

TE OGH 1972/7/5 1Ob154/72

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.07.1972

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Lassmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schneider, Dr. Petretto, Dr. Wurzinger und Dr. Schragel als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A* H*, Landwirt, *, vertreten durch Dr. Erich Benda, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Verlassenschaft nach der am * 1971 gestorbenen T* E*, Pensionistin, zuletzt wohnhaft gewesen in *, vertreten durch den Verlassenschaftskurator R* E*, dieser vertreten durch Dr. Franz Wiesner, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung (Streitwert 1.500,-- S) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgerichtes vom 12. April 1972, GZ 3 R 107/72-13, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 11. Jänner 1972, GZ 8 C 190/71-8, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 602,40 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Eigentümer einer Liegenschaft, auf der sich das Haus *, befindet. Am 24. Oktober 1953 schloß der Kläger mit der am * 1971 verstorbenen T* E*, der Schwester seiner Frau, eine Vereinbarung, die nach dem Gedächtnisprotokoll vom 24. Oktober 1953 im wesentlichen wie folgt lautete: „Herr A* H*, Grundbesitzer in *, übergibt zur lebenslänglichen Benützung an Frau T* E* unter nachfolgenden Bedingungen: Herr A* H* überläßt der Frau T* E* zum Zwecke des Aufbaues einer Wohnung, bestehend aus: 1 Küche und 1 Zimmer ? 28 m2 Bodenfläche. Ferner gibt der Obengenannte das Recht zur Wasserbenützung, Lichtanschluß mit Suppzähler, freien Zugang zur Wohnung; jedoch hat der Obengenannte keine Verpflichtung, irgendwelche Baukosten zu leisten. Nach dem Ableben der Frau T* E* fällt die Wohnung dem jeweiligen Eigentümer ohne welche Entschädigung an die gesetzlichen Erben zurück. Es ist auch grundsätzlich verboten, einen Untermieter in die Wohnung aufzunehmen. Frau T* E* verpflichtet sich, für die obgenannte Bodenbenützung jährlich 20 Arbeitstage Arbeit zu leisten ? welche Zeit ? nach Vereinbarung. Sollte der Brunnen reparaturbedürftig werden, so verpflichtet sich Frau E*, ein Viertel der Reparaturkosten dazu zu zahlen. Der Ausbau, des elektrischen Lichtes von der bestehenden Leitung gehen vollständig auf Kosten der T* E*. Die Nichteinhaltung der obgenannten Bedingungen hat den Verlust der Wohnung zur Folge.“

Tatsächlich hatte T* E* die Wohnung als Zubau zum Wirtschaftsgebäude des Klägers mit Hilfe ihres Lebensgefährten R* P* auf eigene Kosten und mit eigenem Material bereits vor Verfassung des Gedächtnisprotokolls vom 24. Oktober 1953 mit Erlaubnis des Klägers errichtet und zog einige Tage danach dort ein. Die vereinbarten

Arbeitsleistungen wurden von T* E* nie erbracht; an ihrer Statt bezahlte sie vielmehr monatlich 50,-- S.

Unter Hinweis auf den im Gedächtnisprotokoll vom 24. Oktober 1953 zum Ausdruck gebrachten Parteiwillen beantragte der Kläger nach dem Tode der T* E* die Räumung der Wohnung, die von dem in ihr wohnenden Sohn der T* E* in Anspruch genommen wird.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Das Bauwerk sei in der Absicht errichtet worden, daß es stets auf dem Grundstück des Klägers verbleibe. Es gelte daher als Zubehör der Liegenschaft des Klägers. Dieser habe von der Bauführung gewußt und der Bestimmung des § 418 3. Satz ABGB durch ein spezielles Übereinkommen vorgebeugt. Ein Bestandvertrag sei nicht abgeschlossen worden, T* E* sei nicht Mieterin gewesen. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Das Bauwerk sei in der Absicht errichtet worden, daß es stets auf dem Grundstück des Klägers verbleibe. Es gelte daher als Zubehör der Liegenschaft des Klägers. Dieser habe von der Bauführung gewußt und der Bestimmung des Paragraph 418, 3. Satz ABGB durch ein spezielles Übereinkommen vorgebeugt. Ein Bestandvertrag sei nicht abgeschlossen worden, T* E* sei nicht Mieterin gewesen.

