jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/3/10 7Ob57/98b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.03.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Kropfitsch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schalich, Dr.Tittel und Dr.Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Wien, 1., Singerstraße 17-19, wider die beklagte Partei Karl S*****, vertreten durch Dr.Hannes K.Müller, Rechtsanwalt in Graz, wegen Unterlassung (Streitwert S 30.000,--), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 5.November 1997, GZ 3 R 315/97a-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Spittal/Drau vom 2.Juni 1997, GZ 3 C 51/97k-15, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 4.058,88 (darin S 676,48 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** GB ***** Spittal/Drau mit den Häusern E*****straße 8-22. Aufgrund des Bescheides des Bundesministeriums für Landesverteidigung vom 8.11.1976 wurde dem Beklagten (einem Bundesheersoldaten) - rückwirkend ab 1.8.1975 eine Naturalwohnung im Haus E*****straße 18 zur Benützung überlassen. Mit Mietvertrag vom 30.12.1986/7.1.1987 mietete der Beklagte von der Klägerin ab 1.1.1987 diese Wohnung einschließlich eines offenen Balkons, eines Dachbodenraumes und zweier Kellerräume an. Ein eigener PKW-Abstellplatz wurde weder im vorgenannten Bescheid noch im Mietvertrag erwähnt bzw zugewiesen. Der Beklagte hat seit 1975 seine Fahrzeuge auf dem Grundstück *****, das zur erwähnten EZ ***** gehört, ebenso wie andere Wohnungsinhaber der Wohnanlage abgestellt, weil Mitte der Sechzigerjahre den Wohnungsinhabern der erwähnten Häuser von der Bundesgebäudeverwaltung (im folgenden BGV), welcher die Verwaltung der Liegenschaft EZ ***** obliegt, die Empfehlung erteilt worden ist, ihre Fahrzeuge auf dem "nunmehr strittigen Teil" der Liegenschaft abzustellen. Dies geschah, um zu verhindern, daß die Fahrzeuge unmittelbar bei den Häusern geparkt wurden, was die BGV nicht duldete. Von den Wohnungsinhabern wurde weder vor noch nach Asphaltierung der strittigen Fläche im Jahr 1983 ein extra ausgewiesenes Benützungsentgelt abverlangt, noch wurde ihnen jemals mitgeteilt, daß die Benützung der Fläche lediglich bis auf jederzeitigen Widerruf durch die Klägerin gestattet sei. Die BGV brachte namens der Klägerin 1982 einen Erlaß des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 24.5.1972 am sogenannten schwarzen Brett der Häusern E*****straße 8-22 an, aus dem hervorging, daß die Kraftfahrzeuge der Wohnungsinhaber nur auf den hiefür von der zuständigen Gebäudeverwaltung bezeichneten Plätzen auf eigene

Gefahr abgestellt werden dürfen und ein Abstellen von Fahrzeugen ohne polizeiliche Bewilligung auf bundeseigenen Grundstücken verboten ist. Erstmals im Februar 1994 wurde den Wohnungsinhabern mitgeteilt, daß die Klägerin beabsichtige, gebührenpflichtige Parkplätze auf der Liegenschaft einzurichten und sie daher die Wohnungsinhaber auffordere, entweder einen entsprechenden Mietvertrag abzuschließen oder in Zukunft das Abstellen der Fahrzeuge auf dem Grundstück der Klägerin zu unterlassen. Die Wohnungsinhaber, so auch der Beklagte, schlossen keinen Mietvertrag ab und stellten ihre Fahrzeuge nach wie vor auf der strittigen Fläche ab.

