jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/3/21 8Ob502/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.03.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch, Dr. Zehetner und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A B C D Gesellschaft m.b.H., Himmelreich 167, 5071 Wals, vertreten durch Dr. Georg Gschnitzer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagten Parteien 1.) Dipl.Ing. Anton E, Direktor der Landeslandwirtschaftsschule Kleßheim, und 2.) Anna Maria E, Hausfrau, beide Kleßheim 11, 5071 Wals, beide vertreten durch DDr. Hans Esterbauer, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Feststellung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 30. August 1984, GZ 32 R 241/84-17, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 29. April 1984, GZ 16 C 1291/83-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 7.330,52 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 1.920,- S an Barauslagen und 491,87 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit der am 14. Dezember 1983 erhobenen Klage begehrt die Klägerin die Feststellung, daß sie Mieterin der Liegenschaft in Wals, Himmelreich 167, mit dem darauf errichteten Haus sei. Das Mietverhältnis habe ursprünglich zwischen Mag. Kunigunde F und den Beklagten bestanden. Bald nach Abschluß dieses Mietvertrages und in der Folge durch mehrere Jahre hindurch sei jedoch der Mietzins nicht mehr von Mag. F, sondern von der Klägerin, die in Himmelreich Nr. 167 ihren Sitz gehabt habe, bezahlt und seien diese Zahlungen von den Beklagten auch angenommen und niemals beanstandet worden. Erstmalig mit Schreiben des Beklagtenvertreters vom 18. Oktober 1983 sei der Klägerin mitgeteilt worden, daß die Beklagte Zahlungen unter dem Titel der Miete nicht mehr akzeptieren würden.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens, weil sie die Liegenschaft mit Mietvertrag vom 27. Oktober 1974 zur Gänze an Mag. Kunigunde F vermietet hätten und sie mit der Klägerin in keiner wie immer gearteten Verbindung gestanden seien. Das Bestandverhältnis mit Mag. F sei zufolge des am 4. August 1981 vor dem Bezirksgericht Hallein abgeschlossenen Räumungsvergleiches aufgelöst worden. Richtig sei, daß seit 1975 die Mietzinszahlungen durch Mag. F im Wege der Klägerin erfolgt seien, die Annahme dieser Zahlungen sei jedoch lediglich im Sinne des § 1423 ABGB erfolgt und hätte die Klägerin niemals eine Behauptung in der Richtung aufgestellt, daß sie diese Mietzahlungen in Erfüllung eigener Rechte bzw. Pflichten leiste. Für die Beklagten habe auch kein Grund dafür bestanden, die Zahlungen der Klägerin zurückzuweisen. Den Beklagten habe es auch an dem Willen gefehlt, das

Bestandobjekt der Klägerin gegen Entgelt zu überlassen, was sie dieser gegenüber auch zum Ausdruck gebracht hätten. Ab Abschluß des Mietvertrages mit Mag. F habe auch niemals ein vertragsloser Zustand bestanden, was sich auch aus dem vor dem Bezirksgericht Hallein abgeschlossenen Vergleich ergebe.

Die Klägerin replizierte hierauf, daß von Anfang an die Absicht bestanden hätte, zwischen den Streitteilen einen Mietvertrag betreffend den Bestandgegenstand abzuschließen. Die Beklagten seien jedoch nur aus dem Grunde nicht bereit gewesen, mit der Klägerin einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, weil es sich bei dieser nur um eine '100.000 S-Ges.m.b.H.' gehandelt hätte. Von allem Anfang an sei der Bestandzins für das Bestandobjekt von der Klägerin bezahlt und dies auch in den jeweiligen Zahlungen zum Ausdruck gebracht worden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Die Beklagten sind je zur Hälfte Eigentümer des Hauses Himmelreich

