jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1977/1/26 1Ob515/77

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.01.1977

Norm

ABGB §372
ABGB §1090
ZPO §1

Kopf

SZ 50/10

Spruch

Das dem Mieter bei auch nur teilweiser Rechtsbesitzentziehung einzuräumende petitorische Klagerecht gegen Dritte kann sich auch gegen einen Mitmieter richten, setzte aber voraus, daß dieser selbst in das Mietrecht eingegriffen oder dies zu verantworten hat OGH 26. Jänner 1977, 1 Ob 515/77 (LG Salzburg 32 R 314/76; BG Salzburg 13 C 2944/74)

Text

Die Streitteile sind Mieter im Hause Salzburg, M-Straße 10, das insgesamt vier Stockwerke mit je sechs Wohnungen aufweist und im Eigentum der "W" Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. in Salzburg steht. Nach den Mietverträgen sind die Mieter verpflichtet, für die Einhaltung aller behördlichen Vorschriften in den gemieteten Räumen Sorge zu tragen; die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zweckmäßig sind, ohne Zustimmung eines Mieters vornehmen. Zur Mietwohnung der Klägerin gehört auch das Kellerabteil Nr. 28.

Da die Lagerung der von den Mietern benötigten Heizölmengen in ihren Kellern gefährlich war, schlug die Vermieterin den Mietern vor, einen vorhandenen Trockenraum im Keller zur Lagerung von Ölbehältern und zur Errichtung eines Großtanks einzurichten. Mit Schreiben vom 21. Juni 1974 erklärte die Vermieterin dem Drittbeklagten, bei Einhaltung bestimmter Bedingungen gegen die Errichtung der vom Drittbeklagten gewünschten Etagenheizung keine Einwendungen zu haben. Allen Mietern gab die Vermieterin in einem Mitteilungsblatt vom 19. September 1974 bekannt, gegen den Einbau von Etagenheizungen, die von einer zentralen Ölversorgungsanlage versorgt werden, bei Einhaltung bestimmter Bedingungen keine Einwendungen zu haben; durch die notwendigen Arbeiten dürften die anderen Hausbewohner nicht über das übliche Maß hinaus gestört werden. Verschmutzungen des Stiegenhauses seien zu vermeiden, die erforderlichen Reinigungsarbeiten seien von den betroffenen Bewohnern durchzuführen. Die gesamten Kosten gingen zu Lasten der an der Gemeinschaftsanlage beteiligten Hausbewohner. Bei Auflösung des bestehenden Mietverhältnisses sei nach Aufforderung der ursprüngliche Zustand der Wohnung wieder herzustellen, wenn keine anderen Vereinbarungen getroffen werden könnten. Die Vermieterin beauftragte sodann die Firma Josef R mit der Arbeitsausführung. Die Kosten für die zentrale Ölversorgungsanlage hatten die beteiligten Mieter direkt an die Firma Josef R zu bezahlen. Der Vermieterin war der genaue Verlauf der Rohre im Keller nicht bekannt, insbesondere nicht, daß dabei auch das Kellerabteil der Klägerin benützt werden sollte. Die Klägerin verweigerte die Zustimmung zur Verlegung von Rohren der Ölzuleitung in ihrem Keller. Die Monteure der Firma Josef R, denen die Klägerin, die auch

bei der Firma Josef R gegen die Rohrverlegung Protest einlegte und die Herausgabe der Kellerschlüssel verweigert hatte, bohrten dennoch von der über dem Keller der Klägerin gelegenen Wohnung fünf Rohrlöcher zum Keller der Klägerin aus, legten in diese Rohrleitungen ein, entfernten sodann einen Teil der Trennwand des Kellerganges vom Keller der Klägerin und brachten sodann fünf Kupferrohre an der Kellerdecke an. Ing. Wilfried G, dem technischen Hausverwalter der Vermieterin, wurde die Durchführung der Arbeiten im Keller der Klägerin mitgeteilt, von ihm aber nicht verhindert. Nach Beginn der Verlegung der Rohre im Keller der Klägerin wendete sich auch diese an Ing. Wilfried G, der versuchte, die Klägerin zu beruhigen und ihr einzureden, daß sie durch die Rohrverlegung keinerlei Nachteil erleiden würde. Am 2. September 1975 fand die Bauverhandlung über die Ölfeuerungsanlage statt. Die Vermieterin war durch Ing. Wilfried G vertreten.

