jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/2/6 6Ob631/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.02.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Redl, Dr. Kellner und Dr. Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Helmut SCH*****, 2.) Helga SCH*****, beide vertreten durch Dr. Wilhelm Winkler und andere Rechtsanwälte in Bregenz, wider die beklagte Partei Edith SCH*****, vertreten durch Dr. Bertram Grass, Rechtsanwalt in Bregenz, wegen Wiederherstellung eines Abstellplatzes, Entfernung von Zäunen und Feststellung (Streitwert S 30.000,-) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgerichtes vom 14. Mai 1991, GZ 1 a R 144/91-33, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Bregenz vom 12. November 1990, GZ 2 C 577/89x-26, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben und das angefochtene Urteil dahin abgeändert, daß das Ersturteil wieder hergestellt wird. Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit S 14.732,78 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin S 2.455,46 Umsatzsteuer) sowie die mit S 5.485,34 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 1.500,- Barauslagen und S 664,22 Umsatzsteuer) binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind seit Jänner 1979 Mieter einer Wohnung im Hause Bregenz, J*****-Straße *****, das seit 1989 im Alleineigentum der Beklagten steht. Voreigentümerin war die gemeinnützige E***** Baugenossenschaft reg. Genossenschaft mbH mit dem Sitz in Wien. Mit dieser haben die Kläger den Mietvertrag geschlossen.

Die Kläger stellten nachstehende Urteilsbegehren:

1. Die beklagte Partei sei schuldig, die auf der Liegenschaft J*****-Straße 27 in Bregenz errichteten Zäune, und zwar den in der Verlängerung der Nordwestseite des Hauses zwischen Westecke des Hauses und öffentlicher Verkehrsfläche errichteten Zaun und den in der Verlängerung der nordöstlichen Seite zwischen Nordwestseite des Hauses und norwestlicher Grundstücksgrenze zum Grundstück J*****-Straße 25 errichteten Zaun zu entfernen;

2. Die beklagte Partei sei schuldig, den auf dem westlichen Hausvorplatz vorhanden gewesenen Abstellplatz für Fahrzeuge im Ausmaß von 6 m x 2,5 m, und zwar situiert am nordwestlichen Rand des über diesen Vorplatz verlaufenden Zufahrstweges, wieder herzustellen und zu diesem Zweck die von ihr angebrachte Begrünung zu entfernen und die zuvor dort angebracht gewesenen Betonplatten samt erforderlicher Fundierung wieder anzubringen, und

3. es werde festgestellt, daß den Klägern die Benützung des Trockenplatzes zum Trocknen der Wäsche im Bereich südöstlich des Gebäudes gestattet sei.

Die Kläger brachten dazu vor, das mit der Baugenossenschaft abgeschlossene Bestandverhältnis sei über den im schriftlichen Mietvertrag vom 12. März 1979 festgelegten Umfang hinaus erweitert worden. Es stünden ihnen vereinbarungsgemäß nicht nur prekaristisch die Benützung eines Fahrzeugabstellplatzes und bestimmter das Haus umgebender Gartenflächen (insbesondere von dort aufgestellten Schuppen und Wäschetrocknern) zu. Die Beklagte habe diese Benützung nach Erwerb der Liegenschaft durch Entfernen der Befestigungen des Fahrzeugabstellplatzes und Begrünen sowie durch Aufstellen von Zäunen unmöglich gemacht bzw. erschwert.

Die Beklagte wandte ein, den Klägern seien keine Bestandrechte eingeräumt worden, die über den schriftlichen Mietvertrag hinausreichten. Die Benützung weiterer Grundstückflächen seien nur gegen jederzeitigen Widerruf gestattet worden. Der Widerruf sei lange vor Klagseinbringung erfolgt; seither sei die Benützung der beanspruchten Außenflächen titellos.

