

# TE OGH 1998/12/23 7Ob298/98v

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.12.1998

## 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. Niederreiter, Dr. Schalich, Dr. Tittel und Dr. Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B\*\*\*\*\*gesmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Herbert Margreiter, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei Gertrude R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Johann Buchner und Mag. Ingeborg Haller, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 27. August 1998, GZ 54 R 282/98d-11, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 16. März 1998, GZ 18 C 1938/97-8, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

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

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei 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:

Mit Mietvertrag vom 17. 10. 1945 vermietete die Salzburger Landesregierung der Beklagten und ihrem Ehemann die im Parterre ihres Hauses Salzburg, A\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\*, links gelegene Dreieinhalf-Zimmerwohnung. Die Beklagte ist seit 11. 10. 1979 alleinige Hauptmieterin. Die Salzburger Landesregierung wies mit Schreiben vom 1. 8. 1986 der Beklagten ab dem gleichen Tag gegen ein monatliches Benützungsentgelt von S 472,-- eine Garage der vormals im Eigentum des Landes Salzburg stehenden Garageneile R\*\*\*\*\*straße zu.

In diesem Schreiben heißt es wörtlich: "Dieses Benützungsverhältnis ist mit ihrem Status eines Wohnungshauptmieters dermaßen gekoppelt, daß es spätestens mit Beendigung ihres Wohnmietverhältnisses ohne weiters gleichfalls gelöst ist."

Die R\*\*\*\*\*straße zweigt von der A\*\*\*\*\*straße ab; die Beklagte kann von ihrer Wohnung aus die Garage erreichen, ohne öffentliche Straßen betreten zu müssen.

Die klagende Partei ist nunmehrige Eigentümerin der beiden Anlagen und Rechtsnachfolgerin der Salzburger Landesregierung.

In ihrer Räumungsklage macht die Klägerin geltend, gegenüber der Beklagten das Garagenmietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zum 30. 11. 1997 (außergerichtlich) aufgekündigt zu haben. Die Beklagte habe nicht geräumt.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Die Benützung der Garage sei an ihren Status als Wohnungshauptmieterin gekoppelt. Die Aufkündigung der Garagenbenützung hätte gerichtlich erfolgen müssen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehr ab. Mitgemietete Garagen, die sonst für sich allein nicht unter das MRG fielen, unterlügen den gleichen Regelungen des Mietrechtsgesetzes wie die Hauptsache. Dabei komme es nicht auf eine einheitliche Vertragsurkunde, sondern auf den Parteiwillen an, ob die Nebensache ein einheitliches Schicksal mit der Hauptsache haben oder der Bestand des einen Mietvertrages von dem anderen unabhängig sein solle. Das Benützungsverhältnis an der Garage sei mit dem Status der Beklagten als Wohnungshauptmieterin derart gekoppelt worden, daß es vom rechtlichen Schicksal des Vertrages über die Wohnungsmiete abhängig gemacht worden sei, sodaß es sich um eine mitgemietete Garage im Sinne des § 1 Abs 1 MRG handle und die Bestimmungen des MRG anzuwenden seien. Das Erstgericht wies das Klagebegehr ab. Mitgemietete Garagen, die sonst für sich allein nicht unter das MRG fielen, unterlügen den gleichen Regelungen des Mietrechtsgesetzes wie die Hauptsache. Dabei komme es nicht auf eine einheitliche Vertragsurkunde, sondern auf den Parteiwillen an, ob die Nebensache ein einheitliches Schicksal mit der Hauptsache haben oder der Bestand des einen Mietvertrages von dem anderen unabhängig sein solle. Das Benützungsverhältnis an der Garage sei mit dem Status der Beklagten als Wohnungshauptmieterin derart gekoppelt worden, daß es vom rechtlichen Schicksal des Vertrages über die Wohnungsmiete abhängig gemacht worden sei, sodaß es sich um eine mitgemietete Garage im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, MRG handle und die Bestimmungen des MRG anzuwenden seien.

Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung mit dem angefochtenen Urteil in eine Klagsstattgebung ab. Bei einer 40 Jahre nach Begründung des Bestandverhältnisses über die Wohnung erfolgten "Zuweisung" einer von dieser räumlich entfernt liegenden Garage an den Bestandnehmer reiche der Hinweis, daß spätestens mit Beendigung der Wohnungsmiete auch die Garagenmiete ohneweiteres aufgelöst sei, nicht für die Annahme eines einheitlichen Bestandverhältnisses aus. Die klagende Partei sei daher zur außergerichtlichen Aufkündigung des Garagenmietverhältnisses berechtigt gewesen.

