jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1950/6/7 1Ob184/50

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.06.1950

Norm

ABGB §298
ABGB §364
ABGB §372
ABGB §374
ABGB §1090
ABGB §1099
ABGB §1323
Schweizerisches Zivilgesetzbuch Art679
Strafgesetz §335

Kopf

SZ 23/188

Spruch

Der Bestandnehmer hat keinen Anspruch auf den Schutz nach§ 364 Abs. 2 ABGB. gegen Dritte.

Entscheidung vom 7. Juni 1950, 1 Ob 184/50.

I. Instanz: Bezirksgericht Innere Stadt; II. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien.

Text

Der Kläger als Inhaber einer Wohnung in Wien, VI., W.gasse Nr. .. begehrt von der beklagten Partei die Einstellung des Betriebes der seit Sommer 1948 in dem an seine Wohnung angrenzenden Raume des Nachbarhauses befindlichen Maschinen (Webstühle), weiters die Zahlung eines vorläufig nicht näher präzisierten Schadenersatzbetrages von 2000 S. Zur Begründung des Klagebegehrens wird vorgebracht, daß der Betrieb der früher in einem anderen Raum untergebrachten Maschinen mit starkem Lärm und starken Erschütterungen verbunden sei, daß der Kläger durch den Lärm namhafte Gesundheitsstörungen erlitten habe und noch erleide, ferner daß durch die Erschütterungen Risse in den Mauern verursacht und der Anstrich in seiner Wohnung unbrauchbar werde, so daß dieser fortwährend erneuert und geputzt werden müsse.

Das Erstgericht hat mit Urteil vom 14. Oktober 1949 die Klage, soweit sie Unterlassung begehrt, wegen Mangels der aktiven Klagslegitimation abgewiesen. Hinsichtlich des geltend gemachten Schadenersatzanspruches lehnte das Erstgericht das Klagebegehren damit ab, daß der Schadenersatzanspruch in der Klage nicht schlüssig aufscheine und es der Kläger unterlassen habe, seinen Schadenersatzanspruch näher zu präzisieren.

Über Berufung des Klägers hat das Berufungsgericht das Urteil aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Das Berufungsgericht vertritt den Standpunkt, wenn man im Sinne der neueren Rechtsprechung dem Bestandnehmer grundsätzlich ein unmittelbares Klagerecht gegen Dritte (Räumungsklage) zubillige, so müsse ihm folgerichtig auch das Recht zur Klage auf Unterlassung störender Eingriffe in sein Bestandrecht gegen Dritte ohne den Umweg über seinen Vermieter zugebilligt werden. Im übrigen grunde sich die Klage nach ihrer Darstellung insbesondere auf den Rechtsgrund des Schadenersatzes. Das Schadenersatzbegehren könne aber auch auf Unterlassung des schädigenden Verhaltens gerichtet werden. Entgegen der Annahme des Erstgerichtes enthalte die Klage außerdem die Darstellung des schädigenden Tatbestandes unter entsprechender Beweisanbietung. Ob ein Verschulden und ein rechtswidriges Verhalten auf Seite der beklagten Partei vorgelegen sei, lasse sich erst nach Abführung der Beweise und Vornahme entsprechender Feststellungen beurteilen.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Rekurse der beklagten Partei Folge, hob den zweitinstanzlichen Beschluß auf und trug dem Berufungsgerichte die neuerliche Entscheidung über die Berufung unter Abstandnahme von dem Aufhebungsgrund auf.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Auch der Umstand, daß die Rechtspraxis die §§ 372 ff. ABGB. analog auf das Verhältnis zwischen mehreren konkurrierenden Bestandrechten anwendet, darf nicht zu dem Schluß verleiten, daß der Bestandnehmer wie der Eigentümer eines Grundstückes auf den Schutz gemäß § 364 Abs. 2 ABGB. Anspruch erheben könne. Die Analogie ist schon aus der Erwägung heraus abzulehnen, daß § 364 Abs. 2 ABGB. nur dem Eigentümer eines Grundstückes ein Abwehrrecht gewährt und nicht jedem Eigentümer eines dinglichen Rechtes schlechthin, und daß selbst dann, wenn man das Bestandrecht hinsichtlich seiner Wirkungen gegen Dritte schlechthin einem dinglichen Recht gleichstellen wollte, § 364 Abs. 2 ABGB. nicht anwendbar wäre, weil das Bestandrecht gemäß§ 298 ABGB. den beweglichen Rechten zuzurechnen ist.