Die oberhalb der Türe zum Kellerabteil verlaufenden Kupferleitungen blieben frei und ohne Schutz, weil sich hier die Schweißstellen befinden. Die Rohrleitungen sind so verlegt, daß sie durch Berührung mit harten Gegenständen oder bei entsprechender Druckeinwirkung Schaden erleiden können. Die Beklagten hatten keinen Einfluß auf die Rohrverlegungsrichtung ausgeübt, sind aber die nunmehrigen Nutznießer der Anlage. Die fünf parallel laufenden Rohrleitungen dienen der Versorgung der Ölheizungen in den Wohnungen der Beklagten. Die Klägerin stellte das Begehren, die Beklagten seien zur ungeteilten Hand schuldig, die im Kellerabteil Nr. 28 des Hauses Salzburg, M-Straße 10, an der Kellermauer vom Boden in die Kellerdecke durchlaufenden fünf Rohrleitungen zu entfernen und künftig das Anbringen von Rohrleitungen in diesem Kellerabteil zu unterlassen. Die Beklagten wendeten insbesondere ein, den Auftrag habe die Vermieterin gegeben, sie sei daher zur Klage nicht legitimiert; die Klägerin werde außerdem in ihren Mietrechten nicht beeinträchtigt.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Die Vermieterin sei zwar Bauherrin gewesen, an der Herstellung der Ölleitung hätten aber ausschließlich die Beklagten Interesse und auch die Kosten zu bezahlen gehabt. Die Tätigkeit der Vermieterin sei als Ausfluß ihrer Verpflichtungen nach § 1096 ABGB anzusehen. Gleichzeitig habe sie mit ihrer Tätigkeit auch die Stellung einer Treuhänderin erreicht, indem sie nach außen als Eigentümerin aufgetreten, im Innenverhältnis aber an die Interessenten der zentralen Ölversorgungsanlage gebunden gewesen sei. Es habe sich um eine Interessentenanlage ähnlich einer Telefonanlage gehandelt, die üblicherweise vom Vermieter geduldet werden müßte, wenn sie vom Mieter eingebaut werde. Aus der Kostentragungs- und Entfernungspflicht bei Auflösung des Bestandsverhältnisses der Interessenten ergebe sich, daß ausschließlich sie die Nutznießer und Verfügungsberechtigten dieser Anlage seien. Jeglicher Anspruch auf Entfernung könne nur gegen die Beklagten gerichtetwerden. Die Rohrleitungen im Keller der Klägerin stellten unzweifelhafteine wesentliche Beeinträchtigung ihrer Benützungsrechte dar, da sie darauf achten müsse, keinesfalls die nicht geschützten Rohre zu beschädigen und Güter nicht bis zum Plafond zu stapeln. Die Monteure der Firma Josef R seien eigenmächtig und gewaltsam in den Besitz der Klägerin eingedrungen und hätten so eine Störung der Rechtssphäre der Klägerin verursacht. Die Rohre hätten auch ohne Inanspruchnahme des Kellers der Klägerin verlegt werden können.

Das Berufungsgericht, das feststellte, die Ölleitungen seien im Stiegenhaus, im Keller und in den Wohnungen auf Putz verlegt worden, bestätigte das Urteil des Erstgerichtes auf Entfernung der Rohrleitungen und änderte es - dies rechtskräftig - im übrigen dahin ab, daß es das Unterlassungsbegehren abwies; es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, 1000 S übersteige. Die Klägerin sei Mieterin des Kellerabteils, so daß ihr gemäß § 372 ABGB eine petitorische und publizianische Klage gegen Dritte zur Abwehr von Eingriffen in ihr Bestandrecht zustehe. Die Klage auf Entfernung der Ölleitungen richte sich zu Recht gegen die Beklagten als Mieter, da die Ölleitungen zum alleinigen Nutzen und im Interesse der Beklagten gelegt worden seien. Sie könnten ohne Verletzung der Haussubstanz jederzeit entfernt werden. Die Ölzuleitungsanlage und insbesondere die fünf Rohre im Keller der Klägerin seien Eigentum der Beklagten; auf alle Fälle seien die Beklagten, die auch die Kosten der Ölzuleitung getragen hätten, hierüber die alleinigen Verfügungsberechtigten. Von ihnen könne also die Klägerin die Beseitigung der auf der Decke und der Wand ihres Kellerabteiles angebrachten Rohre verlangen.

