

TE OGH 2013/3/7 1Ob8/13b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.03.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Dr. Grohmann, Mag. Wurzer und Mag. Dr. Wurdinger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei L***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Martin Löffler, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Ing. P***** V*****, vertreten durch Dr. Michael Stögerer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14. November 2012, GZ 39 R 180/12b-13, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 1. März 2012, GZ 47 C 142/11y-9, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung des Berufungsgerichts wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 1.111,81 EUR (darin 152,97 EUR USt und 194 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen. Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 1.111,81 EUR (darin 152,97 EUR USt und 194 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Mietvertrag vom 23. 12. 1998 mietete der Beklagte von der Rechtsvorgängerin der Klägerin das Geschäftslokal top 9 - 10 in einem näher bezeichneten Haus als Büro und Lager im Zusammenhang mit seinem Teppichreinigungsunternehmen. Der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Geschäftslokal bildet den Mittelpunkt des Geschäftsbetriebs des Beklagten. Zum Betrieb seines Unternehmens benötigte der Beklagte zwei Stellplätze im Hof des Hauses, die er mit den Mietverträgen vom 23. 12. 1998 (dieser ersetzte einen früheren Mietvertrag) und 30. 5. 2003 anmietete. Nach dem Willen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und des Beklagten sollten beide Stellplätze zum Geschäftslokal dazu gemietet werden und - entgegen den jeweils in den Mietverträgen enthaltenen Klauseln „gegen jederzeitigen Widerruf“ - das rechtliche Schicksal des Geschäftslokals teilen.

Im Jahr 2009 kaufte die Klägerin die Liegenschaft und bestellte einen neuen Hausverwalter. Dieser erhielt vom Vorverwalter zwar die Mietverträge vom 23. 12. 1998 über das Geschäftslokal und vom 23. 12. 1998 über einen Stellplatz (sowie weiters den darüber zuvor abgeschlossenen Mietvertrag, von dem er aber nicht wusste, dass dieser nicht mehr aufrecht war), nicht aber den Mietvertrag vom 30. 5. 2003 über den zweiten Stellplatz. Von dessen Existenz wusste er auch nichts. Die Vereinbarung zu den Mietverträgen über die Stellplätze, dass diese entgegen dem Wortlaut

der Verträge zum Geschäftslokal dazu gemietet wurden und mit dem Mietvertrag über das Geschäftslokal eine Einheit bilden, war ihm ebenfalls nicht bekannt und wurde ihm vom Vorverwalter auch nicht mitgeteilt.

Der neue Hausverwalter stellte nach Durchsicht der bestehenden Verträge fest, dass sämtliche Stellplätze im Hof sehr billig (zu weit unter dem Marktpreis liegenden Mieten) vermietet worden waren.

Die Klägerin kündigte daraufhin mit Schreiben des Hausverwalters vom 30. 11. 2009 die Mietverträge über beide Stellplätze im Hof zum 31. 12. 2009 außergerichtlich auf und bot dem Beklagten gleichzeitig den Abschluss eines neuen „Einstellvertrags“ ab 1. 1. 2010 zu einem erhöhten Mietzins pro Stellplatz an. Zugleich mit dem Kündigungsschreiben schickte sie dem Beklagten den neuen Mietvertragsentwurf über die zwei Stellplätze. Der Beklagte nahm das Kündigungsschreiben kommentarlos zur Kenntnis. Er unterfertigte den vom Hausverwalter übersandten neuen Mietvertragsentwurf und retournierte diesen. Ein persönliches Gespräch oder den Abschluss irgendwelcher Zusatzvereinbarungen hielt der Beklagte nicht für notwendig, weil seiner Ansicht nach „alles beim Alten“ bleiben und nur der Preis für die beiden Stellplätze angehoben werden sollte, was ihm sachgerecht schien. Der Hausverwalter zeichnete den vom Beklagten unterfertigten Mietvertrag gegen und schrieb dem Beklagten beginnend mit 1. 1. 2010 den Mietzins für die beiden Stellplätze auf Basis des neuen Mietvertrags vor. Die Ansicht des Beklagten, dass der neue Vertrag nach wie vor im Zusammenhang mit dem Mietvertrag über das Geschäftslokal stehe, war ihm nicht bekannt.

