

# TE OGH 1999/1/27 7Ob156/98m

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.01.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich, Dr. Tittel, Dr. Huber und Hon-Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft der EZ \*\*\*\*\*, GB \*\*\*\*\* M\*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Erich Kafka ua Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Karl Peter R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Romana Zeh-Gindl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 12. März 1998 (berichtigt am 30. Juni 1998), GZ 40 R 73/98a-16, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 11. November 1997, GZ 54 C 548/96f-11, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben, die angefochtene Berufungsentscheidung wird dahin abgeändert, daß die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 6.086,40 (darin S 1.014,40 USt) bestimmten Kosten des Berufungs- und die mit S 5.635,68 (darin S 609,28 USt und S 1.980,-- Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der am 1. 5. 1968 geborene Beklagte schloß am 6. 7. 1983 (durch seine Mutter) mit seinem mittlerweile verstorbenen Großvater, der Voreigentümer des Hauses W\*\*\*\*\*, B\*\*\*\*\*gasse 8 war, einen Mietvertrag über die Wohnung top Nr 11 zu einem monatlichen Hauptmietzins von S 45,-- ab. Bereits vor Abschluß des Mietvertrages benützten die Eltern des Beklagten mit Wissen und Willen des Hauseigentümers die Hoffläche der genannten Liegenschaft zum Abstellen ihrer PKWs aufgrund einer mündlichen Zusage. Ein gesondertes Entgelt wurde dafür nicht vereinbart und auch nie bezahlt. Im Jahr 1985 erfuhr die Mutter des Beklagten, daß das Haus verkauft werden sollte. Da sie die Autoabstellplätze im Hof für ihre Familie sichern wollte, vergewisserte sie sich bei ihrem Schwiegervater, ob sie diese behalten könne, was er ihr bestätigte. Kurz vor dem Verkauf der Liegenschaft Ende Juni 1985 wurde über Betreiben der Mutter des Beklagten der Autoabstellplatz in den Mietvertrag als mitgemietet eingetragen. Bei Übergabe der Unterlagen an die Hausverwaltung der Käuferin wurde jedoch ein Mietvertrag des Beklagten übergeben, der die Ergänzung "ein Autoabstellplatz" nicht enthielt. Die Tatsache, daß für die Wohnung des Beklagten zwei verschiedene Mietverträge existieren, nämlich einer mit dem Passus "ein Autoabstellplatz" und ein anderer ohne diesen Passus, wurde der Rechtsvorgängerin der klagenden Partei erst im Zuge eines Besitzstörungsverfahrens bekannt.

Die Klägerin begehrte vom Beklagten die Räumung der Hoffläche des Hauses W\*\*\*\*\*, B\*\*\*\*\*gasse 8, von seinem

