

TE OGH 2025/9/30 1Ob120/25s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.09.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Dr. Wurdinger als Vorsitzenden sowie die Hofrätin und die Hofräte Dr. Steger, Mag. Wessely-Kristöfel, Dr. Parzmayr und Dr. Vollmaier als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. K*-GmbH, *, und 2. P*-GmbH & Co KG, *, beide vertreten durch die Längle Fussenegger Singer Rechtsanwälte Partnerschaft in Dornbirn, gegen die beklagte Partei T* GmbH, *, vertreten durch die WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Wien und die Bock Fuchs Nonhoff Rechtsanwälte OG in Wien, wegen 2,953.760,87 EUR sA, Rechnungslegung und Zahlung, Feststellung sowie Unterlassung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das mit Beschluss vom 14. Mai 2025, GZ 39 R 226/24k-95, berichtigte Teil- und Teilzwischenurteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 2. April 2025, GZ 39 R 226/24k-94, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

[1] Die Klägerinnen sind Mieterinnen im Einkaufszentrum der Beklagten. Die Parteien bzw ihre Rechtsvorgänger trafen in einem Sideletter zum Mietvertrag folgende Vereinbarung:

„[...] wird vereinbart, dass die Vermieterin mit der Mieterin zeitgerechtes Einvernehmen herstellen wird, wenn im Zentrum 'A' Betriebsflächen im Einzelausmaß von mehr als 500 m² für Herrenbekleidung und/oder Damenbekleidung und/oder Kinderbekleidung zur Vergabe gelangen sollten.“

[2] Die Parteien (ihre Rechtsvorgänger) gingen übereinstimmend davon aus, dass diese Bestimmung die Vermietung von Flächen mit mehr als 500 m² an Konkurrenten der Klägerinnen umfasse, worunter jedes Bekleidungs- und Textilgeschäft zu verstehen sei, unabhängig davon, ob es etwa nur Herren- oder nur Damenbekleidung oder beides anbietet. Nach dem Parteiwillen sollte der Konkurrenzschutz auch nicht „durch eine eigene Firma für Herrenbekleidung und eine eigene für Damenbekleidung“ umgangen werden können.

[3] Am 27. 9. 2013 stimmten die Klägerinnen der Vermietung einer Fläche von mehr als 500 m² an einen Konkurrenten zu, wobei die Vertragsparteien bekräftigten, dass den Klägerinnen ein „umfassender Konkurrenzschutz gegen Bekleidungshändler mit Betriebsflächen von über 500 m² eingeräumt wurde“. Am 29. 10. 2015 stimmten sie der

Vermietung einer Fläche von über 500 m² an einen anderen Konkurrenten („T*“) unter gewissen Bedingungen zu, wobei auch Folgendes vereinbart wurde:

„Verstößt der Vermieter gegen diese [Anm: die Vermietung an Konkurrenten der Klägerinnen betreffende(n)] Verpflichtung(en), verpflichtet er sich zur Zahlung einer nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden, sofort fälligen Vertragsstrafe von 15% des (der) von diesem (diesen) den Konkurrenzschutz verletzenden Bekleidungshändler(n) im * erzielten Umsatz (Umsätze), mindestens jedoch netto € 400.000,- jährlich (wertgesichert [...]).“

[4] Die Vertragsparteien gingen davon aus, dass diese Vertragsstrafe auch für Verstöße gegen den Konkurrenzschutz bei Vermietung anderer Betriebsflächen zum Tragen kommen soll.