Im neuen Mietvertrag über die zwei Autoabstellplätze im Hof des Hauses ist festgehalten, dass dieser nicht dem MRG unterliegt. Das Mietverhältnis beginnt demnach mit 1. 1. 2010 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Seiten ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Monats aufgekündigt werden. Ausdrücklich ist festgehalten, dass neben diesem Vertrag keine sonstigen Abreden bestehen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Nicht festgestellt werden kann, dass die Klägerin oder der Hausverwalter bei Abschluss des Mietvertrags gewollt hätten, dass dieser eine Einheit mit dem Mietvertrag über das Geschäftslokal bilden bzw dessen rechtliches Schicksal teilen sollte. Die Klägerin hatte zu keinem Zeitpunkt einen anderen Wissensstand als der von ihr bestellte Hausverwalter, führte auch mit dem Beklagten keine Gespräche und traf auch keine Vereinbarungen.

Mit Schreiben des Hausverwalters vom 22. 3. 2011 kündigte die Klägerin gegenüber dem Beklagten den (neu geschlossenen) Mietvertrag über die Stellplätze zum 30. 4. 2011 außergerichtlich auf.

Die Klägerin begehrte als Vermieterin die Räumung der im Hof ihrer Liegenschaft gelegenen zwei Kfz-Stellplätze, die der Beklagte mit Mietvertrag vom 1. 12. 2009 angemietet habe. Das MRG finde auf dieses Mietverhältnis keine Anwendung, sodass dieses infolge außergerichtlicher Aufkündigung zum 30. 4. 2011 rechtswirksam geendet habe. Der Beklagte habe eine Kündigung der alten Mietverträge über die zwei Stellplätze akzeptiert und einen neuen „Stellplatzvertrag“ abgeschlossen.

Der Beklagte wendete im Wesentlichen ein, die Mietverträge „vom 1. 1. 1999“ und „vom 1. 6. 2003“ stünden im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Mietvertrag über das von ihm gemietete, auf der Liegenschaft befindliche Geschäftslokal. Die Stellplätze dienten ausschließlich zur Nutzung des Gewerbebetriebs und bildeten daher mit dem Geschäftslokal eine einheitliche Bestandsache, sodass das MRG Anwendung finde. Mit Wechsel der Hausverwaltung sei von ihm bezüglich der beiden Pkw-Abstellplätze als Verlängerung der vorhergehenden zwei Mietverträge ein einziger Mietvertrag vom 1. 12. 2009 unterfertigt worden, der weiterhin im unmittelbaren Zusammenhang mit der Geschäftsraummieta stehe. Grund sei die einvernehmliche Erhöhung des Mietzinses sowie die weitere Verlängerung der vorherigen beiden Mietverträge gewesen. Einer Änderung der „ursprünglichen Vertragsstruktur“ habe er nicht zugestimmt.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren über die beiden Kfz-Stellplätze statt. Der Wille der ursprünglich vertragschließenden Parteien sei auf eine Einheit zwischen Geschäftslokal und Stellplätze gerichtet gewesen. Nach dem Wechsel der Liegenschaftseigentümerin und der Hausverwaltung habe der Beklagte die Kündigung eines der beiden Stellplätze kommentarlos akzeptiert und gleichzeitig einen neuen Mietvertrag über zwei Stellplätze abgeschlossen. Wenn der Beklagte subjektiv der Meinung gewesen sei, auch der neue Vertrag bilde eine Einheit mit dem Mietvertrag über das Geschäftslokal, so habe er dies jedoch der Klägerin gegenüber nicht zum Ausdruck gebracht. Mangels eines vom schriftlichen Vertragstext abweichenden übereinstimmenden Parteiwillens habe es bei dem zu bleiben, was die Parteien durch Unterfertigung der Urkunde erklärt hätten. Nach dem Wortlaut des

schriftlichen Mietvertrags solle das Mietverhältnis über beide Stellplätze von beiden Seiten ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende jedes Monats aufgekündigt werden können. Ein Hinweis auf die bestehende Geschäftsraummiete finde sich darin nicht. Damit hätten die Parteien erklärt, den Mietvertrag über die beiden Stellplätze als rechtlich selbständig und daher nicht dem MRG unterliegend zu betrachten. Dass die innere Vorstellung (des Beklagten) vom tatsächlich Erklärten abgewichen sei, sei ohne Bedeutung. Mangels Anwendbarkeit des MRG sei die außergerichtliche Aufkündigung rechtswirksam erfolgt und das Räumungsbegehren berechtigt.

