jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/10/19 8Ob660/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.10.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes

Hoe.-Prof. Dr. Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch, Dr. Huber, Dr. Schwarz und Dr. Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Franz L***, Kaufmann, und 2. Roswitha L***, Hausfrau, beide 4802 Ebensee, Offenseestraße 42 b, beide vertreten durch Dr. Karl-Heinz Lahnsteiner, Rechtsanwalt in Ebensee, wider die beklagten Parteien 1. Karl S***, Kaufmann, und 2. Karin S***, Hausfrau, beide 4802 Ebensee, Offenseestraße 46, beide vertreten durch Dr. Josef Raffl, Rechtsanwalt in Bad Ischl, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Kreisgerichtes Wels als Berufungsgerichtes vom 3.Juli 1989, GZ R 481/89-28, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Bad Ischl vom 25.April 1989, GZ 3 C 31/88-22, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den beklagten Parteien die mit S 3.411,36 (einschließlich S 568,56 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 34 des Grundbuches der Katastralgemeinde Ebensee mit dem Wohnhaus Offenseestraße 46, in welchem die Beklagten die im ersten Stockwerk gelegene Wohnung innehaben.

Die Kläger begehren die Verurteilung der Beklagten zur geräumten Übergabe dieser Wohnung mit der Begründung, bei dem Rechtsverhältnis zwischen den Streitteilen handle es sich um eine Bittleihe, denn sie, die Kläger, hätten sich das Recht vorbehalten, die Sache jederzeit zurückzufordern, insbesondere wenn Eigenbedarf bestehe oder sie eine sonstige Verwendung für die Wohnung hätten. Es werde für die Benützung der Wohnung auch kein Entgelt gefordert oder entrichtet. Wegen Eigenbedarfes sowie wegen der Notwendigkeit dringender Reparaturen und Umbauarbeiten hätten die Kläger die Beklagten zur Räumung aufgefordert.

Die Beklagten wendeten ein, sie benützten die Wohnung nicht prekaristisch, sondern auf Grund eines im Jahre 1975 mündlich abgeschlossenen Mietvertrages. Der Erstkläger habe erklärt, der Erstbeklagte könne die Wohnung herrichten und darinnen bleiben, solange er wolle. Die Renovierungsarbeiten innen und außen hätten mehrere S 100.000,-- gekostet. Es sei bereits bei Abschluß der Vereinbarung klar gewesen, daß die Beklagten zumindest so lange in dieser Wohnung bleiben könnten, bis sie ein anderes im Erbweg erhofftes Objekt beziehen könnten. Überdies hätten die

Beklagten nicht nur die Instandhaltungs- und Renovierungskosten für das Haus getragen, sondern auch sämtliche für das Haus auflaufenden sonstigen Kosten und Abgaben während der Zeit, als sie allein im Objekt wohnten. Eigenbedarf der Kläger sei nicht gegeben.

Das Erstgericht gab im ersten Rechtsgang dem Klagebegehren statt. Es stellte folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

Im Jahr 1975 übersiedelten die Kläger in ihr neu erbautes Haus und beabsichtigten zunächst, das alte Haus in der Offenseestraße Nr.46 abreißen zu lassen. Dazu kam es aber nicht, sondern infolge guten Einvernehmens vereinbarten die Streitteile, daß die Beklagten in das Haus einziehen könnten, daß sie es instand halten sollten und dafür drinnen bleiben könnten. Die Beklagten bezogen daraufhin das gesamte erste Stockwerk und bewohnen dieses seither. Eine zeitliche Begrenzung für die Benützung der Wohnung wurde nicht vereinbart. Es gab auch keine Gespräche darüber, unter welchen Voraussetzungen die Beklagten allenfalls das Haus wieder verlassen müßten. Von einer Miete wurde nichts gesprochen und die Beklagten bezahlten in der Folge weder Mietzins noch ein sonstiges Benützungsentgelt. Sie hielten aber das Haus instand und kamen für die Betriebskosten im technischen Sinn (Müllabfuhr, Rauchfangkehrer, Kanalgebühr) auf, weiters im überwiegenden Ausmaß bis heute auch für die Grundsteuer. Sie nahmen in der Wohnung im ersten Stock umfangreiche Investitionen und Adaptierungsarbeiten auf ihre Kosten vor (z.B. Einbau einer modernen Heizung). Vereinbarungen dahin, daß die Beklagten solange im Haus bleiben könnten, bis sie die von ihnen vorgenommenen Investitionen abgewohnt hätten, gab es allerdings nicht. Als die Beklagten einmal S 300,-- Mietzins anboten, wurde dies von den Klägern abgelehnt. Der Erstkläger meinte, er brauche diese S 300,-- nicht, weil der Erstbeklagte ohnedies soviel in das Haus hineinstecke. Den Klägern war bekannt, daß die Beklagten verschiedene Investitionen in diesem Haus tätigten, darunter auch eine Sanierung des Daches und den Ausbau eines Mansardenraumes. Dem Erstkläger war dies alles gleichgültig, die Zweitklägerin verhielt sich still, weil ihr Vater meinte, diese Investitionen würden vielleicht doch einmal den Kindern der Kläger zugute kommen. Seit mehreren Jahren bewohnt der Sohn der Kläger die Wohnung im Erdgeschoß, welche wegen der fehlenden Unterkellerung feuchtigkeitsanfällig ist. Nun möchte auch die 21-jährige Tochter der Kläger in diesem Haus wohnen, bis sie sich selber etwas geschafft haben wird. Bereits vor Einbringung der Klage wurde das früher bestehende gute und harmonische Verhältnis der Streitteile aus nicht näher erörterten Gründen zerstört.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, zwischen den Streitteilen bestehe zwar keine Bittleihe, wohl aber ein gewöhnlicher Leihvertrag nach § 971 ABGB, der von den Klägern aus wichtigen Gründen, nämlich dem Bedarf nach einer Wohnung für ihre Tochter, aufgelöst werden dürfe.

