

TE OGH 1990/1/16 5Ob511/90

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.01.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Berit Martina V***, Studentin, Wien 23., Ernst Haeckelstraße 9/3, vertreten durch Dr. Johann Werth, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Erich R***, Arzt, Wien 23., Ernst Haeckelstraße 9/2, vertreten durch Dr. Eugen Wiederkehr, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 7. Juni 1989, GZ 41 R 261/89-13, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Liesing vom 23. Dezember 1988, GZ 2 C 2353/88b-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß das Urteil insgesamt zu lauten hat:

"Der Beklagte ist schuldig, der Klägerin binnen 14 Tagen das zur Wohnung top.Nr. 3 im Hause Wien 23., Ernst Haeckelstraße 9, gehörige, straßenseitig gelegene, unmittelbar an die Wohnung top.Nr. 2 im selben Haus angrenzende, über das Vorzimmer der Wohnung top.Nr. 3 direkt zu betretende und in der einen integrierenden Bestandteil des Spruches bildenden Plankopie ./A rot umrandete Zimmer von eigener Fahrhabe geräumt zu übergeben und die nachgenannten Kosten zu ersetzen, und zwar: an Prozeßkosten erster Instanz den Betrag von 2.418,24 S (darin 219,84 S an Umsatzsteuer), an Kosten des Berufungsverfahrens den Betrag von 3.334,72 S (darin 40 S an Barauslagen und 549,12 S an Umsatzsteuer) und an Kosten des Revisionsverfahrens den Betrag von 1.977,60 S (darin 329,60 S an Umsatzsteuer).

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin begehrte vom Beklagten die Räumung des im Spruch näher umschriebenen Zimmers. Der Mietvertrag über diese Wohnung sei vorerst zwischen der Hauseigentümerin einerseits und ihrer Mutter sowie Dr. Oskar M*** als Hauptmieter anderseits abgeschlossen worden. Zwischen ihrer Mutter und Dr. Oskar M*** sowie der Hauseigentümerin sei wechselseitig vereinbart worden, daß die Küche und die beiden durch die Küche erreichbaren Zimmer der Wohnung top.Nr. 3 ihrer Mutter, das an die Wohnung top.Nr. 2 angrenzende Zimmer sowie der vom Durchgang zur Küche nicht berührte Teil des Vorzimmers Dr. Oskar M*** zu Ordinationszwecken zur Alleinbenützung zustünden. Entsprechend dem Mietvertrag sei sie in die Hauptmietrechte ihrer Mutter und auch in die Benützungsvereinbarung eingetreten. Zwischen den Mithauptmietern und der Hauseigentümerin sei weiters vereinbart worden, daß Dr. Oskar M*** seine Hauptmietrechte im Umfang der vereinbarten Benützungsregelung ausschließlich an seine Gattin abtreten dürfe, eine Abtretung oder Überlassung der Hauptmietrechte bzw. des

Mietobjektes an andere dritte Personen sei Dr. M*** vereinbarungsgemäß untersagt gewesen. Zwischen den Vertragsparteien sei auch für den Fall, daß einer der Hauptmieter bzw. einer der Eintrittsberechtigten auf seine Hauptmietrechte verzichte oder diese aus welchem Grunde immer erlöschen, die von ihm bisher benützten Räumlichkeiten dem anderen Hauptmieter zuwachsen. Mit 30. September 1988 habe Dr. M*** seine Hauptmietrechte an der Wohnung top.Nr. 3 aufgegeben und seine Ordinationstätigkeit eingestellt. Sie sei nunmehr alleinige Hauptmieterin der Wohnung top.Nr. 3 und stünden die ursprünglich von Dr. M*** benützten Räumlichkeiten nunmehr ihr zur alleinigen Benützung zu. Der Beklagte habe die von Dr. M*** geführte Ordination übernommen und vertrete zu Unrecht die Auffassung, er sei deswegen in die Mietrechte Dris. M*** an der Wohnung top.Nr. 3 eingetreten. Da der Beklagte weder an der gesamten Wohnung noch an dem an die Wohnung top.Nr. 2 angrenzenden, vom Vorzimmer der Wohnung top.Nr. 3 aus zu betretenden Zimmer Hauptmietrechte erworben habe, sie niemals ihre Zustimmung zur Übertragung der Hauptmietrechte Dris. M*** erteilt, vielmehr immer die Einhaltung des Mietvertrages und der Benützungsvereinbarung gefordert habe, benütze der Beklagte das genannte Zimmer ohne Rechtstitel. Ihre Aktivlegitimation gründete die Klägerin auf die Behauptung, Hauptmieter der Wohnung top.Nr. 3 und damit auch des genannten Zimmers zu sein. Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens, weil er gemäß § 12 Abs 3 MRG in die Mietrechte Dris. M*** eingetreten sei. Der Hausverwalter habe auch diesem Parteienwechsel zugestimmt und einen angemessenen neuen Mietzins für die bisherigen Ordinationsräume vorgeschrieben, der von ihm auch bezahlt werde.