Das Berufungsgericht wies über Berufung des Beklagten das Räumungsbegehren ab. Rechtlich führte es aus, der Beklagte habe als Rechtsunkundiger im Hinblick darauf, dass er bis zum Eigentümerwechsel uneingeschränkt und ohne Erhöhung des Entgelts die Stellplätze im Zusammenhang mit dem Geschäftslokal benützt habe, davon ausgehen können, dass ohne weitere Erklärungen und Gespräche die Vereinbarung mit der Rechtsvorgängerin, wonach die Mietverträge eine Einheit bilden sollten, auch weiter aufrecht bleiben sollte. Das gleichzeitige Anbot der Klägerin, einen Mietvertrag über beide Stellplätze zu einem erhöhten Entgelt abzuschließen, habe ausgehend von der Rechtsposition des Beklagten nur so verstanden werden können, dass es der Klägerin vor allem um die Anhebung auf das marktübliche Entgelt gegangen sei. Der Beklagte habe weiters davon ausgehen können, dass auch für die Klägerin aufgrund des ihr vorliegenden Mietvertrags über das Geschäftslokal und der offenkundigen Tatsache, dass die Stellplätze im Hof für den Geschäftsbetrieb unerlässlich seien, die Einheit zwischen dem Geschäftslokal und den Stellplätzen erkennbar sein habe müssen. Der Beklagte habe als redlicher Erklärungsempfänger den zwingenden Eindruck gewinnen können, es bestehe die mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin zum Zweck des Gewerbebetriebs vereinbarte Einheitlichkeit der Bestandobjekte fort. Die Klägerin sei daher nicht berechtigt, den Mietvertrag über die Stellplätze gesondert aufzukündigen.

Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig, weil keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zu klären sei. Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig, weil keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu klären sei.

Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision der Klägerin mit dem Begehren, der Räumungsklage stattzugeben. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt in der freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen bzw ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichts zulässig. Sie ist auch berechtigt, weil dem Berufungsgericht bei der Beurteilung, dass die gemieteten Stellplätze mit dem Geschäftslokal eine einheitliche Bestandsache bilden, eine im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung unterliefe. Die Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichts zulässig. Sie ist auch berechtigt, weil dem Berufungsgericht bei der Beurteilung, dass die gemieteten Stellplätze mit dem Geschäftslokal eine einheitliche Bestandsache bilden, eine im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung unterliefe.

1. Gemäß § 1 Abs 1 MRG gilt dieses Bundesgesetz (unter anderem) für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen). „Mitgemietet“ unterliegen auch für sich allein nicht unter das MRG fallende Objekte (Garagen, Flächen, Einrichtungsgegenstände) den gleichen Regelungen des MRG wie die Hauptsache (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 § 1 MRG Rz 39; vgl auch 1 Ob 315/98z). Wesentlich ist daher, ob die mit Mietvertrag vom 1. 12. 2009 gemieteten zwei Autoabstellplätze im Hof des Hauses mit dem Mietvertrag vom 23. 12. 1998 über das Geschäftslokal ein einheitliches Bestandobjekt bilden. 1. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, MRG gilt dieses Bundesgesetz (unter anderem) für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt den etwa mitgemieteten (Paragraph 1091, ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen). „Mitgemietet“ unterliegen auch für sich allein nicht unter das MRG fallende Objekte (Garagen, Flächen, Einrichtungsgegenstände) den gleichen Regelungen des MRG wie die Hauptsache (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und

Wohnrecht I22 Paragraph eins, MRG Rz 39; vergleiche auch 1 Ob 315/98z). Wesentlich ist daher, ob die mit Mietvertrag vom 1. 12. 2009 gemieteten zwei Autoabstellplätze im Hof des Hauses mit dem Mietvertrag vom 23. 12. 1998 über das Geschäftslokal ein einheitliches Bestandsobjekt bilden.