Folgender Sachverhalt steht fest:

Bereits die Vormieterin der Wohnung der Kläger benützte Teile der das Haus J*****-Straße 27 umschließenden Liegenschaft. Nach der Auflösung des Mietvertrages zum 31. Dezember 1978 übergab sie den Klägern die Wohnungsschlüssel. Der schriftliche Mietvertrag wurde den Klägern von der Eigentümerin, der Baugenossenschaft, mit der Post zugesandt. Nach diesem Vertrag ist Bestandgegenstand die in der Wohnanlage J*****-Straße 27 im Parterre gelegene Wohnung Nr. 1 bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, WC und Abstellraum mit einer Gesamtfläche von 64,48 m2. Den Mietern wird in Punkt I Abs 2 das Mitbenützungsrecht an der Waschküche, dem Trockenboden sowie den sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen nach den dafür jeweils besonders festgesetzten Bestimmungen und den Vorschriften der Hausordnung eingeräumt. Nach Punkt VII des Vertrages unterwirft sich der Mieter der jeweils gültigen von der Genossenschaft festgesetzten Hausordnung sowie den gleicher Art festgesetzten jeweils geltenden besonderen Bestimmungen über die Benützung der unter Punkt I Abs 2 genannten Anlagen und Einrichtungen und haftet für ihre Befolgung. Punkt X bestimmt, daß Abänderungen dieses Vertrages der schriftlichen Vereinbarung bedürfen. Die Kläger haben den Vertrag durchgelesen und unterfertigt und, ohne darin Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen, wieder an die Baugenossenschaft nach Wien übermittelt. Im Hausflur hing "seit eh und je" die den Klägern bekannte Hausordnung, in deren Punkt 5 (Benützung allgemeiner Teile des Hauses) unter anderem festgehalten ist, daß das Abstellen von Wagen und Fahrzeugen aller Art in den Höfen und auf gemeinschaftseigenen Zufahrtswegen nur mit schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft gestattet ist und unbebaute Grundstücksteile, die den Mietern von Genossenschaftswohnungen zum Anbau von Gemüse und Blumen - nicht gestattet ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - überlassen wurden oder werden, nicht Gegenstand des Mietvertrages sind. Die Überlassung von solchen Grundstücksteilen erfolgte und erfolgt vielmehr in jedem Falle gegen jederzeitigen Widerruf. Das Trocknen der Wäsche ist ausnahmslos am Trockenboden oder an hiefür bestimmten Trockenplätzen gestattet.

Die Wohnung wurde den Klägern vom Zeugen Norbert K***** übergeben. Dieser war schon vor 1979 und bis zum Jahre 1985 Mieter einer Wohnung in einem benachbarten Haus der Baugenossenschaft und kümmerte sich um deren Angelegenheiten. Er hatte die Mietzinse zu kassieren die Einhaltung der Hausordnung zu kontrollieren, Schäden an Gebäuden zu melden, Mietinteressenten vorzuschlagen und sie die Wohnungen zu besichtigen zu lassen, die Übergabe der Wohnungen an die Mieter zu besorgen und schriftliche Erklärungen auf Auflösung von Bestandverhältnissen nach Wien weiterzuleiten. Er wies auch die Kläger in ihre Wohnung ein und erklärte, sie könnten die Außenanlagen, die zum Haus gehörten, in der selben Art und Weise und im selben Umfang benützen, wie sie die Vormieterin zuletzt benützt hatte. Deren Benützungsart und Umfang behielten die Kläger im wesentlichen bei. Dies war Norbert K***** zumindest bis zum Jahre 1985 bekannt. Er widersprach der Benützung nicht, wies auch nicht darauf hin, daß das Vorgehen der Kläger nicht dem schriftlichen Mietvertrag oder der Hausordnung entspreche oder von den maßgeblichen Leuten der Baugenossenschaft nicht toleriert werde, sie daher mit einem jederzeitigen Widerruf der Benützung der Außenflächen (Garten, Trockenplatz) rechnen müßten. Die Kläger konnten annehmen, daß die Verhaltensweise des Zeugen K***** im Zusammenhang mit dem Vermögen der Baugenossenschaft in Bregenz intern gebilligt werde. Der Organe der Genossenschaft kannten Benützungsart und Benützungsumfang ihrer Liegenschaft in Bregenz, wie sie in den Punkten 1. bis 3. des Klagebegehrens umschrieben ist, durch die Kläger, für welche die Weiterbenützung dieser Flächen mit Erleichterungen verbunden ist.