Der Oberste Gerichtshof gab der gegen den bestätigenden Teil des Urteils des Berufungsgerichtes gerichteten Revision der Beklagten Folge und änderte das Urteil des Berufungsgerichtes dahin ab, daß er auch das Klagebegehren, die Beklagten seien zur ungeteilten Hand schuldig, die im Kellerabteil Nr. 28 des Hauses Salzburg, M-Straße 10, an der Kellermauer vom Boden in die Kellerdecke durchlaufenden fünf Rohre zu entfernen, abwies.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Revision ist, da die beiden von der Klägerin erhobenen, vom Berufungsgericht nur zum Teil als berechtigt erkannten Ansprüche aus einer gemeinsamen Tatsache und aus einem gemeinsamen Rechtsgrund entstanden sind, zulässig (SZ 43/185 u. v. a.) und auch berechtigt.

Lehre und Rechtsprechung sind sich seit Jahrzehnten darin einig, daß die Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten nach der österreichischen Gesetzeslage, insbesondere unter Bedachtnahme auf die Mietengesetzgebung seit dem ersten Weltkrieg, Elemente enthält, die das Verhältnis des Mieters zum Mietgegenstand inniger und fester erscheinen lassen, als es dem Wesen eines rein obligatorischen Rechtsverhältnisses entsprechen würde. Es handelt sich um ein Dauerschuldverhältnis, das zur Sache eine Beziehung schafft, die über den persönlichen Anspruch gegen den Vermieter auf Gewährung der Leistung hinausgeht; die Beziehung zur Sache, die mit der Tatsache der Innehabung beginnt, schafft eine besondere Rechtslage, in die einzugreifen auch jedem Dritten zu verwehren ist. Dem Mieter wird daher nicht nur die Besitzstörungsklage, sondern auch die petitorische Klage auf Räumung des Bestandsobjektes oder auf Abwehr von Eingriffen in das Bestandsrecht gegen jeden kein besseres oder gleichwertiges Recht nachweisenden Dritten eingeräumt, wenn sich der Bestandgegenstand nur (zumindest teilweise) im Rechtsbesitz des Mieters befindet oder befunden hat (MietSlg 27 059, 24 033, 17 028; SZ 22/149; JBl. 1947, 202; SZ 21/1 und 32; SZ 20/97 u. v. a.; Koziol - Welser[3] II, 32; Gschnitzer, Sachenrecht, 130; Klang in Klang[2] V, 23 f.; Ehrenzweig[2] II/1, 447; zuletzt auch Bydlinski in Klang[2] IV/2, 575). Meinungsverschiedenheiten bestehen nur darüber, aus welcher gesetzlicher Bestimmung dieser Anspruch abzuleiten ist; überwiegend wird einer ausgedehnten Auslegung des § 372 ABGB bzw. der §§ 372 bis 374 ABGB das Wort geredet oder von einem absoluten Recht gesprochen, aber auch einfach auf die Besonderheiten des Mietenrechtes und sogar auf das Schadenersatzrecht (Swoboda, Kommentar zum Mietengesetz[2], 38 f.) Bezug genommen. Letztlich muß wohl das gelten, was Bydlinski a. a. O. sagt, daß es sich nämlich um eine selbständige Wertung, einen "natürlichen Rechtsgrundsatz" handle, der seine rechtliche Bedeutung daraus erhalte, daß er allgemein einleuchte und anerkannt werde; ist der Mieter durch eine ausgebaute Mieterschutzgesetzgebung aus Gründen des Schutzes der persönlichen Lebensführung des einzelnen nachdrücklich gegenüber dem Vermieter geschützt, wäre es gänzlich unbegreiflich, wenn er gerade gegenüber dem viel offensichtlicher rechtswidrig handelnden Dritten schutzlos bliebe. Richtig verweist die Revision allerdings darauf, daß die Rechtsprechung immer wieder auf Einschränkungen bedacht war, welche die Entscheidung SZ 25/124, die die Revision zitiert, unter Ablehnung aller rechtlichen Konstruktionen und der Forderung, lebensfremde Ergebnisse zu vermeiden, besonders drastisch zum Ausdruck brachte. Der OGH lehnte damals die Auffassung, daß deshalb, weil die Rechtsprechung dem Bestandnehmer die Entziehungsklage zuerkannt habe, diesen in Ausweitung dieses Rechtsgedankens auch eine Störungsklage zuerkannt werden müßte, ab; es sei etwas ganz anderes, ob man jemandem das Dach über dem Kopf oder ein Geschäftslokal, das die Grundlage seiner Existenz sei, wegnehme oder ob etwa ein Dritter vertragswidrig eine Eingangstüre mitbenütze; ein solcher Eingriff sei nicht so existenzbedrohend, daß man entgegen den Grundprinzipien unseres Rechtes deswegen dem Mieter die direkte Klage gegen den Störer zuerkennen müßte; hier genügten Ansprüche gegen den Vermieter auf Vertragszuhaltung bzw. Schadenersatz. Ähnliche Gedankengänge deuten auch noch spätere Entscheidungen an (MietSlg, 21 040 u. a.), obwohl, wenn dem Mieter schon petitorischer Rechtsschutz gegen den Dritten, der insein Recht eingreift, eingeräumt wird, sich eine Beschränkung unter Bedachtnahme auf die Art des Eingriffes und den Umfang der tatsächlichen Folgen wohl kaum rechtlich begrunden läßt. Es hat der OGH in jüngerer Zeit auch ausgesprochen, daß jeder Grund dafür fehle, dem Rechtsschutz gegen den Dritten nur für den Fall der gänzlichen Entziehung des Bestandrechtes zuzustimmen; es wurde in einer Lagerung von Ölfässern auf einem Teil des Bestandobjektes eine Besitzentziehung erblickt und dem Mieter das Recht eingeräumt, vom Dritten die Entfernung der Ölfässer zu verlangen (MietSlg. 25 034). Auch darin, daß Rohrleitungen durch den Kellerraum eines Mieters verlegt wurden, die die Benützung des Kellers offenbar beeinträchtigen müssen, könnte eine teilweise "Besitzentziehung", gegen die sich der Mieter mit petitorischer Klage zur Wehr setzen könnte erblickt werden.

