jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1991/7/10 1Ob530/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.07.1991

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann, Dr. Schlosser, Dr. Graf und Dr. Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eugen DE M*****, vertreten durch Dr. Gerd Hartung und Dr. Hildegard Hartung, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Verlassenschaft nach der am 27.8.1984 verstorbenen Magdalena DE M*****, wohnhaft gewesen, vertreten durch Dr. Michael Auer, Rechtsanwalt, Wien 1., Naglergasse 6, als Verlassenschaftskurator, wegen Räumung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 24. Oktober 1990, GZ 48 R 586/90-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 16. Juli 1990, GZ 8 C 476/89-15, teilweise 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 3.264,-- bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 544,-- Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Erblasserin war Alleineigentümerin des Hauses Wien 12., Schlöglgasse 38. Im ersten Stock befanden sich ursprünglich zwei gesonderte Wohneinheiten (Nr. 6 ud 7), die jedoch schon 1907 zu einer Wohnung zusammengelegt wurden.

Die Erblasserin hinterließ vier Kinder, darunter den Kläger. Das Verlassenschaftsverfahren ist noch nicht beendet. Im Zuge dieses Verfahrens wurde die Wohnung Nr.6/7 versiegelt. In der Folge wurde auch die Versiegelung des im Dachgeschoß gelegenen Ateliers (Nr.10) verfügt. Am 26.11.1984 bestellte das Erstgericht als Abhandlungsgericht Dr. Michael Auer zum Verlassenschaftskurator. Am 19.3.1985 beantragte der Kläger die Entsiegelung des Ateliers; der Nachlaßkurator trat diesem Antrag unter anderem deshalb entgegen, weil sich in diesen Räumen Nachlaßgegenstände befänden. Am 11.2.1988 legte der Gerichtskommissär ein (Teil-)Inventar über die in der Wohnung Nr.6/7 vorgefundenen Nachlaßwerte vor und berichtete dem Abhandlungsgericht gleichzeitig, daß der Kläger dem Betreten der Atelierräume zwecks Inventarisierung der dort befindlichen Nachlaßfahrnisse als alleiniger Mieter nicht zustimme und alle Beteiligten für allfällige Schäden haftbar machen werde.

Am 6.7.1989 wiederholte der Kläger seinen Antrag auf Entsiegelung des Ateliers und begehrte nun auch die Entsiegelung der Wohnung Nr.6/7; auch dagegen sprach sich der Nachlaßkurator aus. Erst jetzt wies das Abhandlungsgericht diesen Antrag ab. Die im Atelier befindlichen Nachlaßgegenstände wurden bis jetzt nicht inventarisiert. Im Verlassenschaftsverfahren wurden bisher auch noch keine Erbserklärungen zu Gericht

angenommen.

Der Kläger begehrte die Verurteilung der beklagten Verlassenschaft zur Übergabe der Wohnung Nr.6/7 sowie des Ateliers Nr.10 geräumt von deren Fahrnissen. Die Liegenschaft sei zunächst im Eigentum seiner Urgroßmutter mütterlicherseits gestanden; auf dieser Liegenschaft habe deren Schwiegersohn, ein Architekt, das Mietwohnhaus errichtet. Nach dem Ableben der Liegenschaftseigentümerin sei das Eigentum auf deren Tochter und Schwiegersohn übergegangen; nach dessen Tod sei deren Tochter Alleineigentümerin der Liegenschaft geworden. Schon 1943 sei die Wohnung Nr.6/7 von deren Tochter und Schwiegersohn als Mitmieter bezogen worden. Der Kläger, der in dieser Wohnung aufgewachsen sei, sei 1967 in die Mietrechte seines Vaters eingetreten; nun seien seine Mutter, die Erblasserin, und er gemeinsam Mieter dieser Wohnung gewesen. Die Erblasserin sei schon 1961 nach dem Tod ihrer Mutter Alleineigentümerin des Hauses geworden. Auch danach habe sie gemeinsam mit dem Kläger in dieser Wohnung gelebt. Im April 1982 habe er wegen Giftgaseinwirkung aus der Wohnung ausziehen müssen und habe deshalb die Wohnung Nr.4 bezogen. Auch seine Mutter habe die Wohnung verlassen und danach zwei Jahre in einem Kloster gelebt. Sie sei 1984 in die Wohnung Nr.6/7 zurückgekehrt, habe aber bis zu ihrem Ableben am 27.8.1984 nur mehr die rechts vom Stiegenaufgang gelegenen Räume benützt. Außerdem sei der Kläger aufgrund eines am 3.11.1980 mit seiner Mutter mündlich abgeschlossenen Bestandvertrages Mieter des Ateliers Nr.10. Bei dieser Sachlage habe ihm die beklagte Verlassenschaft die beiden Wohnungen geräumt von ihren Fahrnissen zu übergeben.