Die Einfahrt von der J*****-Straße zum Haus war gekiest und wurde von der Vormieterin der Kläger nicht als Abstellplatz benützt. Der Erstkläger befestigte diesen Bereich im Sommer 1979 mit Betonplatten. Von der Vermieterin wurden keine Rechte hinsichtlich eines Autoabstellplatzes eingeräumt. Mit Schreiben vom 23. Oktober 1985 machte die Vermieterin die Kläger darauf aufmerksam, daß das Parken im Hof - im Bereich des befestigten Platzes - nicht gestattet und die Einfahrt frei zu halten sei, es sei nur das Ein- und Ausladen gestattet. Mit Schreiben vom 21. Jänner 1986 teilte sie mit, daß ab sofort die Einfahrt zum Haus nicht mehr gestattet sei. Sollte die Anweisung nicht befolgt werden, müsse mit Besitzstörungsklage vorgegangen werden. Um eine neue Parkmöglichkeit zu schaffen, befestigten die Kläger ohne Absprache mit der Genossenschaft oder auch nur mit dem Zeugen K***** im Herbst 1988 einen Teil des Gartens mit Schotter, mußten diesen aber über Aufforderung wieder entfernen. Seither stellen die Kläger ihr Fahrzeug auf der Straße ab.

Die Platten des ehemaligen Abstellplatzes wurden, nachdem die Kläger Aufforderungen der Beklagten nicht nachgekommen war, von dieser im April 1989 entfernt. Sie nahm eine Begrünung vor und stellte in jenem Bereich, in welchem die Kläger versucht hatten, einen neuen Parkplatz anzulegen, einen Zaun auf. Einen weiteren Zaun mit einem doppelflügeligen Tor brachten die Beklagte von der hinteren Hausecke verlaufend bis zum Nachbargrundstück an. In diesem Zaun ist ein unversperrtes doppelflügeliges Tor eingebaut, durch welches der eingeschlossene Gartenteil erreicht werden kann.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren in allen drei Punkten ab. Es führte rechtlich aus, die Kläger hätten den Beweis, daß Bestandrechte über die Benützung der Wohnung und der gemeinsamen Innenräume hinaus vereinbart worden seien, nicht erbracht. Der Zeuge K***** sei zu einer Rechtseinräumung nicht beauftragt und nicht bevollmächtigt gewesen; es liege auch keine Anscheinsvollmacht vor. Die vertraglichen Rechtsbeziehungen zwischen den Klägern und der Baugenossenschaft seien abschließend in der Mietvertragsurkunde festgelegt worden. Zu schriftlichen Abänderungen sei es nie gekommen. Die Hausordnung enthalte keine Regelungen ungewöhnlichen Inhaltes.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger teilweise Folge, verurteilte die Beklagte zur Entfernung der errichteten Zäune (Punkt 1. des Klagebegehrens), stellte fest, daß den Klägern die Benützung des Wäschetrockenplatzes im Bereich südöstlich des Gebäudes gestattet sei (Punkt 3. des Klagebegehrens) und wies das Begehren auf Wiederherstellung des Autoabstellplatzes ab (Punkt 2. des Klagebegehrens).

Rechtlich sei es unerheblich, ob bezüglich des Autoabstellplatzes den Klägern nur ein Prekarium oder ein dingliches Nutzungsrecht zugekommen sei, weil die Kläger ein allfälliges Nutzungsrecht dadurch aufgegeben hätten, daß sie der Räumungsaufforderung der Vermieterin unverzüglich nachgekommen seien. Damit hätten sie jedenfalls schlüssig auf allfällige Rechte verzichtet.