Über Berufung der Beklagten bestätigte das Gericht zweiter Instanz dieses Urteil. Rechtlich qualifizierte es die erstgerichtlichen Feststellungen dahin, daß die Beklagten die streitgegenständliche Wohnung nur als Prekaristen benützten und daher über jederzeitigen Wunsch der Kläger zur Räumung verpflichtet seien. Ein Mietverhältnis bestehe nicht, weil die durchgeführten Verbesserungsarbeiten keiner Vertragspflicht entsprochen haben und überdies keinen zumindest bestimmbaren Zeitraum zugeordnet werden könnten. Ein Wohnungsleihvertrag sei deswegen nicht gegeben, weil keine bestimmte oder zumindest bestimmbare Vertragsdauer vereinbart worden sei.

Über Revision der Beklagten hob der Oberste Gerichtshof die Urteile der Vorinstanzen auf und überband diesen folgende Rechtsansicht:

Die festgestellten Tatsachen schlössen die Qualifikation des zwischen den Parteien bestehenden Rechtsverhältnisses als bloße Bittleihe aus. Ein solches (von den Klägern zu beweisendes Rechtsverhältnis; siehe MietSlg 27.125) läge nur dann vor, wenn neben Unentgeltlichkeit auch die jederzeitige Widerruflichkeit sich zumindest, wenn sie schon nicht ausdrücklich vereinbart wurde, aus den Umständen ergäbe (Schubert in Rummel I Rz 1 zu § 974 ABGB; MietSlg 37.083). Der festgestellte Sachverhalt lasse aber eine Deutung in der Richtung, daß die Kläger hinsichtlich der Möglichkeit des Widerrufes völlig ungebunden sein wollten und die Beklagten mit der Begründung eines derartigen Benützungsverhältnisses einverstanden waren, nicht zu. Im Gegenteil: Nach der festgestellten Vereinbarung sollten die Beklagten solange in dieser Wohnung bleiben können, als sie das Haus instand hielten.

Obgleich die Zeit des Gebrauches nicht datumsmäßig bestimmt und nach den getroffenen Feststellungen auch nicht von vornherein datumsmäßig bestimmbar sei, könnte doch Leihe vorliegen (Schubert in Rummel I Rz 4 zu § 971), wenn die Gebrauchsüberlassung unentgeltlich erfolgt wäre. Im Fall der Leihe könnten die Kläger die Rückstellung der überlassenen Wohnung nach Ablauf der Entlehnzeit verlangen. Dieser Zeitpunkt sei mangels audrücklicher

Bestimmtheit aus den Umständen des abgeschlossenen Geschäftes, insbesondere dem Zweck des Gebrauches abzuleiten (Schubert in Rummel I Rz 2 und 4 zu § 971 samt dort zitierter Judikatur); bei der Auslegung der Willenserklärungen der Parteien bei Vertragsabschluß sei nach den §§ 914 und 915 ABGB vorzugehen.

Im Fall der Entgeltlichkeit läge Miete vor. In diesem Fall könnte das Rechtsverhältnis nach den bisherigen Parteienbehauptungen aktenkundig gewordenen Sachverhalt nur durch Aufkündigung beendet werden.

