jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/9/16 1Ob634/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.09.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Gamerith, Dr. Hofmann und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Ilse A, Verlegerin, Nibelungengasse 72, 8010 Graz, vertreten durch Dr. Kurt Bielau und Dr. Helga Gaster, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei Ing. Paul B, Chemotechniker, Hallerschloßstraße 19, 8010 Graz, vertreten durch Dr. Siegfried Leitner, Rechtsanwalt in Graz, wegen Unterlassung (Streitwert 30.000 S) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgerichtes vom 22. April 1985, GZ 4 R 79/85-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 28. Dezember 1984, GZ 28 C 555/84-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß es zu lauten hat:

Der Beklagte ist schuldig, das Einfahren mit Kraftfahrzeugen in die Liegenschaft Graz, Hallerschloßstraße 19, zu unterlassen und der Klägerin die mit 20.010,30 S bestimmten Verfahrenskosten aller drei Instanzen (davon 1.677,30 S Umsatzsteuer und 1.560 S Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist auf Grund des mit (unmittelbaren und mittelbaren) Rechtsnachfolgern der im Jahre 1965 verstorbenen Voreigentümerin C - ein Vorname dieser Voreigentümerin wurde nicht festgestellt - abgeschlossenen Kaufvertrages vom 26. April 1983 Alleigentümerin des Hauses Graz, Hallerschloßstraße 19, EZ 58 KG Waltendorf. Brigitte B ist Mieterin einer Wohnung dieses Hauses, in der ihr Schwager, der Beklagte, seit 1983 wohnt. Die Klägerin hat zur Kenntnis genommen, daß der Beklagte während der Abwesenheit der Mieterin Brigitte B (die sich zur Pflege ihrer an Krebs erkrankten Mutter schon seit längerer Zeit in Vorarlberg aufhält), den Zins im Namen seiner Schwägerin als Mieterin bezahlt. Das Haus Graz, Hallerschloßstraße 19, ist von einem Garten umgeben; der Beklagte fährt mit seinem PKW auf einen geschotterten Weg in diesen Garten ein und benützt eine geschotterte Fläche ('Hofraum') als PKW-Abstellplatz.

Die Klägerin begehrt, den Beklagten schuldig zu erkennen, das Einfahren mit Kraftfahrzeugen in die Liegenschaft Graz, Hallerschloßstraße 19, zu unterlassen. Sie behauptet, dem Beklagten stehe ein Recht, den PKW auf der Liegenschaft abzustellen, ebensowenig zu wie der Mieterin Brigitte B. Selbst wenn Brigitte B ein solches Recht gehabt hätte, sei die Klägerin daran nicht gebunden, da es sich um eine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhalts handle, die ihr beim Erwerb der Liegenschaft weder bekannt gewesen sei noch habe bekannt sein müssen.

Der Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, daß er während der Abwesenheit der Mieterin Brigitte B deren Wohnung betreue und instandhalte. Im Einverständnis mit ihr sei er berechtigt, die Abstellfläche zu benützen. Das Recht hiezu sei durch eine jahrzehntelange ununterbrochene, im Einverständnis mit der Voreigentümerin C erfolgte Benützung

derselben Abstellfläche durch Ausdehnung der Mietrechte auf diesen Abstellplatz entstanden. Der Schwiegervater der Brigitte B, Dr. Paul B, habe die Wohnung schon im Jahre 1935 gemietet und schon vor 1956 Kraftfahrzeuge besessen, die er im Hof des Hauses abgestellt habe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und traf folgende wesentliche Feststellungen:

Zwei Mieter von Wohnungen des Hauses Hallerschloßstraße 19 (Franz D und Albert E) hätten schon seit 1955 (1958) ihre Personenkraftwagen im Hof der Liegenschaft abgestellt. Mit der Zeit habe sich ergeben, daß sie stets jeweils denselben Parkplatz benützten. Der Vater des Beklagten, Dr. Paul B, habe schon im Jahre 1936 eine Wohnung des Hauses Hallerschloßstraße 19 gemietet, die er zum Teil auch als Büro verwendet und nach 1958, als die Familie mit ihren vier Kindern in ein in Tobelbad erworbenes Haus gezogen sei, beibehalten habe. Im Mietvertrag aus dem Jahre 1936 sei nur ein Gartensitzplatz, aber kein Abstellplatz erwähnt. 1974 oder 1975 sei Peter B, ein Sohn des Dr. Paul B, mit seiner Ehegattin Brigitte in die Wohnung Hallerschloßstraße 19 gezogen. Auch Peter B habe sein Fahrzeug im Hof des Hauses Hallerschloßstraße 19 abgestellt. Anläßlich der Scheidung im Jahre 1979 habe Peter B diese Wohnung seiner Ehegattin Brigitte überlassen, die dann ihren PKW im Hof abgestellt habe. Peter und Brigitte B hätten während ihrer Ehe die Einfahrt