Die Klägerin begehrt, dem Beklagten aufzutragen, das Abstellen seines Fahrzeuges auf der gegenständlichen Fläche zu unterlassen. Diese Teilfläche sei von den Wohnungsinhabern in der Vergangenheit unentgeltlich und ohne entsprechende Vereinbarung benützt worden. Im Februar 1994 habe die Bundesgebäudeverwaltung den Wohnungsinhabern mitgeteilt, daß dort die Errichtung bzw Markierung von gebührenpflichtigen Kfz-Abstellplätzen geplant sei. Die Benützer der Abstellflächen seien in der Folge nicht bereit gewesen, entsprechende Mietverträge dafür zu unterfertigen. Sie seien schriftlich aufgefordert worden, die strittige Fläche ab September 1994 nicht mehr zu benützen. Selbst wenn zwischen den Streitteilen eine konkludente Vereinbarung über die Abstellerlaubnis zustandegekommen wäre, könne diese nur auf eine prekaristische Überlassung ausgerichtet gewesen sein, welche von der Klägerin jederzeit einseitig widerrufen werden könne. Da sich an der Benützung der Teilfläche vor und nach Abschluß des Mietvertrages mit dem Beklagten nichts geändert habe, könne auch nicht eine konkludente Erweiterung der eingeräumten Mietrechte an der Wohnung stattgefunden haben. Überdies sei dem Beklagten gemäß § 2 ABGB sowohl zum Zeitpunkt der Zuweisung der Wohnung, als auch der Abschluß des Mietvertrages bekannt gewesen, daß die unentgeltliche Nutzung der streitgegenständlichen Fläche aufgrund der einschlägigen bundesfinanzgesetzlichen Regelungen nur gegen jederzeitigen Widerruf zulässig sei.Die Klägerin begehrt, dem Beklagten aufzutragen, das Abstellen seines Fahrzeuges auf der gegenständlichen Fläche zu unterlassen. Diese Teilfläche sei von den Wohnungsinhabern in der Vergangenheit unentgeltlich und ohne entsprechende Vereinbarung benützt worden. Im Februar 1994 habe die Bundesgebäudeverwaltung den Wohnungsinhabern mitgeteilt, daß dort die Errichtung bzw Markierung von gebührenpflichtigen Kfz-Abstellplätzen geplant sei. Die Benützer der Abstellflächen seien in der Folge nicht bereit gewesen, entsprechende Mietverträge dafür zu unterfertigen. Sie seien schriftlich aufgefordert worden, die strittige Fläche ab September 1994 nicht mehr zu benützen. Selbst wenn zwischen den Streitteilen eine konkludente Vereinbarung über die Abstellerlaubnis zustandegekommen wäre, könne diese nur auf eine prekaristische Überlassung ausgerichtet gewesen sein, welche von der Klägerin jederzeit einseitig widerrufen werden könne. Da sich an der Benützung der Teilfläche vor und nach Abschluß des Mietvertrages mit dem Beklagten nichts geändert habe, könne auch nicht eine konkludente Erweiterung der eingeräumten Mietrechte an der Wohnung stattgefunden haben. Überdies sei dem Beklagten gemäß Paragraph 2, ABGB sowohl zum Zeitpunkt der Zuweisung der Wohnung, als auch der Abschluß des Mietvertrages bekannt gewesen, daß die unentgeltliche Nutzung der streitgegenständlichen Fläche aufgrund der einschlägigen bundesfinanzgesetzlichen Regelungen nur gegen jederzeitigen Widerruf zulässig sei.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, er habe die Abstellfläche - so wie viele andere Mieter und Naturalwohnungsberechtigte - mit Wissen und Willen der Klägerin - jahrelang benützt, weshalb nach der Übung des redlichen Verkehrs und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben eine konkludente Vereinbarung über die unentgeltliche Nutzung dieser Grundstücksfläche vorliege. Die Klägerin hätte spätestens 1987 anläßlich des Abschlusses des Mietvertrages darauf hinweisen müssen, daß die Überlassung der PKW-Abstellfläche nur prekaristisch erfolge. Daß der Mietvertrag keine diesbezügliche Regelung enthalte, gehe zu Lasten der Klägerin als Vertragsverfasserin. Nachdem sie der Nutzung nach Mietvertragsabschluß nicht widersprochen habe, sei das Klagebegehren rechts- und sittenwidrig bzw schikanös.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Der Beklagte habe die Abstellfläche seit 1975 unentgeltlich und mit Wissen und Willen der Klägerin benützt. Die BGV habe den Wohnungsinhabern sogar ausdrücklich die strittige Fläche als Abstellplatz für die PKWs zugewiesen, ohne jemals auf die jederzeitige Widerruflichkeit dieser Überlassung hinzuweisen. Der Klägerin sei der von ihr zu erbringende Nachweis, daß lediglich eine Bittleihe vorliege, nicht gelungen, vielmehr sei davon auszugehen gewesen, daß eine konkludente Erweiterung des Mietvertrages erfolgt sei, wodurch dem Beklagten die Benützung der Fläche zumindest für die Dauer des Mietverhältnisses gestattet worden sei. Wegen der Entgeltlichkeit des Mietvertrags liege kein Prekarium vor.