Das Berufungsgericht änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß es das Klagebegehren abwies. Der zwischen dem Kläger und T* E* abgeschlossene Vertrag enthalte alle Wesensmerkmale eines Bestandvertrages; insbesondere sei ein Entgelt, ursprünglich in Form einer Dienstleistung, dann in Form eines Geldbetrages, vereinbart gewesen. Eine Absicht, dingliche Wirkungen zu begründen, sei aus der getroffenen Vereinbarung nicht erkennbar. Da das Wohnobjekt bereits errichtet gewesen sei, habe es sich in Wahrheit um eine Wohnungsmiete gehandelt, so daß der Vertrag unter die Kündigungsbeschränkungen des Mietgesetzes falle.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Klägers, die den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag geltend macht, das Urteil des Berufungsgerichtes abzuändern und das erstgerichtliche Urteil wieder herzustellen.

Die beklagte Partei beantragt, die Revision abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Gemäß § 297 ABGB gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf verbleiben sollen, vor allem also Häuser. Entscheidend ist vor allem die Absicht des Erbauers (EvBl 1956/148) bzw die Parteienvereinbarung (Ostheim, Zum Eigentumserwerb durch Bauführung 47). Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Zubau zu einem Wirtschaftsgebäude des Klägers, also um den Teil eines Hauses. Weder aus dem Vertrag vom 24. Oktober 1953 noch aus anderen Umständen ergibt sich irgendein Anhaltspunkt dafür, daß der von T* E* errichtete Bau ein Überbau sein sollte. T* E* war allerdings redliche Bauführerin im Sinne des § 418 ABGB, da ein solcher nicht nur ist, wer entschuldbar über die Eigentumsverhältnisse irrte und deshalb auf fremden Grund baute, sondern auch derjenige, der auf Grund einer Vereinbarung darauf vertraute, dort, wo er baut, auch bauen zu dürfen (SZ 32/137 und die dort zitierte Literatur und weitere Judikatur). Die Bestimmungen des § 418 ABGB sind aber dennoch unanwendbar, wenn zwischen Grundeigentümer und Bauführer eine Vereinbarung besteht; es hängt dann von der Vereinbarung ab, ob das Bauwerk dem Grundeigentümer oder der Grund dem Bauführer zufällt (EvBl 1963/307; SZ 32/137 ua; Ostheim aaO 51). Aus dem zwischen den Kläger und T* E* abgeschlossenen Vertrag ergibt sich kein Anhaltspunkt, daß diese Eigentümerin der Grundfläche, auf der sie den Zubau errichtete, und damit des dort befindlichen Gebäudeteiles werden sollte; im Gegenteil: im Vertrag ist vom „jeweiligen Eigentümer“ die Rede, an den die Wohnung zurückfallen sollte. Darunter konnte nur der Liegenschaftseigentümer verstanden werden. T* E* wurde der Grund auch nur zur lebenslangen Benützung übergeben, was ebenfalls dagegen spricht, daß sie Eigentümerin werden sollte. Der Kläger blieb damit nach ausdrücklicher Vereinbarung Eigentümer des Grundes und wurde damit auch Eigentümer des von T* E* errichteten Zubaus durch Zuwachs (JBl 1966, 618; SZ 21/57). Gemäß Paragraph 297, ABGB gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf verbleiben sollen, vor allem also Häuser. Entscheidend ist vor allem die Absicht des Erbauers (EvBl 1956/148) bzw die Parteienvereinbarung (Ostheim, Zum Eigentumserwerb durch Bauführung 47). Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Zubau zu einem Wirtschaftsgebäude des Klägers, also um den Teil eines Hauses. Weder aus dem Vertrag vom 24. Oktober 1953 noch aus anderen Umständen ergibt sich irgendein Anhaltspunkt dafür, daß der von T* E* errichtete Bau ein Überbau sein sollte. T* E* war allerdings redliche Bauführerin im Sinne des Paragraph 418, ABGB, da ein solcher nicht nur ist,

