jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/3/24 2Ob515/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.03.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Huber und Dr. Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei

Dr. Marcela H***, Ärztin, Hintere Zollamtsstraße 11/10, 1030 Wien, vertreten durch Dr. Otto Ackerl, Rechtsanwalt in Wien, unter Beitritt von Manuela E***, Haushalt,

Penzingerstraße 150/26/12, 1140 Wien, und Christian T***, Mariensteig 17/3/2/8, 1130 Wien, als Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei wider die beklagte Partei Kreszentia Z***, Geschäftsfrau, Schließmanngasse 12, 1130 Wien, vertreten durch Dr. Gunther Gahleitner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 30. Juli 1986, GZ 48 R 279/86-44, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hietzing vom 27. Dezember 1985, GZ 6 C 282/83-36, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil und das Urteil des Erstgerichtes werden aufgehoben. Die Sache wird zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen. Die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens sind gleich weiteren Verfahrenskosten zu behandeln.

Text

Begründung:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses Wien 13., Schließmanngasse 12. Sie begehrt die Räumung der im ersten Stock gelegenen Wohnung mit der Begründung, die Beklagte benütze diese Wohnung titellos.

Die Beklagte wendete ein, sie habe ein Wohnrecht an der Wohnung, außerdem habe sie durch Zahlungen und Arbeiten für das Haus einen angemessenen Mietzins bezahlt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte folgenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Die Schwiegereltern der Beklagten, die Eigentümer des Hauses waren, wollten jemanden im Haus haben, der sie pflegt und versorgt und das Haus betreut. Aus diesem Grund kamen die Beklagte und ihr Ehemann, die vorher in Deutschland gelebt hatten, nach Wien und zogen in die im ersten Stock des Hauses gelegene Wohnung ein. Die "Betriebskosten für die Hauserhaltung" wurden von der Beklagten, ihrem Ehemann, ihren Schwiegereltern und der

ebenfalls im Haus wohnenden Schwägerin der Beklagten gemeinsam getragen. Die notwendigen Arbeiten im Zusammenhang mit dem Haus und dem dazugehörigen Garten leisteten von Anfang an die Beklagte und ihr Ehemann, ohne hiefür ein Entgelt zu bekommen. Diese Arbeiten mußten deshalb von der Beklagten und ihrem Ehemann durchgeführt werden, weil die Hauseigentümer dafür zu alt waren und die Schwägerin der Beklagten krank war. Ein Mietzins wurde für die Benützung der im ersten Stock gelegenen Wohnung nie verlangt. Durch den Tod ihres Ehemannes im Jahr 1966 änderte sich nichts daran, daß die Beklagte zu den Betriebskosten beitrug und alle notwendigen Arbeiten verrichtete. Auch nach dem Tod der Schwägerin und der Schwiegermutter trat keine Änderung ein. Nach dem Tod des Schwiegervaters im Jahr 1972 erbte Manuela E***, die Tochter der Beklagten, das Haus. Seit damals trug die Beklagte sämtliche Betriebskosten für das Haus und verrichtete auch weiterhin alle Arbeiten für Haus und Garten. Nur einmal ließ sie vom damaligen Ehemann ihrer Tochter Erdarbeiten durchführen. Am 1. Juni 1983 schenkte Manuela E***, Christian T***, der ihr Geld geliehen hatte, das Haus, damit er es verkaufen und das Darlehen abgedeckt werden könne. T*** ließ sein Eigentumsrecht im Grundbuch nicht eintragen. Die Beklagte trug auch weiterhin die Kosten für das Haus und verrichtete die notwendigen Arbeiten. Christian T*** verkaufte das Haus am 23. September 1983 der Klägerin. Ab diesem Zeitpunkt wurden keine Zahlungen der Beklagten mehr angenommen. Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß ein Mietvertrag, der auch schlüssig zustandekommen könne, vorliegen. Auf Grund der Feststellungen könne kein Zweifel daran bestehen, daß die früheren Hauseigentümer mit der Beklagten übereingekommen seien, daß diese ein Wohnrecht gegen das Entgelt der Betriebskostenzahlung und der Arbeitsleistung haben sollte. Zwischen der Beklagten und ihren Schwiegereltern sei daher ein Mietvertrag zustandegekommen. Daran sei die Klägerin als Erwerberin des Hauses gebunden.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, daß dem Räumungsbegehren stattgegeben wurde. Es übernahm die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen und stellte folgenden ergänzenden Sachverhalt fest:

Die zum Ankauf des Hauses führenden Vertragsverhandlungen führte Karl H***, der Ehemann der Klägerin. Als er erfuhr, daß der erste Stock des Hauses von einer älteren Dame ohne Mietvertrag bewohnt werde, versuchte er zweimal, mit ihr Kontakt aufzunehmen, doch öffnete ihm niemand. Christian T*** teilte Karl H*** mit, bei der Bewohnerin handle es sich um die Mutter der noch im Grundbuch aufscheinenden Voreigentümerin, die die Benützung weder auf einen Mietvertrag noch auf einen ähnlichen Rechtstitel stützen könne und die außer den Betriebskosten keine Zahlungen für die Wohnung leiste. Bei der Besichtigung des Hauses sagte der Vermittler zu Karl H***, die im ersten Stock wohnende Dame werde ausziehen. Karl H*** beurteilte auf Grund der erhaltenen Informationen das Wohnungsrecht der Beklagten als Prekarium.

Am 23. September 1983 wurde der Kaufvertrag zwischen der Klägerin und Christian T*** abgeschlossen. Nach Vertragsabschluß begab sich die Klägerin zur Liegenschaft, um mit der Beklagten zu sprechen, es kam aber wieder zu keinem persönlichen Kontakt. Die Klägerin ließ ihre Visitkarte mit der Mitteilung, daß sie nunmehr die neue Liegenschaftseigentümerin sei, zurück. Am 26. September 1983 teilte die Rechtsvertreterin der Beklagten der Klägerin mit, der Beklagten sei von ihren Schwiegereltern 1962 ein lebenslängliches Wohnrecht eingeräumt worden. Erst in weiterer Folge wurde die Klägerin von der Beklagten über die Umstände, die zur Übersiedlung von Deutschland in die zuräumende Wohnung geführt hatten sowie darüber näher informiert, daß der Beklagten ein Betrag von S 220.000 für die Aufgabe der Wohnung angeboten worden war. Zur Rechtsfrage führte das Berufungsgericht aus, ein vom Hauseigentümer eingeräumtes Recht der unentgeltlichen Benützung einer Wohnung sei im Zweifel als ein obligatorisch eingeräumtes Wohnungsrecht zu qualifizieren. Bei Einzelrechtsnachfolge sei es nur gegen den Erwerber wirksam, der die Dienstbarkeit gekannt habe, oder der in Kenntnis einer nicht voll geklärten Rechtslage die Liegenschaft erwerbe. Die Klägerin habe vor Abschluß des Kaufvertrages vom Wohnrecht der Beklagten keine Kenntnis gehabt. Es könne ihr auch nicht vorgeworfen werden, in Kenntnis einer nicht völlig geklärten Rechtslage die Liegenschaft erworben zu haben. Eine bloße Wohnungsbenützung lasse den Rechtstitel nicht erkennen, darüber hinaus habe die Klägerin Informationen über das Recht der Beklagten eingeholt und sogar versucht, mit der Beklagten Kontakt aufzunehmen. Nach den erhaltenen Informationen habe nichts mehr darauf hingedeutet, daß ihr die Beklagte ein Wohnungsrecht wirksam entgegenhalten könne. Ein Prekarium oder ein Wohnungsgebrauchsrecht von Familienangehörigen könne sie dem Räumungsbegehren nicht erfolgreich entgegenhalten. Da sich die Beklagte auf ein ihr lediglich obligatorisch eingeräumtes Wohnungsgebrauchsrecht nicht berufen könne, erübrige es sich, auf den genauen Inhalt der anläßlich der Rückkehr der Beklagten aus Deutschland getroffenen Vereinbarung einzugehen. Auch ein Mietverhältnis sei nicht erwiesen. Eine vertragliche Einigung über ein Mietverhältnis könne insbesondere zwischen

Verwandten auch konkludent zustande kommen, was etwa dann der Fall sei, wenn unbeanstandet regelmäßig Entgelt für die Benützung der Wohnung entgegengenommen werde. Auch eine konkludente Vereinbarung müsse aber Elemente enthalten, die eine objektive Bestimmbarkeit des Entgelts ermöglichen. Entgelt müsse nicht immer in einer Geldleistung bestehen, sondern könne auch durch Dienstleistungen oder andere Leistungen erbracht werden, der Bestandnehmer könne als Entgelt auch die laufende Erhaltung und Verwaltung einer Liegenschaft allein oder neben Geldleistungen übernehmen. Werde eine Wohnung bloß zum unentgeltlichen Gebrauch auf eine bestimmte Zeit überlassen, handle es sich um eine Leihe. Treffe den Entlehner nur jener Aufwand, der mit dem vertragsgemäßen Gebrauch und der ordentlichen Erhaltung der Sache verbunden sei und deren Notwendigkeit sich aus der Pflicht zur unversehrten Rückgabe der erhaltenen Sache ergebe, liege deshalb nicht Miete vor. Darin, daß die Beklagte die Betriebskosten getragen und Gartenarbeiten durchgeführt habe, könne nicht die Bezahlung eines Mietzinses, der gegenüber dem Wert der Wohnung tatsächlich ins Gewicht fiele, erblickt werden. Selbst wenn die Beklagte Aufwendungen zur ordentlichen Erhaltung des Hauses getätigt hätte, würde dies nichts an der rechtlichen Qualifikation ändern.