Ob mehrere in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache bilden, hängt in erster Linie vom Parteiwillen bei Vertragsabschluss ab. Der gemeinsame Verwendungszweck der Bestandsobjekte indiziert das Vorliegen einer einheitlichen Bestandsache; wenn jedoch die Mietverträge zu verschiedenen Zeitpunkten sukzessive abgeschlossen wurden, für die einzelnen Bestandsobjekte ein gesonderter Mietzins vereinbart und vorgeschrieben wurde und in den Verträgen nicht festgehalten wurde, dass die neu hinzugemieteten Bestandsobjekte eine Einheit mit dem bereits angemieteten Teilen bilden sollen, kann mangels Feststellung eines diesbezüglich übereinstimmenden subjektiven Parteiwillens nicht von einem einheitlichen Bestandsobjekt ausgegangen werden (RIS-Justiz RS0020405, besonders [T3, T4, T5 und T12]; RS0014368 [T1, T2]; vgl RS0020298 [T2]; zu Abstellplätzen und Garagen: 7 Ob 298/98v; 7 Ob 6/09x; 6 Ob 202/12t). Die Lösung der Frage, ob mehrere in Bestand gegebene Objekte eine einheitliche Bestandsache bilden, hängt stets von den Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0020405 [T7]). Ob mehrere in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache bilden, hängt in erster Linie vom Parteiwillen bei Vertragsabschluss ab. Der gemeinsame Verwendungszweck der Bestandsobjekte indiziert das Vorliegen einer einheitlichen Bestandsache; wenn jedoch die Mietverträge zu verschiedenen Zeitpunkten sukzessive abgeschlossen wurden, für die einzelnen Bestandsobjekte ein gesonderter Mietzins vereinbart und vorgeschrieben wurde und in den Verträgen nicht festgehalten wurde, dass die neu hinzugemieteten Bestandsobjekte eine Einheit mit dem bereits angemieteten Teilen bilden sollen, kann mangels Feststellung eines diesbezüglich übereinstimmenden subjektiven Parteiwillens nicht von einem einheitlichen Bestandsobjekt ausgegangen werden (RIS-Justiz RS0020405, besonders [T3, T4, T5 und T12]; RS0014368 [T1, T2]; vergleiche RS0020298 [T2]; zu Abstellplätzen und Garagen: 7 Ob 298/98v; 7 Ob 6/09x; 6 Ob 202/12t). Die Lösung der Frage, ob mehrere in Bestand gegebene Objekte eine einheitliche Bestandsache bilden, hängt stets von den Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0020405 [T7]).

2. Anlässlich des Abschlusses der Mietverträge vom 23. 12. 1998 und vom 30. 5. 2003 über die beiden Abstellplätze im Hof des Hauses bestand zwischen dem Beklagten und der Rechtsvorgängerin der Klägerin der gemeinsame Parteiwille, einen einheitlichen Bestandvertrag (Geschäftslokal und Abstellplätze) zu schließen. Nach dem Willen der damaligen Vertragsparteien wurden die beiden Stellplätze zum Geschäftslokal dazu gemietet und teilten - entgegen der in den Mietverträgen enthaltenen Klausel „gegen jederzeitigen Widerruf“ - das rechtliche Schicksal des Geschäftslokals, sodass sie auch dem Kündigungsschutz des MRG unterlagen.

Der Klägerin waren die Mietverträge über das Geschäftslokal sowie über zwei Stellplätze bekannt, nicht jedoch, dass entgegen dem Wortlaut der Vertragstexte die Stellplätze zum Geschäftslokal dazu gemietet wurden. Mündliche Vertragsverhandlungen oder sonstige Gespräche gingen dem Abschluss des Mietvertrags über die Stellplätze vom 1. 12. 2009 nicht voran.