Das Berufungsgericht bestätigte mit der angefochtenen Entscheidung dieses Urteil. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 50.000,-- übersteige und erklärte die Erhebung der ordentlichen Revision für zulässig. Gestatte

der Eigentümer einer Liegenschaft dem Mieter oder sonstigen Wohnungsberechtigten unentgeltlich und ohne ausdrückliche Fixierung der Dauer der Gebrauchsüberlassung das Abstellen von Fahrzeugen auf einem Liegenschaftsteil, ohne sich den jederzeitigen Widerruf vorbehalten zu haben, sei anzunehmen, daß der Liegenschaftseigentümer die Dauer der Abstellerlaubnis mit jener für die Benützung der Wohnung abgegrenzt habe. Auch juristische Personen könnten sich durch konkludente Handlungen verpflichten, vorausgesetzt, daß das Verhalten durch das zur Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen befugte Organ der juristischen Person gesetzt werde. Eine Vollmacht kraft äußeren Tatbestandes (§ 1029 ABGB) setze ein Verhalten des Machtgebers voraus, woraus der Dritte nach den Regeln des redlichen Verkehrs auf eine Bevollmächtigung des Vertreters schließen könne. Entscheidend sei hiebei nicht, daß sich der Dritte auf den äußeren Tatbestand verlassen habe, sondern nur, daß er sich bei Anwendung gehöriger Aufmerksamkeit darauf verlassen durfte. Eine Vollmacht kraft äußeren Tatbestandes komme auch bei juristischen Personen öffentlichen Rechts in Betracht, wenn der äußere Tatbestand, aus dem sich der Geschäftswille ergebe, von dem zur Vertretung befugten Organ gesetzt worden sei. Ob die Vertretungsbefugnis des Organs durch die Satzung mit Wirkung für Dritte beschränkt wurde oder ob nur eine grundsätzlich nicht beachtliche Differenz zwischen rechtlichem Können und Dürfen vorliege, richte sich im Einzelfall danach, ob eine Norm nur bestimmte Ermächtigungsrichtlinien für die Willensbildung der Verwaltung oder zugleich Regeln für das Verhältnis zwischen den Vertragspartnern vereinige. Sobald ein Gesetz gehörig kundgemacht worden sei, könne sich niemand damit entschuldigen, daß ihm dasselbe nicht bekannt worden sei. Im vorliegenden Fall sei eine konkludente Vereinbarung über die unentgeltliche Überlassung einer Fläche zum Abstellen eines PKWs für die Dauer der Benützung der Wohnung durch den Beklagten zustandegekommen. Dem Hinweis der Klägerin, daß dem Beklagten bekannt war oder bekannt gewesen sein mußte, daß die Bundesgebäudeverwaltung nach haushaltsrechtlichen Vorschriften unbewegliche Sachen grundsätzlich nur prekaristisch überlassen dürfe, komme keine Bedeutung zu. Auch aufgrund des Erlasses des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 24.5.1972 könne nicht auf einem mangelnden Bindungswillen der BGV geschlossen werden, weil diese die jeweiligen Wohnungsinhaber ausdrücklich darauf hingewiesen habe, daß deren Fahrzeuge nur auf der strittigen Fläche abgestellt werden dürften. Es stehe zwar unzweifelhaft fest, daß im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses mit dem Beklagten das Bundeshaushaltsgesetz (BHG) bereits gehörig kundgemacht und auch schon wirksam geworden sei und somit damals auch schon die zitierte Ermächtigung des Finanzministers gemäß § 64 Abs 1 leg cit, aus