jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/12/5 10Ob310/00m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.12.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Bauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Steinbauer, Dr. Fellinger und Dr. Hoch sowie durch die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hannes G*****, vertreten durch Mag. Johannes Schmidt, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Mladenko K*****, vertreten durch Dr. Markus Freund, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 25. Juli 2000, GZ 39 R 197/00k-21, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen sollte entgegen dem Vorbringen des klagenden (nach seiner Behauptung) Einzelrechtsnachfolgers der Vermieterin und dem Text des schriftlichen Mietvertrages dessen Gegenstand nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsteile die Nutzung des vom Beklagten gemieteten Bestandobjektes (top 1) als Hobbyraum und Lagerraum und nicht zu Wohnzwecken sein. Die Rechtsvorgängerin des Klägers gab gegenüber dem Beklagten sinngemäß an, dass ihr die Benützungsart durch den Beklagten gleichgültig sei. Die Vorinstanzen haben deshalb die auf § 30 Abs 2 Z 6 MRG gestützte Aufkündigung aufgehoben.Nach den Feststellungen der Vorinstanzen sollte entgegen dem Vorbringen des klagenden (nach seiner Behauptung) Einzelrechtsnachfolgers der Vermieterin und dem Text des schriftlichen Mietvertrages dessen Gegenstand nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsteile die Nutzung des vom Beklagten gemieteten Bestandobjektes (top 1) als Hobbyraum und Lagerraum und nicht zu Wohnzwecken sein. Die Rechtsvorgängerin des Klägers gab gegenüber dem Beklagten sinngemäß an, dass ihr die Benützungsart durch den Beklagten gleichgültig sei. Die Vorinstanzen haben deshalb die auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG gestützte Aufkündigung aufgehoben.

Rechtliche Beurteilung

Der objektive Erklärungswert verliert seine Bedeutung, wenn sich die Parteien in der Sache einig sind. Es gilt dann ihr übereinstimmender Wille, unabhängig davon, ob die Ausdrucksmittel diesen Willen nach objektiven Kriterien

zutreffend wiedergeben (WBl 1990, 149; RIS-Justiz RS0014005). Ist die falsa demonstratio beiderseitig und ergibt sich natürlicher Konsens, so gilt das Gewollte ohne Rücksicht auf die Erklärungen als Vertragsinhalt (JBl 1988, 714; RIS-Justiz RS0017839). Vertragsinhalt war somit hier die Miete des Bestandobjekts als Hobbyraum bzw als Lagerraum und nicht die Nutzung zu Wohnzwecken (vgl auch 1 Ob 167/97h).Der objektive Erklärungswert verliert seine Bedeutung, wenn sich die Parteien in der Sache einig sind. Es gilt dann ihr übereinstimmender Wille, unabhängig davon, ob die Ausdrucksmittel diesen Willen nach objektiven Kriterien zutreffend wiedergeben (WBl 1990, 149; RIS-Justiz RS0014005). Ist die falsa demonstratio beiderseitig und ergibt sich natürlicher Konsens, so gilt das Gewollte ohne Rücksicht auf die Erklärungen als Vertragsinhalt (JBl 1988, 714; RIS-Justiz RS0017839). Vertragsinhalt war somit hier die Miete des Bestandobjekts als Hobbyraum bzw als Lagerraum und nicht die Nutzung zu Wohnzwecken vergleiche auch 1 Ob 167/97h).

Es ist nicht strittig, dass das hier zu beurteilende Mietverhältnis dem MRG unterliegt. Nach § 2 Abs 1 MRG sind die Rechtsnachfolger im Eigentum ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger im Eigentum an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder sie kennen musste.Es ist nicht strittig, dass das hier zu beurteilende Mietverhältnis dem MRG unterliegt. Nach Paragraph 2, Absatz eins, MRG sind die Rechtsnachfolger im Eigentum ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger im Eigentum an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder sie kennen musste.

Aus dieser Bestimmung folgt, dass der Erwerber an sogenannte "Hauptabreden" jedenfalls gebunden ist. Er wird nur bei "Nebenabreden" durch das Erfordernis des Kennens oder Kennenmüssens geschützt, wenn diese ungewöhnlichen Inhalts sind. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes handelt es sich bei der Vereinbarung über die Art der Nutzung des Bestandobjektes um eine "Hauptabrede", weil sie den Kern des Bestandvertrages betrifft. An eine solche Vereinbarung ist daher der Erwerber des Bestandobjektes gemäß § 2 Abs 1 Satz 4 MRG unabhängig davon, ob er sie kannte oder kennen musste, gebunden (vgl 5 Ob 117/98m; 1 Ob 167/97h; 5 Ob 128/97b; MietSlg 46/36 mwN ua).Aus dieser Bestimmung folgt, dass der Erwerber an sogenannte "Hauptabreden" jedenfalls gebunden ist. Er wird nur bei "Nebenabreden" durch das Erfordernis des Kennens oder Kennenmüssens geschützt, wenn diese ungewöhnlichen Inhalts sind. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes handelt es sich bei der Vereinbarung über die Art der Nutzung des Bestandobjektes um eine "Hauptabrede", weil sie den Kern des Bestandvertrages betrifft. An eine solche Vereinbarung ist daher der Erwerber des Bestandobjektes gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Satz 4 MRG unabhängig davon, ob er sie kannte oder kennen musste, gebunden vergleiche 5 Ob 117/98m; 1 Ob 167/97h; 5 Ob 128/97b; MietSlg 46/36 mwN ua).

Der Kläger kann daher nach zutreffender Rechtsansicht des Berufungsgerichtes die - vereinbarungsgemäße - Benützung des Bestandobjektes als Hobby- und Lagerraum nicht mit Erfolg als Kündigungsgrund im Sinn des § 30 Abs 2 Z 6 MRG geltend machen. Da schon aus diesem Grunde sein Klagebegehren nicht berechtigt ist, erübrigt sich ein Eingehen auf die Frage der vom Beklagten auch bestrittenen Aktivlegitimation des Klägers.Der Kläger kann daher nach zutreffender Rechtsansicht des Berufungsgerichtes die - vereinbarungsgemäße - Benützung des Bestandobjektes als Hobby- und Lagerraum nicht mit Erfolg als Kündigungsgrund im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG geltend machen. Da schon aus diesem Grunde sein Klagebegehren nicht berechtigt ist, erübrigt sich ein Eingehen auf die Frage der vom Beklagten auch bestrittenen Aktivlegitimation des Klägers.

Anmerkung

E60049 10A03100

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0100OB00310.00M.1205.000

Dokumentnummer

JJT_20001205_OGH0002_0100OB00310_00M0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at