[5] 2015 vermietete die Beklagte das Geschäftslokal „S 151“ mit 490,94 m² an die G* GmbH zum Betrieb eines Bekleidungsgeschäfts unter der Bezeichnung „K*“ und 2016 das Geschäftslokal „S 150“ mit 434,33 m² an die F* GmbH (zusammen „Konkurrenzgesellschaften“) zum Betrieb eines Bekleidungsgeschäfts unter der Bezeichnung „O*“. Beide Konkurrenzgesellschaften haben denselben Geschäftsführer. Gesellschafter sind jeweils (teilweise mittelbar) auch Mitglieder der Familie G*. Das Sortiment des unter der Bezeichnung „K*“ geführten Geschäfts umfasst weit überwiegend Damen- und das Geschäft mit der Bezeichnung „O*“ weit überwiegend Herrenbekleidung. Die Buchhaltung, Personalverrechnung, Werbung sowie die Betreuung des gemeinsamen Internetauftritts (teilweise unter der gemeinsamen Bezeichnung „K*/O*“) erfolgt für beide Gesellschaften durch eine Gesellschaft der „G* Gruppe“. Für beide Geschäfte besteht ein „Retail Manager“, der für das Center-Management der Beklagten gemeinsamer Ansprechpartner ist. Das Personal einer Gesellschaft wird bei Bedarf an die jeweils andere Gesellschaft „verliehen“. In beiden Geschäften werden überwiegend dieselben Marken und teilweise (bei identer Preisgestaltung) die gleichen Produkte angeboten. Der Wareneinkauf erfolgt über ein gemeinsames System, die Mitarbeiter einer Gesellschaft können auf das Sortiment der jeweils anderen Gesellschaft zugreifen und Gutschriften und Gutscheine werden wechselweise von jeder Gesellschaft anerkannt. Die Geschäftslokale S 151 und S 150 sind räumlich getrennt, zwischen ihnen befindet sich ein an einen Dritten vermietetes Lager.

[6] Die Klägerinnen werfen der Beklagten einen Verstoß gegen die Konkurrenzschutzklausel vor, weil sie beide Geschäftslokale mit insgesamt mehr als 500 m² an die Konkurrenzgesellschaften vermietet habe. Diese seien wirtschaftlich miteinander verflochten und gehörten zur selben Unternehmensgruppe, sodass für die Anwendung des Konkurrenzverbots nicht auf die Vermietung des einzelnen Geschäftslokals an die jeweilige Gesellschaft, sondern – um dessen Umgehung zu verhindern – auf die Vermietung der Gesamtfläche an die Unternehmensgruppe abzustellen sei.

[7] Sie begehren Zahlung einer Mindestvertragsstrafe von 2.953.760,87 EUR sA für den Zeitraum 2016 bis 2022, Rechnungslegung über die von den Konkurrenzgesellschaften im Einkaufszentrum erzielten Umsätze, Zahlung der sich daraus ergebenden – die Mindestpönale übersteigenden – Vertragsstrafe, Feststellung der Haftung der Beklagten für künftige Schäden und die Unterlassung der Überlassung der Geschäftslokale an die Konkurrenzgesellschaften sowie von Flächen mit mehr als 500 m² an (auch andere) Bekleidungshändler.

[8] Die Beklagte bestritt einen Verstoß gegen die Konkurrenzschutzklausel, weil sie die jeweils 500 m² nicht übersteigenden Geschäftsflächen an unterschiedliche Mieter zum Betrieb unterschiedlicher Geschäfte vermietet habe. Eine Pönale sei nur im Zusammenhang mit der Vermietung zum Betrieb des Geschäfts „T*“ vereinbart worden und stehe für Verstöße gegen die Konkurrenzklausel in einem anderen Zusammenhang nicht zu. Am Feststellungsbegehren bestehe mangels künftiger Schäden kein rechtliches Interesse. Die auf Schadenersatz gestützten Klagebegehren setzten ein Verschulden der Beklagten an einer Vertragsverletzung voraus, an dem es jedoch fehle. Das Unterlassungsbegehren sei, soweit es sich auf die Überlassung der Geschäftslokale an die Konkurrenzgesellschaften beziehe, „überschießend“, weil beide Lokale kleiner als 500 m² seien, sodass sich die Unterlassungspflicht nicht auf beide Flächen beziehen könne. Jedenfalls wäre die Unterlassungspflicht auf die Dauer des Mietvertrags mit den Klägerinnen sowie auf jene Fälle einzuschränken, in denen diese einer Vermietung an einen Konkurrenten nicht zustimmen. Dem Zahlungsbegehren hielt die Beklagte auch eine Kompensandoforderung entgegen.

[9] Das Erstgericht gab dem auf Zahlung von 2.953.760,87 EUR sA gerichteten Begehren (ohne auf die eingewandte Gegenforderung einzugehen) statt, verpflichtete die Beklagte zur angestrebten Rechnungslegung und zur Zahlung der sich daraus ergebenden – den genannten Betrag übersteigenden und noch zu beziffernden –

Vertragsstrafe, gab dem Feststellungsbegehren statt und wies die Unterlassungsbegehren ab.

