

# TE OGH 1986/4/24 7Ob556/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.04.1986

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz, Dr.Warta, Dr.Egermann und Mag.Engelmaier als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R\*\*\* Ö\*\*\*, vertreten durch die Finanzprokurator in Wien 1., Singerstraße 17, wider die beklagte Partei Roland W\*\*\*, Oberst i.R., Kitzbühel, Kirchgasse 22, vertreten durch Dr.Klaus Reisch, Rechtsanwalt in Kitzbühel, wegen Räumung (Streitwert 12.000 S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 17.Jänner 1985, GZ.1 a R 584/84-19, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 30.Oktober 1984, GZ.2 C 1745/82-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit 2.195,20 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte war Berufsoffizier. Er trat am 31.12.1978 in den Ruhestand. Mit Bescheid des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau vom 8.2.1957 Zahl 906-I-5a/57 wurde ihm die im Eigentum der Klägerin stehende Wohnung in Salzburg, General-Kayes-Straße 42/I/7, bestehend aus zwei Kabinetten, Küche, Vorraum, Bad, WC und Mansarde im Gesamtausmaß von 69,9 m<sup>2</sup> samt Nebenräumen für die Dauer seiner dienstlichen Verwendung im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnisses zur Klägerin als Naturalwohnung zugewiesen. Nach der Zuweisung dieser Wohnung benützten sie der Beklagte und seine Ehefrau bis 1973. Zwischen 1963 und 1973 wohnte der Beklagte jedoch getrennt von seiner Frau in der zur Wohnung gehörigen Mansarde. 1973 wurde der Beklagte nach Wörgl versetzt. Das Anbot einer anderen Wohnung in Wörgl lehnte er damals ab, weil er vorhatte, nach seiner Pensionierung wieder nach Salzburg zu ziehen. Ab 1973 benützte die Wohnung nur noch die Gattin des Beklagten Barbara W\*\*\*. Nach wie vor befinden sich einige Fahrnisse des Beklagten, wie eine Vitrine und eine alte Truhe, in der Wohnung. Seine Übersiedlung und den Umstand, daß Barbara W\*\*\* die Wohnung weiter benütze, teilte der Beklagte weder der Bundesgebäudeverwaltung noch irgendeinem Ministerium mit. Die Naturalwohnungen der Bundesbediensteten werden einmal jährlich besichtigt. Seit Dezember 1974 traf der zuständige Beamte der Bundesgebäudeverwaltung bei seinen Besichtigungen jeweils Barbara W\*\*\* an. Dies wertete er als nichts besonderes, weil üblicherweise zu den Besichtigungszeiten die Wohnungsbenützer selbst im Dienst sind.

Im Jahre 1979, also nach dem Übertritt des Beklagten in den Ruhestand, wurde seine Ehe geschieden. Er teilte dies noch in diesem Jahre dem Militärkommando Salzburg mit, weil ihm aus anderen gleichgelagerten Fällen bekannt war,

daß geschiedene Ehefrauen Naturalwohnungen nicht weiter benützen dürfen. Auf Grund dieser Mitteilung erfolgte der Entzug des Benützungsrechtes mit Bescheid des Bundesministeriums für Landesverteidigung vom 6.6.1979 zum 31.3.1980. Der Beklagte wurde aufgefordert, die Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt zu räumen. Barbara W\*\*\* wandte sich darauf mit Schreiben vom 25.7.1979 an den damaligen Bundesminister für Landesverteidigung und bat ihn, der Weiterbenützung der Wohnung zuzustimmen. Der Bundesminister teilte jedoch mit Schreiben vom 24.8.1979 mit, daß er ihrem Ansuchen nicht entsprechen könne. Er bot ihr aber einen Räumungsaufschub bis 31.5.1980 an. Mit Schreiben des Militärkommandos des Bundeslandes Salzburg vom 29.10.1979 wurde Barbara W\*\*\* wieder zur Räumung aufgefordert, ihr aber zugesichert, daß sich das Militärkommando Salzburg bei der Bundesgebäudeverwaltung II um eine Mietwohnung für sie bemühen werde. Eine konkrete Zusage der Weiterbelassung oder der Verschaffung einer Mietwohnung enthielt das Schreiben nicht. Die Miete für die strittige Wohnung wurde und wird auch heute noch vom Beklagten regelmäßig an die Klägerin bezahlt und von dieser auch angenommen.