geschottert, um eine bessere Zufahrt zum PKW-Abstellplatz zu haben. Die anderen Mieter hätten sich an dieser Arbeit beteiligt. Auch der Beklagte habe bei Besuchen bei seinem Bruder Peter B seinen PKW im Hofraum abgestellt. Gegen das Abstellen der Fahrzeuge sei von den Hauseigentümern nie ein Einwand erhoben worden. Der Beklagte sei mit seiner Familie schon 1958 nach Tobelbad gezogen und habe die Wohnung in der Hallerschloßstraße von da an bis 1971 nur fallweise bewohnt. 1982 (Berufungsgericht: 1983) habe er die Wohnung wieder bezogen.

Das Erstgericht war der Ansicht, der Beklagte habe seine Rechte an der Wohnung in Graz nie aufgegeben. Durch die jahrelange ununterbrochene, im Einverständnis mit der Voreigentümerin erfolgte Benützung der Abstellfläche sei eine Ausdehnung der Mietrechte auf diesen Abstellplatz erfolgt. Der Beklagte sei im Einverständnis mit der Mieterin Brigitte B berechtigt, die Abstellfläche zu benützen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge, sprach aus, daß der von der Bestätigung des Ersturteiles betroffene Wert des Streitgegenstandes 60.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt und die Revision nach § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO zulässig sei. Das Berufungsgericht traf folgende ergänzende Feststellungen:

Dr. Paul B habe im Jahre 1953 erstmals ein Kraftfahrzeug erworben. Er habe seine (jeweiligen) Fahrzeuge ebenso wie die Fahrzeuge seiner Söhne, im Hof des Hauses Hallerschloßstraße 19 abgestellt. Die Hauseigentümerin C habe gegen

das Abstellen dieser Fahrzeuge nichts unternommen. Die Klägerin sei bei Vertragsabschluß zwar darüber informiert gewesen, daß die rechts vom Hauseingang liegende Wohnung an Brigitte B vermietet sei, nicht aber darüber, daß die Mieterin dieser Wohnung im Hof ein Fahrzeug abstellen dürfe.

Das Berufungsgericht war der Ansicht, der Mietvertrag zwischen Dr. Paul B und der seinerzeitigen Hauseigentümerin sei dadurch, daß diese das Abstellen von Kraftfahrzeugen im Hof durch die Mieter seit 1958 widerspruchslos hingenommen habe, schlüssig derart erweitert worden, daß dem Mieter die Abstellung eines Kraftfahrzeuges im Hof ohne zusätzliches Entgelt gestattet worden sei. Diese Erweiterung der Bestandrechte der jeweiligen Mieter der Wohnung B sei dadurch, daß die Gesamtrechtsnachfolger der im Jahre 1965 verstorbenen Frau C von der PKW-Abstellung durch die Mieter möglicherweise keine Kenntnis gehabt hatten, nicht erloschen. Mangels Kenntnis von dieser Abstellung hätten jene die Klägerin auch nicht vom Bestehen dieses Rechtes unterrichten können. Die Klägerin habe beim Erwerb des Hauses das PKW-Abstellrecht der Mieterin Brigitte B nicht gekannt und auch nicht kennen müssen. Ungeachtet dessen sei sie aber an diese Nebenabrede gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 MRG gebunden, weil diese keinen ungewöhnlichen Inhalt habe. Ob eine Nebenabrede ungewöhnlich sei, sei nach den konkreten Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Die überlassung eines Parkplatzes im Hof an die Mieter sei durchaus üblich. Da schon ein anderer Mieter seinen PKW im Hof abgestellt habe, die Hofzufahrt geschottert und daher mit Kraftfahrzeugen befahrbar sei, Garagen mit den Wohnungen nicht mitvermietet seien und sehr viele Mieter Eigentümer von

Kraftfahrzeugen seien, stelle die Gestattung des Abstellens eines PKWs im Hof keine ungewöhnliche Nebenabrede dar. Die Klägerin habe diese Abrede daher auch dann zu beachten, wenn sie ihr bei Erwerb des Hauses unbekannt gewesen sei. Der Beklagte sei nicht Mitbewohner, sondern Untermieter der Brigitte B und dürfe daher das ihr zustehende Recht, einen Abstellplatz im Hofraum zu benützen, ausüben.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wegen Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision der Klägerin ist zulässig, weil die Entscheidung von der Auslegung der Bestimmung des § 2 Abs. 1 Satz 3 MRG, zu der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehlt, abhängt. Sie ist auch berechtigt. Eine für die Entscheidung erhebliche Aktenwidrigkeit liegt allerdings nach Ansicht des erkennenden Senates nicht vor (§ 510 Abs. 3 ZPO).

