

# TE OGH 1981/11/6 1Ob727/81

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.11.1981

## Norm

ABGB §833

ABGB §834

ABGB §1120

ABGB §1392

ABGB §1404

## Kopf

SZ 54/163

## Spruch

Bei Veräußerung eines Miteigentumsanteiles sind die verbleibenden Miteigentümer an eine bisherige Gebrauchsregelung nur dann gebunden, wenn sie im Wege einer Vertragsübernahme dem Eintritt des neuen Miteigentümers ausdrücklich oder stillschweigend zustimmen

OGH 6. November 1981, 1 Ob 727/81 (LGZ Wien 41 R 331/81; BG Hietzing 6 C 249/79)

## Text

Die Klägerinnen sind Töchter des Erstbeklagten; sie sind zu 4/9 und 2/9 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 345 KG V mit dem Haus 1130 Wien F-Gasse 25. Eigentümer des restlichen Drittanteiles ist auf Grund eines am 7. Juni 1978 mit dem Erstbeklagten abgeschlossenen Kaufvertrages die Firma Johann P. Nach Punkt 1 dieses Kaufvertrages kaufte und übernahm die Firma Johann P. den Drittanteil des Erstbeklagten mit allen Rechten und Pflichten, mit denen dieser den Liegenschaftsanteil besessen und benutzt hat bzw. zu besitzen und zu benutzen berechtigt war. Der Erstbeklagte bewohnt mit seiner Gattin, der Zweitbeklagten, ein an der rechten Grundstücksseite gelegenes Haus, das von ihm und seiner ersten Gattin, die damals ebenfalls zu 2/9 Miteigentümerin der Liegenschaft war - diese Miteigentumsanteile fielen im Erbweg an die Erstklägerin - aus eigenen Mitteln mit Zustimmung der Klägerinnen im Jahre 1961 errichtet und seither ausschließlich von ihm mit seinen Gattinnen zu Wohnzwecken benutzt wurde. In Punkt 4 des mit der Firma Johann P. abgeschlossenen Kaufvertrages behaupteten die beiden Beklagten, von den Klägerinnen das Recht eingeräumt erhalten zu haben, die derzeit von ihnen im Hause bewohnte Wohnung samt Gartenbenutzung lediglich gegen Tragung der Betriebskosten lebenslänglich benutzen zu können. Die Firma Johann P. räumte den Beklagten im Kaufvertrag dieses Wohnrechte ein, da der Vertrag andernfalls nicht zustande gekommen wäre. Der Erstbeklagte verkaufte seinen Miteigentumsanteil ungeachtet eines mit der Erstklägerin am 21. November 1969 abgeschlossenen Schenkungsvertrages auf den Todesfall. In diesem hatte sich der Erstbeklagte auch verpflichtet, seine Liegenschaftsanteile weder zu belasten noch zu veräußern. Eine grundbücherliche Eintragung dieses Belastungs- und Veräußerungsverbotes wurde nicht vereinbart.

Die Klägerinnen begehrten von den Beklagten die Räumung des von ihnen auf der Liegenschaft EZ 345 KG V

bewohnten Hauses. Der Erstbeklagte sei lediglich auf Grund seines Miteigentumsanteiles berechtigt gewesen, dieses Haus, ohne daß er hiefür einen Zins zu bezahlen hatte, zu benützen. Es sei weder ein Mietvertrag abgeschlossen noch den Beklagten das von ihnen wahrheitswidrig behauptete lebenslängliche Wohnrecht eingeräumt worden. Mit der Aufgabe seines Miteigentumsrechtes sei das Benützungsrecht des Erstbeklagten weggefallen. Beide Beklagten benützten daher die Liegenschaft titellos. Die Firma Johann P sei in die bestehende Gebrauchsregelung nicht eingetreten und könne daher schon aus diesem Grunde dem Erstbeklagten den Gebrauch des Hauses nicht überlassen haben. Eine Gebrauchsregelung zwischen den Klägerinnen und der Firma Johann P sei bisher nicht erfolgt.

