jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/5/17 6Ob52/00s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.05.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag. Engelmaier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Frank Riel, Dr. Wolfgang Grohmann und Dr. Josef Cudlin, Rechtsanwälte in Krems an der Donau, gegen die beklagten Parteien 1. Dr. Georg E*****, und 2. Mag. Ekkehard E*****, beide vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Ferdinand Weber und Dr. Hannes Hirtzberger Kommanditpartnerschaft in Krems an der Donau, wegen Feststellung (Streitwert 120.000 S) über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Krems an der Donau als Berufungsgericht vom 1. Oktober 1999, GZ 2 R 92/99p-11, (in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 4. Jänner 2000), mit dem infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Krems an der Donau vom 1. März 1999, GZ 2 C 1615/98s-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 8.923,20 S (darin 1.487,20 S USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Vater der beiden Beklagten - und ihrer Geschwister (3.Bruder und Schwester) - war bis zu seinem Tod am 17. Mai 1991 Alleineigentümer einer Liegenschaft mit einem Wohnhaus und einer angrenzenden Liegenschaft. Nach seinem Tod wurden seine drei Söhne zu je 1/3 Miteigentümer der beiden Liegenschaften und schlossen am 5. November 1992, ohne über Miete zu sprechen, vor einem öffentlichen Notar ein obligatorisches Benützungsübereinkommen, weil der Erstbeklagte über keine Wohnungen im Haus verfügte und mit seinen Brüdern gleichgestellt werden wollte. Die drei Brüder erhielten nach dem Inhalt des Benützungsübereinkommens Anwartschaftsrechte gemäß § 900 ABGB zur ausschließlichen Benützung bzw Vermietung auf damals noch vermietete Wohnungen im Haus bei deren Freiwerden; der Erstbeklagte in Ansehung der Wohnungen seiner Schwester - der auf Grund des Testamentes ihres Vaters ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnungsrecht eingeräumt worden war - und der Mieterin Maria B*****, der Zweitbeklagte in Ansehung der Wohnung der Mieterin Rosa K*****. Nach dem Tod der Mieterin Maria B***** schlossen die drei Brüder am 5. April 1995 folgende, von ihnen gemeinsam mit dem Hausverwalter aufgesetzte Zusatzvereinbarung zu ihrem Benützungsübereinkommen (im folgenden nur Zusatzvereinbarung):Der Vater der beiden Beklagten - und ihrer Geschwister (3.Bruder und Schwester) - war bis zu seinem Tod am 17. Mai 1991

Alleineigentümer einer Liegenschaft mit einem Wohnhaus und einer angrenzenden Liegenschaft. Nach seinem Tod wurden seine drei Söhne zu je 1/3 Miteigentümer der beiden Liegenschaften und schlossen am 5. November 1992, ohne über Miete zu sprechen, vor einem öffentlichen Notar ein obligatorisches Benützungsübereinkommen, weil der Erstbeklagte über keine Wohnungen im Haus verfügte und mit seinen Brüdern gleichgestellt werden wollte. Die drei Brüder erhielten nach dem Inhalt des Benützungsübereinkommens Anwartschaftsrechte gemäß Paragraph 900, ABGB zur ausschließlichen Benützung bzw Vermietung auf damals noch vermietete Wohnungen im Haus bei deren Freiwerden; der Erstbeklagte in Ansehung der Wohnungen seiner Schwester - der auf Grund des Testamentes ihres Vaters ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnungsrecht eingeräumt worden war - und der Mieterin Maria B*****, der Zweitbeklagte in Ansehung der Wohnung der Mieterin Rosa K*****. Nach dem Tod der Mieterin Maria B***** schlossen die drei Brüder am 5. April 1995 folgende, von ihnen gemeinsam mit dem Hausverwalter aufgesetzte Zusatzvereinbarung zu ihrem Benützungsübereinkommen (im folgenden nur Zusatzvereinbarung):

"I.

Anlass für dieses Zusatzübereinkommen ist die mit 10. März 1995 frei gewordene Wohnung der Frau Maria B*****, welche laut Punkt Zweitens des ... Benützungsübereinkommens ... (dem Erstbeklagten) zur ausschließenden Benützung bzw Vermietung zusteht.

Es dient der Klarstellung bzw Neuregelung der künftigen Mietzinsregelung für die von den Miteigentümern und deren Angehörigen benutzten Objekte.

II.römisch II.

Gegenwärtig bezahlen die Miteigentümer für die von ihnen benutzten Wohnungen iS des Beschlusses Msch 15/87 des BG Krems vom 5. 9. 1987 folgende Mietzinse:

1. ... (3.Bruder) S 1.294,60

2. ... (Zweitbeklagter) S 1.477,10

zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Diese Erhöhung ist befristet bis einschließlich 30. September 1997. Auf die Wohnung der verstorbenen Maria B***** entfällt demnach ein monatlicher Mietzinsbetrag von S 818,15. Einvernehmlich wird der monatliche Hauptmietzins ab 11. März 1995 mit S 1.416,70 festgesetzt.

III.römisch III.

Die Miteigentümer kommen nunmehr überein, daß sie für die ihnen aufgrund der Benützungsregelung vom 5. November 1992 zustehenden Wohnungen bis einschließlich September 1997 die darin festgehaltenen Beträge bezahlen. Dies gilt auch für den Fall, daß künftig freiwerdende Wohnungen von einem Miteigentümer übernommen werden.