Die Frage, ob es durch die langjährige Benützung des Hofraumes als Parkplatz zu einer stillschweigenden Erweiterung der zuletzt auf Brigitte B übergegangenen Bestandrechte gekommen ist (vgl. MietSlg. 35.141, 33.139, 30.192, 27.178, 23.044 ua; auch Würth in Rummel, ABGB, Rdz 14 zu §§ 1092 bis 1094), kann auf sich beruhen, weil der Ansicht der Revisionswerberin, sie wäre an eine solche Ausdehnung der Mietrechte wegen Ungewöhnlichkeit dieser Nebenabrede nicht gebunden, zu folgen ist. Zutreffend legte das Berufungsgericht seiner rechtlichen Beurteilung die Bestimmung des § 2 Abs. 1 Satz 3 MRG zugrunde. Gemäß § 1 Abs. 1 MRG gilt dieses Bundesgesetz unter anderem für die Miete von Wohnungen und dessen I. Hauptstück (§§ 1 bis 42), soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind (§ 43 Abs. 1 MRG). Fällt aber ein Rechtsverhältnis in den Geltungsbereich des § 1 Abs. 1 MRG, so besteht eine Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes (§ 1 Abs. 2 bis 4 MRG) widerlegt werden kann (MietSlg. 34.368, 33.256/8; JBl. 1965, 424; SZ 21/125 ua; Würth in Rummel, ABGB, Rdz 1 zu § 1 MRG; Würth-Zingher, MRG 2 3 Anm. 1).

Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger im Eigentum gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 MRG an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte. Unter 'Rechtsnachfolger' kann wegen des offensichtlichen Zusammenhanges mit § 1120 ABGB nur der Einzelrechtsnachfolger, der Erwerber im Sinn des § 1120 ABGB, verstanden werden (Würth in Rummel aaO Rdz 7 zu§ 2 MRG; Derbolav, Mietrechtsgesetz 13; aM Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechts 17), da der Gesamtrechtsnachfolger im selben Umfang wie sein Vorgänger berechtigt und verpflichtet ist. Durch die Regelung des § 2 Abs. 1 Satz 3 MRG wurde die Bindung des eingetretenen Einzelrechtsnachfolgers an alle Nebenabreden, die sich nicht auf die Beendigung des Mietverhältnisses beziehen, gegenüber der Regelung des § 1120 ABGB eingeschränkt und, was Kündigungsverzicht und -frist betrifft, erweitert (Würth-Zingher aaO 15 Anm. 8; auch Würth in Rummel aaO Rdz 7 zu § 2 MRG). § 1120 wird von der Rechtsprechung dahin verstanden, daß alle Bestimmungen des Bestandvertrages, soweit sie nicht dessen Dauer oder die Kündigungsfrist betreffen, ohne Rücksicht auf die Kenntnis des Erwerbers aufrecht bleiben (SZ 31/20), so daß der Erwerber - selbst bei Zusage der Lastenfreiheit durch den Veräußerer

