Prekarium oder Miete? Kýndigungsschutz 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) beschĤftigte sich erneut mit der Frage, wann eine Gebrauchsüberlassung ein Prekarium oder eine Miete ist. In der Praxis hat diese Abgrenzung groÃ?e Bedeutung, weil auf ein Prekarium das MRG (Mietrechtsgesetz) nicht anwendbar ist. Das bedeutet vor allem, dass fÃ1/4r den Nutzenden der mietrechtliche KÃ1/4ndigungsschutz (§ 30 MRG) nicht gilt, umgekehrt aber auch Unentgeltlichkeit fù/4r den Gebrauchsù/4berlassenden. Nach dem entscheidungsrelevanten Sachverhalt hatte eine Wohnungseigentümerin im Jahre 1999 mit dem Beklagten eine Vereinbarung über die unentgeltliche Nutzung einer Wohnung abgeschlossen. In dieser Vereinbarung wurde ausdrA1/4cklich festgehalten, dass die Ã?berlassung nur in Form einer Bittleihe vorgenommen werde und jederzeit widerrufbar ist. Allerdings sollte ein Widerruf â??tunlichstâ?? zu bestimmten Terminen erfolgen. AuÃ?erdem überwies der Beklagte monatlich einen kleinen Betrag. Das Prekarium (auch Bittleihe) setzt eine Unbestimmtheit der Gebrauchsdauer, jederzeitige Wiederrufbarkeit und Unentgeltlichkeit der A?berlassung voraus (vgl A§A§ 974, 981 ABGB). Da aber der Widerruf im konkreten Fall vertraglich â??tunlichstâ?? zu bestimmten Terminen erfolgen sollte, war strittig, ob das Kriterium der jederzeitigen Widerrufbarkeit erfÄ1/4llt sei. Der OGH sah â?? zur Recht â?? dieses Kriterium als erfÃ1/4llt an, weil aufgrund der Vertragsauslegung in dieser vertraglichen Regelung kein Rechtsanspruch des Beklagten auf GewĤhrung einer RĤumungsfrist gesehen wurde. Wiewohl die KlĤgerin hier obsiegte, so muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein, dass die Vertragsauslegung auch Gegenteiliges hA

muss man sich bewusst sein der Gegenteiliges hA

muss man sich bewusse sein der Gegenteiliges hab

muss man sich bewusse sein der Gegenteiliges hab

m von den UmstĤnden des Einzelfalls abhĤngt. Es empfiehlt sich daher in der Praxis, eine jederzeitige Widerruflichkeit als solche auch zu belassen und nicht vertraglich â??aufzuweichenâ??. Entscheidend für das Vorliegen eines Prekariums ist auch, dass die Gebrauchsüberlassung unentgeltlich erfolgt. Im engen Sinne bedeutet Unentgeltlichkeit, dass der Nutzende überhaupt keine Beträge oder Zahlungen zu leisten gehabt hA¤tte. In der Praxis ist ein solcher Fall selten anzutreffen. HA¤ufig kommt es vor, dass der Nutzende KostenbeitrĤge leistet. Die Rechtsprechung â?? so auch die hier besprochene OGH-Entscheidung (vgl auch Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, MRG 3. Auflage § 1 Rz 21 mwN) â?? prüft in diesen Fällen mE im Ergebnis zweistufig, ob dennoch Unentgeltlichkeit vorliegt: I. ZunĤchst ist zu beurteilen, (a) ob die vom Nutzungsberechtigten ýbernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch selbst resultieren oder (b) ob sie den LiegenschaftseigentÄ1/4mer unabhĤngig von jedem Gebrauch der Liegenschaft aufgrund seiner Miteigentýmerstellung treffen. Nur im ersten Fall (a) liegt Unentgeltlichkeit, im zweiten Fall (b) prinzipiell Entgeltlichkeit iS eines MietverhĤltnisses vor. Kosten, die ihrer Natur nach keine Gebrauchskosten und damit aber Entgelt darstellen kA¶nnen, wenn sie der Nutzende (teilweise) ersetzt, sind nach der derzeitigen Rechtsprechung beispielsweise: Grundsteuer, VersicherungsprĤmien fù¼r die Liegenschaft, Raten fù¼r die RÃ1/4ckzahlung eines Sanierungsdarlehens, Beitrage zu einem Reparaturfonds einer WohnungseigentĽmergemeinschaft. II. Selbst wenn allfĤllige Zahlungen als Entgelt im Sinne des § 1090 ABGB qualifiziert werden können, kann aber â?? als zweiter Prù/4fungsschritt â?? dennoch Unentgeltlichkeit angenommen werden kann, falls das geleistete Entgelt so niedrig gehalten ist, dass es gegenüber dem Wert der Benýtzung 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 dafĹ/4r angegeben, ab wann er Entgelt fù/4r das Prekarium als schädlich erachtet. ZunĤchst ist das VerhĤltnis des tatsĤchlich bezahlten Entgeltes zum ortsļblichen Mietzins festzustellen. Ä?berschreite nun das Entgelt 10% des ortsÄ1/4blichen Mietzinses nicht, kĶnnte nach Auffassung dieser OGH-E noch ein unentgeltliches RechtsgeschĤft, somit ein Prekarium, vorliegen. AbschlieÄ?end ist noch ein Hinweis zu geben, der in Praxis mitunter zu Erstaunen Betroffener fÃ1/4hrt: Nach den vorgenannten Kriterien liegt auch dann ein Mietvertrag vor, wenn die Absicht der Parteien ausdrÄ1/4cklich nicht auf die Begründung eines Mietverhältnisses gerichtet war. Wie der OGH ständig judiziert â?? so auch in der hier besprochenen Entscheidung â??, ziehen typische Vertragsfiguren nAmmlich die grundsAmtzlich 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]).