wer entschuldbar über die Eigentumsverhältnisse irrte und deshalb auf fremden Grund baute, sondern auch derjenige, der auf Grund einer Vereinbarung darauf vertraute, dort, wo er baut, auch bauen zu dürfen (SZ 32/137 und die dort zitierte Literatur und weitere Judikatur). Die Bestimmungen des Paragraph 418, ABGB sind aber dennoch unanwendbar, wenn zwischen Grundeigentümer und Bauführer eine Vereinbarung besteht; es hängt dann von der Vereinbarung ab, ob das Bauwerk dem Grundeigentümer oder der Grund dem Bauführer zufällt (EvBl 1963/307; SZ 32/137 ua; Ostheim aaO 51). Aus dem zwischen den Kläger und T* E* abgeschlossenen Vertrag ergibt sich kein Anhaltspunkt, daß diese Eigentümerin der Grundfläche, auf der sie den Zubau errichtete, und damit des dort befindlichen Gebäudeteiles werden sollte; im Gegenteil: im Vertrag ist vom „jeweiligen Eigentümer“ die Rede, an den die Wohnung zurückfallen sollte. Darunter konnte nur der Liegenschaftseigentümer verstanden werden. T* E* wurde der Grund auch nur zur lebenslangen Benützung übergeben, was ebenfalls dagegen spricht, daß sie Eigentümerin werden sollte. Der Kläger blieb damit nach ausdrücklicher Vereinbarung Eigentümer des Grundes und wurde damit auch Eigentümer des von T* E* errichteten Zubaus durch Zuwachs (JBl 1966, 618; SZ 21/57).

Eigenartig ist nun allerdings die Vereinbarung über das von T* E* zu entrichtende Entgelt. Obwohl der Bau entgegen dem Inhalt des Vertrages am 24. Oktober 1953 bereits errichtet gewesen war, der Kläger T* E* also nicht eine Bodenfläche „zum Zwecke des Aufbaues einer Wohnung“ übergeben hat, wurde dennoch von einer Gegenleistung für die Bodenbenützung gesprochen, die dann vereinbarungsgemäß aus dem monatlichen Entgelt von 50,-- S bestand. Tatsächlich hatte T* E*, was das Berufungsgericht unerwähnt läßt, eine viel größere Gegenleistung zu erbringen; sie hatte nicht nur monatlich 50,-- S zu bezahlen, sondern war auch verpflichtet, dem Eigentümer der Liegenschaft die Wohnung „ohne welche Entschädigung an die gesetzlichen Erben“, also ohne Anspruch auf Ersatz der von ihr für die Errichtung der Wohnung erbrachten Leistungen, mit ihrem Tod zurückzustellen. Geht man nun aber davon aus, daß die errichtete Wohnung im Eigentum des Klägers stand, die T* E* auf eine gewisse Zeit, nämlich bis zu ihrem Ableben, gegen einen bestimmten Preis (50,-- S monatlich zuzüglich des Wertes der errichteten Wohnung) überlassen wurde, muß dem Berufungsgericht dennoch beigespflichtet werden, daß zwischen dem Kläger und T* E* ein Mietvertrag zustandegekommen war. Daß die Dauer des Vertrages durch ein dem Zeitpunkt nach ungewisses Ereignis, nämlich den Tod der T* E*, begrenzt war, ist nämlich gleichgültig (MietSlg 19/6; vgl MietSlg 18.110 ua; Klang in seinem Komm2 V 11). Als Entgelt kann aber auch die Zahlung eines einmaligen Betrages in Betracht kommen (MietSlg 17.135), wenn sich aus den Umständen nur ergibt, für welche Zeit dieser Betrag entrichtet wird (MietSlg 18.141; vgl MietSlg 16.077; Klang aaO 14). Als „bestimmter Preis“ kann zudem auch die Instandsetzung des Bestandgegenstandes (Klang aaO 15) und damit auch dessen Errichtung gelten. Der bestimmte Preis kann sich schließlich auch aus einer jährlichen Arbeitsleistung bzw aus einem monatlichen Entgelt und einer einmaligen Leistung (hier die Kosten der Errichtung einer Wohnung) zusammensetzen. Ein Vertrag auf Überlassung einer Wohnung auf Lebenszeit gegen Bezahlung eines einmaligen Betrages oder Erbringung einer einmaligen Leistung enthält allerdings Elemente eines Glücksvertrages, weil, je nachdem, ob der Berechtigte sehr bald stirbt oder unerwartet alt wird, der eine oder andere Teil einen wirtschaftlichen Vorteil hat, so daß zB die Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes gemäß § 1268 ABGB ausgeschlossen ist (so 7 Ob 63/65, teilweise abgedruckt in MietSlg 17.235). Der Vertrag bleibt dabei aber, besonders wenn auch noch laufend Arbeits- oder Geldleistungen zu erbringen sind, immer noch in seinem Wesens- und Bestandvertrag. Jedenfalls aber hatte der Vertrag inhaltlich für einen Bestandvertrag typische und charakteristische Merkmale; typische Vertragsfiguren ziehen aber grundsätzlich typisierte Rechtswirkungen nach sich (MietSlg 4919). Der Oberste Gerichtshof hat daher auch bereits in einem sehr ähnlich gelagerten Fall ausgesprochen, daß die Besonderheiten des Vertragsinhaltes nicht ausreichen, um aus der Vereinbarung einen vom Bestandvertrag zu unterscheidenden Innominatkontrakt, wie es die Revision meint, werden zu lassen; eine solche Auslegung wäre nämlich nicht nur mit der Bestimmung des § 1090 ABGB unvereinbar, sie würde auch eine Umgehung mietengesetzlicher Bestimmungen ermöglichen (MietSlg 19/6). Gemäß § 1 Abs 3 Z 1 MietG sind dann aber auf das Bestandverhältnis die Kündigungsbeschränkungen der §§ 19 bis 23 MietG anzuwenden, wogegen die Einbringung einer bloßen Räumungsklage ohne Geltendmachung eines Grundes des § 1118 ABGB unzulässig ist (vgl MietSlg 4990).