Die gegen diese Entscheidung erhobene außerordentliche Revision der Beklagten ist zulässig und berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrfach ausgeführt, daß die Frage, ob mehrere in einem Vertrag in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandssache bilden, vom Parteiwillen abhängt. Es komme nicht auf die objektive Gemeinsamkeit im Sinne gegenseitigen Erforderlich- oder Nützlichseins an, sondern es sei daraus nur ein Schluß auf die Parteienabsicht zulässig (MietSlg 45.438 = WoBl 1993, 186 ua). Dies muß auch dann gelten, wenn mehrere Sachen in mehreren Verträgen in Bestand gegeben werden (Würth in Rummel, ABGB2, Rz 15 zu §§ 1092 bis 1094). Im vorliegenden Fall indiziert nun wohl der gemeinsame Verwendungszweck der Bestandobjekte - die Garage dient ja offensichtlich der bequemeren und damit verbesserten Erreichbarkeit der Wohnung - das Vorliegen einer einheitlichen Bestandsache, dem steht aber gegenüber, daß die Mietverträge zu verschiedenen Zeitpunkten abgeschlossen wurden und daß für die einzelnen Bestandobjekte ein gesonderter Mietzins vereinbart und vorgeschrieben wurde. Da der Zuweisung vorangehende Gespräche bzw ein Schriftverkehr darüber nicht feststellbar waren, muß zur Erforschung der Parteienabsicht auf die tatsächlich gegebenen Umstände und auf den sich aus dem Wortlaut der Urkunde ergebenden Sinn zurückgegriffen werden. Es ist gerichtsbekannt, daß bereits 1986 Garagen sehr begehrt waren, weil sie nicht nur eine Bequemlichkeit, sondern eine bedeutende Erleichterung der Lebensumstände darstellten. Wenn nun ein Bestandgeber die Vermietung einer Garage mit den festgestellten Worten vom aufrechten Bestandverhältnis über die Wohnung abhängig macht, bringt er damit zum Ausdruck, daß er damit einen einheitlichen Bestandvertrag begründen will. Die Begründung des Berufungsgerichtes widerspricht dem Wort "gekoppelt", weil damit nur zum Ausdruck gebracht wird, daß der zweite Bestandvertrag an den ersten "angehängt" werden soll. Dies birgt aber eine wechselseitige Abhängigkeit in sich. Der damalige Bestandgeber hätte seine allfällig gegebene Absicht, die Garagenanmietung unabhängig vom Wohnungsmietvertrag sehen zu wollen, daher mit anderen Worten zum Ausdruck bringen müssen. Der Revision war somit Folge zu geben und das Ersturteil wiederherzustellen. Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrfach ausgeführt, daß die Frage, ob mehrere in einem Vertrag in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandssache bilden, vom Parteiwillen abhängt. Es komme nicht auf die objektive Gemeinsamkeit im Sinne gegenseitigen Erforderlich- oder Nützlichseins an, sondern es sei daraus nur ein Schluß auf die Parteienabsicht zulässig (MietSlg 45.438 = WoBl 1993, 186 ua). Dies muß auch dann gelten, wenn mehrere Sachen in mehreren Verträgen in Bestand gegeben werden (Würth in Rummel, ABGB2, Rz 15 zu Paragraphen 1092 bis 1094). Im

vorliegenden Fall indiziert nun wohl der gemeinsame Verwendungszweck der Bestandobjekte - die Garage dient ja offensichtlich der bequemeren und damit verbesserten Erreichbarkeit der Wohnung - das Vorliegen einer einheitlichen Bestandsache, dem steht aber gegenüber, daß die Mietverträge zu verschiedenen Zeitpunkten abgeschlossen wurden und daß für die einzelnen Bestandobjekte ein gesonderter Mietzins vereinbart und vorgeschrieben wurde. Da der Zuweisung vorangehende Gespräche bzw ein Schriftverkehr darüber nicht feststellbar waren, muß zur Erforschung der Parteiabsicht auf die tatsächlich gegebenen Umstände und auf den sich aus dem Wortlaut der Urkunde ergebenden Sinn zurückgegriffen werden. Es ist gerichtsbekannt, daß bereits 1986 Garagen sehr begehrt waren, weil sie nicht nur eine Bequemlichkeit, sondern eine bedeutende Erleichterung der Lebensumstände darstellten. Wenn nun ein Bestandgeber die Vermietung einer Garage mit den festgestellten Worten vom aufrechten Bestandverhältnis über die Wohnung abhängig macht, bringt er damit zum Ausdruck, daß er damit einen einheitlichen Bestandvertrag begründen will. Die Begründung des Berufungsgerichtes widerspricht dem Wort "gekoppelt", weil damit nur zum Ausdruck gebracht wird, daß der zweite Bestandvertrag an den ersten "angehängt" werden soll. Dies birgt aber eine wechselseitige Abhängigkeit in sich. Der damalige Bestandgeber hätte seine allfällig gegebene Absicht, die Garagenanmietung unabhängig vom Wohnungsmietvertrag sehen zu wollen, daher mit anderen Worten zum Ausdruck bringen müssen. Der Revision war somit 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**

E52534 07A02988

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

ECLI:AT:OGH0002:1998:0070OB00298.98V.1223.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19981223\_OGH0002\_0070OB00298\_98V0000\_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)