Um für die Zeit nach dem September 1997 einerseits die Finanzierung künftig notwendiger Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten zu gewährleisten und andererseits eine gerechte Kostenbelastung zu erreichen, vereinbaren die Miteigentümer heute für die Zeit ab Oktober 1997 folgendes:

Sowohl für die zu diesem Zeitpunkt bereits von Miteigentümern benutzten Objekte als auch für danach freiwerdende und Miteigentümern zugesprochene Objekte wird generell der für die Kategorie D gemäß § 15a Abs 3 Z 4 MRG mit derzeit S 8,20 pro m2 Nutzfläche valorisiert entsprechend der Regelung des § 16 Abs 6 MRG festgesetzte Betrag vereinbart. Dazu kommen die anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, sowie die vom Gesamtmietzins zu entrichtende Umsatzsteuer. Mit dieser Regelung werden allfällige frühere diesbezügliche Vereinbarungen außer Kraft gesetzt. Sollte mit diesen Beträgen die erforderliche Erhaltung des Hauses nicht sicher gestellt sein, verpflichten sich die Miteigentümer zur anteiligen Kostentragung im Sinne der gesetzlichen Regelungen.Sowohl für die zu diesem Zeitpunkt bereits von Miteigentümern benutzten Objekte als auch für danach freiwerdende und Miteigentümern zugesprochene Objekte wird generell der für die Kategorie D gemäß Paragraph 15 a, Absatz 3, Ziffer 4, MRG mit derzeit S 8,20 pro m2 Nutzfläche valorisiert entsprechend der Regelung des Paragraph 16, Absatz 6, MRG festgesetzte Betrag vereinbart. Dazu kommen die anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, sowie die vom Gesamtmietzins zu

entrichtende Umsatzsteuer. Mit dieser Regelung werden allfällige frühere diesbezügliche Vereinbarungen außer Kraft gesetzt. Sollte mit diesen Beträgen die erforderliche Erhaltung des Hauses nicht sicher gestellt sein, verpflichten sich die Miteigentümer zur anteiligen Kostentragung im Sinne der gesetzlichen Regelungen.

IV.römisch IV.

Sofern von Vermietern Aufwandersatzansprüche iS § 10 MRG oder Ansprüche nach den §§ 1097, 1036 und 1037 ABGB bestehen, hat der diese Wohnung übernehmende Miteigentümer einen solchen Ersatzanspruch allein und aus eigenem zu tragen.Sofern von Vermietern Aufwandersatzansprüche iS Paragraph 10, MRG oder Ansprüche nach den Paragraphen 1097,, 1036 und 1037 ABGB bestehen, hat der diese Wohnung übernehmende Miteigentümer einen solchen Ersatzanspruch allein und aus eigenem zu tragen.

...

VIII.römisch VIII.

Zur rechtlichen Klarstellung wird festgehalten, daß Miteigentümer die ihnen zugesprochenen Räume nicht bloß aufgrund ihres Miteigentumsrechtes benützen, sondern in Form einer Hauptmiete."

Die drei Brüder einigten sich in der Zusatzvereinbarung deshalb auf den Mietzins der Kategorie "D", weil allfällige Investitionen jedenfalls von ihnen zu tragen seien, und sie sich dachten, weshalb sie sich höhere Mieten verrechnen sollten. Die Beklagten leisten jeweils monatliche Beträge für die ihnen zugewiesenen Wohnungen des Hauses unter der Bezeichnung "Miete". Verwaltet wird das Haus vom NÖ Haus- und Grundbesitzerverband. Die Beklagten bezeichnen sich selbst als Mieter der ihnen jeweils zugewiesenen Wohnungen und wollen diese als Mieter benützen, wobei es dem Erstbeklagten vor allem darauf ankommt, die gleiche Stellung wie der Zweitbeklagte innezuhaben. Der

3. Bruder verkaufte seine Miteigentumsanteile am 30. Oktober 1997 an die klagende Partei.

Insgesamt befinden sich im Haus mehrere Wohnungen, von denen zufolge rechtskräftiger Teilabweisung im Revisionsverfahren noch folgende relevant sind: a) Parterre rechts (88,14 m2), ursprüngliche die elterliche Wohnung der Geschwister, derzeit hat die sich in einem Heim aufhältige und Besachwalterte - Sachwalter ist der Zweitbeklagte - das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsrecht; die Miete wird bezahlt. b) 1.Stock rechts (98,13 m2), zuerst bewohnt von der Mieterin Maria B*****, nach dem Freiwerden der Wohnung durch Tod der Mieterin 1995 stand dem Erstbeklagten zufolge Punkt 2. des Benützungsübereinkommens das Anwartschaftsrecht auf ausschließliche Benützung oder Vermietung derselben zu; derzeit bewohnt die Tochter des Erstbeklagten, der mit ihr mündlich vereinbarte, dass sie die Wohnung in Untermiete nutzen könne, die Wohnung. c) 2.Stock (50,42 m2), zuerst bewohnt von der Mieterin Rosa K*****, nach dem Freiwerden der Wohnung stand dem Zweitbeklagten nach Punkt 2. des Benützungsübereinkommens das Anwartschaftsrecht auf ausschließliche Benützung oder Vermietung derselben zu; derzeit bewohnt ein Sohn des Zweitbeklagten die Wohnung.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren auf Feststellung, die Beklagten benutzten näher bezeichneten Wohnungen im Haus - der Erstbeklagte die oben so bezeichneten Wohnungen a) und b), der Zweitbeklagte die oben so bezeichnete Wohnung c) - jeweils auf Grund eines Benützungsübereinkommens und nicht auf Grund eines Mietvertrages, statt und wies es in Ansehung weiterer, hier nicht mehr relevanter Wohnungen unangefochten ab.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil.

Aus dem Wortlaut von Punkt VIII. der Zusatzvereinbarung ergebe sich keineswegs und zwingend der wechselseitig erklärte Vertragswille der Miteigentümer, dass die jeweils anderen Miteigentümer im Bezug auf ihre Nutzungsrechte nicht bloß als Miteigentümer, sondern als Mieter anzuerkennen seien. Für den Willen der damaligen Miteigentümer, Mietrechte zu begründen, spreche auch nicht der Umstand, dass im Punkt I. von Klarstellung bzw Neuregelung der künftigen Mietzinsregelung, im Punkt II. von gegenwärtig zu zahlenden Mietzinsen und im Punkt III. vom Gesamtmietzins und von der Anwendung der Kategorie D unter Hinweis auf § 15a und § 16 MRG die Rede sei. Unter Miteigentümern genüge die Vereinbarung der Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt - anders als sonst - nicht zur Begründung eines Mietverhältnisses. Nach stRspr könne der Abschluss eines Mietvertrages zwischen Miteigentümern nur dann angenommen werden, wenn die Parteien eindeutig ihren Willen zum Ausdruck brächten, durch die Vereinbarung mehr zu beabsichtigen als eine bloße Gebrauchsregelung. Der sonst zur Begründung eines Mietverhältnisses ausreichtende bloße Wille, einen Teil des gemeinsamen Gutes auf längere Zeit gegen Entgelt zu überlassen, genüge nicht, weil ein solcher Vertragsinhalt auch einer bloßen Gebrauchsregelung unter Miteigentümern,