Die Vorinstanzen haben dem auf titellose Benützung gestützten Räumungsbegehren stattgegeben und hiebei ausgeführt, durch die Überlassung einer Naturalwohnung an einen Bundesbediensteten entstehe kein Mietverhältnis. Nach dem Ausscheiden des Bundesbediensteten aus dem aktiven Dienst habe der Bund das Recht, die Benützungsbewilligung zu widerrufen. In einem solchen Fall sei der ehemalige Bundesbedienstete zur Räumung verpflichtet. Zwar könne auch nach dem Ausscheiden des Bundesbediensteten aus dem aktiven Dienst bezüglich der Wohnung ein Bestandverhältnis begründet werden, was auch stillschweigend geschehen könne. Derartiges sei hier jedoch nicht geschehen, weil die Klägerin eindeutig zu erkennen gegeben habe, daß sie die ehemalige Ehegattin des Beklagten nicht in der Wohnung belassen wolle. Die Annahme eines Entgeltes für die Wohnung könne diesfalls nicht als stillschweigende Begründung eines Bestandverhältnisses gewertet werden.

Das Berufungsgericht hat ausgesprochen, daß der Wert des Streitgegenstandes 300.000 S übersteigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die vom Beklagten gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision ist nicht gerechtfertigt.

Der Beklagte wendet sich nur mehr gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, durch die vorläufige Belassung seiner ehemaligen Ehegattin in der Wohnung und die Annahme eines Entgeltes sei nicht stillschweigend ein Mietverhältnis begründet worden. Bei der Beurteilung einer Handlung auf ihre konkludente Aussage ist größte Vorsicht geboten, weil die Gefahr besteht, daß dem Handelnden Äußerungen unterstellt werden, die nicht in seinem Sinn waren. Eine konkludente Erklärung darf daher nur dann angenommen werden, wenn eine Handlung nach der Verkehrssitte und nach den üblichen Gewohnheiten und Gebräuchen eindeutig in einer bestimmten Richtung zu verstehen ist. Es darf kein vernünftiger Grund vorliegen, daran zu zweifeln, daß ein Rechtsfolgewille in einer bestimmten Richtung vorliegt (MietSlg.29.088, MietSlg.XXXIV/6 u.a.). Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Vertrag durch schlüssige Handlungen zustande gekommen ist, muß das gesamte Verhalten der Vertragsteile berücksichtigt werden (MietSlg.5533 u.a.). Mangels anderer Umstände mag im allgemeinen in der Annahme eines Entgeltes für die Benützung einer Wohnung das schlüssige Zustandekommen eines Bestandvertrages erblickt werden. Dies ist jedoch dann nicht der Fall, wenn der angebliche Vermieter durch sein sonstiges Verhalten klar zum Ausdruck bringt, daß er nicht gewillt ist, einen Bestandvertrag abzuschließen. Drängt der Hauseigentümer einerseits auf Räumung des Objektes und nimmt er andererseits für die Zeit bis zur Räumung das aus dem bisherigen Vertragsverhältnis geschuldete Entgelt von Personen an, die tatsächlich in der Wohnung leben und diese beanspruchen, so kann zumindest nicht unzweifelhaft auf das Zustandekommen eines Mietvertrages mit diesen Personen geschlossen werden (MietSlg.34.185). Der Hauseigentümer ist nämlich in der Regel berechtigt, auch für die gegen seinen Willen erfolgte titellose Benützung einer Wohnung ein Benützungsentgelt zu verlangen. Läßt er demnach klar erkennen, daß er der Benützung der Wohnung durch eine bestimmte Person widerspricht, so ist der Schluß aus der Annahme eines Entgeltes für die Wohnung auf seine Absicht, ein Bestandverhältnis begründen zu wollen, nicht gerechtfertigt. Vor allem kann aber in einem solchen Fall derjenige, der das Entgelt bezahlt, im Hinblick auf das eindeutige Verhalten seines Gegners keinesfalls den Schluß auf eine Vertragsabsicht des Gegners ziehen. Nach den getroffenen Feststellungen hat die Klägerin seit der Pensionierung des Beklagten immer wieder eindeutig zum Ausdruck gebracht, daß sie eine Weiterbenützung der Wohnung durch den Beklagten oder seiner geschiedenen Ehefrau nicht dulden wolle. Sie hat lediglich mehrfach Räumungsaufschübe gewährt. Gerade die Gewährung von Räumungsaufschüben läßt aber erkennen, daß grundsätzlich der Abschluß eines Mietvertrages nicht beabsichtigt ist, weil andererseits solche Aufschübe keinen Sinn

hätten. Bei dieser Situation konnte weder der Beklagte noch seine geschiedene Ehegattin der Meinung sein, daß die Klägerin die Absicht habe, einen Bestandvertrag abzuschließen. Andererseits war aber die Klägerin im Hinblick auf den Umstand, daß die Wohnung nach wie vor benützt wird, berechtigt, hierfür ein Benützungsentgelt zu verlangen und entgegenzunehmen. In der bloßen Annahme des Benützungsentgeltes kann daher nicht die stillschweigende Begründung eines Mietverhältnisses erblickt werden.

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

**Anmerkung**

E08245

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1986:0070OB00556.86.0424.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19860424\_OGH0002\_0070OB00556\_8600000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)