Voraussetzung, die Beklagten mit Klage in Anspruch zu nehmen und sie zur Entfernung der Ölrohrleitungen der Klägerin zu verurteilen, wäre es aber, daß sie selbst - oder ein Unternehmer bzw. dessen Arbeiter über ihren Auftrag - diesen Eingriff in das Mietrecht der Klägerin vorgenommen hätten, ohne daß sie selbst oder die Vermieterin dazu berechtigt gewesen wären. Das Klagerecht des gestörten Mieters kann aber doch nicht weiter gehen als das des Eigentümers, dem die Eigentumsfreiheitsklage grundsätzlich auch nur gegen den zusteht, der unbefugt in sein

Eigentum eingreift (SZ 43/47; SZ 42/116; SZ 34/156; MietSlg, 20 028, 18 179; EvBl. 1959/1 u. a.; Gschnitzer a. a. O., 129; Koziol - Welser a. a. O., 73; Klang in Klang[2], II, 603; Ehrenzweig[2] I/2, 302 f,) bzw. die Störung zu verantworten hat (JBl. 1971, 90; JBl. 1970, 91 u, a.). Dies kann auch ein Bestandnehmer sein, wenn er es war, der die Eingriffshandlung setzte (JBl. 1962, 261) oder zu verantworten hat. Diese Voraussetzungen sind aber, wie die Revision mit Recht geltend macht, im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Eingriff in die Mietrechte der Klägerin wurde, wenn er überhaupt ein solcher war und der Vermieterin nicht ohnehin nach dem Mietvertrag zustand, von den Monteuren der Firma Josef R vorgenommen, die im Auftrag der Vermieterin (und nicht der Beklagten) handelte. Die Vermieterin wußte zwar zunächst, ebenso wie die Beklagten, nicht einmal, daß die Arbeiter der Firma Josef R die Absicht hatten, die Ölleitungen zu den Wohnungen der Beklagten durch den Keller der Klägerin zu verlegen, genehmigte diese Verlegung aber nach dem richtigerweise an die Vermieterin gerichteten Protest der Klägerin von der Inanspruchnahme ihres Kellers durch ihren maßgeblichen Vertreter Ing. Wilfried G. Die Beklagten waren auch in dieser Phase nicht beteiligt. Es ist vielmehr unbestritten, daß sie selbst keinen Einfluß auf die Rohrverlegungsrichtung und damit auf die Inanspruchnahme des Kellers der Klägerin ausgeübt haben. Sie sind nur insofern Nutznießer der von der Vermieterin errichteten Anlage, als in den Rohren durch den Keller das Öl für ihre Heizanlagen transportiert wird. Dieser Vorteil wurde ihnen aber nur durch die Vermieterin verschafft, die vorwiegend durch ihre Räume - und nur zwischendurch (und auch dies nicht notwendigerweise) durch den Keller der Klägerin - den Transport des Öles ermöglichte. Das Interesse der Beklagten liegt nur darin, daß Öl in ihre Wohnungen geleitet wird, nicht aber in der Inanspruchnahme des Kellers der Klägerin. Von der Beeinträchtigung der Rechte der Klägerin durch die von der Vermieterin beauftragte Firma Josef R wußten sie nichts und waren dafür auch nicht in sonstiger Weise verantwortlich. Sie wurden es auch nicht dadurch, daß sie im Innenverhältnis zur Vermieterin die Kosten der Arbeiten bezahlen mußten und späterhin allenfalls auch die Kosten einer Entfernung tragen müßten.