die als Regelfall zu gelten habe, entsprechen würde. Bestandverträge zwischen Miteigentümern über die gemeinsame Sache oder Teile davon könnten nur dann angenommen werden, wenn die Miteigentümer eindeutig ihren Willen (ausdrücklich oder durch schlüssige Handlungen) zum Ausdruck brächten, durch die Vereinbarung mehr als eine bloße Gebrauchsregelung zu beabsichtigen. Die Benützung einer gemeinsamen Sache durch die Miteigentümer auf Grund einer Gebrauchsregelung stelle den Regelfall dar. Die ausschließliche Benützung durch einen Miteigentümer, die Zahlung eines Entgeltes, die zeitliche Begrenzung des eingeräumten Alleinbenützungsrechtes und die Einräumung eines Kündigungsrechtes genügten für sich allein nicht für die Annahme eines Bestandverhältnisses. Da jeder Miteigentümer grundsätzlich Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der Sache habe, sei der einem Miteigentumsanteil zukommende größere Nutzen durch Entrichtung eines angemessenen Benützungsentgeltes auszugleichen. Die Höhe des Benützungsentgeltes sei so zu berechnen, als hätte der Miteigentümer den seinen Miteigentumsanteil übersteigenden Teil der Sache von den anderen Miteigentümer in Bestand genommen, wobei von einem ortsüblichen Bestandverhältnis bei bestmöglicher Verwertung der gemeinschaftlichen Sache auszugehen sei. Eine Benützungsregelung sei nur hinsichtlich solcher Teile der gemeinsamen Sache möglich, die den Eigentümern zur Benützung zur Verfügung stehen, also nicht bei Vorliegen eines aufrechten Mietverhältnisses. Der eine Benützungsregelung anstrebende Miteigentümer habe vielmehr zunächst die Verfügbarkeit des Objektes herbeizuführen und dann das Verfahren wegen Benützungsregelung einzuleiten. Dies gelte selbst dann, wenn die Vermietung des Objektes erst während des Benützungsregelungsverfahrens erfolgt sei.Aus dem Wortlaut von Punkt römisch VIII. der Zusatzvereinbarung ergebe sich keineswegs und zwingend der wechselseitig erklärte Vertragswille der Miteigentümer, dass die jeweils anderen Miteigentümer im Bezug auf ihre Nutzungsrechte nicht bloß als Miteigentümer, sondern als Mieter anzuerkennen seien. Für den Willen der damaligen Miteigentümer, Mietrechte zu begründen, spreche auch nicht der Umstand, dass im Punkt römisch eins. von Klarstellung bzw Neuregelung der künftigen Mietzinsregelung, im Punkt römisch II. von gegenwärtig zu zahlenden Mietzinsen und im Punkt römisch III. vom Gesamtmietzins und von der Anwendung der Kategorie D unter Hinweis auf Paragraph 15 a und Paragraph 16, MRG die Rede sei. Unter Miteigentümern genüge die Vereinbarung der Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt - anders als sonst - nicht zur Begründung eines Mietverhältnisses. Nach stRspr könne der Abschluss eines Mietvertrages zwischen Miteigentümern nur dann angenommen werden, wenn die Parteien eindeutig ihren Willen zum Ausdruck brächten, durch die Vereinbarung mehr zu beabsichtigen als eine bloße Gebrauchsregelung. Der sonst zur Begründung eines Mietverhältnisses ausreichtende bloße Wille, einen Teil des gemeinsamen Gutes auf längere Zeit gegen Entgelt zu überlassen, genüge nicht, weil ein solcher Vertragsinhalt auch einer bloßen Gebrauchsregelung unter Miteigentümern, die als Regelfall zu gelten habe, entsprechen würde. Bestandverträge zwischen Miteigentümern über die gemeinsame Sache oder Teile davon könnten nur dann angenommen werden, wenn die Miteigentümer eindeutig ihren Willen (ausdrücklich oder durch schlüssige Handlungen) zum Ausdruck brächten, durch die Vereinbarung mehr als eine bloße Gebrauchsregelung zu beabsichtigen. Die Benützung einer gemeinsamen Sache durch die Miteigentümer auf Grund einer Gebrauchsregelung stelle den Regelfall dar. Die ausschließliche Benützung durch einen Miteigentümer, die Zahlung eines Entgeltes, die zeitliche Begrenzung des eingeräumten Alleinbenützungsrechtes und die Einräumung eines Kündigungsrechtes genügten für sich allein nicht für die Annahme eines Bestandverhältnisses. Da jeder Miteigentümer grundsätzlich Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der Sache habe, sei der einem Miteigentumsanteil zukommende größere Nutzen durch Entrichtung eines angemessenen Benützungsentgeltes auszugleichen. Die Höhe des Benützungsentgeltes sei so zu berechnen, als hätte der Miteigentümer den seinen Miteigentumsanteil übersteigenden Teil der Sache von den anderen Miteigentümer in Bestand genommen, wobei von einem ortsüblichen Bestandverhältnis bei bestmöglicher Verwertung der gemeinschaftlichen Sache auszugehen sei. Eine Benützungsregelung sei nur hinsichtlich solcher Teile der gemeinsamen Sache möglich, die den Eigentümern zur Benützung zur Verfügung stehen, also nicht bei Vorliegen eines aufrechten Mietverhältnisses. Der eine Benützungsregelung anstrebende Miteigentümer habe vielmehr zunächst die Verfügbarkeit des Objektes herbeizuführen und dann das Verfahren wegen Benützungsregelung einzuleiten. Dies gelte selbst dann, wenn die Vermietung des Objektes erst während des Benützungsregelungsverfahrens erfolgt sei.