Rechtliche Beurteilung

Die von der Beklagten gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhobene Revision ist berechtigt.

Zutreffend weist die Revisionswerberin zunächst darauf hin, daß bei Abweichung des Grundbuchstandes von der außerbücherlichen Rechtslage der Erwerber nur geschützt ist, wenn er auch noch im Zeitpunkt des Ansuchens um Einverleibung gutgläubig war (Schubert in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 1500 mwN) und die Klägerin schon, als sie den Kaufvertrag beglaubigt unterfertigte, den Standpunkt der Beklagten, es stehe ihr ein Wohnrecht zu, kannte. Damit ist für die Beklagte jedoch nichts gewonnen. Eine Divergenz zwischen Grundbuchsstand und tatsächlicher Rechtslage hätte nur dann bestanden, wenn der Beklagten ein Wohnrecht in Form einer Dienstbarkeit eingeräumt worden wäre. Hiefür wäre aber eine Absicht der Parteien auf Begründung eines dinglichen Rechtes notwendig gewesen (MietSlg. 29.057). Der festgestellte Sachverhalt bietet keinerlei Anhaltspunkt dafür, daß eine Absicht, ein dingliches Recht zu begründen, bestand. Allerdings könnte auch ein dem Fruchtgenuß ähnliches Recht obligartorischer Natur für das Entgeltlichkeit nicht Voraussetzung ist (MietSlg. 31.050) begründet worden sein (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 8 zu

§ 1090; MietSlg. 18.137, 29.057, 29.059, 31.159, 33.045, 33.146 ua). An ein solches ist der Einzelrechtsnachfolger aber nur gebunden, wenn er es übernommen hat (MietSlg. 34.060), was hier nicht der Fall ist. § 1190 ABGB ist nur auf Bestandverträge anwendbar. Einen Vertrauensschutz für ein nicht zu übernehmendes obligatorisches Recht gibt es nicht (Würth aaO; MietSlg. 18.137). Ein aus einer Beeinträchtigung ihres Forderungsrechtes abzuleitendes, auf Schadenersatz beruhendes Recht der Beklagten käme schon deshalb nicht in Frage, weil hiefür Schlechtgläubigkeit der Klägerin im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses notwendig wäre. Der bei Bestehen nicht verbücherter dinglicher Rechte entwickelte Grundsatz, daß der gute Glaube noch im Zeitpunkt des Verbücherungsantrages bestehen muß, kann hier nicht angewendet werden. Der Vertrag wurde aber - entgegen der Behauptung in der Revision - bereits am 23. September 1983 geschlossen. Daß die beglaubigte Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Klägerin erst am 28. September 1983 erfolgte, vermag daran nichts zu ändern. Zur Zeit des Vertragsabschlusses wußte die Klägerin zwar, daß die Beklagte im ersten Stock des Hauses wohnt, über nähere Umstände wurde sie aber erstmals am 26. September 1983 von der Rechtsvertreterin der Beklagten telefonisch in Kenntnis gesetzt. Aus der Tatsache allein, daß die Beklagte den ersten Stock bewohnt, mußte die Klägerin aber nicht auf ein Wohnrecht schließen. Der für Grunddienstbarkeiten entwickelte Begriff der Offenkundigkeit kann auf ein Wohnrecht nicht angewendet werden (MietSlg. 30.050). Die Klägerin, deren Ehemann zweimal vergeblich versucht hatte, mit der Beklagten Kontakt aufzunehmen, mußte auch an den Worten des Voreigentümers, bei der Wohnungbenützerin handle es sich um die Mutter der Voreigentümerin, die die Benützung weder auf einen Mietvertrag noch auf einen ähnlichen Rechtsgrund stützen könne, die außer den Betriebskosten keine Zahlungen leiste und die ausziehen werde, nicht zweifeln (vgl. MietSlg. 30.050).

Die Beklagte kann dem Räumungsbegehren daher weder ein dingliches noch ein obligatorisches Wohnrecht mit Erfolg entgegenhalten.