Eigenartig ist nun allerdings die Vereinbarung über das von T* E* zu entrichtende Entgelt. Obwohl der Bau entgegen dem Inhalt des Vertrages am 24. Oktober 1953 bereits errichtet gewesen war, der Kläger T* E* also nicht eine Bodenfläche „zum Zwecke des Aufbaues einer Wohnung“ übergeben hat, wurde dennoch von einer Gegenleistung für die Bodenbenützung gesprochen, die dann vereinbarungsgemäß aus dem monatlichen Entgelt von 50,-- S bestand. Tatsächlich hatte T* E*, was das Berufungsgericht unerwähnt läßt, eine viel größere Gegenleistung zu erbringen; sie hatte nicht nur monatlich 50,-- S zu bezahlen, sondern war auch verpflichtet, dem Eigentümer der Liegenschaft die

Wohnung „ohne welche Entschädigung an die gesetzlichen Erben“, also ohne Anspruch auf Ersatz der von ihr für die Errichtung der Wohnung erbrachten Leistungen, mit ihrem Tod zurückzustellen. Geht man nun aber davon aus, daß die errichtete Wohnung im Eigentum des Klägers stand, die T* E* auf eine gewisse Zeit, nämlich bis zu ihrem Ableben, gegen einen bestimmten Preis (50,-- S monatlich zuzüglich des Wertes der errichteten Wohnung) überlassen wurde, muß dem Berufungsgericht dennoch beigespflichtet werden, daß zwischen dem Kläger und T* E* ein Mietvertrag zustandegekommen war. Daß die Dauer des Vertrages durch ein dem Zeitpunkt nach ungewisses Ereignis, nämlich den Tod der T* E*, begrenzt war, ist nämlich gleichgültig (MietSlg 19/6; vergleiche MietSlg 18.110 ua; Klang in seinem Komm2 V 11). Als Entgelt kann aber auch die Zahlung eines einmaligen Betrages in Betracht kommen (MietSlg 17.135), wenn sich aus den Umständen nur ergibt, für welche Zeit dieser Betrag entrichtet wird (MietSlg 18.141; vergleiche MietSlg 16.077; Klang aaO 14). Als „bestimmter Preis“ kann zudem auch die Instandsetzung des Bestandgegenstandes (Klang aaO 15) und damit auch dessen Errichtung gelten. Der bestimmte Preis kann sich schließlich auch aus einer jährlichen Arbeitsleistung bzw aus einem monatlichen Entgelt und einer einmaligen Leistung (hier die Kosten der Errichtung einer Wohnung) zusammensetzen. Ein Vertrag auf Überlassung einer Wohnung auf Lebenszeit gegen Bezahlung eines einmaligen Betrages oder Erbringung einer einmaligen Leistung enthält allerdings Elemente eines Glücksvertrages, weil, je nachdem, ob der Berechtigte sehr bald stirbt oder unerwartet alt wird, der eine oder andere Teil einen wirtschaftlichen Vorteil hat, so daß zB die Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes gemäß Paragraph 1268, ABGB ausgeschlossen ist (so 7 Ob 63/65, teilweise abgedruckt in MietSlg 17.235). Der Vertrag bleibt dabei aber, besonders wenn auch noch laufend Arbeits- oder Geldleistungen zu erbringen sind, immer noch in seinem Wesens- und Bestandvertrag. Jedenfalls aber hatte der Vertrag inhaltlich für einen Bestandvertrag typische und charakteristische Merkmale; typische Vertragsfiguren ziehen aber grundsätzlich typisierte Rechtswirkungen nach sich (MietSlg 4919). Der Oberste Gerichtshof hat daher auch bereits in einem sehr ähnlich gelagerten Fall ausgesprochen, daß die Besonderheiten des Vertragsinhaltes nicht ausreichen, um aus der Vereinbarung einen vom Bestandvertrag zu unterscheidenden Innominatkontrakt, wie es die Revision meint, werden zu lassen; eine solche Auslegung wäre nämlich nicht nur mit der Bestimmung des Paragraph 1090, ABGB unvereinbar, sie würde auch eine Umgehung mietengesetzlicher Bestimmungen ermöglichen (MietSlg 19/6). Gemäß Paragraph eins, Absatz 3, Ziffer eins, MietG sind dann aber auf das Bestandverhältnis die Kündigungsbeschränkungen der Paragraphen 19 bis 23 MietG anzuwenden, wogegen die Einbringung einer bloßen Räumungsklage ohne Geltendmachung eines Grundes des Paragraph 1118, ABGB unzulässig ist (vergleiche MietSlg 4990).