Für die Auslegung von Willenserklärungen ist nach § 914 ABGB nicht die (noch dazu nicht übereinstimmende) Vorstellung der Vertragschließenden maßgeblich, sondern ausgehend vom buchstäblichen Sinn des Ausdrucks die Absicht der Parteien zu erforschen. Die Auslegung ist am Empfängerhorizont zu messen; die aus der Erklärung abzuleitenden Rechtsfolgen sind nicht danach zu beurteilen, was der Erklärende sagen wollte oder was der Erklärungsempfänger darunter verstanden hat, sondern wie die Erklärung bei objektiver Beurteilung der Sachlage durch einen redlichen, verständigen Menschen zu verstehen war. Auf die konkreten Umstände, namentlich auf den Geschäftszweck und die Interessenlage ist dabei Bedacht zu nehmen. Wenn nach dem allgemeinen Sprachgebrauch der objektive Aussagewert einer Willenserklärung nicht zweifelhaft ist, hat derjenige, der sich auf eine vom Wortlaut abweichende Parteienvereinbarung beruft, jene Umstände zu behaupten und zu beweisen, aus denen sich diese ergibt (3 Ob 120/04z mwN; vgl RIS-Justiz RS0113932). Wird eine übereinstimmende abweichende Parteienabsicht nicht festgestellt, so ist bei der Auslegung des Vertrags von dessen Wortlaut auszugehen (RIS-Justiz RS0017831). Für die Auslegung von Willenserklärungen ist nach Paragraph 914, ABGB nicht die (noch dazu nicht übereinstimmende) Vorstellung der Vertragschließenden maßgeblich, sondern ausgehend vom buchstäblichen Sinn des Ausdrucks die Absicht der Parteien zu erforschen. Die Auslegung ist am Empfängerhorizont zu messen; die aus der Erklärung abzuleitenden Rechtsfolgen sind nicht danach zu beurteilen, was der Erklärende sagen wollte oder was der Erklärungsempfänger darunter verstanden hat, sondern wie die Erklärung bei objektiver Beurteilung der Sachlage durch einen redlichen, verständigen Menschen zu verstehen war. Auf die konkreten Umstände, namentlich auf den

Geschäftszweck und die Interessenlage ist dabei Bedacht zu nehmen. Wenn nach dem allgemeinen Sprachgebrauch der objektive Aussagewert einer Willenserklärung nicht zweifelhaft ist, hat derjenige, der sich auf eine vom Wortlaut abweichende Parteienvereinbarung beruft, jene Umstände zu behaupten und zu beweisen, aus denen sich diese ergibt (3 Ob 120/04z mwN; vergleiche RIS-Justiz RS0113932). Wird eine übereinstimmende abweichende Parteienabsicht nicht festgestellt, so ist bei der Auslegung des Vertrags von dessen Wortlaut auszugehen (RIS-Justiz RS0017831).