Zu prüfen ist aber noch, ob sich die Beklagte auf ein Mietrecht berufen kann. Ein solches würde eine über das Bestandobjekt und den Preis erfolgte Einigung voraussetzen, die allerdings auch konkludent zustande kommen kann. Daß das Objekt bestimmt war, weil die Beklagte mit Einverständnis der Hauseigentümer die Wohnung im ersten Stock

benützte, kann nicht zweifelhaft sein. Zumindest zu Beginn der Benützung der Wohnung durch die Beklagte kann von einem bestimmten Preis allerdings nicht gesprochen werden. Der Umstand, daß die Beklagte zunächst gemeinsam mit ihrem Ehemann und dann allein neben den Hauseigentümern zu den Betriebskosten beitrug, vermochte ein Mietverhältnis ebensowenig zu begründen, wie die Verrichtung von Arbeiten an Haus und Garten oder die Erwartung der Hauseigentümer, die Beklagte werde sie betreuen und pflegen. Ab dem Tod des Schwiegervaters hat die Beklagte allerdings die gesamten Kosten allein getragen und alle Arbeiten verrichtet. In der laufenden Erhaltung und Verwaltung der Sache kann aber ein Entgelt im Sinne der §§ 1090, 1094 ABGB erblickt werden (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 17 zu den §§ 1092 bis 1094 mwN). Eine ausdrückliche Vereinbarung, daß die Beklagte das Recht hat, gegen Tragung aller Kosten des Hauses und Verrichtung aller Arbeiten für Haus und Garten die Wohnung im ersten Stock zu benützen, wurde zwar nicht geschlossen. Zu berücksichtigen ist indes, daß unter Familienangehörigen nicht jene Bestimmtheit von Willenserklärungen verlangt wird, wie dies im Geschäftsverkehr zwischen fremden Personen der Fall ist. Bei der Abgrenzung zwischen einem bloß auf Familienangehörigkeit beruhenden faktischen Verhältnis einerseits und einem konkludent infolge dieses Familienverhältnisses nicht mit voller Bestimmtheit vereinbarten Vertragsverhältnis andererseits kommt es auf die besonderen Umstände des jeweiligen Falles an (MietSlg. 18.138, 31.050). Solange die Tochter der Beklagten minderjährig war, konnte zwischen ihr und der Beklagten wohl kein Bestandverhältnis zustande kommen, weil die Beklagte offenbar die gesetzliche Vertreterin ihrer Tochter war und es daher der Bestellung eines Kollisionskurators bedurft hätte. Leistete die Beklagte aber nach Eintritt der Volljährigkeit ihrer Tochter mit deren Einverständnis alle für das Haus erforderlichen Zahlungen und verrichtete sie alle Arbeiten, dann kann dadurch ein Mietverhältnis begründet worden sein. Wenn die von der Beklagten erbrachten Leistungen derart gering gewesen wären, daß sie im Verhältnis zum Wert der Benützung der Wohnung nicht ins Gewicht fielen, reichten sie zur Begründung eines Mietverhältnisses offenbar nicht aus, obschon das verwandtschaftliche Naheverhältnis auch hier eine besonders genaue Abwägung gebietet. Jedenfalls ist die Annahme des Berufungsgerichtes, daß die Leistungen der Beklagten nicht ins Gewicht fielen, durch die bisher getroffenen Feststellungen nicht gedeckt.

Es bedarf daher einerseits der Feststellung, wann die Tochter der Beklagten volljährig wurde (dies könnte schon vor Vollendung des 19. Lebensjahrs der Fall gewesen sein, weil Manuela E*** offenbar früh geheiratet hat - vgl § 175 ABGB), andererseits aber, welche Geld- und Arbeitsleistungen die Beklagte ab diesem Zeitpunkt erbrachte. Es können allerdings nicht - wie die Beklagte offenbar meint - alle Arbeitsleistungen in Anschlag gebracht werden. Arbeiten, die der Benützung der eigenen Wohnung sowie der Ermöglichung der Benützung des Gartens durch die Beklagte dienten, können nämlich nicht als eine für die Hauseigentümerin erbrachte Leistung angesehen werden. Desgleichen nicht die Betriebskosten für die eigene Wohnung. Als Entgelt für die Benützung der Wohnung könnten daher nur Zahlungen, die nicht einem Mieter, sondern der Hauseigentümerin oblegen wären, sowie Arbeitsleistungen, für die der Vermieter hätte Sorge treffen müssen (zB Gehsteigreinigung) in Frage kommen.

Da der Umfang dieser Leistungen nicht feststeht, mußten die Entscheidungen der Vorinstanzen aufgehoben werden.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E10479

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00515.87.0324.000

Dokumentnummer

JJT_19870324_OGH0002_0020OB00515_8700000_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