Nr. 167

in Wals. Im Jahr 1974 suchten sie einen Mieter für dieses Objekt. Im Wege eines Realitätenbüros kam es zu Kontakten mit Mag. Kunigunde F und Helmut G, die kurz vorher eine Gesellschaft mit der Firma 'A B C D Ges.m.b.H.' gegründet hatten. Bis etwa 1977 war Mag. Kunigunde F Geschäftsführerin und Helmut G Angestellter dieser Gesellschaft. Nach dem Ausscheiden von Mag. F als Geschäftsführerin übernahm die Geschäftsführerfunktion Helmut G, während Mag. F Angestellte und Gesellschafterin blieb. Zur Zeit des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz war Mag. F nicht mehr Gesellschafterin der nunmehr klagenden Partei. Bei den Mietvertragsanbahnungsgesprächen, die zunächst auf Seiten der Beklagten nur durch den für sie als Vertreter fungierenden Realitätenkaufmann geführt wurden, aber auch bei dem endgültigen Vertragsabschlußgespräch in der Realkanzlei, wo neben dem Realitätenhändler und einer Schreibkraft auch Mag. Kunigunde F und Helmut G sowie die beiden Beklagten zusammentrafen, war nicht klargestellt worden, wer Helmut G war. Die Beklagten waren vielmehr davon ausgegangen, daß Helmut G, den sie damals zum ersten Mal gesehen hatten und der ihnen nicht mit seinem Namen sondern von Mag. F als ihr Mann vorgestellt worden war, der Ehegatte von Mag. F sei; G war damals tatsächlich der Lebensgefährte der Mag. Kunigunde F. Im Zuge der Vorgespräche erfuhren die Beklagten, daß die ihnen gegenübersitzenden Personen, nämlich Mag. F und - wie sie meinten - deren Mann einen Verlag hätten und dieser Verlag im gewünschten Mietobjekt Räume benötigen würde. Schließlich kam es im Mietvertragstext zu der Feststellung, daß der Mietgegenstand vertraglich als Wohnung und Büro verwendet werden werde. Bei dem Vertragsabschlußgespräch wurde jedoch weder der Name der nunmehrigen Klägerin erwähnt noch wurde davon ausgegangen, daß eigentlich die Klägerin die vertragsschließende Partei bezüglich des Mietvertrages sei. Den Beklagten fehlte nicht nur jeder Wille, mit jemand anderem als Mag. Kunigunde F den Mietvertrag abzuschließen, vielmehr wußten sie noch gar nicht, ob der erwähnte Verlag eine juristische Person sei bzw. welche Rechtsperson dieser Verlag besitzt. Bei den Vertragsgesprächen in der Realkanzlei, die zum Abschluß des Mietvertrages führten, war Mag. F viel aktiver am Gespräch beteiligt als Helmut G, der sich nur bei der Frage der Mietzinshöhe zum Wort meldete. Der Mietvertrag wurde am 27. Oktober 1974, an dem Tag als Vertragsgespräch geführt worden war, von Mag. Kunigunde F als Mieterin und von den nunmehrigen Beklagten als Vermieter abgeschlossen und unterzeichnet. Die Beklagten dachten sich beim Vertragsabschluß schon, daß der von Mag. F erwähnte Verlag den wirtschaftlichen Hintergrund für das gegenständliche Mietverhältnis bilden werde. Mag. F und ihr Lebensgefährte zogen in der Folge in das gegenständliche Objekt ein und wurde ein Teil des Hauses für die Zwecke des Verlags verwendet. Am Haus wurde außen ein Schild angebracht, auf dem der Wortlaut des Namens der Klägerin zu erkennen war. Dieses Schild wurde dann auch vom Erstbeklagten bei Betreten des Hauses erkannt und war dieser der Meinung, daß damit jener Verlag gemeint sei, auf den bereits im Mietvertrag ('Bürozwecke') hingewiesen wurde. Der Einzug von Mag. F und Helmut G in das gegenständliche Objekt war nicht bis Jahresende 1974 abgeschlossen und mußte der Erstbeklagte im Frühjahr 1975 erstmals zur Kenntnis nehmen, daß jener Mann, den er für Herrn F gehalten hatte, richtiger Weise Helmut G heißt. Die meldebehördliche Anmeldung G's erfolgte durch Mag. F am 5. März 1975, ohne daß die Beklagten eingeschaltet worden wären. Die Mietzinszahlungen aus dem gegenständlichen Mietverhältnis wurden im Bankwege getätigt und war als Empfänger der Zahlungen jeweils der Erstbeklagte angegeben, der auch die Verwaltung der Mietzinse durchführte. Auch die Korrespondenz aus dem gegenständlichen Mietverhältnis wurden von Seiten der Vermieter nur vom Erstbeklagten geführt. Der Erstbeklagte hat dabei wohl eines Tages von Mag. Kunigunde F erfahren, daß sie, nämlich Mag. F, in Helmut G nun den zuständigen Gesprächspartner für den Erstbeklagten sehe,