Überdies ist, wie der Oberste Gerichtshof bereits in der Entscheidung 1 Ob 286/50 (Siehe Nr. 191) ausgesprochen hat, die Zulassung der Räumungsklage eines Mieters gegen den anderen nicht damit zu erklären, daß es sich um ein quasi-dingliches Recht handelt. Die Klage des einen Bestandnehmers gegen den anderen gehört vielmehr in die Gruppe von Klagen, die von der Rechtsprechung im Falle der Konkurrenz mehrerer obligatorischer Rechte zugelassen werden, wenn die Erfüllung des einen obligatorischen Anspruches die des anderen ausschließt. So kann nach dem unlauteren Wettbewerbsgesetz unter Umständen einem Dritten die Durchführung eines Vertrages verboten werden, wenn dadurch die älteren Vertragsrechte des Klägers verletzt werden, z. B. das ihm zustehende ausschließliche Belieferungs- oder Abnahmerecht; ähnliche Verhältnisse liegen vor, wenn ein Schauspieler mit zwei verschiedenen Theatern widersprechende Dienstverträge abgeschlossen hat usw. In all diesen Fällen verlangt die Rechtsordnung die Respektierung älterer Forderungsrechte und gewährt bei Verletzung ein Klagerecht. Durch die Zulassung der Eingriffsklage des Bestandnehmers, die in diese Rechtskategorie einzureihen ist, wird in keinem dieser Fälle dem obligatorischen Recht eine absolute Wirkung gegen Dritte eingeräumt. Die über die Vertragspartner hinausreichende Fernwirkung des Schuldverhältnisses bleibt vielmehr immer nur auf streng abgegrenzte Tatbestände beschränkt. Daraus folgt aber auch die Ablehnung der Ausdehnung des § 364 Abs. 2 ABGB. auf den Schutz der Rechtsstellung des Bestandnehmers.

Auch andere Erwägungen führen zu dem gleichen Ergebnisse. Klang schlägt zwar in den Erläuterungen (der zweiten Auflage) zu § 364 unter III 3 b vor, dem Bestandnehmer gegen Störungen, die in Verletzungen des Nachbarrechtes ihren Grund haben, die nachbarrechtlichen Behelfe des Gründeigentümers zur Verfügung zu stellen; gleichzeitig wird aber zugegeben, daß die Empfehlung entgegen der herrschenden Lehre erfolgt. Auch die Berufung auf das Schweizer Recht (Art. 679 ZGB.) schlägt nicht durch, weil diese Gesetzesstelle zwar "jedermann" den nachbarrechtlichen Rechtsschutz gewährt, nicht aber, wie die von Klang angeführte Belegstelle Egger - Wieland 4, 126, zeigt, dem Bestandnehmer.

Die erschöpfende Darstellung der Entwicklung des Rechtsschutzgedankens des Mieters gegen Dritte bei Klang, zweite Auflage, zu § 1090 unter IV gibt selbst zu, daß die Rechtsprechung die entscheidende Wendung in der Richtung der Anerkennung des petitorischen Rechtsschutzes des Mieters erst nach der Befreiung von der nationalsozialistischen Herrschaft gemacht hat, was sich aus der Verwirrung erklärt, in die das Wohnungswesen unmittelbar nach diesem Zeitpunkte durch eigenmächtige Besetzung und unbefugte Zuweisung von Wohnungen, durch Eingriffe einer

Besatzungsmacht und ungleichmäßige Handhabung des Wohnungsanforderungsgesetzes geraten war. Begrundet wird die Zulassung unmittelbarer Klage damit, daß sie einem Rechtsbedürfnis entspreche und die Verweigerung eines solchen Rechtsbehelfes eine mit den Anforderungen des Rechtsschutzes nicht zu vereinbarende Zurücksetzung des Mieters bedeuten würde.

