jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/4/16 5Ob28/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.04.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Helmut A, Angestellter, Badnerstraße 2, 2522 Oberwaltersdorf, vertreten durch Dr.Walter Rosna, Rechtsanwalt in Baden, wider die Antragsgegner 1) Christine B, Badnerstraße 2, 2522 Oberwaltersdorf, 2) Adolf C, Dr. Dolpstraße 10, 2511 Pfaffstätten,

3) Michael C, Badnerstraße 2, 2522 Oberwaltersdorf, 4) minderjähriger Gabriel C, geboren am 29. August 1972, Badnerstraße 2, 2522 Oberwaltersdorf, vertreten durch den Kurator Dr. Alois Tauchner, Rechtsanwalt, Bahnstraße 11, 2483 Ebreichsdorf, und 5) Elisabeth C, Badnerstraße 2, 2522 Oberwaltersdorf, wegen Anerkennung der Rechtsstellung als Hauptmieter gemäß § 2 Abs 3 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgerichtes vom 9.April 1984, GZ R 77/84-14, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Ebreichsdorf vom 18.November 1983, GZ Msch 2/82-10, bestätigt wurde, folgenden Beschluß gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller hat die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller begehrte gemäß § 2 Abs 3 MRG, als Hauptmieter der aus einem Vorzimmer, einer Küche, einem WC sowie je einem Wohn- und Schlafzimmer bestehenden und im Hause Badnerstraße 2 in Oberwaltersdorf gelegenen Wohnung anerkannt zu werden. Das bezeichnete Wohnhaus steht im Miteigentum der Antragsgegner. Der Antragsteller behauptete, der am 1.August 1982 geschlossene Mietvertrag über die Wohnung in diesem Haus sei nur als Untermietvertrag fingiert worden, denn der Antragsgegner Adolf C sei mangels Bestehens eines Hauptmietvertrages zwischen ihm und den übrigen Antragsgegnern als Miteigentümer in Wahrheit nicht Untervermieter; der Mietvertrag vom 1.August 1982 sei mit der Antragsgegnerin Christine B geschlossen worden und sei ein Hauptmietvertrag.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung dieses Begehrens und bestritten die Richtigkeit der Sachverhaltsbehauptungen des Antragstellers.

Das Erstgericht wies - auch im zweiten Rechtsgang - das Begehren des Antragstellers ab. Es nahm im wesentlichen folgenden Sachverhalt als erwiesen an:

Im Jahre 1978 habe die Antragsgegnerin Christine B in eigenem Namen und namens der damals noch minderjährigen drei Miteigentümer und Antragsgegner Elisabeth, Michael und Gabriel C (ihrer ehelichen Kinder) mit dem

Miteigentümer und Antragsgegner Adolf C (ihrem Sohn) einen Mietvertrag über die nun streitverfangene Wohnung geschlossen. Adolf C habe diese Wohnung bis zur Mitte des Jahres 1980 bewohnt und als Entgelt Naturalleistungen erbracht und Einkünfte, die er aus der Vermietung bzw. Verpachtung des übrigen Hauses erzielt habe, seiner Mutter Christine B überlassen. In der Folge habe er die Wohnung an Peter D um einen Untermietzins von 2.000 S weitervermietet und von dem eingehobenen Zins 1.200 S monatlich seiner Mutter gegeben. Nach Auflösung dieses Untermietverhältnisses sei die Wohnung eine Zeit lang leer gestanden und am 1. August 1982 dem Antragsteller zu einem monatlichen Zins von 2.200 S (zuzüglich Betriebskosten) untervermietet worden. Das den Untermietvertrag beurkundende Schreiben vom 1. August 1982 sei als 'Mietvertrag' bezeichnet und nenne den Antragsteller als Untermieter, den Antragsgegner Adolf C als Hauptmieter und die Antragsgegnerin Christine B als Hauseigentümerin; es sei auch von diesen drei Personen unterschrieben worden.

Mit Brief vom 26. Oktober 1982 habe die Antragsgegnerin Christine B dem Antragsteller das Untermietverhältnis unter Wahrung einer dreimonatigen Frist gekündigt.

Aus diesem Sachverhalt schloß das Erstgericht, daß der Antragsteller sein Benützungsrecht an der Wohnung vom Antragsgegner Adolf C ableite, der einen nicht bloß zum Schein geschlossenen Mietvertrag mit den übrigen Antragsgegnern habe.

Das Rekursgericht bestätigte den Sachbeschluß des Erstgerichtes und erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es begründete seine Entscheidung im wesentlichen damit, daß zwischen dem Antragsgegner Adolf C und den übrigen - teilweise minderjährigen - Antragsgegnern als Miteigentümer weder ein Bestandvertrag noch eine Benützungsvereinbarung über die streitverfangene Wohnung wirksam zustandegekommen sei. Dies aus folgenden Gründen:

Vereinbarungen über die grundsätzliche Regelung der Benützung einer gemeinsamen Sache gehörten zu den wichtigen Veränderungen im Sinne des § 834