doch hat der Erstbeklagte nach wie vor seine Korrespondenz in diesem Zusammenhang an Mag. Kunigunde F gerichtet. Die Mietzinsüberweisungen in der monatlichen Höhe von 7.000 S am Beginn des Mietverhältnisses Ende 1974 (Beilage ./A) bis zu 12.500 S im Jahre 1983 ansteigend, erfolgten jeweils durch Banküberweisungen und scheint dabei als Einzahler durchwegs die H B C D Ges.m.b.H. maschingeschrieben auf, während die handschriftlichen Bestätigungen bzw. Zeichnungen der überweisungen darauf zum Teil Mag. Kunigunde F aber auch zum Teil von Helmut G stammen. So ist z.B. auf dem überweisungsbeleg vom 11. Dezember 1974 (Beilage ./A) die Unterschrift von Mag. Kunigunde F zu erkennen, hingegen auf den Belegen hinsichtlich der überweisung für Miete 1975 (Beilage ./B) die Unterschrift von Helmut G. Aber auch in den überweisungsbelegen betreffend die Mietzinszahlungen der Jahre 1980 bis 1983 findet sich immer wieder die Unterschrift von Mag. Kunigunde F, desgleichen auch auf den Belegen betreffend die Jahre 1975 und 1976. Zwischen den beklagten Parteien einerseits und Mag. Kunigunde F bzw. Helmut G anderseits wurde niemals eine Änderung des gegenständlichen schriftlichen Mietvertrages (Beilage ./52) in dem Sinne besprochen oder in Erwägung gezogen, daß statt Mag. Kunigunde F eine andere Person, nämlich die Klägerin als Mieter auftreten sollte. In dieser Hinsicht fehlte den beklagten Parteien jegliche Absicht. Die Einzahlungsbelege über die Mietzinszahlungen, die als Einzahler den Wortlaut der Klägerin aufwiesen, erweckten in den Beklagten keineswegs den Eindruck, daß hier ein 'Drittter' nun Vertragspartner des Mietverhältnisses geworden sei oder werden wolle. Vielmehr dachten die Beklagten, daß aus steuerlichen Gründen die Mietzinszahlungen als durch die H I C J Ges.m.b.H. abgegeben erklärt werden. Außerdem war ja bis zuletzt vielfach die bekannte Unterschrift der Vertragspartnerin Mag. Kunigunde F auf den überweisungsbelegen enthalten. Da der Erstbeklagte mit seiner Pensionierung die von ihm bewohnte Dienstwohnung räumen mußte, schickte er am 10. Juli 1981 an Mag. Kunigunde F eine Ankündigung einer Aufkündigung. Am 13. Juli 1981 erfolgte dann das Kündigungsschreiben von Notar Dr. K aus Hallein (Beilagen ./54 und ./55). Zu diesem Zeitpunkt war das Verhältnis zwischen Helmut G und Mag. Kunigunde F auf einem Tiefpunkt angelangt. Persönliche Differenzen und Schwierigkeiten mit Dritten hatten dazu geführt, daß Mag. F zum Teil nicht mehr im Haus Himmelreich Nr. 167 wohnte. Nachdem Mag. F das Kündigungsschreiben erhalten hatte, suchte sie über Anraten des Helmut G dessen Rechtsanwalt Dr. L in Salzburg auf, den sie mit ihrer Vertretung in dieser Sache beauftragte. Schließlich kam es am 4. August 1981

vor dem Bezirksgericht Hallein zu C 519/81 zu einem prätorischen Vergleich, wobei die nunmehrigen Beklagten als Kläger durch den Notariatskandidaten Dr. Anton E aus dem Notariat K in Hallein vertreten waren, während Mag. Kunigunde F durch Dr. Ferdinand L vertreten war. Dabei wurde folgender Vergleich geschlossen:

'Frau Mag. Kunigunde F verpflichtet sich hiemit bei Exekution das von ihr gemietete, auf der Liegenschaft 5071 Wals, Himmelreich Nr. 167, errichtete Wohnhaus Himmelreich Nr. 167 samt Garten, bestehend aus 4 Kellerräumen, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Diele, Speis, WC und Vorraum je im Erdgeschoß und 5 Zimmern, Bad, Brause, WC und Ankleideraum im Obergeschoß und einer Doppelgarage bis längstens 30. September 1983 zu räumen und an die Ehegatten Dipl.Ing. Anton und Anna Maria E geräumt bis zu diesem Termin zu übergeben. Frau Mag. Kunigunde F verzichtet ausdrücklich auf Räumungsaufschub und Anwendung des Artikel 6 der Schutzverordnung. Der sonstige Inhalt des zwischen Frau Mag. Kunigunde F und den Ehegatten Dipl.Ing. Anton und Anna Maria E bestehenden Mietvertrages bleibt unverändert aufrecht.' Als am 30. September 1983 keine Räumung des gegenständlichen Objektes erfolgte, beantragten die beklagten Parteien (im Oktober 1983) die Einleitung des Räumungsverfahrens gegen Mag. F. Die vorliegende Klage wurde vor Beginn des Vollzuges der Räumungsexekution (4. Jänner 1984) eingebracht. Nach Beginn des Exekutionsvollzuges wehrte sich die Klägerin mit einem Exszindierungsprozeß gegen die Räumung. Während des gegenständlichen Mietverhältnisses bis zum 30. September 1983 hatte es noch einige Berührungspunkte zwischen den Beklagten als Vermieter und Mag. Kunigunde F als Mieterin gegeben. Z.B. war es einmal zu einer Beschädigung des Zaunes, der sich um das Grundstück Himmelreich Nr. 167

befindet, gekommen und war der Erstbeklagte von Helmut G davon verständigt worden. Der Erstbeklagte sandte daraufhin am 1. Oktober 1976 ein Schreiben an den Schädiger und bat um Schadensregulierung. Dieses Schreiben wurde in Durchschrift auch an Mag. Kunigunde F gesandt (Beilage ./IV).

Auch ein weiteres Schreiben wurde in diesem Zusammenhang vom Erstbeklagten am 4. Oktober 1976 an Mag. F gesandt (Beilage ./V). Mag. F wurde vom Beklagten in diesem Schreiben als Mieterin angesprochen. Am 29. November 1982

wollte die Gemeinde Wals-Siezenheim baupolizeiliche überprüfungen im Haus Himmelreich Nr. 167 durchführen und zu diesem Zweck das Haus betreten. Der Zugang zum Haus wurde jedoch von Mag. F verwehrt. Die Gemeinde Wals-

Siezenheim wandte sich um Abhilfe an den Erstbeklagten (Beilage ./49) und richtete der Erstbeklagte darauf ein Schreiben an Mag. F (Beilage ./50), in dem er sie als Mieterin aufforderte, den befugten Gemeindeabgesandten den Zutritt zu gewähren. Dem Erstbeklagten wurde am 29. Oktober 1979 von Helmut G mit Briefpapier der klagenden Partei eine Haushaltsliste bzw. ein Betriebsblatt um Weiterleitung an die Gemeinde bzw. das Finanzamt übersandt (Beilage ./T2). Welchen Inhalt das Betriebsblatt vom 29. Oktober 1979 hatte, steht nicht fest, da nur ein Betriebsblatt (Beilage ./U2) dem Gericht vorliegt, von dem nicht feststeht, ob es den Beklagten vorgelegt wurde. Die Haushaltsliste, die mit dem Schreiben vom 29. Oktober 1979 an den Erstbeklagten gesandt wurde (Beilage ./58), enthielt Angaben über die Mieterin Mag. Kunigunde F und wies als Untermieter Helmut G aus. Diese Haushaltsliste war von Mag. Kunigunde F verfertigt worden. Die Beklagten bzw. der Erstbeklagte hatten das Wohnen des Helmut G im Objekt Himmelreich Nr. 167 zunächst als das Zusammenwohnen von Ehegatten und dann als das Zusammenwohnen von Lebensgefährten erachtet und nicht an einen eigenen Vertrag mit Helmut G gedacht. Ob weitere Haushaltslisten bzw. Betriebslisten in anderen Jahren den Beklagten vorgelegt wurden, steht nicht fest. Neben den Haushaltslisten gibt es dann auch noch Hauslisten, wobei eine beglaubigte Abschrift einer derartigen Hausliste per 10. Oktober 1982 dem Gericht unter Beilage ./S2 vorliegt. Demnach sind als im Haus Himmelreich Nr. 167 untergebracht aufscheinend: a) Mag. Kunigunde F, b) der H B C D Ges.m.b.H.. Aus der weiters im Akt erliegenden Urkunde Beilage ./Q2 geht hervor, daß die in Punkt ./S2