Von noch weit größerer Bedeutung aber ist das Zugeständnis des Kommentars, daß diese neueste Phase der Rechtsprechung es aufgegeben habe, den Rechtsschutz des Mieters gegen Dritte mit dogmatischen Erwägungen aus den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches abzuleiten. "An Stelle systematischer Begründung ist die rechtspolitische getreten." Die Erwähnung der Tatsache des Versagens des Schrifttums zur Konstruktion des dinglichen Charakters des Bestandrechtes ist aber notwendig, weil, wie Klang auf S. 23 seiner Erläuterung zu § 1090 hervorhebt, keine Lösung (siehe Ehrenzweig, Swoboda u. a.) befriedigte. Auch der zur Rechtsprechung von heute stets gemachte Hinweis auf die §§ 372 bis 374 ABGB. ist nicht die Aufzeichnung der Grundlage dieser Rechtskonstruktion, sondern bloß die Nennung der Regeln, die sinngemäß auf das Verhältnis zwischen dem früheren Mieter und dem Störer, mit dem vom Vermieter allenfalls bereits ein (zweiter) Mietvertrag abgeschlossen wurde, angewendet werden.

Gerade der Hinweis Klangs auf den Umstand, daß bei dieser Konstruktion an Stelle der Begründung aus dem System des Gesetzes die der Rechtspolitik getreten ist, und der weitere Hinweis dieses Autors, daß dieser "Umstand" grundsätzlich eine bedenkliche Erscheinung ist, die die Rechtssprechung abhalten soll, "auch auf anderen Gebieten einen Schritt vom sicheren Weg des Gesetzes weg auf den schwankenden Boden freier Rechtsfindung zu tun", führt von selbst und geradezu zwingend zur Ablehnung des Gedankens, dem Bestandnehmer über den zeitbedingten quasi-dinglichen Rechtsschutz im aufgezeigten Umfange hinaus noch den nachbarrechtlichen Rechtsbehelf der Unterlassungsklage zu gewähren.

Vielmehr darf nach dem bisher Gesagten eine auf das Gesetz gegrundete Rechtsprechung nicht zur Erweiterung der Rechte des Bestandnehmers in der jetzt eingeschlagenen Richtung, somit nicht zur actio negatoria und weiter zur confessoria des Mieters und schließlich zur vollständigen Ausschaltung des Bestandgebers, sondern zum Gesetze selbst zurückführen mit dem Bestreben, den Bestandverhältnissen wieder eine statische Grundlage zu geben. Jeder Notbehelf trägt seine Grenzen in sich selbst. Es ist weder Aufgabe der Rechtsprechung, die Ausnahme als Gesetz zu gestalten, noch ihr eine dogmatische Begründung beizugeben, um sie dem bestehenden Gesetzsystem anzupassen.

Das System des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bringt eindeutig zum Ausdruck, daß es im Bestandvertrag nur eine Obligation sieht und dieser dinglichen Charakter nur dort verleiht, wo das Bestandrecht in das öffentliche Buch eingetragen ist, und erst hiedurch der dinglichen Wirkung teilhaftig wird.

Aus dem obligatorischen Charakter des Bestandrechtes folgt das weitere Grundprinzip des Vertragsrechtes, daß Streitigkeiten aus dem (Bestand-)Vertrage zwischen den Vertragspartnern abzuwickeln sind. Von den Deliktsfällen und den bestrittenen Fällen der Schadenersatzpflicht, die auf die Auslegung des Wortes "jedermann" in § 1295 ABGB. gestützt wird, abgesehen, ist der oben genannte Grundgedanke des bürgerlichen Rechtes konsequent eingehalten.

Die Gewährung einer Klage nach den Regeln der §§ 372 bis 374 ABGB. paßt schon deshalb nicht in das System des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches, weil dieses - ohne die erwähnte Konstruktion - nach seinem systematischen Aufbau nur folgenden Weg dem nicht mehr im Besitze des Bestandrechtes befindlichen früheren Mieter vorzeichnet:

Unter der Annahme, daß der frühere Mieter die Wohnung verlassen hat, kann der Vermieter entweder bona fide, fahrlässig oder dolos die Wohnung an den neuen Mieter vermietet haben. In jedem dieser Fälle billigt das Rechtssystem sowohl dem früheren als auch dem späteren Mieter einen Schadenersatzanspruch zu, der primär in der Naturalregelung, also in der Wiederherstellung des früheren Zustandes besteht.