Die beklagte Partei bestritt die Mietrechte des Klägers an beiden Wohnungen; deren Benützung durch ihn beruhten auf familienrechtlichen Naheverhältnissen. Die Erblasserin habe die Wohnung nicht als Mieterin, sondern als Eigentümerin benützt. Auch sei dem Kläger das Atelier nie vermietet worden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. In bezug auf die Wohnung Nr.6/7 meinte das Erstgericht, das Verlassenschaftsverfahren nach der Erblasserin sei noch nicht abgeschlossen, die Verlassenschaft daher noch Trägerin von Rechten und Pflichten, sodaß ihr immer noch ein Benützungsrecht an dieser Wohnung zustehe. Selbst wenn der Kläger bereits vor dem Ableben seiner Mutter Mitmieter der Wohnung geworden wäre oder die Voraussetzungen für den Eintritt in allenfalls bestehende Mietrechte nach seiner Mutter erfüllen sollte, könnte er angesichts der noch immer bestehenden Rechte der Verlassenschaft die Mietrechte nicht ausschließlich für sich selbst in Anspruch nehmen.

Das Berufungsgericht bestätigte das klagsabweisende Urteil des Erstgerichtes in bezug auf die Wohnung Nr.6/7 und sprach aus, daß die ordentliche Revision insoweit zulässig sei. Im Ausspruch über die Wohnung Nr.10 hob es das erstinstanzliche Urteil dagegen auf. Zum Begehren auf Übergabe der Wohnung Nr.6/7 führte das Gericht zweiter Instanz aus, dem Kläger sei zwar darin beizupflichten, daß er unter der Voraussetzung eines gemeinsamen Haushaltes mit dem Tod seines Vaters in dessen Mietrechte eingetreten sei. Soweit er aber meine, durch den Tod seiner Mutter in deren Mitmietrechte eingetreten zu sein, übersehe er abgesehen davon, daß der Eintritt mangels gemeinsamen Haushaltes gar nicht in Frage hätte kommen können, daß seine Mutter schon 1961 Alleineigentümerin der Liegenschaft geworden und damit ihr Mietrecht gemäß § 1445 ABGB erloschen sei, ohne daß sie deshalb ihr Benützungsrecht verloren hätte. Schon der Vater des Klägers sei daher 1961 alleiniger Mieter der Wohnung Nr.6/7 geworden, sein Benützungsrecht sei jedoch durch das Mitbenützungsrecht seiner Ehegattin als Liegenschaftseigentümerin beschränkt gewesen. Der Kläger habe daher infolge Ablebens seines Vaters nur in dessen beschränktes Mietrecht eintreten können. Das Benützungsrecht der Liegenschaftseigentümerin bestehe nach wie vor. Träger dieses Rechts sei nunmehr die beklagte Partei. Der Kläger könne daher den zur Mitbenützung der Wohnung berechtigten Eigentümer - die beklagte Partei - von diesem Recht nicht ausschließen, indem er für sich ein uneingeschränktes Mietrecht in Anspruch nehme und die Übergabe der Wohnung fordere.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Revision des Klägers ist nicht berechtigt.

Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt, wie der Oberste Gerichtshof geprüft hat, nicht vor (§ 510 Abs.3 ZPO).

Selbst wenn man alle Behauptungen des Klägers als erwiesen annähme, könnte seinem Räumungsbegehren keine Berechtigung zugemessen werden. Das Vorbringen des Klägers kann dahin zusammengefaßt werden, seine Großmutter sei bis zu ihrem Ableben Alleineigentümerin der Liegenschaft gewesen. Seine Eltern seien zumindest seit 1943 Mitmieter der Wohnung Nr.6/7 gewesen. 1961 sei seine Großmutter verstorben. Seither sei seine Mutter, die

Erblasserin, Alleineigentümerin der Liegenschaft gewesen. Sein Vater, der gemeinsam mit seiner Mutter und ihm in dieser Wohnung gelebt habe, sei 1967 verstorben.