Von diesen Rechtsgrundsätzen ist das Berufungsgericht abgewichen, indem es einerseits die erstgerichtlichen Feststellungen zum Parteiwillen der Klägerin übergang und andererseits die Vertragsauslegung allein am subjektiven Willen des Beklagten anknüpfte, ohne den maßgeblichen Eindruck zu berücksichtigen, den ein redlicher Erklärungsempfänger unter Berücksichtigung aller Umstände gewinnen durfte (vgl. RIS-Justiz RS0014160 [T23]; RS0113932). Der Beklagte unternahm nichts gegen die Kündigung der Stellplätze durch die Klägerin und nahm mit dieser auch nicht Kontakt auf, sondern unterfertigte kommentarlos den neuen Mietvertrag über die beiden Stellplätze. Der Klägerin war nicht bekannt, dass der Beklagte meinte, der neue Mietvertrag stehe nach wie vor im Zusammenhang mit seinem Mietvertrag über das Geschäftslokal. Sie wollte nicht, dass der nunmehrige Mietvertrag über die beiden Stellplätze eine Einheit mit dem Vertrag über das Geschäftslokal bildet bzw dessen rechtliches Schicksal teilt, während der Beklagte der Ansicht war, dass „alles beim Alten“ bleibt. Damit besteht aber keine übereinstimmende abweichende Parteienabsicht zum Vertragstext des neuen Mietvertrags über die Abstellplätze im Hof. Ein auf die Einheitlichkeit des Bestandsobjekts gerichteter gemeinsamer Parteiwille besteht für diesen Mietvertrag gerade nicht. Von diesen Rechtsgrundsätzen ist das Berufungsgericht abgewichen, indem es einerseits die erstgerichtlichen Feststellungen zum Parteiwillen der Klägerin übergang und andererseits die Vertragsauslegung allein am subjektiven Willen des Beklagten anknüpfte, ohne den maßgeblichen Eindruck zu berücksichtigen, den ein redlicher Erklärungsempfänger unter Berücksichtigung aller Umstände gewinnen durfte (vergleiche RIS-Justiz RS0014160 [T23]; RS0113932). Der Beklagte unternahm nichts gegen die Kündigung der Stellplätze durch die Klägerin und nahm mit dieser auch nicht Kontakt auf, sondern unterfertigte kommentarlos den neuen Mietvertrag über die beiden Stellplätze. Der Klägerin war nicht bekannt, dass der Beklagte meinte, der neue Mietvertrag stehe nach wie vor im Zusammenhang mit seinem Mietvertrag über das Geschäftslokal. Sie wollte nicht, dass der nunmehrige Mietvertrag über die beiden Stellplätze eine Einheit mit dem Vertrag über das Geschäftslokal bildet bzw dessen rechtliches Schicksal teilt, während der Beklagte der Ansicht war, dass „alles beim Alten“ bleibt. Damit besteht aber keine übereinstimmende abweichende Parteienabsicht zum Vertragstext des neuen Mietvertrags über die Abstellplätze im Hof. Ein auf die Einheitlichkeit des Bestandsobjekts gerichteter gemeinsamer Parteiwille besteht für diesen Mietvertrag gerade nicht.

Nach dem damit maßgeblichen Inhalt des schriftlichen Mietvertrags über die zwei Autoabstellplätze vom 1. 12. 2009 unterliegt dieser nicht dem MRG, kann von beiden Parteien ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Monats aufgekündigt werden und es bestehen dazu auch keine sonstigen Abreden. Damit haben die Parteien einvernehmlich erklärt, dass die zwei Pkw-Einstellplätze nicht mehr als einheitliche Bestandsache mit dem zuvor abgeschlossenen Mietvertrag über das Geschäftslokal anzusehen sind. Bei dieser Sachlage (getrennte Vertragsabschlüsse; ausdrücklicher Hinweis auf die gesonderte Kündigungsmöglichkeit; separate Mietzinsvereinbarung und kein Hinweis auf eine einheitliche Bestandsache im Mietvertrag vom 1. 12. 2009) konnte der Beklagte nicht mehr darauf vertrauen, dass durch Abschluss des neuen Mietvertrags weiterhin eine Erweiterung seines Bestandsobjekts besteht. Dass die Stellplätze im Hof für den Geschäftsbetrieb des Beklagten unerlässlich sind, lässt nur einen Schluss auf die Parteienabsicht zu. Dieser Umstand ist hier jedoch aufgrund der konkreten Umstände des neuen Mietvertragsabschlusses und der fehlenden gemeinsamen Absicht der Parteien, dass beide Bestandverhältnisse und Bestandobjekte dasselbe rechtliche Schicksal haben sollten, nicht maßgeblich.

3. Diese Erwägungen führen zur Beurteilung, dass der Mietvertrag vom 1. 12. 2009 über die beiden Autoabstellplätze als Flächenmiete nicht den Bestimmungen des MRG unterliegt und die Klägerin mit außergerichtlicher Aufkündigung vom 22. 3. 2011 den Bestandvertrag über die zwei Autoabstellplätze rechtswirksam auflöste. In Stattgebung der Revision ist daher das Urteil des Erstgerichts wiederherzustellen.

Die Entscheidung über die Prozesskosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO. Die Entscheidung über die Prozesskosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E103618

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0010OB00008.13B.0307.000

Im RIS seit

12.04.2013

Zuletzt aktualisiert am

02.12.2015

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