(MietSlg. 34.276) - im Verhältnis zum Mieter daran gebunden bleibt (MietSlg. 35.236, 34.271, 30.232, 28.173 ua; Würth in Rummel aaO Rdz 5 und 6 zu § 1120). Zu § 1120 ABGB wurde daher auch ausgesprochen, daß der Erwerber der Liegenschaft vertragliche Sonderrechte des Mieters, wie etwa das Recht zur Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes an nicht eintrittsberechtigte Personen sowie Abmachungen über die eingeschränkte Benützung des Bestandgegenstandes (MietSlg. 35.236, 30.232, auch 34.272) gegen sich gelten lassen muß. Die Bindung des Erwerbers hängt nach § 1120 ABGB nicht von der üblichkeit solcher Nebenabreden bei Bestandverhältnissen ab (MietSlg. 34.276, Würth in Rummel aaO, Rdz 6 zu § 1120). Bei der hier anzuwendenden Bestimmung des § 2 Abs. 1 Satz 3 MRG ist hingegen der Rechtsnachfolger im Eigentum an eine Nebenabrede des Hauptmietvertrages mit ungewöhnlichem Inhalt nicht gebunden, wenn er sie nicht kannte oder kennen mußte. Der Begriff 'Nebenabrede' ist, will man der Vorschrift des § 2 Abs. 1 Satz 3 MRG nicht jeden Anwendungsbereich nehmen, nicht eng zu sehen (Fenyves in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 293). Als Nebenabrede ist daher auch eine nachträgliche, nur durch Duldung stillschweigend zustandegekommene, mit dem vom Erwerber der Liegenschaft allein erkennbaren Wortlaut des schriftlichen Mietvertrages nicht übereinstimmende Vereinbarung anzusehen, durch die der Umfang des Bestandrechtes erweitert wurde. Welche Nebenabreden 'ungewöhnlich' sind, ist den Materialien zum Mietrechtsgesetz nicht zu entnehmen. Würth (aaO Rdz 7 zu § 2 MRG) ist der Ansicht, diese Frage könne trotz der anscheinenden Objektivierbarkeit nur im Einzelfall danach beurteilt werden, ob der Rechtsnachfolger nach den konkreten Umständen (Art des Mietgegenstandes, Höhe des Mietzinses und dgl.) eine derartige Abrede keinesfalls erwarten dürfe. Ganz ähnlich

formulieren Würth-Zingher (aaO 15 Anm. 8). Der erkennende Senat pflichtet diesen Ansichten insoweit bei, als es für die Beurteilung der 'Ungewöhnlichkeit des Inhalts einer Nebenabrede' zweifellos auch auf die Art des Mietgegenstandes und den Inhalt des konkreten Vertrages ankommt. In diesem konkreten Beurteilungsrahmen ist aber der Begriff des 'ungewöhnlichen Inhalts einer Nebenabrede' objektivierbar. Ungewöhnlich ist eine solche Nebenabrede, wenn sie bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbaren Vertragsinhalten nicht oder jedenfalls nur äußerst selten vereinbart wird, etwa weil ein Bedürfnis nach einer solchen Vereinbarung nicht oder kaum besteht oder weil sie der typischen Interessensituation der beteiligten Parteien nicht entspricht.

Eine solche 'Ungewöhnlichkeit' liegt hier vor.

Es ist zwar - insbesondere in großstädtischen Gebieten mit knappem Parkraum - durchaus nicht selten, daß der Bestandgeber seinen Bestandnehmern nach Maßgabe der vorhandenen Möglichkeiten auf seinem Grund Flächen zum Abstellen von Kraftfahzeugen mit entsprechenden Zufahrtmöglichkeiten zur Verfügung stellt. Vereinbarungen über derartige Rechte des Bestandnehmers werden aber in aller Regel nur ausdrücklich und gegen Bezahlung eines je nach Lage des Bestandobjektes oft recht beträchtlichen Entgelts getroffen; allein damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, daß die Zurverfügungstellung eines solchen Parkplatzes wegen der dem Bestandnehmer dadurch gebotenen Bequemlichkeit und Sicherheit für sein Fahrzeug einen erheblichen Vermögenswert darstellt. Eine unentgeltliche Einräumung widerspricht der typischen Interessensituation der Beteiligten in einem Maße, daß der neue Eigentümer eine derartige Abrede nicht erwarten muß. Die Klägerin wäre daher an die vom Beklagten behauptete Nebenabrede nur gebunden, wenn sie diese gekannt hätte, was nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht der Fall ist, oder wenn sie sie kennen hätte müssen. Letzteres wurde vom Berufungsgericht zutreffend verneint. Im schriftlichen Mietvertrag des Dr. Paul B war wohl ein Gartensitzplatz, aber kein Abstellplatz erwähnt. Die Verkäufer waren über die langdauernde Inanspruchnahme eines PKW-Abstellplatzes durch die Familie B nicht

unterrichtet und konnten daher auch die Klägerin davon nicht in Kenntnis setzen. Aus dem Vorhandensein von Fahrspuren und einer Beschotterung des Hofraumes mußte die Klägerin noch nicht den Schluß auf die ausschließliche unentgeltliche Nutzung einer bestimmten Parkfläche durch Brigitte B ziehen. Der Beklagte leitet das behauptete Recht zur Parkplatzbenützung von den Mietrechten der Brigitte B ab, die sich aber der Klägerin gegenüber auf eine wirksam gebliebene Nebenabrede über ein solches Recht nicht berufen kann. Der Beklagte ist daher zur begehrten Unterlassung verpflichtet. Der Revision ist daher Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E06623

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0010OB00634.85.0916.000

Dokumentnummer

JJT_19850916_OGH0002_0010OB00634_8500000_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