Geht man von diesen Behauptungen - die, soweit sie den zeitlichen Ablauf betreffen, weitgehend unbestritten geblieben sind - aus, so waren die Eltern des Klägers seit 1943 gemeinsam Mieter der Wohnung Nr.6/7. Ein solches Gesamt- oder Mitmietverhältnis besteht nicht etwa aus mehreren miteinander konkurrierenden Mietverhältnissen, sondern ist ein einheitliches, demnach ungeteiltes Mietverhältnis mit mehreren Mietern in bezug auf denselben Mietgegenstand. Es kann - wie im vorliegenden Fall - von vornherein als solches begründet worden sein oder durch Gesamt- bzw. Sonderrechtsnachfolge entstehen. Der einzelne Mitmieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, über seinen Anteil zu verfügen, er kann auch im Zweifel das Bestandverhältnis nicht für seine Person einseitig auflösen (SZ 44/106 ua; Würth in Rummel, ABGB2 § 1090 Rz 20). Die Mitmieter stehen untereinander in Rechtsgemeinschaft, auf die - soweit denkbar - die Bestimmungen des 16.Hauptstückes des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches sinngemäß anzuwenden sind (RZ 1985/74; SZ 56/132;

SZ 23/371 ua; Gamerith in Rummel aaO § 825 Rz 9 und § 888 Rz 1;

Hofmeister und Binder in Schwimann, ABGB § 825 Rz 14 bzw. § 1094 Rz 6).

Fraglich ist es indessen, ob, allenfalls wieweit Vereinigung gemäß§ 1445 ABGB eintritt, wenn einer der Mitmieter Alleineigentümer der Liegenschaft wird, und deshalb für seine Person das Mietverhältnis erlischt. Die Rechtsprechung bejaht die Konfusion, sodaß der Mietvertrag über das ganze Haus oder die Eigentumswohnung jedenfalls dann erlischt, wenn das Eigentumsrecht des Mieters auf der Liegenschaft einverleibt wird (MietSlg.19.174; Derbolav, HdBzMRG, 438; Gschnitzer, Schuldrecht, AT2 239; Ehrenzweig-Mayrhofer, Schuldrecht, AT3, 623; Harrer in Schwimann, ABGB § 1445 Rz 8); die Entscheidung MietSlg.20.220 nimmt das Erlöschen des Mietverhältnisses an, wenn der Hauptmieter die in Bestand genommene Eigentumswohnung durch Kauf erwirbt (ähnlich auch Reischauer in Rummel, ABGB § 1445 Rz 2, der dort annimmt, daß der Mietvertrag mangels anderslautender Vereinbarung mit dem Tag aufgelöst wird, an welchem dem Mieter erstmals neben dem Rechtsbesitz auch der Sachbesitz zugestanden ist; diese Frage offen lassend Hofmeister in Schwimann aaO § 834 Rz 27). Dagegen erlischt das Bestandrecht des Mieters, der einen Miteigentumsanteil an der Bestandliegenschaft erwirbt, mangels gegenteiliger Vereinbarung nicht; das Bestandrecht des Miteigentümers bleibt vielmehr aufrecht (SZ 44/37 ua). Begründet wird diese Auffassung damit, daß das einheitlich gebliebene Bestandverhältnis, tritt an die Stelle eines Alleineigentümers nun eine Rechtsgemeinschaft, mit der Gesamtheit der Miteigentümer, die insoweit eine Person vorstellen (§ 828 ABGB), fortgesetzt wird (JBl.1957, 131). Ebenso kann der Miteigentümer (auch der Mehrheitseigentümer) die gemeinsame Liegenschaft oder Teile hievon in Bestand nehmen (Gamerith aaO § 826 Rz 3 und § 834 Rz 5 je mwN; Hofmeister aaO Rz 3 und 27; Harrer aaO § 1445 Rz 9). § 1445 ABGB greift deshalb nicht ein, weil einander als Mietvertragspartner einerseits die Rechtsgemeinschaft der Miteigentümer und andererseits der Mieter, mag er auch der Rechtsgemeinschaft angehören, gegenüberstehen (SZ 44/37; Harrer aaO; vgl. auch MietSlg.31.166).