Fahrzeug. Der Beklagte benütze den Hof titellos zum Parken. Selbst wenn der Zusatz "ein Autoabstellplatz" vor dem Stichtag 30. 6. 1985 im Einvernehmen mit dem damaligen Liegenschaftseigentümer in den Mietvertrag eingefügt worden sein sollte, handle es sich hiebei um eine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhalts, an die die Rechtsnachfolger im Eigentum nicht gebunden seien, da sie diese Abrede weder kannten noch kennen mußten.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und brachte vor, den Abstellplatz mitgemietet zu haben und daß die entsprechende Einfügung in seinen Mietvertrag lange vor Verkauf der Liegenschaft erfolgt sei. Die Vereinbarung über die Autoabstellplätze sei ein integrierender Bestandteil seines Mietvertrages gewesen.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehrten statt. Die Klägerin sei als Rechtsnachfolgerin der Voreigentümer gemäß 1120 ABGB iVm § 2 Abs 1 MRG in die mit dem Rechtsvorgänger geschlossenen Hauptmietverträge eingetreten. Die unentgeltliche Ausdehnung der Mietverträge auf eine Parkfläche im Hof eines Großstadthauses sei jedoch eine ungewöhnliche Nebenabrede, an die die Klägerin als Einzelrechtsnachfolgerin nicht gebunden sei. Die Klägerin habe von dieser Nebenabrede keine Kenntnis gehabt. Eine - nicht eingewendete - Verschweigung liege nicht vor, weil die Klägerin bemüht gewesen sei, die Benützung der Hoffläche durch den Beklagten zu unterbinden. Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehrten statt. Die Klägerin sei als Rechtsnachfolgerin der Voreigentümer gemäß Paragraph 1120, ABGB in Verbindung mit Paragraph 2, Absatz eins, MRG in die mit dem Rechtsvorgänger geschlossenen Hauptmietverträge eingetreten. Die unentgeltliche Ausdehnung der Mietverträge auf eine Parkfläche im Hof eines Großstadthauses sei jedoch eine ungewöhnliche Nebenabrede, an die die Klägerin als Einzelrechtsnachfolgerin nicht gebunden sei. Die Klägerin habe von dieser Nebenabrede keine Kenntnis gehabt. Eine - nicht eingewendete - Verschweigung liege nicht vor, weil die Klägerin bemüht gewesen sei, die Benützung der Hoffläche durch den Beklagten zu unterbinden.

Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung mit dem angefochtenen Urteil in eine Abweisung des Räumungsbegehrens ab. Es erklärte die Erhebung der ordentlichen Revision für zulässig. Die Anmietung eines Autoabstellplatzes im Hof eines Wohnhauses im Großstadtgebiet stelle einen wesentlichen Punkt und daher keine Nebenabrede des Bestandvertrages dar. Dies ergebe sich auch aus der entsprechenden Einfügung in den Originalmietvertrag. Gegen das Vorliegen einer Nebenabrede und für das Vorliegen eines wesentlichen Vertragspunktes spreche objektiv, daß einer Parkfläche als Bestandobjekt besonders im städtischen Raum ein selbständiger Verkehrswert zukomme. Selbst wenn man den Standpunkt vertrate, es liege eine Nebenabrede vor, so sei diese nicht ungewöhnlich, weil es im großstädtischen Gebiet mit knappem Parkraum durchaus üblich sei, den Bestandnehmern Parkmöglichkeiten im Hof einzuräumen. Es komme daher weder auf die tatsächliche Kenntnis des Erwerbers, noch auf die Frage einer konkluidenten Erweiterung des Bestandrechtes durch den Beklagten an.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die gegen diese Entscheidung erhobene Revision der klagenden Partei ist berechtigt.

Nach § 2 Abs 1 Satz 3 und 4 MRG ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag auch dann gebunden, wenn dieser nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist; enthält jedoch der Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte. Zunächst ist der Revisionswerberin zuzustimmen, daß eine zwei Jahre nach Abschluß des Bestandvertrages über eine Wohnung getroffene zusätzliche Vereinbarung, mit der dem Bestandnehmer das Recht eingeräumt wird, im Hof unentgeltlich ein Fahrzeug parken zu dürfen, keine "Hauptabrede" darstellt, weil eine solche Zusage für das Bewohnen der ursprünglich angemieteten Räume in keiner Weise erforderlich war. Nach Paragraph 2, Absatz eins, Satz 3 und 4 MRG ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag auch dann gebunden, wenn dieser nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist; enthält jedoch der Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte. Zunächst ist der Revisionswerberin zuzustimmen, daß eine zwei Jahre nach Abschluß des Bestandvertrages über eine Wohnung getroffene zusätzliche Vereinbarung, mit der dem Bestandnehmer das Recht eingeräumt wird, im Hof unentgeltlich ein Fahrzeug parken zu dürfen, keine "Hauptabrede" darstellt, weil eine solche Zusage für das Bewohnen der ursprünglich angemieteten Räume in keiner Weise erforderlich war.