vorgenommene Durchstreichung des dort zunächst als Untermieter aufscheinenden Helmut G noch nicht vorgenommen war. Ob die Beklagten bzw. der Erstbeklagte jemals diese Hausliste ./S2 gesehen haben bzw. allenfalls eine Durchstreichung vorgenommen hatten, steht nicht fest. Die handschriftlichen Eintragungen auf ./S2 wurden jedenfalls von Helmut G gemacht. Im Juli oder August 1983 hat der Erstbeklagte mit dem Geschäftsführer der klagenden Partei Helmut G telefoniert und ihn auf den bevorstehenden Räumungstermin hingewiesen. Dabei erklärte Helmut G, daß ein Ersatzobjekt noch nicht vorhanden sei, jedoch kein Grund zur Sorge bestehe, daß der Räumungstermin nicht eingehalten werde. Mag. Kunigunde F war der im Vergleich zu C 519/81 des Bezirksgerichtes Hallein erst für Herbst 1983

angesetzte Räumungstermin auch wegen des nun klagenden Verlages recht; sie war der Meinung, daß bei einem kürzeren Räumungstermin der Verlag bedroht sei.

Wenn von Seiten der Mag. Kunigunde F während des Bestandverhältnisses Schreiben in diesem Zusammenhang an den Erstbeklagten gerichtet worden waren, so wurde in der Regel ein Briefpapier der Klägerin verwendet und hatte Helmut G so manche dieser Schreiben selbst unterfertigt. Aber auch jene Schreiben, die von Mag. Kunigunde F selbst unterfertigt wurden, waren in der Regel von Helmut G entworfen worden. Mag. F zeichnete in der Regel nicht firmenmäßig für die klagende Partei, wenn sie ein Schreiben an die erstbeklagte Partei aus dem Mietvertragsverhältnis richtete. Es gibt aber auch ein dem Gericht vorliegendes gegenteiliges Beweisstück hiezu, nämlich die Beilage ./IVa, das Schreiben vom 18. August 1975. Auch in der Zeit, wo Mag. Kunigunde F bzw. Helmut G jeweils nicht Geschäftsführer der klagenden Partei waren, hatten sie das Verfügungsrecht über das Firmenkonto der Klägerin. Die Mietzinszahlungen aus dem gegenständlichen Mietvertragsverhältnis wurden jeweils aus dem Vermögen der klagenden Partei geleistet. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, ein ausdrücklicher mündlicher Vertragsabschluß zwischen den Streitteilen sei zu verneinen, denn abgesehen davon, daß es den beklagten Parteien bei Vertragsabschluß im Jahre 1974 an dem Willen gemangelt habe, mit der Klägerin einen Bestandvertrag abzuschließen, seien sie mit dieser Frage gar nicht konfrontiert worden, da ihnen die Rechtsperson der klagenden Partei nicht genannt worden wäre. Aber selbst wenn man den Angaben der Zeugin Mag. Kunigunde F und denen des nunmehrigen Geschäftsführers der Klägerin, Helmut G, folgte, nämlich, daß beim Vertragsabschlußgespräch die Möglichkeit eines Mietvertragsabschlusses mit der Klägerin genannt worden wäre, fehlte es jedenfalls an dem hiefür notwendigen Vertragswillen der beklagten Parteien.

Aber auch das schlüssige Zustandekommen eines Bestandvertrages zwischen den Streitteilen sei zu verneinen, da die beklagten Parteien niemals ein Verhalten an den Tag gelegt hätte, welches unzweifelhaft auf ihren Willen hätte schließen lassen, mit der Klägerin einen Mietvertrag abzuschließen. Auch wenn durch die überweisungsbelege klargestellt werde, daß die Mietzinszahlungen jeweils von der klagenden Partei gekommen seien, so wäre der Gläubiger grundsätzlich verpflichtet, eine von einem Dritten im Einverständnis mit dem Schuldner geleistete Zahlung anzunehmen. Falls die Klägerin in den von ihr geleisteten Mietzinszahlungen ein Vertragsanbot an die beklagten Parteien erblicke, so sei dem zu entgegnen, daß ein Stillschweigen zu einem Vertragsanbot grundsätzlich nicht die