Die Beklagten wendeten ein, nicht titellos das Haus zu benützen. Dem Räumungsbegehrten stehe das dem Erstbeklagten von den Klägerinnen mündlich eingeräumte und wiederholt bestätigte unentgeltliche Wohnrecht entgegen. Der Erstbeklagte habe auch alle Erhaltungskosten für die gesamte Liegenschaft getragen, sodaß dadurch konkludent ein Bestandverhältnis begründet worden sei. Zwischen ihm und den Klägerinnen habe aber auf jeden Fall eine Gebrauchsregelung bestanden, da ihm das Haus zur alleinigen Benützung überlassen worden sei. In diese Gebrauchsregelung sei die Firma Johann P eingetreten. Dieses Gebrauchsrecht stehe nunmehr ihr zu, sie habe es dem Erstbeklagten überlassen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehrten statt. Es stellte fest, daß eine ausdrückliche Vereinbarung über eine Benützung oder Gebrauchsregelung zwischen den Parteien niemals getroffen worden sei. Es sei auch weder ein Mietvertrag abgeschlossen noch dem Erstbeklagten die Dienstbarkeit der Wohnung eingeräumt worden. Der Erstbeklagte habe das Nebengebäude vielmehr auf Grund einer einverständlichen Benützungsregelung rechtmäßig bis zum Abschluß des Kaufvertrages mit der Firma Johann P bewohnt. Durch diese jahrelange unwidersprochene Benützung sei zwischen den Miteigentümern eine Benützungsregelung durch schlüssiges Verhalten begründet worden. Da der Erstbeklagte aber nicht mehr Miteigentümer sei, könne er auch keine Benützungsrechte an der Liegenschaft aus dem Titel einer Benützungsvereinbarung geltend machen. Selbst wenn man die Frage bejahen sollte, daß die Firma Johann P dieser Vereinbarung sich ausdrücklich oder stillschweigend unterworfen habe, könne der neue Eigentümer dieses Benützungsrecht nur im Einvernehmen mit allen Miteigentümern an Dritte übertragen.

Über Berufung der Beklagten bestätigte das Berufungsgericht dieses Urteil. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60 000 S übersteige. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes. Daß der Erstbeklagte mit Zustimmung der anderen Miteigentümer den Bau errichtet habe, könne nichts anderes bedeuten als eine einverständliche Benützungsregelung an der gemeinsamen Sache. Dem Erstbeklagten stunden daher weder Bestandrechte noch ein Wohnungsrecht zu. Ansprüche aus einer Benützungsregelung könnten aber vom demjenigen nicht mehr geltend gemacht werden, der seinen Miteigentumsanteil verkauft und übertragen habe. Wenn der Erstbeklagte meine, daß er nach Verkauf seines Anteiles nunmehr sein Benützungsrecht vom Käufer als nunmehrigem Miteigentümer, der in die bestehende Benützungsregelung eingetreten sei, ableite, so müsse ihm entgegengehalten werden, daß die Vereinbarung über die Benützung der gemeinschaftlichen Sache nur obligatorische Wirkung habe und den Einzelrechtsnachfolger eines Miteigentümers grundsätzlich nicht binde, außer die Vereinbarung sei als Beschränkung der Miteigentumsrechte ins Grundbuch eingetragen. Aber auch die verbleibenden Miteigentümer seien an das durch ausdrückliche oder schlüssige Vereinbarung über den Gebrauch von Miteigentum gegründete Dauerrechtsverhältnis dem Einzelrechtsnachfolger des ausscheidenden Miteigentümers gegenüber nur dann gebunden, wenn eine ausdrückliche oder schlüssig zustandegekommene einvernehmliche Überbindung erfolgte. Daher sei erforderlich, daß zwischen dem Einzelrechtsnachfolger und den verbliebenen Miteigentümern eine Vereinbarung über die Belassung der bisherigen Gebrauchsregelung getroffen werde. Der bloße Eintritt des Erwerbers in eine bestehende Gebrauchsregelung allein reiche für eine einvernehmliche Überbindung nicht aus. Der Entscheidung MietSlg. 16 041/34, wonach die obligatorische Benützungsregelung sich als eine an die Miteigentumsanteile geknüpfte erweise, die nach der Übung des redlichen Verkehrs und bei Fehlen einer auf die bestimmte Person des jeweiligen Miteigentümers vereinbarten Beschränkung nur so verstanden werden könne, daß die Miteigentümer dem Rechtsnachfolger eines Miteigentümers gegenüber daran gebunden bleiben, könne in dieser Form mangels einvernehmlicher Überbindung eines obligatorischen Rechtes nicht gefolgt werden. Aber selbst bei anderer Ansicht wäre für den Erstbeklagten nichts gewonnen, da gerade im konkreten Fall die Klägerinnen bei der konkludenten Einräumung dieses Benützungsrechtes an die Person des Erstbeklagten als Miteigentümer und Vater nur von dem verwandtschaftlichen Naheverhältnis ausgegangen seien, sodaß bei Wegfall des Erstbeklagten als Miteigentümer und vertragswidrigem Verkauf seines Anteiles an eine fremde Person eine Bindung der übrigen