Nach der Rechtsprechung (JBl 1986, 386 mit kritischer Anmerkung von P. Huber = MietSlg 37.239/37 = SZ 58/145; MietSlg 39.223; WoBl 1989/74; MietSlg 40.231 und 40.236; WoBl 1995/57) ist eine Nebenabrede dann ungewöhnlich iSd

§ 2 Abs 1 3. Satz MRG, wenn sie bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbarem Vertragsinhalt nicht oder jedenfalls nur selten vereinbart wird, etwa weil kein Bedürfnis nach einer solchen Vereinbarung besteht oder weil sie der typischen Interessensituation der Beteiligten nicht entspricht. Bei der Beurteilung der Ungewöhnlichkeit einer Nebenabrede in der Form, daß dem Mieter zusätzlich das Parken im Hof gestattet wurde, vertrat die Rechtsprechung zu 1 Ob 634/85 (vgl dazu die oben vorerst zitierten Veröffentlichungen) den Standpunkt, daß die unentgeltliche Mitvermietung einer Hoffläche in einem großstädtischen Wohnhaus "ungewöhnlich" sei. Bei anders gelagerten Sachverhalten wurden die Revisionen des Bestandgebers unter Berufung auf die jeweils vorliegenden Umstände des Einzelfalles als unzulässig zurückgewiesen (7 Ob 1699/95 sowie 4 Ob 1664/95 = MietSlg 47.179). Der vorliegende Sachverhalt ist jenem der Entscheidung 1 Ob 634/85 gleichzuhalten. Der Kritik P. Hubers wäre aber insoweit beizustimmen, als die Vermietung von Hofflächen im dicht verbauten großstädtischen Gebiet mit Parkplatznot grundsätzlich nicht ungewöhnlich wäre, wohl aber eine unentgeltliche Überlassung an einen Mieter, wie im vorliegenden Fall, der noch gar nicht über ein Fahrzeug verfügte. Nach der Rechtsprechung (JBI 1986, 386 mit kritischer Anmerkung von P. Huber = MietSlg 37.239/37 = SZ 58/145; MietSlg 39.223; WoBI 1989/74; MietSlg 40.231 und 40.236; WoBI 1995/57) ist eine Nebenabrede dann ungewöhnlich iSd Paragraph 2, Absatz eins, 3. Satz MRG, wenn sie bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbarem Vertragsinhalt nicht oder jedenfalls nur selten vereinbart wird, etwa weil kein Bedürfnis nach einer solchen Vereinbarung besteht oder weil sie der typischen Interessensituation der Beteiligten nicht entspricht. Bei der Beurteilung der Ungewöhnlichkeit einer Nebenabrede in der Form, daß dem Mieter zusätzlich das Parken im Hof gestattet wurde, vertrat die Rechtsprechung zu 1 Ob 634/85 vergleichsweise dazu die oben vorerst zitierten Veröffentlichungen) den Standpunkt, daß die unentgeltliche Mitvermietung einer Hoffläche in einem großstädtischen Wohnhaus "ungewöhnlich" sei. Bei anders gelagerten Sachverhalten wurden die Revisionen des Bestandgebers unter Berufung auf die jeweils vorliegenden Umstände des Einzelfalles als unzulässig zurückgewiesen (7 Ob 1699/95 sowie 4 Ob 1664/95 = MietSlg 47.179). Der vorliegende Sachverhalt ist jenem der Entscheidung 1 Ob 634/85 gleichzuhalten. Der Kritik P. Hubers wäre aber insoweit beizustimmen, als die Vermietung von Hofflächen im dicht verbauten großstädtischen Gebiet mit Parkplatznot grundsätzlich nicht ungewöhnlich wäre, wohl aber eine unentgeltliche Überlassung an einen Mieter, wie im vorliegenden Fall, der noch gar nicht über ein Fahrzeug verfügte.

Der Revision war daher Folge zu geben und das Ersturteil wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E52683 07AA1568

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0070OB00156.98M.0127.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990127\_OGH0002\_0070OB00156\_98M0000\_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](http://www.jusline.at)