Bei Prüfung der für die Annahme eines Mietverhältnisses maßgebenden Entgeltlichkeit sei zu beachten, daß die bloße Zahlung von Betriebskosten (MietSlg 15.050, 16.079) ebensowenig zur Begründung eines Mietverhältnisses ausreiche wie die Zahlung eines gegenüber dem Wert der Benützung wirtschaftlich nicht ins Gewicht fallenden sonstigen Entgeltes (MietSlg 37.083 mwN). Obgleich das Vorliegen von Bittleihe schon nach den bisherigen Verfahrensergebnissen verneint werden könne, sei die Rechtssache wegen des bisher auf Tatsachenebene im Sinne der aufgezeigten Umstände nicht behandelten Problemkreises der Leihe bzw. der Miete noch nicht spruchreif. DiähBiäger qualifizierten ihr Sachvorbringen in der Klage zwar als Bittleihe, behaupteten aber gleichzeitig eine vereinbarte Widerrufsmöglichkeit insbesondere für den Fall des Eigenbedarfes. Es liegt daher nicht der Fall vor, daß die Kläger ihr Begehren ausschließlich auf den Widerruf prekaristisch eingeräumter Benützung gestützt hätten, so daß das Gericht an einen ausdrücklich geltend gemachten Rechtsgrund gebunden wäre (MietSlg 20.085 und 22.083).

Im zweiten Rechtsgang stellte das Erstgericht zusätzlich zu den bereits oben wiedergegebenen Feststellungen des ersten Rechtsganges folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

Die Beklagten führten nach ihrem Einzug in dem Haus Offenseestraße 46 zahlreiche Erhaltungsarbeiten durch. So wechselte der Erstbeklagte immer im Frühjahr zerbrochene Dachziegel gegen andere, alte, aber unbeschädigte aus. Materialkosten fielen hiefür nicht an.

Etwa 1980 war eine mit Schindeln eingedeckte Dachseite so beschädigt, daß Regen durchdrang. Der Erstbeklagte erneuerte den Dachstuhl und ließ ein Eternitdach anbringen. Gleichzeitig baute er den Dachboden aus. Die Materialkosten betrugen rund S 38.000,--. Da der Erstbeklagte die Arbeiten selbst ausführte, fielen dafür keine Kosten an.

Überdies führte der Erstbeklagte die laufenden Erhaltungsarbeiten, wie Streichen der Fenster und der Innendachverschalung sowie Erneuerung des Außenverputzes, selbst durch. Die Materialkosten hiefür betrugen etwa S 10.000,--. Einen Teil des Materials für die Verputzarbeiten erhielt allerdings der Beklagte selbst von anderer Seite unentgeltlich.

Bis 1985 bezahlten die Beklagten auch die jährliche Grundsteuer. Seit 1985 wird sie mit dem ebenfalls im Haus wohnenden Sohn der Kläger geteilt. Seit 1988 zahlen die Beklagten weder Steuern noch Gemeindeabgaben oder Betriebskosten.

Für die von den Beklagten benützte Wohnung wäre bei ihrem Einzug im Jahre 1975 in ihrem ursprünglicheniZ stand ein Mietzins von monatlich S 300,-- angemessen und ortsüblich gewesen. Überdies traf das Erstgericht Feststellungen über den dringenden Eigenbedarf der Kläger im Hinblick auf die Wohnverhältnisse ihrer Kinder.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, nach§ 981 ABGB habe auch bei der unentgeltlichen Leihe der Entlehner die Kosten des ordentlichen Gebrauches der Sache sowie den gewöhnlichen Erhaltungsaufwand zu bestreiten. Die Aufwendungen der Beklagten seien nur insoweit als Entgelt für die Benützung zu qualifizieren, als sie den Leihgeber auch ohne Gebrauchsüberlassung träfen. Ein solches Entgelt sei daher nur die von den Beklagten getragene Grundsteuer. Es liege daher nicht Miete, sondern Leihe vor, deren vorzeitige Auflösung wegen des dringenden Wohnbedürfnisses der Kinder der Kläger gerechtfertigt sei. Das Berufungsgericht änderte unter Hinweis auf seine Bindung an die oben wiedergegebene, im Aufhebungsbeschluß ausgesprochene Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes das Urteil in klageabweisendem Sinn ab. Vergleiche man den angemessenen Mietzins auch nur mit den tatsächlich aufgewendeten Materialkosten für Instandsetzung, so sei von einer wirtschaftlich keinesfalls unbedeutenden Gegenleistung der Beklagten für das Zur-Verfügungstellen der Wohnung auszugehen und demnach das Rechtsverhältnis als Miete zu qualifizieren.