Miteigentümer dem Rechtsnachfolger des Erstbeklagten gegenüber nicht mehr vorliege und daher auch eine Übertragung des Benützungsrechtes, die sonst grundsätzlich zulässig wäre, durch den Rechtsnachfolger an den Erstbeklagten nicht mehr stattfinden könne.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Beklagten nicht Folge.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus den Entscheidungsgründen:

Jedem Miteigentümer steht das Recht zu, unbefugte Eingriffe in seine Rechtssphäre im Rechtsweg abzuwehren. Jeder Miteigentümer ist daher zur Räumungsklage gegen einen titellosen Benutzer einer Wohnung aktiv legitimiert. Sache des Beklagten ist es, einen tauglichen Rechtstitel für die Benützung der Wohnung nachzuweisen (MietSlg. 32 042, 32 041, 31 036, 30 042 u. v. a.; Klang[2] II, 213, III, 1096). Entgegen den Ausführungen der Revision kann nicht davon ausgegangen werden, daß dem Erstbeklagten ein Wohnrecht oder ein Bestandrecht zustunde.

Eine ausdrücklich zustande gekommene Vereinbarung wurde nicht als erwiesen angenommen. Ob aber ein bestimmtes Verhalten gemäß § 863 ABGB als konkludente Willenserklärung zu werten ist, hängt nicht davon ab, was der Erklärende wollte, maßgeblich ist vielmehr, welche Schlüsse der Erklärungsempfänger nach Treu und Glauben aus der Erklärung abzuleiten berechtigt war. Es entscheidet nicht die innere Absicht der Parteien, sondern unter Berücksichtigung der im Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche ihr objektives Verhalten. Dieses muß eindeutig in eine bestimmte Richtung zu verstehen sein. Es darf kein vernünftiger Grund übrig sein, daran zu zweifeln, daß der Wille, eine bestimmte Rechtsfolge in einer bestimmten Richtung herbeizuführen, vorliegt (MietSlg. 31 081, 30 160, 28 070; SZ 43/169 u. v. a.; Koziol - Welser[5] I, 75). Für die Annahme des Abschlusses eines Mietvertrages oder die Einräumung eines Wohnrechtes liegen diese Voraussetzungen nicht vor. Ob ein Bestandvertrag oder bloß eine Vereinbarung über die Ordnung des gemeinsamen Gebrauchs vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalles (Klang[2] III, 1092). Nach ständiger Rechtsprechung kann der Abschluß eines Mietvertrages zwischen Miteigentümern nur dann angenommen werden, wenn die Parteien eindeutig ihren Willen zum Ausdruck gebracht haben, durch die Vereinbarung mehr zu beabsichtigen als eine bloße Gebrauchsregelung; der bloße Wille, einen Teil des gemeinsamen Gutes auf längere Zeit gegen Entgelt zu überlassen, der sonst zur Begründung eines Mietverhältnisses ausreicht, genügt daher nicht, da ein solcher Vertragsinhalt auch einer bloßen Gebrauchsregelung unter Miteigentümern, die als Regelfall zu gelten hat, entsprechen würde (MietSlg. 32 075, 31 071; JBl. 1979, 144; MietSlg. 27 087 u. v. a.).