Anders verhalte es sich mit dem übrigen Klagebegehren. Die behaupteten Rechte ergäben sich zwar weder aus dem schriftlichen Mietvertrag noch aus der Hausordnung, doch seien hier die Voraussetzungen einer Anscheinsvollmacht des Zeugen K***** gegeben. Wenn dieser schon zu Beginn des Rechtsverhältnisses der Kläger mit der Baugenossenschaft eindeutig zu erkennen gegeben habe, daß er seine Erklärungen mit Wirkung für diese abgebe und den Klägern erklärt habe, sie könnten die Außenanlagen in der selben Art und Weise und im selben Umfang wie die Vormieterin weiterbenützen und dabei nicht darauf hingewiesen habe, daß diese Berechtigung seitens der Baugenossenschaft jederzeit einseitig widerrufen werden könne, so müsse darin eine Ergänzung des Mietvertrages gesehen werden. Da die zuständigen Organe der Baugenossenschaft trotz Kenntnis der Benützungsart der Kläger dieser nicht entgegengetreten seien, hätten diese nach der gegebenen Gesamtsituation darauf vertrauen dürfen, daß ihre Nutzung im Rahmen des Mietvertrages und nicht nur prekaristisch erfolge. Schließlich sehe Punkt X des Mietvertrages nur vor, daß Abänderungen der schriftlichen Vereinbarung bedürften; daß diese Bestimmung auch ergänzende Vereinbarung über Außenanlagen betreffe, könne daraus nicht abgeleitet werden.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- nicht übersteige, weil keine Veranlassung bestehe, von der durch die Kläger selbst vorgenommenen Bewertung der einzelnen Begehren mit je S 10.000,- abzugehen und daß die Revision gemäß § 502 Abs 2 ZPO jedenfalls unzulässig sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen dieser Ansicht zulässig.

Es ist ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, daß seit der ZPO-Novelle 1983 unter § 49 Abs 2 Z 5 JN

nicht nur Feststellungsklagen auf Bestehen oder Nichtbestehen eines Bestandverhältnisses fallen, sondern auch der sich aus dem behaupteten Bestehen oder Nichtbestehen eines Bestandverhältnisses ergebende Leistungsanspruch (WoBl 1991, 67 ua). In der vorliegenden Rechtssache mußte als Grundlage der Entscheidung über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Bestandverhältnisses zwischen den Streitteilen erkannt werden. Die Zulässigkeit der Revision ist daher nicht nach § 502 Abs 2 ZPO, sondern nach der Ausnahmebestimmung des § 502 Abs 3 Z 2 ZPO in Verbindung mit § 502 Abs 1 ZPO zu beurteilen. Das Berufungsgericht hätte daher aussprechen müssen, ob die ordentliche Revision an den Obersten Gerichtshof gemäß § 502 Abs 1 ZPO zulässig ist. Da der Oberste Gerichtshof an einen Ausspruch des Berufungsgerichtes über die Zulässigkeit der Revision nicht gebunden ist und dieser Berechtigung zukommt, war es entbehrlich, die Akten dem Berufungsgericht mit dem Auftrag zurückzustellen, sein Urteil durch den hier richtigen Ausspruch zu ergänzen.

Es trifft zu, daß für die Annahme einer Anscheins- oder Duldungsvollmacht Umstände vorhanden sein müssen, die geeignet sind, im Dritten den begründeten Glauben zu erwecken, daß der Vertreter zum Abschluß des Geschäftes befugt sei und daß das Vertrauen seine Grundlage im Verhalten des Vollmachtgebers haben muß, der diesen äußeren Tatbestand geschaffen und die Überzeugung des Dritten vom Vorhandensein der Vertretungsmacht begründet hat. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Der Zeuge K***** hat nach den Feststellungen nur untergeordnete Verrichtungen, für welche eine persönliche Anwesenheit erforderlich war, für die Vermieterin ausgeübt. Schon aus der Tatsache, daß der schriftliche Mietvertrag von der Vermieterin mit der Post direkt an die Mieter gesandt und von diesen nach Unterfertigung wieder rückgemittelt wurde, mußte diesen klar sein, daß dem Zeugen K***** keine Abschlußvollmacht zukam und er zu Vertragsänderungen - auch eine Vertragserweiterung oder -ergänzung stellt eine Abänderung dar - nicht berechtigt war. Auch daraus, daß die Genossenschaft nach Kenntnis von Unzukömmlichkeiten mit dem von den Klägern in Anspruch genommenen Fahrzeugabstellplatz - und diesen hatte nach den Feststellungen die Vormieterin keineswegs schon benutzt - die Benützung nachdrücklich untersagte und die Kläger dem Begehren auch Folge leisteten, ergibt sich deutlich, daß weder das von den Klägern behauptete Vertrauen in die Abschlußmacht des Vertreters gegeben war noch daß dieses seine Grundlage im Verhalten des vermeintlichen Vollmachtgebers haben konnte.