ABGB und bedürften der Einstimmigkeit der Miteigentümer. Eine solche Einigkeit der Miteigentümer liege hier aber nicht vor. Die Antragsgegnerin Christine B habe den Mietvertrag mit dem Antragsgegner Adolf C, ihrem Sohn, im eigenen und im Namen der übrigen Antragsgegner und Miteigentümer, deren Mutter sie sei, geschlossen; wegen der Interessenkollision in dieser Sache sei sie aber von der Vertretung ihrer damals minderjährigen Kinder ausgeschlossen gewesen. Ihre Vertretungshandlung sei deshalb zivilrechtlich ungültig, weshalb auch der Mietvertrag zwischen dem Antragsgegner Adolf C und den übrigen Antragsgegnern nicht wirksam sei. Deshalb stelle sich die Lage so dar, als ob der Antragsgegner Adolf C als Minderheitseigentümer (sein Eigentumsanteil beträgt 3/16) mit dem Antragsteller einen Mietvertrag geschlossen habe, der die übrigen Antragsgegner als Miteigentümer nicht binde, wohl aber zwischen den beiden Vertragspartnern gültig sei. Damit sei aber für den Antragsteller nichts gewonnen, weil § 2 Abs 1 MRG für das Bestehen einer Hauptmiete fordere, daß der Mietvertrag mit 'dem Eigentümer' der Liegenschaft geschlossen werde, wozu erforderlich wäre, daß hier die übrigen Miteigentümer mit Mehrheit die Vereinbarung geschlossen hätten; dies sei aber nicht der Fall. Es sei auch auszuschließen, daß die Antragsgegnerin Christine B - allenfalls auch als Vertreterin weiterer Miteigentümer, soferne dies nicht wegen Interessenkollision unmöglich gewesen sei - mit dem Antragsteller einen Mietvertrag geschlossen habe, denn der Antragsteller habe selbst zugegeben, für ihn sei klar gewesen, daß er den Vertrag mit dem Antragsgegner Adolf C geschlossen habe. Den Sachbeschluß des Rekursgerichtes bekämpft der Antragsteller mit Revisionsrekurs. Er begehrt in erster Linie, die angefochtene Entscheidung aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Beschlußfassung in die zweite Instanz zurückzuverweisen; hilfsweise beantragt er, in Abänderung der angefochtenen Entscheidung seinem Sachbegehren Folge zu geben. Die Antragsgegner haben keine Rechtsmittelgegenschrift eingebracht.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelausführungen konzentrieren sich allein auf die Frage des wirksamen Zustandekommens einer Benützungsvereinbarung über die streitverfangene Wohnung zwischen dem Antragsgegner Adolf C und den übrigen Antragsgegnern und Miteigentümern und bejahen diese Frage. Diese Rechtsansicht kann aber nicht geteilt werden. Zur Zeit der von der Antragsgegnerin Elisabeth B in eigenem Namen und namens ihrer Kinder Elisabeth, Michael und Gabriel C mit dem Antragsgegner Adolf C, ihrem Sohn, geschlossenen Vereinbarung über die entgeltliche Benützung der streitverfangenen Wohnung (1978) waren die Antragsgegner und Miteigentümer Elisabeth, Michael und Gabriel C

noch minderjährig und bedurften deshalb zu ihrer Verpflichtung aus diesem übereinkommen der Zustimmung des gesetzlichen Vertreters (§ 151 Abs 1 ABGB). Da ihre Mutter als gesetzliche Vertreterin selbst Vertragspartner war, bestand unzweifelhaft eine Kollision im materiellen und im formellen Sinn, worauf schon das Rekursgericht zutreffend und mit guten Gründen hingewiesen hat (vgl. Pichler in Rummel, ABGB, Rdz 1 und 2 zu § 272), so daß für diesen Fall ein Kurator beizuziehen gewesen wäre, dessen Zustimmung den Vertrag wirksam gemacht hätte. Die Vermietung einer Wohnung an einen Miteigentümer gehört zu den außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen und muß vom Willen aller Miteigentümer getragen sein (MietSlg. 8528/35, 17.044, 20.052, 21.057, 21.092, 21.062, 22.050, 26.048, 27.083 und SZ 53/18). Ein wirksamer Vertrag über die entgeltliche Benützung der streitverfangenen Wohnung zwischen dem Antragsgegner und Miteigentümer Adolf C als Nutzungsberechtigten einerseits und den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft und Antragsgegnern andererseits ist deshalb weder im Jahre 1978 - bei der Vereinbarung des Mietvertrages zwischen dem Antragsgegner Adolf C und der auch namens der übrigen minderjährigen Antragsgegner aufgetretenen Antragsgegnerin Christine B - noch am 1. August 1982 - bei Abschluß des als 'Mietvertrag' bezeichneten Unterbestandverhältnisses zwischen dem Antragsgegner Adolf C 'als Hauptmieter' und dem Antragsteller 'als Untermieter', den die Antragsgegnerin Christine B 'als Hauseigentümerin' mitunterfertigt und dadurch, freilich nur mit Rechtswirkung für sie selbst genehmigt hat - zustande gekommen, so daß auch von einem Scheingeschäft als unabdingbare Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 2 Abs 3 MRG keine Rede sein kann, das zwischen den beteiligten Miteigentümern durch die Vorschützung eines Hauptmietvertrages mit einem von ihnen, dem Antragsgegner Adolf C, nur zum Zwecke der Untervermietung durch diesen und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach dem MRG zustehenden Rechte geschlossen worden wäre.

Aus diesem Grunde haben beide Vorinstanzen das Begehren des Antragstellers mit Recht abgewiesen. Der Revisionsrekurs des Antragstellers mußte deshalb erfolglos bleiben.

Der Kostenausspruch beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm den §§ 40, 50 ZPO.

Anmerkung

E05136

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00028.85.0416.000

Dokumentnummer

JJT_19850416_OGH0002_0050OB00028_8500000_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