welcher abzuleiten sei, daß die Überlassung der Nutzung unbeweglichen Bundesvermögens nur entgeltlich oder auf jederzeitigen Widerruf (= prekaristisch) in Betracht komme, in Geltung gewesen sei; nach Meinung des Berufungsgerichtes handle es sich dabei aber nur um eine Ermächtigungsrichtlinie für die Willensbildung der Verwaltung, welche sich - ebenso wie die vorher jeweils jährlich erlassenen Bundesfinanzgesetze - nicht an die Rechtsunterworfenen gerichtet habe. Die Klägerin habe also durch das ihr zurechenbare Verhalten der zuständigen Beamten der BGV, welche dem Beklagten und den anderen Wohnungsinhabern die genannte Fläche als Abstellplatz für ihre Fahrzeuge ausdrücklich zugewiesen habe, auch dem Beklagten gegenüber schlüssig zum Ausdruck gebracht, daß diese Fläche für die Dauer seiner Wohnungsnahme im Haus E*****straße 18 leihweise mitüberlassen werde. Daß damit zugleich die Ermächtigung nach § 64 Abs 1 Z 3 BHG überschritten wurde, könne dem Beklagten nicht zum Nachteil gereichen.Das Berufungsgericht bestätigte mit der angefochtenen Entscheidung dieses Urteil. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 50.000,-- übersteige und erklärte die Erhebung der ordentlichen Revision für zulässig. Gestatte der Eigentümer einer Liegenschaft dem Mieter oder sonstigen Wohnungsberechtigten unentgeltlich und ohne ausdrückliche Fixierung der Dauer der Gebrauchsüberlassung das Abstellen von Fahrzeugen auf einem Liegenschaftsteil, ohne sich den jederzeitigen Widerruf vorbehalten zu haben, sei anzunehmen, daß der Liegenschaftseigentümer die Dauer der Abstellerlaubnis mit jener für die Benützung der Wohnung abgegrenzt habe. Auch juristische Personen könnten sich durch konkludente Handlungen verpflichten, vorausgesetzt, daß das Verhalten durch das zur Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen befugte Organ der juristischen Person gesetzt werde. Eine Vollmacht kraft äußeren Tatbestandes (Paragraph 1029, ABGB) setze ein Verhalten des Machtgebers voraus, woraus der Dritte nach den Regeln des redlichen Verkehrs auf eine Bevollmächtigung des Vertreters schließen könne. Entscheidend sei hiebei nicht, daß sich der Dritte auf den äußeren Tatbestand verlassen habe, sondern nur, daß er sich bei Anwendung gehöriger Aufmerksamkeit darauf verlassen durfte. Eine Vollmacht kraft äußeren Tatbestandes komme auch bei juristischen Personen öffentlichen Rechts in Betracht, wenn der äußere Tatbestand, aus dem sich der Geschäftswille ergebe, von dem zur Vertretung befugten Organ gesetzt worden sei. Ob die Vertretungsbefugnis des Organs durch die Satzung mit Wirkung für Dritte beschränkt wurde oder ob nur eine grundsätzlich nicht beachtliche Differenz zwischen rechtlichem Können und Dürfen vorliege,