Es gilt nun zu prüfen, ob entsprechendes auch für den umgekehrten Fall gilt. Dafür spricht, daß mehrgliedrige Schuldverhältnisse - zu denen auch die Gesamtmietverhältnisse zählen - in der Regel wie erwähnt, unteilbar sind (SZ 50/113; SZ 40/57 ua; Gamerith aaO § 889 Rz 3 mwN; Apathy in Schwimann aaO § 889 Rz 3; Ehrenzweig-Mayrhofer aaO 90). Von diesem Grundsatz macht Gschnitzer (in Klang2 IV/1, 282 FN 38 und ihm folgend Ohmeyer in JBl.1935, 336 FN 17) gerade für den Fall eine Ausnahme, wenn in einer Person des mehrgliedrigen Schuldverhältnisses Vereinigung eingetreten ist. In der Tat können einander auch die Fälle des Miteigentümer gewordenen Mieters und des Alleineigentümer gewordenen Gesamtmieters nicht ohne weiteres gleichgehalten werden: Im ersteren Fall steht der Mieter zu seinen Teilhabern einerseits in einem im 16.Hauptstück des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches geordneten Rechtsverhältnis und andererseits der Rechtsgemeinschaft im Bestandverhältnis gegenüber, wogegen er in letzterem Fall nur den anderen Mitmietern in Rechtsgemeinschaft verbunden ist, während er im Bestandverhältnis sich selbst als Vermieter gegenüberstünde. Dennoch kann nicht einfach Konfusion in dem Sinne angenommen werden, daß damit seine Rechtsstellung als Mieter auch seinen Mitmietern gegenüber erlöschen würde; bei dieser Annahme würde die Rechtsstellung - was aber jedenfalls außer Betracht bleiben muß - den anderen Gesamtmietern gegenüber durch die Vereinigung wesentlich verschlechtert werden: Er schiede dann aus dem Kreis der Gesamtmieter aus und könnte durch sie demgemäß vom Gebrauch des Bestandgegenstandes ausgeschlossen werden. Sachgerecht kann der vorliegende Fall daher nur so gelöst werden, daß die Wirkungen der Vereinigung (§ 1445 ABGB) bloß insoweit eintreten, als der Mieter nun zugleich auch Vermieter ist (sodaß er sich selbst gegenüber nicht mehr

zinszahlungspflichtig wäre und auch nicht aufkündigen müßte); dagegen bleibt seine Stellung innerhalb der Rechtsgemeinschaft mit den übrigen Mitmietern durch die Konfusion unberührt, sodaß sie ihn auch weiterhin als Rechtsgenossen hinnehmen müssen.

Unterstellt man - was zwar nicht feststeht, aber nach den Behauptungen des Klägers möglich wäre - , daß dieser mit dem Ableben seines Vaters in dessen Mietrechte eingetreten war, so würde dieses den Rechten seiner Mutter am Bestandgegenstand keinen Abbruch tun. Wie schon dargelegt, ist seiner Mutter schon deren Ehegatten gegenüber die Rechtsstellung aus der Mietrechtsgemeinschaft gewahrt geblieben, als sie ihre Mutter beerbte und dadurch Alleineigentümerin der Bestandliegenschaft wurde. Demgemäß könnte der Kläger auch nur in Mitmietrechte seines Vaters eingetreten sein, die allerdings wie Alleinmietrechte vererblich (vgl. Würth aaO), aber auch der Sonderrechtsnachfolge gemäß den §§ 12 und 14 MRG zugänglich sind.

Nach den Behauptungen des Klägers zog er aus gesundheitlichen Rücksichten 1982 aus der bis dahin mitbenützten Wohnung Nr.6/7 aus und bezog die Wohnung Nr.4 im selben Haus. Auch seine Mutter verließ die gemeinsam benützte Wohnung und zog sich in ein Kloster zurück, kehrte aber Anfang 1984 in die Wohnung Nr.6/7 zurück. Der Kläger blieb weiterhin in der Wohnung Nr.4, die er seinen Klagsangaben zufolge auch derzeit noch benützt. Als seine Mutter am 27.8.1984 starb, bestand somit jedenfalls zu diesem Zeitpunkt kein gemeinsamer Haushalt mit seiner Mutter, der aber Voraussetzung für den Entritt in deren (Mit-)Mietrechte gewesen wäre (§ 14 Abs.3 MRG). Gemeinsamer Haushalt ist gemeinsames, auf Dauer berechnetes Wohnen und Wirtschaften (MietSlg 39.300, 38.309 uva). Gemeinsames Wirtschaften setzt voraus, daß die Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung befriedigt werden (MietSlg.29.345). Selbst nach den Behauptungen des Klägers kann schon nicht von gemeinsamem Wohnen, noch viel weniger aber von gemeinsamem Wirtschaften des Klägers mit seiner Mutter unmittelbar vor deren Tod die Rede sein. Daher hat die beklagte Verlassenschaft, sofern der Kläger überhaupt Mieter der Wohnung Nr.6/7 ist, nach wie vor die Rechtsstellung einer Mitmieterin.

Damit ist dem Räumungsbegehren der Boden entzogen, sodaß der Revision ein Erfolg zu versagen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Dabei ist zu berücksichtigen, daß im Revisionsverfahren über das Begehren in Ansehung der Wohnung Nr.6/7 abzusprechen war, sodaß der Revisionsstreitwert mit S 24.000 anzunehmen ist.

**Anmerkung**

E26545

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0010OB00530.91.0710.000

**Dokumentnummer**

JJT_19910710_OGH0002_0010OB00530_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