Bedeutung einer Annahme habe. Auch wenn auf allen Mietzinsüberweisungen Jahre hindurch die Klägerin als Einzahlerin aufgeschienen sei, habe jedoch der Erstbeklagte niemals eine Handlung gesetzt, die erkennen hätte lassen, daß er zustimmend zur Kenntnis nehme, daß ein anderer Mieter vorhanden oder in ein bestehendes Mietverhältnis eingetreten sei. Auch die von der erstbeklagten Partei vorgelegte Korrespondenz lasse keine Schlüsse in der Richtung zu, daß die beklagten Parteien neben oder statt der Mieterin Mag. Kunigunde F die Klägerin als Mieterin anerkennen wollten.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der Klägerin keine Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, 300.000 S übersteige. Es übernahm die Feststelungen des Erstgerichtes und ging bei Behandlung der Rechtsrüge der Berufungswerberin davon aus, daß diese den ausdrücklichen Abschluß eines mündlichen Mietvertrages mit den Beklagten nicht mehr geltend mache, sondern bloß das konkludente Zustandekommen eines Mietverhältnisses im Hinblick darauf behaupte, daß die Beklagten die von ihr geleisteten Mietzinszahlungen unbeanstandet angenommen hätten, daß unmittelbar nach Abschluß des Mietverhältnisses am Hause eine Tafel der Klägerin angebracht worden sei und in verschiedenen Urkunden immer von der Klägerin als Mieterin die Rede gewesen wäre. Das Erstgericht sei jedoch aufgrund der gemäß § 914 ABGB zu erforschenden Absicht der Parteien über die Gestaltung der rechtlichen Beziehungen im Rahmen der abgeschlossenen Vereinbarung zu der Feststellung gelangt, daß diese Vereinbarung zwischen Mag. F als Mieterin einerseits und den Beklagten als Vermieter anderseits abgeschlossen worden sei, daß dabei weder der Name der Klägerin erwähnt noch davon ausgegangen worden sei, daß eigentlich die klagende Partei die wirkliche Mieterin sein sollte, wenngleich den Beklagten bekannt gewesen sei, daß der von Mag. F erwähnte Verlag den wirtschaftlichen Hintergrund für das Mietverhältnis bilden werde. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes sei zwischen den Beklagten und Mag. F in der Folge auch niemals eine Änderung des schriftlichen Mietvertrages in der Form besprochen oder in Erwägung gezogen worden, daß statt Mag. F die Klägerin als Mieterin in den Vertrag treten sollte. Im übrigen seien auch die eigenen Angaben Helmut G's als Geschäftsführer der Klägerin und auch die der Zeugin Mag. F wonach die Beklagten keinen Vertrag mit einer Ges.m.b.H. hätten abschließen wollen, ein deutlicher Hinweis darauf, daß eine Einbeziehung der Klägerin in das Vertragsverhältnis nicht erwünscht gewesen sei. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes sei demnach davon auszugehen, daß nach der Absicht der Beklagten und auch der Erklärung Mag. F's nur mit dieser und nicht mit der Klägerin ein Bestandvertrag habe abgeschlossen werden sollen und auch abgeschlossen worden sei. Was die Frage des konkludenten Zustandekommens eines Mietverhältnisses zwischen der Klägerin und den Beklagten deshalb anlange, weil die Beklagten sämtliche von der Klägerin jahrelang geleisteten Mietzinszahlungen unbeanstandet angenommen hätten, so habe bereits das Erstgericht zutreffend darauf hingewiesen, daß gemäß § 1423 ABGB der Gläubiger die mit Einverständnis des Schuldners von einem Dritten angebotene Zahlung annehmen müsse. Wenn nicht besondere Umstände des Einzelfalles dagegensprächen, werde der Gläubiger davon ausgehen müssen, daß der Dritte die Zahlung im Einverständnis mit dem Schuldner anbiete. Eine Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall ergäbe, daß die Beklagten nicht berechtigt gewesen wären, die Annahme der unter den Namen der Klägerin eingezahlten Mietzinse zu verweigern, zumal sie davon ausgegangen seien, daß die Zahlungen durch die Klägerin aus steuerlichen Gründen erfolgt seien. Ob die Beklagten die Mietzinszahlungen durch die Klägerin auch dann hätten annehmen dürfen, wenn sie diese nicht nur im eigenen Namen geleistet sondern dabei zugleich auch eigene Mietrechte am Bestandobjekt behauptet hätten, könne hier auf sich beruhen, weil die Klägerin eine derartige Behauptung nie aufgestellt habe, sie aber nach den Feststellungen auch keinerlei sonstiges Verhalten gesetzt habe, dem eine solche Behauptung zu entnehmen gewesen wäre. Im übrigen sei bei der Beurteilung der Frage, ob eine schlüssige Zustimmung im Sinne des § 863 Abs 1 ABGB zu einer Änderung des ursprünglich vereinbarten Bestandnehmers vorliege, ein strenger Maßstab anzulegen. Die Duldung der Anbringung einer Tafel durch die Klägerin am Hause der Beklagten und die unbeanstandete Annahme von Mietzinszahlungen durch die Klägerin ließe einen Schluß auf eine konkludente rechtsgeschäftliche Willensäußerung durch die Beklagten in der von der Klägerin angenommenen Richtung nur dann zu, wenn 'kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln übrig' bliebe. Aus dem Umstand, daß zwischen den Beklagten einerseits und Mag. F bzw. Helmut G anderseits nach Abschluß des Bestandvertrages auch niemals eine Änderung dieses Vertrages in dem Sinne besprochen oder in Erwägung gezogen worden sei, daß statt Mag. F die Klägerin als Mieterin in den Vertrag eintreten sollte und der Tatsache, daß der Erstbeklagte auch namens der Zweitbeklagten sämtliche das Bestandobjekt betreffende Korrespondenz mit Mag. F als Bestandnehmerin geführt und mit dieser auch schließlich den Räumungsvergleich geschlossen habe und der Geschäftsführer der klagenden Partei Helmut G, als er im Juli oder August 1983 vom Erstbeklagten auf den