richte sich im Einzelfall danach, ob eine Norm nur bestimmte Ermächtigungsrichtlinien für die Willensbildung der Verwaltung oder zugleich Regeln für das Verhältnis zwischen den Vertragspartnern vereinige. Sobald ein Gesetz gehörig kundgemacht worden sei, könne sich niemand damit entschuldigen, daß ihm dasselbe nicht bekannt worden sei. Im vorliegenden Fall sei eine konkludente Vereinbarung über die unentgeltliche Überlassung einer Fläche zum Abstellen eines PKWs für die Dauer der Benützung der Wohnung durch den Beklagten zustandegekommen. Dem Hinweis der Klägerin, daß dem Beklagten bekannt war oder bekannt gewesen sein mußte, daß die Bundesgebäudeverwaltung nach haushaltsrechtlichen Vorschriften unbewegliche Sachen grundsätzlich nur prekaristisch überlassen dürfe, komme keine Bedeutung zu. Auch aufgrund des Erlasses des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 24.5.1972 könne nicht auf einem mangelnden Bindungswillen der BGV geschlossen werden, weil diese die jeweiligen Wohnungsinhaber ausdrücklich darauf hingewiesen habe, daß deren Fahrzeuge nur auf der strittigen Fläche abgestellt werden dürften. Es stehe zwar unzweifelhaft fest, daß im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses mit dem Beklagten das Bundeshaushaltsgesetz (BHG) bereits gehörig kundgemacht und auch schon wirksam geworden sei und somit damals auch schon die zitierte Ermächtigung des Finanzministers gemäß Paragraph 64, Absatz eins, leg cit, aus welcher abzuleiten sei, daß die Überlassung der Nutzung unbeweglichen Bundesvermögens nur entgeltlich oder auf jederzeitigen Widerruf (= prekaristisch) in Betracht komme, in Geltung gewesen sei; nach Meinung des Berufungsgerichtes handle es sich dabei aber nur um eine Ermächtigungsrichtlinie für die Willensbildung der Verwaltung, welche sich - ebenso wie die vorher jeweils jährlich erlassenen Bundesfinanzgesetze - nicht an die Rechtsunterworfenen gerichtet habe. Die Klägerin habe also durch das ihr zurechenbare Verhalten der zuständigen Beamten der BGV, welche dem Beklagten und den anderen Wohnungsinhabern die genannte Fläche als Abstellplatz für ihre Fahrzeuge ausdrücklich zugewiesen habe, auch dem Beklagten gegenüber schlüssig zum Ausdruck gebracht, daß diese Fläche für die Dauer seiner Wohnungsnahme im Haus E*****straße 18 leihweise mitüberlassen werde. Daß damit zugleich die Ermächtigung nach Paragraph 64, Absatz eins, Ziffer 3, BHG überschritten wurde, könne dem Beklagten nicht zum Nachteil gereichen.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen diese Entscheidung erhobene Revision der Klägerin ist nicht berechtigt.

Die Revision stützt sich im wesentlichen nur auf die in der Entscheidung 1 Ob 229/97a ausgesprochene Rechtsansicht, daß derjenige, der mit der öffentlichen Hand einen Vertrag schließt, die für deren Willensbildung geltenden öffentlich-rechtlichen Beschränkungen beachten und auch dann gegen sich gelten lassen müsse, wenn er sie nicht gekannt haben sollte. Allerdings lag der zitierten Entscheidung die behauptete Veräußerung einer (See-)Grundstücksfläche, zu der es der ausdrücklichen Zustimmung des Bundesministers für Finanzen bedurft hätte, die aber nach den dortigen Feststellungen nicht erteilt worden ist, sowie ein Anerkenntnis des Eigentumsüberganges auf die dortigen Kläger durch einen Landesbeamten zugrunde. Zu dieser völlig anders gelagerten Feststellungslage sprach der Oberste Gerichtshof aus, daß sich die Genehmigungspflicht durch den Finanzminister (oder einen anderen hiezu substituierten Minister) für den behaupteten Eigentumsübergang am strittigen Grundstück aus dem Gesetz ergebe.