Das Erstgericht wies das Klagebegehr ab. Es traf Feststellungen über den Inhalt der Punkte VI. bis VIII. des von der Mutter der Klägerin gemeinsam mit Dr. Oskar M*** hinsichtlich der Wohnung top.Nr. 3 in dem bereits mehrfach genannten Haus abgeschlossenen Mietvertrages und den Inhalt der am selben Tag abgeschlossenen Benützungsregelung sowie darüber, daß die Klägerin in diesen Mietvertrag eingetreten ist und stellte darüber hinaus noch folgenden Sachverhalt fest:

Dr. M*** beabsichtigte den Verkauf seiner Ordination und fand einen Käufer im Beklagten. Als Übergabetermin der Ordination wurde der 1. Oktober 1988 vereinbart. Mit Schreiben vom 6. April 1988 wurde dieser Umstand der Hausverwaltung Dr. Gerhard S*** angezeigt. Diese sandte hierauf dem Beklagten das Schreiben Beilage 1, mit dem sie einen angemessenen Hauptmietzins von 2.600 S für die übertragenen Ordinationsräume begehrte. Die äußerst betagte und mittlerweile verstorbene Hauseigentümerin unterfertigte die Baupläne, die vom Beklagten zwecks Genehmigung der in Aussicht genommenen Umbauarbeiten an die Baupolizei gerichtet wurden. Gleichermaßen unterfertigte sie die ihr vorgelegten Schreiben vom 20. Juni und 29. September 1988 Beilagen D und E.

Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß die der actio publiciana nachgebildete Klage auf Räumung zur Voraussetzung habe, daß der Kläger schon einmal im Besitz der Bestandsache gewesen sei. Da die Klägerin diese Voraussetzung nicht erfülle, könne sie mit der vorliegenden Klage nicht durchdringen.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der Klägerin nicht Folge, sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60.000 S, nicht aber 300.000 S übersteigt und erklärte die Revision für nicht zulässig. Es verneinte das Vorliegen der in der Berufung geltend gemachten Verfahrensmängel, erachtete ein Eingehen auf die Beweisrüge als nicht erforderlich und übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen mit Ausnahme der eine rechtliche Beurteilung darstellenden Annahme über die Frage der Gewahrsame an den im Spruch angeführten Räumlichkeiten als Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens und einer nicht wirksam bekämpften Beweiswürdigung. Von dieser Sachlage ausgehend pflichtete das Berufungsgericht vorerst der Ansicht der Berufungswerberin bei, daß die Übernahme der vom Mithauptmieter in einem Raum der Wohnung top.Nr. 3 betriebenen Arztordination die Voraussetzungen des § 12 Abs 3 MRG in mehrfacher Hinsicht nicht erfüllen könne und daher dem Beklagten Mithauptmietrechte nicht verschafft habe. Der Umstand, daß Dr. M*** schon nach dem Inhalt des Mietvertrages in einem der Räume unter Mitbenützung des Vorzimmers seine Ordinationstätigkeit entfalte, mache die Wohnung top.Nr. 3 keineswegs zu Geschäftsräumlichkeiten. Trotz der vereinbarten Verwendung einer Wohnung für einen üblicherweise in der Wohnung ausgeübten Beruf seien die zur Berufsausübung erforderlichen Räume weiterhin als Wohnräume anzusehen. Eine Wohnung bzw. das in ihr (zulässig) geführte, üblicherweise in einer Wohnung betriebene Unternehmen könne aber keinesfalls Grundlage für einen Mietrechtsübergang nach § 12 Abs 3 MRG bilden. Dazu komme, daß die Veräußerung eines bloß von einem Mithauptmieter betriebenen Unternehmens ebenso die Rechtsfolgen des § 12 Abs 3 MRG nicht auslösen könne. Die Vertragsposition eines bloßen Mithauptmieters könne durch eine Unternehmensveräußerung

allein nicht wechseln. An der Rechtsposition Dris. M*** als Mithauptmieter der Wohnung top.Nr. 3 habe sich mit der Übernahme der Ordination durch den Beklagten somit nichts geändert. Dies bringt aber für die Klägerin keinen Gewinn. Entgegen ihrer in der Berufung vertretenen Rechtsansicht stehe ihr nämlich wegen der geschlossenen Benützungsvereinbarung die der *actio publicana* nachgebildete Räumungsklage nicht gegen den Erwerber der Ordination zu. Im Hinblick auf die Entscheidung MietSlg 7797 erachtete das Berufungsgericht die Voraussetzungen des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO nicht als gegeben.