Zur Frage, welches Entgelt für die Zeit nach dem Tod der T* E* zu entrichten ist, muß derzeit nicht Stellung genommen werden; es sei nur erwähnt, daß jedenfalls auch dieser Betrag bestimmbar ist, da sich die Gegenleistung der T* E*, soweit sie die Herstellung der ins Eigentum des Klägers übergangenen Wohnung betraf, nach der Lebenserwartung der T* E* im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unter Heranziehung versicherungsmathematischer Grundsätze sehr wohl errechnen läßt (vgl MietSlg 9/22). Nach Ablauf der vereinbarten Bestanddauer verwandeln sich zudem nur bis dahin vereinbarte Naturalleistungen in Geldleistungen (SZ 33/65). Zur Frage, welches Entgelt für die Zeit nach dem Tod der T* E* zu entrichten ist, muß derzeit nicht Stellung genommen werden; es sei nur erwähnt, daß jedenfalls auch dieser Betrag bestimmbar ist, da sich die Gegenleistung der T* E*, soweit sie die Herstellung der ins Eigentum des Klägers übergangenen Wohnung betraf, nach der Lebenserwartung der T* E* im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unter Heranziehung versicherungsmathematischer Grundsätze sehr wohl errechnen läßt (vergleiche MietSlg 9/22). Nach Ablauf der vereinbarten Bestanddauer verwandeln sich zudem nur bis dahin vereinbarte Naturalleistungen in Geldleistungen (SZ 33/65).

Der Revision ist daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 41, 50 ????. Der Streitwert war vom Kläger, dem § 10 Z 2 lit b RAT entsprechend, mit 1.500,-- S angegeben worden. Die beklagte Partei kann nur Kosten auf Basis dieses Streitwertes ersetzt begehren; auch die Umsatzsteuer wurde zu hoch errechnet, so daß entsprechende Abstriche beim Kostenanspruch vorzunehmen sind. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 41, 50, ????. Der Streitwert war vom Kläger, dem Paragraph 10, Ziffer 2, Litera b, RAT entsprechend, mit 1.500,-- S angegeben worden. Die beklagte Partei kann nur Kosten auf Basis dieses Streitwertes ersetzt begehren; auch die Umsatzsteuer wurde zu hoch errechnet, so daß entsprechende Abstriche beim Kostenanspruch vorzunehmen sind.

Textnummer

E800351

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1972:0010OB00154.72.0705.000

Im RIS seit

18.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

18.03.2026

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