Diese Grundsätze müssen um so mehr gelten, wenn keine laufenden Entgeltzahlungen erfolgen, sondern ein Miteigentümer einen aus seinen Mitteln errichteten Zubau benutzt. Auch die schlüssige Einräumung eines Wohnungsrechtes liegt darin ebenfalls nicht. Dem Miteigentümer, der mit Zustimmung der anderen aus eigenen Mitteln zusätzlichen Wohnraum schuf, wird dadurch auch unter Berücksichtigung der im Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche ein über die Zeit seines Miteigentums hinaus zustehendes lebenslängliches Wohnrecht nicht eingeräumt.

Den Revisionsausführungen kann aber auch nicht darin gefolgt werden, daß den Beklagten ein von der Firma Johann P. kraft überbundener Gebrauchsregelung abgeleitetes Benützungsrecht zustunde. Eine Benützungsregelung zwischen Miteigentümern ist die Zuweisung der gemeinschaftlichen Sache oder ihrer körperlich begrenzten Teile zur ausschließlichen oder gemeinsamen, auf Dauer oder zumindest auf längere Zeit gedachten Benützung an die Teilhaber und die allfällige Festlegung einer Entgeltleistung für eine ihren Anteil übersteigende Benützung (Jensik, Miteigentum, Wohnungseigentum, 18). Eine Benützungsvereinbarung unter Miteigentümern stellt sich demnach als Dauerschuldverhältnis dar (JBl. 1980, 651; MietSlg. 31 072). Schuldverhältnisse wirken, soweit nicht eine gesetzliche oder vertragliche Ausnahme vorliegt, grundsätzlich nur zwischen den vertragschließenden Parteien; nur zwischen ihnen entstehen wechselseitige Verbindlichkeiten (Koziol - Welser[5] I, 161). In der Rechtsprechung wurde immer betont, daß einer Benützungsregelung unter Miteigentümern nur obligatorischer Charakter zukommt (MietSlg. 29 084, 25 059, 24 060, 19 036, 4 817 u. a.). Was die Rechtsstellung des neu eintretenden Miteigentümers betrifft, geht die Rechtsprechung dahin, daß Benützungsregelungen zwar den Gesamtrechtsnachfolger, den Einzelrechtsnachfolger aber nur insoweit binden, als dieser in die bestehende Regelung eintrat bzw. ihm diese überbunden wurde (MietSlg. 32 075, 32 073, 29 084, 24 060; EvBl. 1970/37; MietSlg. 21 074 u. v. a.). Eine solche Überbindung schützt dann die verbleibenden Miteigentümer, zu deren Gunsten die Überbindung erfolgte.

Eine andere Frage ist es aber, ob verbleibende Miteigentümer ohne ihre ausdrückliche oder stillschweigende