Rechtliche Beurteilung

Die von der Klägerin erhobene Revision ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes zulässig, weil es bei Beurteilung der Aktivlegitimation der Klägerin von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgegangen ist. Die Revision ist auch berechtigt. Mit Recht verweist die Revisionswerberin vorerst auf die Lehre und ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, wonach bei Vorliegen eines Mitmietverhältnisses im Innenverhältnis grundsätzlich die Normen des 16. Hauptstückes des ABGB (§§ 825 ff ABGB) anzuwenden sind, dem einzelnen Mitmieter somit grundsätzlich kein selbständiges Verfügungsrecht über seinen Anteil am Bestandrecht zukommt (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 20 zu § 1090 und Binder in Schwimann, ABGB IV/2, Rz 6 zu § 1094 je samt Rechtsprechungshinweis). Treffen die Mitmieter - so wie im vorliegenden Fall - eine Gebrauchsregelung, so werden dadurch bloß die Rechtsbeziehungen der Mitmieter im Innenverhältnis näher ausgeformt, eine Teilung des Mietrechts erfolgt dadurch jedoch nicht (vgl. Binder, aaO, Rz 7 zu § 1094).

Nach dem insoweit unbekämpft gebliebenen Inhalt der zwischen der Mutter der Klägerin und Dr. Oskar M*** getroffenen Benützungsregelung erhielt die Mutter der Klägerin die Küche und die beiden durch die Küche erreichbaren Zimmer, Dr. Oskar M*** hingegen den vom Durchgang zur Küche nicht berührten Teil des Vorzimmers sowie das anschließende Zimmer zur Alleinbenützung, während der zur Küche führende Durchgang des Vorzimmers und das WC von den Mitmieterinnen gemeinsam benutzt werden sollte, wobei beide Teile erklärten, ihr Benützungsrecht schonend auszuüben, um ein reibungsloses Zusammenleben zu gewährleisten. Eine Vereinbarung über die Zulässigkeit der Aufnahme dritter Personen in die Wohnung oder einer Verfügung über die dem einzelnen Mitmieter aus dem Mietvertrag zustehenden Rechte erfolgte darin nicht. In dem von der Mutter der Klägerin und Dr. Oskar M*** mit der Hauseigentümerin abgeschlossenen Mietvertrag wurde allerdings den Mitmieterinnen das Recht eingeräumt, ihre "Hauptmietrechte im Umfang der vereinbarten Benützungsregelung" jederzeit, und zwar die Mutter der Klägerin an ihre Kinder - darunter auch die nunmehrige Klägerin - und Dr. Oskar M*** an seine Gattin, Dr. Annemarie M***, abzutreten; gleichzeitig wurde die Unzulässigkeit der entgeltlichen oder unentgeltlichen, gänzlichen oder teilweisen Überlassung des Mietobjektes an dritte Personen sowie der Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag an dritte Personen und schließlich noch der Übergang sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag - soweit nicht ausdrücklich eine Sonderregelung getroffen wurde - auf die Erben und Rechtsnachfolger der Vertragsteile vereinbart. Von den dergestalt ausgeformten Rechtsbeziehungen der Streitteile untereinander ausgehend muß gesagt werden, daß die Aufnahme anderer Personen als der im Mietvertrag genannten nahen Angehörigen oder die Überlassung von Räumen an andere als die genannten Personen nur mit Zustimmung des anderen Mithauptmieters wirksam möglich ist. Nach dem unbestrittenen Parteienvorbringen liegt eine Zustimmung der Klägerin zur Überlassung von Räumen der Wohnung oder zur Übertragung der Rechte Dris. M*** aus dem Mietvertrag an den Beklagten nicht vor. Es ist daher weiter zu prüfen, ob der Beklagte auf Grund des Erwerbes der von Dr. M*** geführten Arztordination dessen Mitmietrechte erworben hat. Diese Frage wurde vom Berufungsgericht mit Recht verneint. § 12 Abs 3 MRG hat nämlich zur Voraussetzung, daß das Unternehmen in einer Geschäftsräumlichkeit geführt wird, eine Voraussetzung, die - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte - hier nicht gegeben ist. Die der Mutter der Klägerin und Dr. Oskar M*** vermietete Wohnung sollte - wie sich schon aus der im Mietvertrag auch erwähnten Benützungsregelung ergibt - jedenfalls weit überwiegend zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen. Die vereinbarte Verwendung eines Raumes und die Mitverwendung des Vorraumes sowie des WC für Zwecke der Arztordination Dris. M*** steht daher der Qualifikation des gegenständlichen Mietobjektes als Wohnung nicht entgegen (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 30 zu § 1 und Rz 21 zu § 12 MRG). Mangelt es aber bereits an einer der gesetzlichen Voraussetzungen für den Mietrechtsübergang durch Unternehmensveräußerung, so erübrigts es sich auf die Frage einzugehen, ob die übrigen Voraussetzungen des § 12 Abs 3 MRG erfüllt sind.