Die Beklagten und der 3.Bruder, die nach dem Tod ihres Vaters im Erbweg Miteigentümer des Hauses geworden seien, hätten sich im Benützungsübereinkommen wechselseitig das Recht eingeräumt, bestimmte, zum damaligen Zeitpunkt noch von Mietern bewohnte Wohnungen bzw die von ihrer Schwester auf Grund eines Wohnungsrechtes benützte Wohnung nach Freiwerden ausschließlich zu benützen und zu vermieten. Relevant seien drei Wohnungen, in

Ansehung derer den Beklagten das Anwartschaftsrecht zur ausschließlichen Benutzung und Vermietung von damals noch vermieteten bzw durch ein Wohnungsrecht benützten Wohnungen eingeräumt worden sei. Nach den Feststellungen sei dieses Benützungsübereinkommen deswegen getroffen worden, um dem Erstbeklagten, der damals über keine Wohnung im Haus verfügt habe, seinen Brüdern gleichzustellen. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Benützungsübereinkommens sei über Miete zwischen den Abschließenden nicht gesprochen worden. Zwar laute Punkt VIII. der Zusatzvereinbarung, es werde zur rechtlichen Klarstellung festgehalten, dass Miteigentümer die ihnen zugesprochenen Räume nicht bloß auf Grund ihres Miteigentumsrechtes benützen, sondern in Form einer Hauptmiete, und sei in den Punkten I., II. und III. der Zusatzvereinbarung jeweils von Mietzins die Rede. Dem steht allerdings gegenüber, dass nach Punkt I. Anlass für dieses Zusatzübereinkommen die zwischenzeitig freigewordene Wohnung der Maria B***** sei, welche nach dem Benützungsübereinkommen dem Erstbeklagten zur ausschließlichen Benützung bzw Vermietung zustehe. Das Zusatzübereinkommen diene der Klarstellung bzw Neuregelung der künftigen Mietzinsregelung für die von den Miteigentümern und deren Angehörigen benutzten Objekte. In dessen Punkt I. sei nur die Rede von dem dem Erstbeklagten zur ausschließlichen Benützung bzw Vermietung zustehenden Objekt bzw von den den Miteigentümern und deren Angehörigen benützten Objekten. Diese Formulierung spreche daher gegen den Standpunkt der Beklagten, weil nicht erklärlich sei, warum im Falle, dass bei Abschluss der Benützungsvereinbarung eine Vermietung der Objekte an die Miteigentümer vorgelegen wäre, nicht von den von den Miteigentümern gemieteten Objekten bzw dem vom Erstbeklagten gemieteten oder zu mietenden Objekte die Rede gewesen sei. Weiters seien nach Punkt III. der Zusatzvereinbarung die Miteigentümer nunmehr übereinkommen, dass sie für die ihnen auf Grund der Benützungsregelung vom 5. November 1992 zustehenden - und nicht etwa für die von ihnen gemieteten - Wohnungen bis einschließlich September 1997 die darin festgehaltenen Beträge bezahlen, und im dritten Absatz dieses Vertragspunktes, dass sowohl für die zu diesem Zeitpunkt bereits von Miteigentümern benutzten Objekte als auch für danach frei werdende und Miteigentümern zugesprochene - und nicht etwa für von ihnen gemietete oder zu mietende - Objekte generell der für die Kategorie "D" festgesetzte Betrag vereinbart werde.Die Beklagten und der 3.Bruder, die nach dem Tod ihres Vaters im Erbweg Miteigentümer des Hauses geworden seien, hätten sich im Benützungsübereinkommen wechselseitig das Recht eingeräumt, bestimmte, zum damaligen Zeitpunkt noch von Mietern bewohnte Wohnungen bzw die von ihrer Schwester auf Grund eines Wohnungsrechtes benützte Wohnung nach Freiwerden ausschließlich zu benützen und zu vermieten. Relevant seien drei Wohnungen, in Ansehung derer den Beklagten das Anwartschaftsrecht zur ausschließlichen Benutzung und Vermietung von damals noch vermieteten bzw durch ein Wohnungsrecht benützten Wohnungen eingeräumt worden sei. Nach den Feststellungen sei dieses Benützungsübereinkommen deswegen getroffen worden, um dem Erstbeklagten, der damals über keine Wohnung im Haus verfügt habe, seinen Brüdern gleichzustellen. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Benützungsübereinkommens sei über Miete zwischen den Abschließenden nicht gesprochen worden. Zwar laute Punkt römisch VIII. der Zusatzvereinbarung, es werde zur rechtlichen Klarstellung festgehalten, dass Miteigentümer die ihnen zugesprochenen Räume nicht bloß auf Grund ihres Miteigentumsrechtes benützen, sondern in Form einer Hauptmiete, und sei in den Punkten römisch eins., römisch II. und römisch III. der Zusatzvereinbarung jeweils von Mietzins die Rede. Dem steht allerdings gegenüber, dass nach Punkt römisch eins. Anlass für dieses Zusatzübereinkommen die zwischenzeitig freigewordene Wohnung der Maria B***** sei, welche nach dem Benützungsübereinkommen dem Erstbeklagten zur ausschließlichen Benützung bzw Vermietung zustehe. Das Zusatzübereinkommen diene der Klarstellung bzw Neuregelung der künftigen Mietzinsregelung für die von den Miteigentümern und deren Angehörigen benutzten Objekte. In dessen Punkt römisch eins. sei nur die Rede von dem dem Erstbeklagten zur ausschließlichen Benützung bzw Vermietung zustehenden Objekt bzw von den den Miteigentümern und deren Angehörigen benützten Objekten. Diese Formulierung spreche daher gegen den Standpunkt der Beklagten, weil nicht erklärlich sei, warum im Falle, dass bei Abschluss der Benützungsvereinbarung eine Vermietung der Objekte an die Miteigentümer vorgelegen wäre, nicht von den von den Miteigentümern gemieteten Objekten bzw dem vom Erstbeklagten gemieteten oder zu mietenden Objekte die Rede gewesen sei. Weiters seien nach Punkt römisch III. der Zusatzvereinbarung die Miteigentümer nunmehr übereinkommen, dass sie für die ihnen auf Grund der Benützungsregelung vom 5. November 1992 zustehenden - und nicht etwa für die von ihnen gemieteten - Wohnungen bis einschließlich September 1997 die darin festgehaltenen Beträge bezahlen, und im dritten Absatz dieses Vertragspunktes, dass sowohl für die zu diesem Zeitpunkt bereits von Miteigentümern benutzten Objekte als auch für danach frei werdende und Miteigentümern zugesprochene - und nicht etwa für von ihnen gemietete oder zu mietende - Objekte generell der für die Kategorie "D" festgesetzte Betrag vereinbart werde.