Das Berufungsgericht sprach aus, der Wert des Streitgegenstandes übersteige S 15.000,--, nicht aber S 300.000,--. Die Revision sei zulässig, weil im Hinblick auf die in MietSlg 31.159, 28.110 und 24.221/10 veröffentlichten Entscheidungen und der die Vorinstanzen bindenden Entscheidung 8 Ob 590/88 möglicherweise eine uneinheitliche Rechtsprechung

des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Kläger, in der sie das zwischen ihnen und den Beklagten bestehende Rechtsverhältnis als Leihe qualifiziert wissen wollte, welches wie jedes andere Dauerschuldverhältnis aus wichtigen Gründen - hier: Eigenbedarf für ihre Kinder - durch außergerichtliche Erklärung vorzeitig aufgelöst werden könne, ist nicht berechtigt.

Zunächst wird auf die oben wiedergegebene, im seinerzeitigen Aufhebungsbeschluß geäußerte Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes verwiesen.

Nach den für den Obersten Gerichtshof maßgebenden Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen besteht zwischen den Streitteilen die Vereinbarung, daß die Beklagten das Haus instand halten sollten und daß sie dafür drinnen bleiben könnten. Demnach haben die Kläger einen Rechtsanspruch auf Instandhaltung des Hauses durch die Beklagten (MietSlg 28.124). Es besteht daher eine rechtliche Verpflichtung der Beklagten zur Erbringung der Gegenleistung für das Zurverfügungstellen der Wohnung, wie es auch in der vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung MietSlg 31.159 verlangt wird.

Die Entgeltlichkeit des Bestandverhältnisses als wesentliches Unterscheidungsmerkmal gegenüber der unentgeltlichen Leihe kann nach Lehre (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 1 MRG Rz 12) und Rechtsprechung (JBl 1966, 147; MietSlg 28.124) auch darin bestehen, daß der Bestandnehmer die laufende Erhaltung oder Verwaltung der Bestandsache übernimmt. Genau das ist festgestelltermaßen in dem hier zu beurteilenden Fall geschehen, ohne daß die von den Bestandnehmern zu erbringenden Leistungen nur einen wirtschaftlich nicht ins Gewicht fallenden Betrag ausmachten. Von Geringfügigkeit kann schon bei Vergleich des angemessenen Zinses und den tatsächlich getätigten Aufwendungen für Materialbeschaffung keine Rede sein. Darüberhinaus müßte aber auch der Wert der erbrachten Arbeitsleistungen berücksichtigt werden. Die von den Bestandgebern erhaltene Gegenleistung besteht nämlich im Wert der ihnen zugutegekommenen Erhaltungsarbeiten am Haus, ohne Rücksicht darauf, welchen Betrag die sie bewirkenden Bestandnehmer hiefür tatsächlich aufwenden mußten. Sowohl Materialaufwand als auch Arbeitsleistung sind daher mit dem Betrag zu bewerten, der bei Druchführung durch einen befugten Gewerbsmann über Auftrag der Bestandgeber aufzuwenden wäre.

Die vom Berufungsgericht angeführten Entscheidungen MietSlg 31.159 und MietSlg 24.121/10 betreffen Streitfälle, in denen die Leistung des Bestandnehmers in einer Einmalzahlung (bzw. der einer solchen gleichzuhaltenden Errichtung des Bestandgegenstandes) bestand. Nur in solchen Fällen stellt sich das Problem der zeitlichen Zuordnung der erbrachten Gegenleistung, nicht aber dann, wenn solche Gegenleistungen laufend - wie im Falle der regelmäßigen Instandhaltung des Bestandgegenstandes - zu erbringen sind. Ein Widerspruch der in dieser Rechtssache vertretenen Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes zu den vom Berufungsgericht angeführten Vorentscheidungen besteht daher nicht.

Entgegen der vom Erstgericht vertretenen Rechtsansicht handelt es sich bei den von den Beklagten übernommenen Instandhaltungsarbeiten nicht um solche an der ihnen übergebenen Wohnung, sondern um solche am Hause, in dem sich - neben anderen Räumlichkeiten - diese Wohnung befindet. Schon aus diesem Grund können die von den Beklagten übernommenen Erhaltungsarbeiten nicht als gemäß § 981 ABGB im Fall der Leihe mit dem Gebrauch der geliehenen Sache ordentlicherweise verbundenen Kosten angesehen werden, die die Beklagten zu tragen hätten.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E19324

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0080OB00660.89.1019.000

Dokumentnummer

JJT_19891019_OGH0002_0080OB00660_8900000_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