

Prekarium oder Miete? K ndigungsschutz oder nicht? Eine praxisrelevante Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (7 Ob 218/14f)

Description

Date Created

07.03.2016

Meta Fields

Inhalt : Der Oberste Gerichtshof (OGH) beschÄftigte sich erneut mit der Frage, wann eine GebrauchsÄberlassung ein Prekarium oder eine Miete ist. In der Praxis hat diese Abgrenzung groÙe Bedeutung, weil auf ein Prekarium das MRG (Mietrechtsgesetz) nicht anwendbar ist. Das bedeutet vor allem, dass fÄr den Nutzenden der mietrechtliche KÄndigungsschutz (Ä§ 30 MRG) nicht gilt, umgekehrt aber auch Unentgeltlichkeit fÄr den GebrauchsÄberlassenden. Nach dem entscheidungsrelevanten Sachverhalt hatte eine WohnungseigentÄmerin im Jahre 1999 mit dem Beklagten eine Vereinbarung Äber die unentgeltliche Nutzung einer Wohnung abgeschlossen. In dieser Vereinbarung wurde ausdrÄcklich festgehalten, dass die Äberlassung nur in Form einer Bittleihe vorgenommen werde und jederzeit widerrufbar ist. Allerdings sollte ein Widerruf ÄtunlichstÄ zu bestimmten Terminen erfolgen. AuÄerdem Äberwies der Beklagte monatlich einen kleinen Betrag. Das Prekarium (auch Bittleihe) setzt eine Unbestimmtheit der Gebrauchsdauer, jederzeitige Widerrufbarkeit und Unentgeltlichkeit der Äberlassung voraus (vgl Ä§Ä§ 974, 981 ABGB). Da aber der Widerruf im konkreten Fall vertraglich ÄtunlichstÄ zu bestimmten Terminen erfolgen sollte, war strittig, ob das Kriterium der jederzeitigen Widerrufbarkeit erfÄllt sei. Der OGH sah ÄtunlichstÄ dieses Kriterium als erfÄllt an, weil aufgrund der Vertragsauslegung in dieser vertraglichen Regelung kein Rechtsanspruch des Beklagten auf GewÄhrung einer RÄumungsfrist gesehen wurde. Wiewohl die KlÄgerin hier obsiegte, so muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hÄtte ergeben kÄnnen, da sie idR von den UmstÄnden des Einzelfalls abhÄngt. Es empfiehlt sich daher in der Praxis, eine jederzeitige Widerruflichkeit als solche auch zu belassen und nicht vertraglich ÄaufzuweichenÄ. Entscheidend fÄr das Vorliegen eines Prekariums ist auch, dass die GebrauchsÄberlassung unentgeltlich erfolgt. Im engen Sinne bedeutet Unentgeltlichkeit, dass der Nutzende Äberhaupt keine BetrÄge oder Zahlungen zu leisten gehabt hÄtte. In der Praxis ist ein solcher Fall selten anzutreffen. HÄufig kommt es vor, dass der Nutzende KostenbeitrÄge leistet. Die Rechtsprechung ÄtunlichstÄ so auch die hier besprochene OGH-Entscheidung (vgl auch Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, MRG 3.Auflage Ä§ 1 Rz 21 mwN) ÄtunlichstÄ prÄft in diesen FÄllen mE im Ergebnis zweistufig, ob dennoch Unentgeltlichkeit vorliegt: I. ZunÄchst ist zu beurteilen, (a) ob die vom Nutzungsberechtigten Äbernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch selbst resultieren oder (b) ob sie den LiegenschaftseigentÄmer unabhÄngig von jedem Gebrauch der Liegenschaft aufgrund seiner MiteigentÄmerstellung treffen. Nur im ersten Fall (a) liegt Unentgeltlichkeit, im zweiten Fall (b) prinzipiell Entgeltlichkeit iS eines MietverhÄltnisses vor. Kosten, die ihrer Natur nach keine Gebrauchskosten und damit aber Entgelt darstellen kÄnnen, wenn sie der Nutzende (teilweise) ersetzt, sind nach der derzeitigen Rechtsprechung beispielsweise: Grundsteuer, VersicherungsprÄmien fÄr die Liegenschaft, Raten fÄr die RÄckzahlung eines Sanierungsdarlehens, BeitrÄge zu einem Reparaturfonds einer WohnungseigentÄmergemeinschaft. II. Selbst wenn allfÄllige Zahlungen als Entgelt im Sinne des Ä§ 1090 ABGB qualifiziert werden kÄnnen, kann aber ÄtunlichstÄ als zweiter PrÄfungsschritt ÄtunlichstÄ dennoch Unentgeltlichkeit angenommen werden kann, falls das geleistete Entgelt so niedrig gehalten ist, dass es gegenÄber dem Wert der BenÄtzung praktisch nicht mehr ins Gewicht fÄllt (OGH 7 Ob 218/14f bei Rz 3; vgl auch OGH RIS-Justiz RS0019083; RS0019152 [T 1]; RS0019053 [T 8]). Der 7. Senat des OGH hat in seiner Entscheidung 7 Ob 218/14f auch einen Richtwert dafÄr angegeben, ab wann er Entgelt fÄr das Prekarium als schÄdlich erachtet. ZunÄchst ist das VerhÄltnis des tatsÄchlich bezahlten Entgeltes zum ortsÄblichen Mietzins festzustellen. Äberschreite nun das Entgelt 10% des ortsÄblichen Mietzinses nicht, kÄnnte nach Auffassung dieser OGH-E noch ein unentgeltliches RechtsgeschÄft, somit ein Prekarium, vorliegen. AbschlieÄend ist noch ein Hinweis zu geben, der in Praxis mitunter zu Erstaunen Betroffener fÄhrt: Nach den vorgenannten Kriterien liegt auch dann ein Mietvertrag vor, wenn die Absicht der Parteien ausdrÄcklich nicht auf die BegrÄndung eines MietverhÄltnisses gerichtet war. Wie der OGH stÄndig judiziert ÄtunlichstÄ so auch in der hier besprochenen Entscheidung ÄtunlichstÄ, ziehen typische Vertragsfiguren nÄmlich die grundsÄtzlich typisierten Rechtswirkungen nach sich (OGH 7 Ob 218/14f bei Rz 3 unter Berufung auf OGH 8 Ob 25/06v, immolex 2007/29 [Pfiel] und 10 Ob 26/13s, immolex 2014/38 [Ruckenbauer]).