Zunächst sei zwischen den damaligen Miteigentümern eine Benützungsregelung getroffen worden. Berücksichtige man weiters die Zusatzvereinbarung in ihrer Gesamtheit, zeige sich, dass auch darin, abgesehen vom Punkt VIII. und von dem mehrfach vorkommenden Ausdruck "Mietzins", konsequenterweise immer nur die Rede von dem den Miteigentümern auf Grund des Benützungsübereinkommens zustehenden Recht auf ausschließliche Benützung bzw Vermietung bestimmter Objekte die Rede sei. Dass zu irgendeinem Zeitpunkt zwischen dem Abschluss des Benützungsübereinkommens und der Zusatzvereinbarung zwischen den damaligen Miteigentümern Mietverträge geschlossen worden wären, und sei es auch mündlich oder konkludent, sei nicht einmal behauptet worden. Wenn die Beklagten die Frage stellten, wie anders der Punkt VIII. der Zusatzvereinbarung auszulegen sein könnte, als dass darin der unmissverständlich wechselseitig erklärte Vertragswillen der Miteigentümer, die jeweiligen anderen Miteigentümer im Bezug auf ihre Nutzungsrechte nicht bloß als Miteigentümer, sondern als Mieter anzuerkennen, verstanden werden könnte, meinten sie offenbar, dass im Zuge der Zusatzvereinbarung Mietrechte begründet worden seien, die in der Formulierung des Punktes VIII. ihren Niederschlag gefunden habe. Damit im Widerspruch und insbesondere auch mit der Textierung des Benützungsübereinkommens stehe jedoch die Zeugenaussage des 3. Bruders, der zunächst angegeben habe, bei Abschluss des Benützungsübereinkommens sei von einer Miete keine Rede gewesen und ihm sei nichts bekannt, dass irgendeiner der drei Beteiligten des Benützungsüberkommens einen Mietvertrag gehabt hätte und Mieter im Haus gewesen wäre, um unmittelbar darauf zu behaupten, dass alle drei Brüder dieser Zusatzvereinbarung die Wohnungen als Hauptmieter bewohnt hätten und er ebenso wie seine Brüder immer auch Mieter der von ihnen bewohnten Wohnungen gewesen sei. Diese in sich widersprüchliche Aussage zeige vom offensichtlichen Bestreben dieses Zeugen, dem Rechtsstandpunkt der Beklagten zum Durchbruch zu verhelfen. Da die Beklagten die Feststellungen des Erstgerichtes, aus denen sich kein Anhaltspunkt dafür ergebe, dass vor Abschluss der Zusatzvereinbarung Mietverhältnisse begründet worden wären, unangefochten gelassen hätten und auch in ihrem Rechtsmittel offenbar davon ausgingen, erst im Zuge der Zusatzvereinbarung seien Mietverhältnisse begründet worden, stützten sie sich somit selbst nicht auf die anders lautende Darstellung ihres 3.Bruders, sodass diese Aussage ihren Rechtsstandpunkt nicht stützen könne.Zunächst sei zwischen den damaligen Miteigentümern eine Benützungsregelung getroffen worden. Berücksichtige man weiters die Zusatzvereinbarung in ihrer Gesamtheit, zeige sich, dass auch darin, abgesehen vom Punkt römisch VIII. und von dem mehrfach vorkommenden Ausdruck "Mietzins", konsequenterweise immer nur die Rede von dem den Miteigentümern auf Grund des Benützungsübereinkommens zustehenden Recht auf ausschließliche Benützung bzw Vermietung bestimmter Objekte die Rede sei. Dass zu irgendeinem Zeitpunkt zwischen dem Abschluss des Benützungsübereinkommens und der Zusatzvereinbarung zwischen den damaligen Miteigentümern Mietverträge geschlossen worden wären, und sei es auch mündlich oder konkludent, sei nicht einmal behauptet worden. Wenn die Beklagten die Frage stellten, wie anders der Punkt römisch VIII. der Zusatzvereinbarung auszulegen sein könnte, als dass darin der unmissverständlich wechselseitig erklärte Vertragswillen der Miteigentümer, die jeweiligen anderen Miteigentümer im Bezug auf ihre Nutzungsrechte nicht bloß als Miteigentümer, sondern als Mieter anzuerkennen, verstanden werden könnte, meinten sie offenbar, dass im Zuge der Zusatzvereinbarung Mietrechte begründet worden seien, die in der Formulierung des Punktes römisch VIII. ihren Niederschlag gefunden habe. Damit im Widerspruch und insbesondere auch mit der Textierung des Benützungsübereinkommens stehe jedoch die Zeugenaussage des 3. Bruders, der zunächst angegeben habe, bei Abschluss des Benützungsübereinkommens sei von einer Miete keine Rede gewesen und ihm sei nichts bekannt, dass irgendeiner der drei Beteiligten des Benützungsüberkommens einen Mietvertrag gehabt hätte und Mieter im Haus gewesen wäre, um unmittelbar darauf zu behaupten, dass alle drei Brüder dieser Zusatzvereinbarung die Wohnungen als Hauptmieter bewohnt hätten und er ebenso wie seine Brüder immer auch Mieter der von ihnen bewohnten Wohnungen gewesen sei. Diese in sich widersprüchliche Aussage zeige vom offensichtlichen Bestreben dieses Zeugen, dem Rechtsstandpunkt der Beklagten zum Durchbruch zu verhelfen. Da die Beklagten die Feststellungen des Erstgerichtes, aus denen sich kein Anhaltspunkt dafür ergebe, dass vor Abschluss der Zusatzvereinbarung Mietverhältnisse begründet worden wären, unangefochten gelassen hätten und auch in ihrem Rechtsmittel offenbar davon ausgingen, erst im Zuge der Zusatzvereinbarung seien Mietverhältnisse begründet worden, stützten sie sich somit selbst nicht auf die anders lautende Darstellung ihres 3.Bruders, sodass diese Aussage ihren Rechtsstandpunkt nicht stützen könne.