Deshalb vermag auch Swoboda das Recht des Mieters zur petitorischen Klage gegen Dritte nicht anders abzuleiten als aus dem Begriffe "des Eigentums im weiteren Sinne", dessen Verletzung einen Schadenersatzanspruch begrunde, der gemäß § 1323 durch Rückstellung der Mietsache zu befriedigen sei, wozu Klang aber S. 23 ebendort bemerkt: "Gegen Swobodas Lehre ist einzuwenden, daß sie das Problem nur bei Verschulden des Dritten löst und bei konsequenter Anwendung auf alle Fälle des Besitzschutzes zur völligen Verwischung des Unterschiedes zwischen dinglichen und obligatorischen Rechten führen muß, der nun einmal unserem Gesetzbuch zugrunde liegt". Hiemit anerkennt Klang selbst wieder nur den obligatorischen Charakter als den wahren Charakter unseres Rechtssystems an. Darüber vermögen weder rechtspolitische noch Zweckmäßigkeitsgrunde, die einen zeitraubenden Umweg über Erfüllungs- und Verschaffungsklagen und somit ein Doppelgeleise vermeiden wollen, hinwegzuhelfen, ebensowenig wie Erwägungen

der Art, wie sie im vorliegenden nach § 364 Abs. 2 ABGB. zu beurteilenden Falle angestellt werden, daß es eine außergewöhnliche und unerträgliche Belastung des Vermieters darstelle, wenn er zufolge Verlangens des Mieters gegen den Störer von Nachbargrundstücken vorgehen müsse, wobei ihm für die Kosten der Prozeßführung kein aus dem Mietzins zu erübrigender Fonds zur Verfügung stehe.

Mag es daher sein Bewenden bei den Fällen haben, von denen Klang in bezug auf das Bestandrecht des Mieters (am angegebenen Orte) sagt, daß die Rechtsprechung nach langem Schwanken in allmählicher Entwicklung einem unleugbaren Bedürfnisse des Rechtslebens Befriedigung verschafft hat. Diese Abhilfe ist aber nur im zeitbedingten Rahmen als eine vorübergehende Notlösung vertretbar. Keineswegs aber kann sie vom Obersten Gerichtshof als Ausgangspunkt für eine Erweiterung dieser Konstruktion auf andere im Gesetze ausdrücklich geregelte Fälle (wie z. B. § 364 Abs. 2 ABGB.) angesehen werden; vielmehr soll hier Klang beigepflichtet werden, der es als Aufgabe der Gesetzgebung ansieht, auf dem vollständig zerrütteten Gebiete des Mietrechtes eine den Lebensbedürfnissen entsprechende Ordnung zu schaffen, wobei er es aber nicht als Aufgabe der Rechtsprechung ansieht, daß sie, wie bereits gesagt, "auch auf anderen Gebieten einen Schritt vom sicheren Wege des Gesetzes weg auf den schwankenden Boden freier Rechtsfindung setze".

Schon aus der bisherigen Darstellung ist erkennbar, daß die Gewährung des petitorischen Rechtsschutzes an den Bestandnehmer als eine Durchbrechung des Grundsatzes anzusehen ist, daß nur dinglich Berechtigte einen solchen genießen, und daß sie darum einschränkend, nicht aber ausdehnend auszulegen ist. Der Oberste Gerichtshof hat darum auch in seiner Entscheidung vom 3. April 1947, 1 Ob 219/47, ÖJZ. 1947, EvBl. Nr. 537, dem Untermieter die petitorische Klage mit der Begründung verweigert, daß alle jene Erwägungen, die beim Hauptmieter dazu geführt haben, ihm den Umweg über eine gegen den Hauptbestandgeber gerichtete Klage auf Wiederverschaffung der entzogenen Bestandsache zu ersparen, hinwegfallen. Für den Untermieter wird es die gegebene und natürliche Lösung darstellen, wenn er von einem Dritten im Besitz des Unterbestandrechtes durch einen Eingriff gestört wird, sich an seinen Vermieter zu halten, und von diesem den Schutz und gegebenenfalls die Wiederherstellung des ungestörten Gebrauches am Untermietobjekt zu fordern. Den gleichen Weg ging auch die Entscheidung 2 Ob 449/49, SZ. XXII/249, im Falle des Unterpachtverhältnisses bei Kleingärten. Dem Kleingärtner, der Unterpächter ist, steht gleich dem Untermieter der petitorischpublicianische Rechtsschutz gegen Eingriffe Dritter nicht zu (siehe auch 1 Ob 219/47, ÖJZ. 1947, EvBl. Nr. 537), wohl aber dem Verbande (Verein). Eine gegenteilige Auslegung, so spricht dies die Entscheidung 2 Ob 449/49 aus, die eine eingehende Darstellung des petitorisch-publicianischen Rechtsschutzes bei Räumung des Bestandobjektes oder Abwehr von Eingriffen in das Bestandrecht in Lehre und Rechtsprechung widergibt, würde zu einer weiteren Aushöhlung des durch die Ausnahmsgesetzgebung auf dem Gebiete des Miet- und Pachtrechtes schon weitgehend untergrabenen Eigentumsbegriffes führen und den Bestandgeber zu einer völligen Schattenfigur herabdrücken, den Untermieter oder -pächter aber entgegen der deutlich geäußerten Absicht des Gesetzgebers weitgehend dem Hauptbestandnehmer gleichstellen.