bevorstehenden Räumungstermin hingewiesen worden sei, erklärt habe, es sei zwar noch kein Ersatzobjekt vorhanden, es bestehe jedoch kein Grund zur Sorge, daß der Räumungstermin nicht eingehalten werde, ergäbe sich zwanglos, daß die Beklagten an dem schriftlichen Mietvertrag hätten festhalten wollen und als Bestandnehmerin stets Mag. F angesehen hätten. Daher könne auch die bloße Untätigkeit der Beklagten gegen die Anbringung einer Tafel am Haus durch die Klägerin, die nicht Vertragspartner gewesen sei, nicht als schlüssige Zustimmung zu einer Änderung des Bestandnehmers aufgefaßt werden. Die Berufung erweise sich daher als unberechtigt.

Gegen dieses Urteil richtet sich die auf den Anfechtungsgrund des§ 503 Abs 1 Z 4 ZPO gestützte Revision der Klägerin mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern.

Die Beklagten beantragten, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Revisionswerberin beharrt auf dem Standpunkt, daß im Hinblick auf die unbeanstandeten Mietzinszahlungen der Klägerin durch zehn Jahre sowie auf die Anbringung der Tafel der Klägerin am Hause der Beklagten und den Umstand, daß in verschiedenen Urkunden immer von der Klägerin als Mieterin die Rede gewesen sei, kein Zweifel daran bestehen könne, daß die Klägerin auf konkludente Weise in den Mietvertrag eingetreten sei. Dem kann nicht gefolgt werden. Vorerst ist festzuhalten, daß bei der Beurteilung von Handlungen auf ihre konkludente Aussage größte Vorsicht geboten ist und ein strenger Maßstab anzulegen ist, weil die Gefahr besteht, daß dem Handelnden öußerungen unterstellt werden, die nicht in seinem Sinn waren. Eine konkludente Handlung darf nur dann angenommen werden, wenn sie nach den üblichen Gewohnheiten und Gebräuchen eindeutig in einer bestimmten Richtung zu verstehen ist. Es darf kein vernünftiger Grund übrig sein, daran zu zweifeln, daß der Wille, eine Rechtsfolge in einer bestimmten Richtung herbeizuführen, vorliegt (Koziol-Welser 6 I 70 f.; Rummel in Rummel, ABGB Rdz 14 zu § 863;

SZ 43/169; MietSlg 33.075/22 u.v.a.). Für die Annahme des Abschlusses eines Mietvertrages der Beklagten mit der Klägerin oder der Zustimmung zu einem Eintritt der Klägerin in den Mietvertrag der Beklagten mit Mag. F liegen diese Voraussetzungen tatsächlich nicht vor. Insoweit sich die Revisionswerberin auf die allgemeine Rechtsprechung zum konkludenten Abschluß von Bestandverträgen durch unbeanstandete Annahme eines Entgeltes für die Benützung von Räumen durch längere Zeit beruft, übersieht sie, daß im vorliegenden Fall hinsichtlich des streitgegenständlichen Bestandobjektes ein Mietvertrag wirksam bestand und damit die Frage eines konkludenten Eintrittes der Klägerin in den Bestandvertrag anstatt Mag. F's zur Voraussetzung hätte, daß ein Verhalten erkennbar geworden wäre, das einen sicheren Schluß auf einen rechtsgeschäftlichen Willen der bisherigen Vertragsteile im Sinne eines Ausscheidens der bisherigen Mieterin aus dem Vertragsverhältnis zuließe.