Unter Bedachtnahme auf die in der Rspr entwickelten Grundsätze könne jedoch aus der Formulierung des Punktes VIII. der Zusatzvereinbarung in Verbindung mit dem in der Zusatzvereinbarung mehrfach vorkommenden Wort "Mietzins" nicht der nach der Rspr erforderliche eindeutige Willen der Parteien abgeleitet werden, durch die Vereinbarung mehr

zu beabsichtigen als eine bloße Gebrauchsregelung, die unter Miteigentümern als Regelfall zu gelten habe. Die bloße Feststellung, dass die Miteigentümer die ihnen zugesprochenen Räume nicht bloß auf Grund ihres Miteigentumsrechtes benützen, sondern in Form einer Hauptmiete, noch dazu in einer Vereinbarung, in der im Übrigen immer nur vom Recht der Miteigentümer zur ausschließlichen Benützung und Vermietung der Objekte die Rede ist, lasse nicht den Schluss zu, dass die Parteien zweifelsfrei über eine bloße Gebrauchsregelung hinaus Mietrechte begründen wollten, zumal es an jeglichem Vorbringen fehle, dass, wann und in welcher Art und Weise die Parteien die Mietverhältnisse, auf die Punkte VIII. Bezug nehme, begründet hätten.Unter Bedachtnahme auf die in der Rspr entwickelten Grundsätze könne jedoch aus der Formulierung des Punktes römisch VIII. der Zusatzvereinbarung in Verbindung mit dem in der Zusatzvereinbarung mehrfach vorkommenden Wort "Mietzins" nicht der nach der Rspr erforderliche eindeutige Willen der Parteien abgeleitet werden, durch die Vereinbarung mehr zu beabsichtigen als eine bloße Gebrauchsregelung, die unter Miteigentümern als Regelfall zu gelten habe. Die bloße Feststellung, dass die Miteigentümer die ihnen zugesprochenen Räume nicht bloß auf Grund ihres Miteigentumsrechtes benützen, sondern in Form einer Hauptmiete, noch dazu in einer Vereinbarung, in der im Übrigen immer nur vom Recht der Miteigentümer zur ausschließlichen Benützung und Vermietung der Objekte die Rede ist, lasse nicht den Schluss zu, dass die Parteien zweifelsfrei über eine bloße Gebrauchsregelung hinaus Mietrechte begründen wollten, zumal es an jeglichem Vorbringen fehle, dass, wann und in welcher Art und Weise die Parteien die Mietverhältnisse, auf die Punkte römisch VIII. Bezug nehme, begründet hätten.

Die Verwendung des Begriffes "Mietzins" könne über die Rechtsnatur der Zahlungen nichts auszusagen, zumal es den Miteigentümern freistehe, etwa die Höhe der Benützungsentgelte in Anlehnung an die Höhe eines nach den gesetzlichen Bestimmungen zu zahlenden Mietzinses festzusetzen. Dass hier die Miteigentümer Leistungen, die der Höhe nach der Kategorie "D" iSd MRG entsprachen, vereinbart hätten, spreche ebenfalls dafür, dass es sich bei diesen Zahlungen um Benützungsentgelt und nicht um Mietzins gehandelt habe, stehe doch unbekämpft fest, dass sich die drei Brüder deshalb auf Zahlungen in Höhe der Kategorie D geeinigt hätten, weil allfällige Investitionen jedenfalls von ihnen als Miteigentümern zu tragen gewesen wären. Zutreffend habe daher das Erstgericht das Vorliegen eines Mietverhältnisses hinsichtlich der ehemals von Maria B***** und Rosa K***** bewohnten Wohnungen verneint. Dass in Ansehung der Wohnung der Schwester das Benützungsübereinkommen noch nicht in Kraft getreten sei, weil die Wohnung ungeachtet der Heimunterbringung der Schwester bis heute nicht freigeworden sei und daher die Frage des Benützungsrechtes des Erstbeklagten an dieser Wohnung weder auf Grund eines Benützungsübereinkommens noch auf Grund eines Mietvertrages zur Diskussion stehe, ändere nichts. Die Beklagten räumten damit selbst ein, dass insoweit kein Mietverhältnis begründet worden sei. Da jedoch in Punkt II. des Benützungsübereinkommens dem Erstbeklagten von seinen Brüdern das Anwartschaftsrecht zur ausschließlichen Benützung und Vermietung der Wohnung der Schwester eingeräumt und dieses Recht von niemanden bestritten worden sei, sei es weiterhin aufrecht. Daher stehe dem Erstbeklagten dieses Recht auf Grund des Benützungsübereinkommens ungeachtet des Umstandes, dass die Wohnung noch nicht frei geworden sei, zu. Der Erstbeklagte habe daher hinsichtlich dieser Wohnung Rechte auf Grund eines Benützungsübereinkommens und nicht auf Grund eines Mietverhältnisses.Die Verwendung des Begriffes "Mietzins" könne über die Rechtsnatur der Zahlungen nichts auszusagen, zumal es den Miteigentümern freistehe, etwa die Höhe der Benützungsentgelte in Anlehnung an die Höhe eines nach den gesetzlichen Bestimmungen zu zahlenden Mietzinses festzusetzen. Dass hier die Miteigentümer Leistungen, die der Höhe nach der Kategorie "D" iSd MRG entsprachen, vereinbart hätten, spreche ebenfalls dafür, dass es sich bei diesen Zahlungen um Benützungsentgelt und nicht um Mietzins gehandelt habe, stehe doch unbekämpft fest, dass sich die drei Brüder deshalb auf Zahlungen in Höhe der Kategorie D geeinigt hätten, weil allfällige Investitionen jedenfalls von ihnen als Miteigentümern zu tragen gewesen wären. Zutreffend habe daher das Erstgericht das Vorliegen eines Mietverhältnisses hinsichtlich der ehemals von Maria B***** und Rosa K***** bewohnten Wohnungen verneint. Dass in Ansehung der Wohnung der Schwester das Benützungsübereinkommen noch nicht in Kraft getreten sei, weil die Wohnung ungeachtet der Heimunterbringung der Schwester bis heute nicht freigeworden sei und daher die Frage des Benützungsrechtes des Erstbeklagten an dieser Wohnung weder auf Grund eines Benützungsübereinkommens noch auf Grund eines Mietvertrages zur Diskussion stehe, ändere nichts. Die Beklagten räumten damit selbst ein, dass insoweit kein Mietverhältnis begründet worden sei. Da jedoch in Punkt römisch II. des Benützungsübereinkommens dem Erstbeklagten von seinen Brüdern das Anwartschaftsrecht zur ausschließlichen Benützung und Vermietung der Wohnung der Schwester eingeräumt und dieses Recht von niemanden bestritten worden sei, sei es weiterhin aufrecht.