Die Auffassung der Vorinstanzen, daß für die Beurteilung, ob die Vermietung an den Beklagten auch die Abstellfläche für den PKW mitumfaßt habe, allein der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses maßgeblich sei, ist nicht ganz zutreffend. Vielmehr kommt auch den davor liegenden Benützungsverhältnissen insofern Bedeutung zu, als dem Beklagten mit dem Anbot, anstelle der bisherigen Gebrauchsüberlassung im Rahmen einer Naturalwohnungsvereinbarung einen Mietvertrag abzuschließen, für die Zukunft die Benützung der bisher in Anspruch genommenen Räume und Flächen ohne umfangsmäßige Veränderung angeboten wurde. Demnach wurde allein die Rechtsform der Benützung verändert. Daß der Beklagte bei Mietvertragsabschluß den von der BGV zugewiesenen Abstellplatz auch benützt hat, ist unstrittig, allerdings wurde darüber bei Mietvertragsabschluß nichts gesprochen und fand dieser Umstand in der Mietvertragsurkunde keinen Niederschlag. Aufgrund der durch den Mietvertrag mit dem Beklagten nur rechtlich veränderten Gebrauchsüberlassung mußte aber der BGV klar sein, daß der Beklagte diesen Vertrag nur so verstehen konnte, daß er die bisher benützten Räume und Flächen auch weiterhin benützen kann, und in diesem Sinne so abgeschlossen hat. Ein Vertrag kommt durch korrespondierende Erklärungen zustande, d.h. die Annahme muß nach allgemeinen Auslegungsregeln zum Ausdruck bringen, daß der Erklärungsempfänger den Inhalt des Angebotes als vertragliche Regelung akzeptiert. § 863 iVm §§ 870 ff und § 914 ABGB zeigen, daß es für das Vorliegen ebenso wie für die Bedeutung einer Erklärung nicht primär auf den Willen des Erklärenden, sondern vielmehr auf das Verständnis ankommt, das ein redlicher Erklärungsempfänger von dieser gewinnen durfte und

gewonnen hat (vgl Rummel in Rummel ABGB2 § 861 Rz 4 und § 863 Rz 8 mwN). Es wäre daher Verpflichtung der BGV gewesen, den Beklagten schon bei Abschluß des Mietvertrages darauf hinzuweisen, daß nunmehr die strittige Abstellfläche Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung sein sollte. Dies hat sie jedoch unterlassen. Dem Argument der Revisionswerberin, die BGV sei bei Mietvertragsabschluß nicht zu einer unentgeltlichen Überlassung der Abstellfläche ermächtigt gewesen und diese Gesetzeslage hätte dem Beklagten bekannt sein müssen, ist entgegenzuhalten, daß die Vermietung der Wohnung an den Beklagten entgeltlich war und daß dabei die Überlassung von bisher benützten Nebenräumen, die nicht im Wohnungsverband lagen, ohne eine zusätzliche d.h. extra ausgewiesene Zinsbelastung erfolgt ist. Vom Beklagten mußte daher ebenso die gleichzeitige Überlassung der Abstellfläche gleich jener der Nebenräume als vom von der BGV geforderten Mietzins umfaßt und daher aus seiner Sicht als entgeltlich beurteilt werden. Eine dem Beklagten zuzurechnende Kenntnis, daß die BGV gar nicht ermächtigt war, eine bundesintern als unentgeltlich beurteilte Überlassung der Abstellfläche vorzunehmen, kann dem Beklagten nicht zur Last gelegt werden, weil, wie bereits oben dargelegt, die BGV, wie dies allein aus dem Anbot, die gegenständliche Abstellfläche gegen einen Anerkennungszins zu vermieten, zu einer entsprechenden Vergabe ermächtigt war. Ob diese Flächenmiete von der internen Kalkulation des Mietzinses für die Wohnung und Nebenräume durch die Klägerin mitumfaßt war oder nicht, konnte einem Außenstehenden ohne entsprechende Erklärung des abschließenden Organes nicht erkennbar werden.Die Auffassung der Vorinstanzen, daß für die Beurteilung, ob die Vermietung an den Beklagten auch die Abstellfläche für den PKW mitumfaßt habe, allein der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses maßgeblich sei, ist nicht ganz zutreffend. Vielmehr kommt auch den davor liegenden Benützungsverhältnissen insofern Bedeutung zu, als dem Beklagten mit dem Anbot, anstelle der bisherigen Gebrauchsüberlassung im Rahmen einer Naturalwohnungsvereinbarung einen Mietvertrag abzuschließen, für die Zukunft die Benützung der bisher in Anspruch genommenen Räume und Flächen ohne umfangsmäßige Veränderung angeboten wurde. Demnach wurde allein die Rechtsform der Benützung verändert. Daß der Beklagte bei Mietvertragsabschluß den von der BGV zugewiesenen Abstellplatz auch benützt hat, ist unstrittig, allerdings wurde darüber bei Mietvertragsabschluß nichts gesprochen und fand dieser Umstand in der Mietvertragsurkunde keinen Niederschlag. Aufgrund der durch den Mietvertrag mit dem Beklagten nur rechtlich veränderten Gebrauchsüberlassung mußte aber der BGV klar sein, daß der Beklagte diesen Vertrag nur so verstehen konnte, daß er die bisher benützten Räume und Flächen auch weiterhin benützen kann, und in diesem Sinne so abgeschlossen hat. Ein Vertrag kommt durch korrespondierende Erklärungen zustande, d.h. die Annahme muß nach allgemeinen Auslegungsregeln zum Ausdruck bringen, daß der Erklärungsempfänger den Inhalt des Angebotes als vertragliche Regelung akzeptiert. Paragraph 863, in Verbindung mit Paragraphen 870, ff und Paragraph 914, ABGB zeigen, daß es für das Vorliegen ebenso wie für die Bedeutung einer Erklärung nicht primär auf den Willen des Erklärenden, sondern vielmehr auf das Verständnis ankommt, das ein redlicher Erklärungsempfänger von dieser gewinnen durfte und gewonnen hat vergleiche Rummel in Rummel ABGB2 Paragraph 861, Rz 4 und Paragraph 863, Rz 8 mwN). Es wäre daher Verpflichtung der BGV gewesen, den Beklagten schon bei Abschluß des Mietvertrages darauf hinzuweisen, daß nunmehr die strittige Abstellfläche Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung sein sollte. Dies hat sie jedoch unterlassen. Dem Argument der Revisionswerberin, die BGV sei bei Mietvertragsabschluß nicht zu einer unentgeltlichen Überlassung der Abstellfläche ermächtigt gewesen und diese Gesetzeslage hätte dem Beklagten bekannt sein müssen, ist entgegenzuhalten, daß die Vermietung der Wohnung an den Beklagten entgeltlich war und daß dabei die Überlassung von bisher benützten Nebenräumen, die nicht im Wohnungsverband lagen, ohne eine zusätzliche d.h. extra ausgewiesene Zinsbelastung erfolgt ist. Vom Beklagten mußte daher ebenso die gleichzeitige Überlassung der Abstellfläche gleich jener der Nebenräume als vom von der BGV geforderten Mietzins umfaßt und daher aus seiner Sicht als entgeltlich beurteilt werden. Eine dem Beklagten zuzurechnende Kenntnis, daß die BGV gar nicht ermächtigt war, eine bundesintern als unentgeltlich beurteilte Überlassung der Abstellfläche vorzunehmen, kann dem Beklagten nicht zur Last gelegt werden, weil, wie bereits oben dargelegt, die BGV, wie dies allein aus dem Anbot, die gegenständliche Abstellfläche gegen einen Anerkennungszins zu vermieten, zu einer entsprechenden Vergabe ermächtigt war. Ob diese Flächenmiete von der internen Kalkulation des Mietzinses für die Wohnung und Nebenräume durch die Klägerin mitumfaßt war oder nicht, konnte einem Außenstehenden ohne entsprechende Erklärung des abschließenden Organes nicht erkennbar werden.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPODie Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E49564 07A00578

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0070OB00057.98B.0310.000

Dokumentnummer

JJT_19980310_OGH0002_0070OB00057_98B0000_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