Um hier eine konkludente Zustimmung der Beklagten zu einem Eintritt der Klägerin in die Mietrechte anstelle der bisherigen Mieterin annehmen zu können, müßten Handlungen der Beklagten vorliegen, die ein so hohes Maß an Eindeutigkeit aufweisen, daß eine andere Auslegung vernünftigerweise nicht in Frage kommt (vgl. MietSlg 24.078 u.a.). Solche Willensäußerungen der Beklagten liegen aber nicht vor. Mit Recht haben die Vorinstanzen darauf hingewiesen, daß der Erstbeklagte auch im Namen seiner Frau bis zur Auflösung des Mietvertrages stets davon ausgegangen ist, daß allein Mag. F Mieterin des streitgegenständlichen Bestandobjektes ist. Insoweit die Revisionswerberin meint, ein konkludentes Verhalten der Beklagten auch daraus ableiten zu können, daß in 'verschiedenen Urkunden (Korrespondenz, Haushaltsliste, Betriebsliste) immer von der klagenden Partei als Mieterin die Rede gewesen sei', übersieht sie, daß die Vorinstanzen eine solche Feststellung gar nicht getroffen haben; es wurde vielmehr nur als erwiesen angenommen, daß für Schreiben von seiten Mag. F's im Zusammenhang mit dem Mietvertrag an den Erstbeklagten in der Regel Briefpapier der Klägerin verwendet wurde, solche Schreiben in der Regel von G entworfen und teilweise von diesem unterfertigt, zum Teil aber auch von Mag. F, in der Regel allerdings nicht firmenmäßig für die Klägerin, gezeichnet wurden. Daß in den Haushaltslisten oder in dem Betriebsblatt die Klägerin als Mieterin (iS eines Hauptmieters) angeführt gewesen wäre, wurde ebenfalls nicht festgestellt. Die Anbringung des Firmenschildes der Klägerin am Haus läßt sich - wie schon die Vorinstanzen zutreffend erkannten - auch nicht als schlüssiges Verhalten im Sinne des § 863 ABGB qualifizieren, weil ja nach dem Mietvertrag der Mietgegenstand auch für Bürozwecke benutzt werden durfte und sich daraus keine einvernehmliche Parteienänderung auf Seiten des Mieters ableiten läßt.

Die Klägerin wendet sich in ihrer Rechtsrüge schließlich noch gegen die Ansicht der Vorinstanzen, daß auch in der

Annahme der Zinszahlungen der Klägerin durch die Beklagten kein konkludentes Verhalten im Sinne einer Änderung des Mietvertrages erblickt werden kann. Es entspricht der Lehre und ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, daß der Bestandgeber nicht berechtigt ist, die mit Einverständnis des Schuldners von einem Dritten angebotene Mietzinszahlung abzulehnen (vgl. Koziol-Welser 6 I 216; Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 1423 und die dort angeführte Rechtsprechung).

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen waren die überweisungsaufträge betreffend die Mietzinszahlungen bis in das Jahr 1983 immer wieder auch von Mag. F unterfertigt, sodaß die Beklagten wohl von einem Einverständnis ihrer Mieterin mit den Zinszahlungen ausgehen durften. Da die Beklagten schließlich der Meinung waren, die Zinszahlungen durch die nunmehrige Klägerin sei auf steuertechnische Gründe zurückzuführen, kann auch in der Ablehnung der Vorinstanzen, aus der laufenden Annahme der Zinszahlungen eine konkludente Zustimmung der Beklagten zum Eintritt der Klägerin in den mit Mag. F abgeschlossenen Mietvertrag abzuleiten, ein Rechtsirrtum nicht erblickt werden. Damit erweist sich aber die Revision als unberechtigt, weshalb ihr der Erfolg versagt werden mußte.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E05512

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0080OB00502.85.0321.000

Dokumentnummer

JJT_19850321_OGH0002_0080OB00502_8500000_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