Daher stehe dem Erstbeklagten dieses Recht auf Grund des Benützungsübereinkommens ungeachtet des Umstandes, dass die Wohnung noch nicht frei geworden sei, zu. Der Erstbeklagte habe daher hinsichtlich dieser Wohnung Rechte auf Grund eines Benützungsübereinkommens und nicht auf Grund eines Mietverhältnisses.

Rechtliche Beurteilung

Die von der zweiten Instanz im Verfahren nach§ 508 ZPO zugelassene Revision der beklagten Parteien ist nicht zulässig.Die von der zweiten Instanz im Verfahren nach Paragraph 508, ZPO zugelassene Revision der beklagten Parteien ist nicht zulässig.

Nach § 502 Abs 1 ZPO ist die Revision nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechtes oder des Verfahrensrechtes abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa weil das Berufungsgericht von der Rspr des Obersten Gerichtshofes abweicht oder eine solche Rspr fehlt oder uneinheitlich ist. Bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision ist das Revisionsgericht an einen Ausspruch des Berufungsgerichtes nach § 500 Abs 2 Z 3 ZPO nicht gebunden (§ 508a Abs 1 ZPO). Eine erhebliche Rechtsfrage ist hier nicht ersichtlich und wird in der Revision auch nicht dargetan.Nach Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist die Revision nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechtes oder des Verfahrensrechtes abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa weil das Berufungsgericht von der Rspr des Obersten Gerichtshofes abweicht oder eine solche Rspr fehlt oder uneinheitlich ist. Bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision ist das Revisionsgericht an einen Ausspruch des Berufungsgerichtes nach Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO nicht gebunden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO). Eine erhebliche Rechtsfrage ist hier nicht ersichtlich und wird in der Revision auch nicht dargetan:

Gegenstand des Rechtsstreites ist die Frage, ob die Beklagten für insgesamt drei Wohnungen im Haus ihre Nutzungsberechtigung aufgrund eines Mietvertrages oder (nur) auf Grund einer Benützungsvereinbarung unter Miteigentümern ableiten können. Das Feststellungsinteresse der klagenden Partei (§ 228 ZPO) ist unbestritten.Gegenstand des Rechtsstreites ist die Frage, ob die Beklagten für insgesamt drei Wohnungen im Haus ihre Nutzungsberechtigung aufgrund eines Mietvertrages oder (nur) auf Grund einer Benützungsvereinbarung unter Miteigentümern ableiten können. Das Feststellungsinteresse der klagenden Partei (Paragraph 228, ZPO) ist unbestritten.

Bei der Beurteilung von Willenserklärungen und Verhaltensweisen im Zusammenhang mit Benützungsverhältnissen im Rahmen der schlichten Miteigentumsgemeinschaft kommt eine zweistufige Auslegungsregel zur Anwendung: Ein Bestandverhältnis (mit einem Miteigentümer) ist nur dann anzunehmen, wenn die Parteien in eindeutiger Weise zu erkennen gegeben haben, dass mehr als eine bloße Gebrauchsregelung gewollt ist. Ist dies nicht der Fall, so ist Benützungsvereinbarung anzunehmen, wenn die Absicht der Parteien eindeutig, insbesondere bei Würdigung der Begleitumstände wenigstens darauf gerichtet war, die Benutzungsverhältnisse auf Dauer oder auf eine bestimmte Zeit zu regeln (Hofmeister/Egglmeier in Schwimann2, § 834 ABGB Rz 16, 30, je mwN aus der Rspr). Für die Abgrenzung Mietvertrag und Gebrauchsregelung ist im Zweifel anzunehmen, dass der Wille nur auf die Regelung des Gebrauches der gemeinsamen Sache gerichtet war (MietSlg 41.033 uva; Hofmeister/Egglmeier aaO § 834 ABGB Rz 31 ff;Bei der Beurteilung von Willenserklärungen und Verhaltensweisen im Zusammenhang mit Benützungsverhältnissen im Rahmen der schlichten Miteigentumsgemeinschaft kommt eine zweistufige Auslegungsregel zur Anwendung: Ein Bestandverhältnis (mit einem Miteigentümer) ist nur dann anzunehmen, wenn die Parteien in eindeutiger Weise zu erkennen gegeben haben, dass mehr als eine bloße Gebrauchsregelung gewollt ist. Ist dies nicht der Fall, so ist Benützungsvereinbarung anzunehmen, wenn die Absicht der Parteien eindeutig, insbesondere bei Würdigung der Begleitumstände wenigstens darauf gerichtet war, die Benutzungsverhältnisse auf Dauer oder auf eine bestimmte Zeit zu regeln (Hofmeister/Egglmeier in Schwimann2, Paragraph 834, ABGB Rz 16, 30, je mwN aus der Rspr). Für die Abgrenzung Mietvertrag und Gebrauchsregelung ist im Zweifel anzunehmen, dass der Wille nur auf die Regelung des Gebrauches der gemeinsamen Sache gerichtet war (MietSlg 41.033 uva; Hofmeister/Egglmeier aaO Paragraph 834, ABGB Rz 31 ff;

Gamerith in Rummel2, § 834 ABGB Rz 5, je mwN aus der Rspr). Die bloße Gebrauchsregelung stellt den Regelfall, die Begründung eines Bestandverhältnisse die Ausnahme dar (SZ 54/163, SZ 69/90 uva;Gamerith in Rummel2, Paragraph 834, ABGB Rz 5, je mwN aus der Rspr). Die bloße Gebrauchsregelung stellt den Regelfall, die Begründung eines