Zustimmung auch an eine Vereinbarung des früheren Miteigentümers mit dem neuen gebunden sind. In der Entscheidung MietSlg. 16 041/34, die, soweit ersichtlich, zu diesem Problemkreis als einzige Stellung nahm, wurde ausgesprochen, daß selbst nicht verdinglichte Benützungsregelungen bei Fehlen einer ausdrücklichen Einschränkung auf die Person an die Miteigentumsanteile geknüpft sind und daher nach der Übung des redlichen Verkehrs auch die verbleibenden Miteigentümer binden. Diese Rechtsansicht kann der erkennende Senat gleich dem Berufungsgericht als dem Wesen nur obligatorischer Verbindlichkeiten widersprechend nicht teilen. Eine im Gesetz angeordnete Vertragsübernahme eines Dauerschuldverhältnisses enthält nur die Bestimmung des § 1120 ABGB. Der Erwerber einer Bestandsache bleibt zwar an den Bestandvertrag gebunden, er kann aber dieses Verhältnis ohne Rücksicht auf eine vertragliche zeitliche Bindung innerhalb der gesetzlichen Frist des § 1120 ABGB aufkündigen; jedes Bestandverhältnis von bestimmter Dauer wird durch Eigentümerwechsel zu einem Bestandsverhältnis von unbestimmter Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist (SZ 45/47; SZ 42/49; SZ 27/216 u.v.a.; Koziol - Welser a.a.O., 310). Die Vorschrift des § 1120 ABGB wurde aber von der Rechtsprechung immer als eine bloß auf Bestandverträge anzuwendende Sonderregel angesehen, die auf andere, selbst ähnliche obligatorische Benützungsverhältnisse, die Dauerschuldverhältnisse darstellen, analog nicht anzuwenden ist (MietSlg. 31 235, 27 123, 26 071, 18 137, 17 087 u. a.). Die Übertragung der Rechte und Pflichten von einem Mieter auf einen anderen ist grundsätzlich nur im Wege der Vertragsübernahme möglich (MietSlg. 31 196; SZ 46/24 u. a.). Auch bei anderen Dauerschuldverhältnissen ist die Fortsetzung des Rechtsverhältnisses mit einem neu Eintretenden nur mit Zustimmung der verbliebenen früheren Vertragspartner möglich. Bei der Erwerbsgesellschaft bürgerlichen Rechtes, die ebenfalls ein Gemeinschaftsverhältnis ist, ist die Unübertragbarkeit des Geschäftsanteiles sogar gesetzliche Regel (§ 1186 ABGB; SZ 24/87 u. a.; Wahle in Klang[2] V, 594). Auch Arbeitsverhältnisse werden bei Unternehmensübergang grundsätzlich nur dann fortgesetzt, wenn der Arbeitnehmer der Fortsetzung ausdrücklich oder stillschweigend zustimmt (Florella - Spielbüchler - Strasser, Arbeitsrecht I, 73; Arb. 7031, 5361). Es hat überhaupt für alle im Gesetz nicht näher geregelten Dauerschuldverhältnisse nur der dem Wesen des Schuldrechtes allein entsprechende Grundsatz zu gelten, daß die Parteien nur dann Dritten gegenüber an ein Schuldverhältnis gebunden bleiben, wenn sie der Übernahme des Vertrages zustimmen. Unter einer Vertragsübernahme versteht man das Übereinkommen bisheriger Vertragspartner eines Rechtsverhältnisses mit einem Dritten, daß das Schuldverhältnis als Gesamtheit wechselseitiger Rechte und Pflichten mit diesem fortgesetzt wird (MietSlg. 31 196; JBl. 1975, 429; EvBl. 1973/65; Koziol - Welser[5] I, 251). Es hat auch für Benützungsregelungen zwischen Miteigentümern der allgemeine Grundsatz Anwendung zu finden, daß selbst bei Überbindung der Gebrauchsregelung an den neuen Miteigentümer jeder verbleibende Miteigentümer an die seinerzeit getroffene oder gerichtlich angeordnete Benützungsregelung nur dann gebunden bleibt, wenn er dieser Vereinbarung durch Vertragsübernahme ausdrücklich oder stillschweigend zustimmt. Die sich allenfalls aus der gemeinsamen Geschäftsgrundlage der seinerzeit getroffenen Benützungsregelung ergehenden Bindung auch neuen Miteigentümern gegenüber und damit die Zustimmung zur Vertragsübernahme durch die verbliebenen Miteigentümer ist zu behaupten und zu beweisen. Einen solchen Beweis traten die Beklagten nicht an.

Ob und welche Ansprüche die Beklagten auf Grund des Kaufvertrages mit der Firma Johann P gegen diese geltend machen können, insbesondere ob sie einen Anspruch darauf haben, daß die Firma Johann P allenfalls unter Anrufung des Gerichtes eine der alten Benützungsregel entsprechende neue zu erreichen trachtet, damit die Ausübung des im Kaufvertrag zugesicherten lebenslänglichen Wohnrechtes ermöglicht werden kann, ist nicht Gegenstand dieses Prozesses.

#### **Anmerkung**

Z54163

#### **Schlagworte**

Benützungsregelung, Bindung bei Veräußerung eines Miteigentumsanteils, Gebrauchsregelung, Bindung bei Veräußerung eines Miteigentumsanteils, Miteigentum, Bindung an Gebrauchsregelung bei Veräußerung

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1981:0010OB00727.81.1106.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19811106\_OGH0002\_0010OB00727\_8100000\_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)