Bei diesen Erwägungen erscheint die Theorie vom quasi-dinglichen Charakter des Bestandrechtes des Mieters nicht erweiterungsfähig, weshalb im vorliegenden Falle dem Berufungsgerichte in Aufhebung des angefochtenen Beschlusses die Sachentscheidung aufzutragen war.

Abschließend sei bemerkt, daß sich mit dem Rechte des Mieters oder Pächters nach § 364 Abs. 2 im Gegensatze zum Rechte des Eigentümers des Grundstückes allerdings Kornitzer in der Notariats-Zeitung 1918, S. 249, beschäftigt hat und dem Mieter und Pächter ein direktes Schutzrecht (offenbar durch Klage) einräumt, allerdings nur aus Opportunitätsgrunden, um den Umweg über den Vermieter und Verpächter zu vermeiden.

Der Mieter kann den quasi-dinglichen Rechtsschutz auch nicht aus dem Titel des Schadenersatzes fordern, denn Schadenersatz kann, soweit es sich nicht um eine objektive Rechtswidrigkeit handelt, nach der ständigen Praxis des Obersten Gerichtshofes nur von demjenigen verlangt werden, dessen dingliche oder obligatorische Rechte verletzt wurden. Ein dingliches oder quasi-dingliches Recht steht dem Bestandnehmer nicht zu, sein obligatorisches Recht richtet sich nur gegen seinen Vertragspartner und gegen diejenigen Personen, die ihn aus der Ausübung seines Bestandrechtes verdrängt haben, nicht aber gegen andere Personen. Es fehlt daher auch die Grundlage zur Geltendmachung eines Schadenersatzanspruches. Eine objektiv rechtswidrige Handlung, die jedermann zur Geltendmachung eines Schadenersatzanspruches ohne Rücksicht auf ein bestehendes Vertragsverhältnis berechtigen würde, liegt aber nach dem klägerischen Vorbringen gar nicht vor, da nicht mehr behauptet wurde, als daß Beklagter Maschinen montiert hat, deren Betrieb mit stärkerem Lärm und Erschütterungen verbunden ist. Es wurde also nur der

Tatbestand nach § 364 Abs. 2 ABGB. behauptet, nicht aber, daß Beklagter dabei bestehende Vorschriften übertreten habe oder daß ihm eine nach § 335 StG. verbotene Handlung zur Last falle. Die Auffassung des Berufungsgerichtes, es müßte, ohne daß eine diesbezügliche Parteibehauptung aufgestellt wurde, der Sachverhalt erhoben werden, um festzustellen, ob nicht etwa eine schuldhafte Handlung vorliege, ist, als den Grundprinzipien unseres Prozeßrechtes widersprechend, abzulehnen.

Das Berufungsgericht hat daher die Rechtslage nicht richtig beurteilt, wenn es weitere Feststellungen für erforderlich hält, um beurteilen zu können, ob der Klagsanspruch zu Recht besteht.

Es mußte infolgedessen dem Rekurs Folge gegeben, der angefochtene Beschluß aufgehoben und dem Berufungsgerichte eine neuerliche Entscheidung aufgetragen werden.

Anmerkung

Z23188

Schlagworte

ZAcio des Bestandnehmers, keine Immissionsklage, Bestandnehmer, Besitzesschutz, keine Immissionsklage, Einwirkungen vom Nachbargrund, keine Immissionsklage des Mieters, Immissionsklage, nicht für Bestandnehmer, Mieter, Besitzesschutz, keine Immissionsklage, Nachbarrecht, keine Immissionsklage für Bestandnehmer, Petitorischer Rechtsschutz des Bestandnehmers keine Immissionsklage, Publizianische Klage des Bestandnehmers, keine Immissionsklage

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1950:0010OB00184.5.0607.000

Dokumentnummer

JJT_19500607_OGH0002_0010OB00184_5000000_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