Hat der Beklagte aber auf Grund des Erwerbes der Arztordination Dris. M*** keine Mitmietrechte erworben, so kommt der mangelnden Zustimmung der Klägerin zur Benützung des Bestandobjektes durch den Beklagten erhebliche Bedeutung zu.

Was nun die Aktivlegitimation der Klägerin anlangt, so ist davon auszugehen, daß die Rechtsprechung dem Mieter das unmittelbare Klagerecht gegen dritte Personen einräumt, die ein anderer Mieter ohne dessen Zustimmung in das gemeinsame Bestandobjekt aufgenommen hat (MietSlg 2774, 4935, 7797 f, 11.782, 19.046 f, 26.044/5 ua). Selbst bei einer Benützungsregelung ist im Einzelfall zu prüfen, ob durch die Aufnahme des Dritten nicht doch Interessen des anderen verletzt werden, was von der Rechtsprechung allerdings dann verneint wurde, wenn dem treuwidrig handelnden Mieter durch die Benützungsregelung ein Teil der Wohnung zur alleinigen, uneingeschränkten Benutzung überlassen wurde (vgl. Würth, aaO, Rz 20 zu § 1090 unter Hinweis auf MietSlg 19.046). Ein solcher das direkte Klagerecht rechtfertigender Fall liegt hier vor. Denn nach der hier maßgeblichen Benützungsregelung dienten Teile der Wohnung, nämlich das Vorzimmer und das WC, der gemeinsamen Benutzung der Mieter. Soll nun nicht bloß der einzelne Dr. M*** zur alleinigen Benutzung zugewiesene Raum, sondern auch das Vorzimmer - von dem aus die der alleinigen Benutzung der Klägerin dienenden Räume zugänglich sind - und das gemeinsame WC nicht mehr vom bisherigen Vertragspartner der Klägerin, sondern regelmäßig von einer anderen Person benutzt werden, die nicht das Vertrauen der Klägerin besitzt, so kann nicht gesagt werden, daß durch die nunmehr gegebene Benützungssituation Interessen der Klägerin nicht verletzt werden, zumal der Benützungsregelung auch die von beiden Teilen übernommene Verpflichtung zur schonenden Ausübung des Benützungsrechtes zum Zwecke der Gewährleistung eines reibungslosen Zusammenlebens zugrundeliegt. Unter den gegebenen Umständen erscheinen daher die auch einem Miteigentümer (vgl. Spielbüchler in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 354 und 6 zu § 366) und der Klägerin als Mieterin analog zustehenden Rechte im Sinne der §§ 354 und 366 ABGB zur alleinigen Abwehr von Eingriffen in das Mietrecht durch Dritte nicht so eingeschränkt, daß ihr die unmittelbare Räumungsklage gegen den Beklagten nicht zugebilligt werden könnte, von ihr vielmehr verlangt werden müßte, sich an Dr. M***, als deren Mithauptmieter zu halten. Das Berufungsgericht hat daher die Aktivlegitimation der Klägerin im vorliegenden Fall zu Unrecht verneint.

Da der Beklagte nicht in der Lage war, dem von der Klägerin gestellten Räumungsbegehren einen tauglichen Rechtstitel für die Benutzung des klagsgegenständlichen Raumes darzutun, erweist sich das Klagebegehr als berechtigt.

Die Revision erweist sich damit als berechtigt, weshalb die Urteile der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern waren.

Die Kostenentscheidungen beruhen auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E20043

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00511.9.0116.000

Dokumentnummer

JJT_19900116_OGH0002_0050OB00511_9000000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>