Bestandverhältnisse die Ausnahme dar (SZ 54/163, SZ 69/90 uva;

RIS-Justiz RS0013657; Gamerith aaO mwN). Die Bezahlung eines

Entgeltes als "Mietzins" oder einer ähnlichen Bezeichnung reicht für

die Annahme eines Mietverhältnisses nicht aus (JBl 1979, 144; MietSlg

41.033; 5 Ob 104/97y = MietSlg 50/4 = immolex 1998, 182 ua;

RIS-Justiz RS0014431). Die Frage, ob ein Bestandvertrag oder bloß eine Vereinbarung über die Ordnung des gemeinsamen Gebrauches vorliegt, ist eine solche des Einzelfalles (SZ 54/163), der keine darüber hinausgehende Bedeutung zukommt, hängt sie doch ausschließlich von der jeweiligen konkreten Parteiabsicht ab, sodass sie keine brauchbaren Anhaltspunkte für die Beurteilung ähnlicher Fälle erwarten lässt. Insofern kann ein Einzelfall nicht als Leitjudikatur dienen, Rückschlüsse und Beispielswirkungen auf andere Fälle sind nicht zu erwarten. Im vorliegenden Fall hält sich die Auslegung der maßgeblichen Zusatzvereinbarung durch die zweite Instanz im Rahmen der Grundsätze der Rspr des Obersten Gerichtshofes. Ob auch eine andere Beurteilung vertretbar wäre, hat keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung und bildet gleichfalls keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO.RIS-Justiz RS0014431). Die Frage, ob ein Bestandvertrag oder bloß eine Vereinbarung über die Ordnung des gemeinsamen Gebrauches vorliegt, ist eine solche des Einzelfalles (SZ 54/163), der keine darüber hinausgehende Bedeutung zukommt, hängt sie doch ausschließlich von der jeweiligen konkreten Parteiabsicht ab, sodass sie keine brauchbaren Anhaltspunkte für die Beurteilung ähnlicher Fälle erwarten lässt. Insofern kann ein Einzelfall nicht als Leitjudikatur dienen, Rückschlüsse und Beispielswirkungen auf andere Fälle sind nicht zu erwarten. Im vorliegenden Fall hält sich die Auslegung der maßgeblichen Zusatzvereinbarung durch die zweite Instanz im Rahmen der Grundsätze der Rspr des Obersten Gerichtshofes. Ob auch eine andere Beurteilung vertretbar wäre, hat keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung und bildet gleichfalls keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO.

Ein Fall grober Fehlbeurteilung durch die zweite Instanz, die einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürfte, ist im vorliegenden Fall nicht zu erkennen. Dass die Beklagten ihre Mietrechte schon vor dem Abschluss der Zusatzvereinbarung erlangt hätten, behaupten sie nicht, sondern berufen sich zur Begründung von Mietverträgen auf Punkt VIII. der Zusatzvereinbarung. Die zweite Instanz hat dazu eingehende Erwägungen, auch zu den in der Zusatzvereinbarung kommenden Worten "Mietzinsregelung" (Punkt I.), "Mietzinse (Punkt II.) und "Gesamtmietzins" (Punkt III.), aber auch zu den gegen den Abschluss von Mietverträgen sprechenden Argumenten angestellt und hat nach einer Gesamtabwägung, in der auch Argumente einer vom Obersten Gerichtshof nicht überprüfbaren Beweiswürdigung - sodass sich die entsprechenden Revisionsargumente eine Überprüfung entziehen - eingeflossen sind, den Abschluss von Mietverträgen verneint. Dies beruht weder auf einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage noch auf einer unvertretbaren Auslegung, die im Interesse der Wahrung der Rechtssicherheit korrigiert werden müßte (EFSlg 79.667; 9 ObA 1026/95, 1 Ob 142/97g, insoweit nicht veröffentlicht in MietSlg 50.070 uva)Ein Fall grober Fehlbeurteilung durch die zweite Instanz, die einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürfte, ist im vorliegenden Fall nicht zu erkennen. Dass die Beklagten ihre Mietrechte schon vor dem Abschluss der Zusatzvereinbarung erlangt hätten, behaupten sie nicht, sondern berufen sich zur Begründung von Mietverträgen auf Punkt römisch VIII. der Zusatzvereinbarung. Die zweite Instanz hat dazu eingehende Erwägungen, auch zu den in der Zusatzvereinbarung kommenden Worten "Mietzinsregelung" (Punkt römisch eins.), "Mietzinse (Punkt römisch II.) und "Gesamtmietzins" (Punkt römisch III.), aber auch zu den gegen den Abschluss von Mietverträgen sprechenden Argumenten angestellt und hat nach einer Gesamtabwägung, in der auch Argumente einer vom Obersten Gerichtshof nicht überprüfbaren Beweiswürdigung - sodass sich die entsprechenden Revisionsargumente eine Überprüfung entziehen - eingeflossen sind, den Abschluss von Mietverträgen verneint. Dies beruht weder auf einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage noch auf einer unvertretbaren Auslegung, die im Interesse der Wahrung der Rechtssicherheit korrigiert werden müßte (EFSlg 79.667; 9 ObA 1026/95, 1 Ob 142/97g, insoweit nicht veröffentlicht in MietSlg 50.070 uva).

Dass der Einzelrechtsnachfolger in Miteigentumsanteile (hier: klagende Partei) an nicht verbücherte Benützungsrechte nur dann gebunden ist, wenn er sich - anders als hier - dieser Regelung ausdrücklich oder konkludent unterworfen hat, ist unbestritten (MietSlg 50.061 mwN uva).

Demnach ist das Rechtsmittel zurückzuweisen (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO). Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO. Da die klagende Partei auf die Unzulässigkeit der

gegnerischen Revision hingewiesen hat, diente ihre Revisionsbeantwortung der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung.Demnach ist das Rechtsmittel zurückzuweisen (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO). Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO. Da die klagende Partei auf die Unzulässigkeit der gegnerischen Revision hingewiesen hat, diente ihre Revisionsbeantwortung der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung.

Anmerkung

E58120 06A00520

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0060OB00052.00S.0517.000

Dokumentnummer

JJT_20000517_OGH0002_0060OB00052_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