Es ist zwar richtig, daß die Vereinbarung der Schriftform für Vertragsänderungen im Sinne des § 884 ABGB nur eine Auslegungsregel darstellt und durch den Nachweis des gegenteiligen Parteiwillens nach allgemeinen Regeln entkräftet werden kann. Die Parteien selbst können daher jederzeit einvernehmlich, ausdrücklich oder auch stillschweigend, von der vereinbarten Form abgehen, also zusätzliche formlose Abreden in der Absicht, dennoch eine Bindung zu erzeugen, treffen. Diese Absicht muß aber von jenem, der sich darauf beruft, bewiesen werden. Der Vereinbarung der Schriftform für Vertragsänderungen kommt besondere Bedeutung gerade bei Einschaltung von Vertretern, Boten oder Abschlußvermittlern zu. Hier bewirkt die Klausel zusätzlich zur Beschränkung des Bindungswillens der Parteien eine Vollmachtsbeschränkung auf das, was schriftlich fixiert ist (vgl Rummel in Rummel, ABGB2 Rz 3 zu § 884 mwN). Der vorliegende Mietvertrag, der die von der Vermieterin erlassene, den Klägern bekannte Hausordnung ausdrücklich miteinbezieht, ist auch entgegen der Ansicht der Kläger keineswegs so knapp gefaßt, daß mündliche Erklärungen über das Vertragsobjekt geradezu vorausgesetzt sind. Die Vereinbarung der Schriftform bewirkt daher, daß mündliche Nebenabreden, die ein Vertreter getroffen hat, wegen Vollmachtsmangels jedenfalls nicht gelten. Die Äußerung des Zeugen K***** die Kläger könnten die Außenflächen des Hauses so benützen, wie dies schon die Vormieterin getan habe, konnten daher nur im Rahmen des abgeschlossenen schriftlichen Vertrages verbindlich sein, also nur in der Einräumung eines prekaristischen, jederzeit widerruflichen Benützungsrechtes Wirkung entfalten. Auch die vom Berufungsgericht getroffene Feststellung, den Organen der Vermieterin seien Benützungsart und -umfang ihrer Liegenschaft durch die Kläger bekannt gewesen, ändert an der rechtlichen Beurteilung nichts, denn diese Organe konnten mit einer prekaristischen Benützung durchaus einverstanden gewesen sein, ohne daraus erkennen zu müssen, daß die Kläger aus der nur gegen jederzeitigen Widerruf gestatteten Benützung Rechte im Sinne einer Erweiterung des abgeschlossenen Vertrages ableiten wollten.

Nur der Vollständigkeit halber sei angeführt, daß sich selbst unter Zugrundelegung der unrichtigen Rechtsansicht des Berufungsgerichtes das gestellte Begehren - nämlich die gänzliche Entfernung der errichteten Zäune - aus den vorliegenden Feststellungen nicht ableiten ließe.

Der Revision war daher Folge zu geben und das Ersturteil wieder herzustellen.

Der Ausspruch über die Rechtsmittelkosten beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E29318

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0060OB00631.91.0206.000

Dokumentnummer

JJT_19920206_OGH0002_0060OB00631_9100000_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