Gewiß wurde bei einer Räumungsklage die Auffassung vertreten, daß passiv jeder legitimiert sei, der sich in den strittigen Räumen tatsächlich und mit dem Willen, dort zu bleiben, aufhalte, ohne ein eigenes Recht oder ein von einem Dritten abgeleitetes noch bestehendes Recht behaupten zu können (MietSlg. 5486; SZ 22/207), Auch kann die Eigentumsfreiheitsklage gegen jeden erhoben werden, durch dessen Willen der mit dem Inhalt des fremden Eigentums im Widerspruch stehenden Zustand aufrecht erhalten wird (EvBl. 1965/197). Diese Rechtssätze haben aber für den vorliegenden Fall keine Bedeutung, in dem die Beklagten, was den Kellerraum der Klägerin betrifft, untätig geblieben waren und ausschließlich den ihr von der Vermieterin vermittelten Ölzufluß in Anspruch nehmen. Die Beklagten wurden auch durch die Bezahlung noch nicht Eigentümer der über Auftrag der Vermieterin außerhalb ihrer Wohnungen verlegten Rohrleitungen und wären daher ohne Zustimmung der Vermieterin gar nicht befugt, über sie etwa in der Weise zu verfügen, daß sie sie aus dem Keller der Klägerin entfernten. Die Ursache der Benachteiligung der Klägerin liegt ausschließlich in Bereichen, die der Vermieterin zuzurechnen sind. Ob die Errichtung der Leitungen zu den Rechten gehörte, die den Mietern gegen die Vermieterin nach § 18 MietG zugestanden werden, ist entgegen der Auffassung des Erstgerichtes unerheblich, da die Änderungen zwar von den Beklagten bezahlt, von ihnen aber nicht selbst durchgeführt bzw. in Auftrag gegeben wurden.

Grundsätzlich ist die Klage gegen den zu erheben, von dem Abhilfe zu erwarten ist. Es besteht wahrlich kein Anlaß, in einem Fall, in dem die Vermieterin und Vertragspartnerin der Klägerin selbst (möglicherweise) in die Rechte der Klägerin eingriff und damit den Vertrag verletzte und auch von ihr Abhilfe erwartet werden könnte, die Beklagten in Anspruch zu nehmen, die ohne Einvernehmen mit der Vermieterin gar keine Möglichkeit hätten, die Ölleitung, die überwiegend durch Räume der Vermieterin läuft, zu entfernen. Daß die Vermieterin im Innenverhältnis den Beklagten und anderen Mietern gewisse Verpflichtungen auferlegte, ändert daran nichts.

Anmerkung

Z50010

Schlagworte

Bestandrechte, Abwehr von Eingriffen, Bestandrechte, Abwehr von Eingriffen in - nur gegen den unbefugten, Eingreifer, Besitzstörungsklage„ Klagslegitimation, mangelnde passive - wenn die Abwehr von Eingriffen, in Bestandrechte nicht gegen den unbefugten Eingreifer gerichtet ist, Räumungsklage, Rechtsbesitz des Bestandnehmers als Voraussetzung für Besitzstörungs-, und Räumungsklage

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0010OB00515.77.0126.000

Dokumentnummer

JJT_19770126_OGH0002_0010OB00515_7700000_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