlichen Wohnungen durch die zweit- und viertbeklagten Parteien als Miteigentümer vorliegt. Damit ist einer Räumungsklage der Boden entzogen.Die Rechtsbeziehungen einer Miteigentümergemeinschaft sind in Paragraphen 825, ff ABGB geregelt. Nach der zu Paragraph 828, ABGB ergangenen Rechtsprechung ist jeder Teilhaber berechtigt, die gemeinschaftliche Sache auch ohne vorherige Absprache mit den übrigen Teilhabern zu benützen. Das Ausmaß seines Gebrauches richtet sich danach, ob die Sache eine unbeschränkte oder nur eine beschränkte Gebrauchsmöglichkeit gewährt. Ist die Gebrauchsmöglichkeit unbeschränkt, so kann jeder Miteigentümer diesen Gebrauch ausüben (stR, zuletzt EvBl 2000/49). Bei beschränkter Gebrauchsmöglichkeit kann der Miteigentümer das gemeinschaftliche Gut derart gebrauchen oder benützen, dass er hiedurch den Gebrauch oder die Benützung durch den (die) anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt. Dabei ist nicht auf abstrakte Gebrauchsmöglichkeiten anderer Miteigentümer abzustellen, sondern auf den konkreten Gebrauch durch den anderen Bedacht zu nehmen. Der Gebrauch des einen Miteigentümers findet nur in dem tatsächlichen Gebrauch des anderen seine Schranke und nicht in jeder denkbaren Möglichkeit des Gebrauchs (EvBl 2000/49 mwN). Es ist demnach auch nicht notwendig, den Gebrauch so einzurichten, dass jedem Teilhaber dieselbe Art des Gebrauchs ermöglicht wird (EvBl 2000/49). Ein Miteigentümer ist daher auch bei nur beschränkter Gebrauchsmöglichkeit berechtigt, das gemeinschaftliche Gut zu benützen, soweit er dadurch nicht den konkreten Gebrauch eines anderen Miteigentümers stört. Im vorliegenden Fall wurde nicht einmal behauptet und geht auch aus den Feststellungen nicht hervor, dass eine Benützungsregelung getroffen oder gerichtlich festgesetzt worden wäre. Darüber hinaus berühmt sich der Kläger auch gar nicht, einen konkreten Gebrauch für sich zu beanspruchen. Daraus folgt aber, dass keine titellose Benützung der streitgegenständlichen Wohnungen durch die zweit- und viertbeklagten Parteien als Miteigentümer vorliegt. Damit ist einer Räumungsklage der Boden entzogen.

Der Revision war daher im Ergebnis ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung ist in den §§ 41, 50 Abs 1 ZPO begründetDie Kostenentscheidung ist in den Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO begründet.

Anmerkung

E58557 09A00850

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0090OB00085.00S.0628.000

Dokumentnummer

JJT_20000628_OGH0002_0090OB00085_00S0000_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