[10] Das von beiden Parteien angerufene Berufungsgericht änderte diese Entscheidung teilweise ab. Es sprach aus, dass das auf Zahlung von 2.953.760,87 EUR gerichtete Begehren dem Grunde nach zu Recht bestehe, bestätigte die stattgebende Entscheidung zum Rechnungslegungsbegehren, behob jedoch den Ausspruch des Erstgerichts über das daraus abgeleitete und erst zu beziffernde Zahlungsbegehren, bestätigte die klagestattgebende Entscheidung zum Feststellungsbegehren und gab den Unterlassungsbegehren Folge.

[11] Der vereinbarte Konkurrenzschutz erstreckte sich nach dem Parteiwillen und Zweck auch auf die Vermietung von Flächen mit insgesamt mehr als 500 m² an – wie hier – (formal) „selbständige“, aber miteinander verflochtene und eine wirtschaftliche Einheit bildende Gesellschaften derselben Unternehmensgruppe. Auch in diesem Fall liege jene verpönte Konkurrenz durch einen Großhändler vor, die durch die Konkurrenzschutzklausel verhindert werden solle. Gegen diese habe die Beklagte durch die Vermietung von Flächen mit mehr als 500 m² an die beiden Konkurrenzgesellschaften verstoßen. Ob Kunden des Einkaufszentrums deren wirtschaftliche Verflechtung erkennen konnten, spiele für den Zweck des Konkurrenzschutzes keine Rolle. Dass eine Vertragsstrafe nur für Verstöße gegen die Konkurrenzschutzpflicht im Zusammenhang mit der Vermietung eines Geschäftslokals an die „T*“ vereinbart worden sei, entspreche nicht dem Parteiwillen. Da die Beklagte ihr fehlendes Verschulden an der Vertragsverletzung weder behauptet noch nachgewiesen habe, bestehe der Anspruch auf Zahlung der (Mindest-)Vertragsstrafe dem Grunde nach zu Recht. Die Anspruchshöhe sei aber noch zu erörtern, weshalb vorerst nur über den Anspruchsgrund (und daher auch noch nicht über die mit dem Zahlungsbegehren in einem rechtlichen Zusammenhang stehende Gegenforderung) entschieden werden könne.

[12] Die Rechnungslegungspflicht der Beklagten ergebe sich daraus, dass sich die über die Mindestpönale hinausgehende Vertragsstrafe am Umsatz der Konkurrenzgesellschaften bemesse. Über den davon abhängigen – noch zu beziffernden – Teil des Zahlungsbegehrens könne vor Rechnungslegung noch nicht entschieden werden.

[13] Das Feststellungsbegehren sei berechtigt, weil künftige Schäden der Klägerinnen jederzeit denkbar seien.

[14] Entgegen der Beurteilung des Erstgerichts komme auch den Unterlassungsbegehren Berechtigung zu.

[15] Die ordentliche Revision sei mangels erheblicher Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. [15] Die ordentliche Revision sei mangels erheblicher Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig.

[16] Die außerordentliche Revision der Beklagten ist mangels Darlegung einer solchen Rechtsfrage zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

[17] 1. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft, sie liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). [17] 1. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft, sie liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO).

[18] 2. Die behauptete Nichtigkeit des Berufungsverfahrens, welche die Beklagte daraus ableitet, dass in zweiter Instanz nicht der nach der Geschäftsverteilung dazu berufene Senat entschieden hätte, liegt nicht vor. Entgegen ihrem Standpunkt ist die hier maßgebliche Geschäftsverteilung des Berufungsgerichts nämlich nicht dahin auszulegen (vgl allgemein zur Auslegung von Geschäftsverteilungen etwa Kodek in Fasching/Konecny³ III/1 § 260 ZPO Rz 82), dass es für die Verteilung der Geschäfte in Bestandsachen (eine solche liegt hier unzweifelhaft vor) auf die Endziffer „irgendeiner“ im Klagevorbringen oder Klagebegehren erstmals genannten Hausnummer (etwa auch jener der Adresse eines Zeugen) ankommt, sondern auf die erste dort genannte Hausnummer des betroffenen Bestandobjekts. Davon ausgehend liegt aber kein Verstoß gegen die Geschäftsverteilung vor. [18] 2. Die behauptete Nichtigkeit des Berufungsverfahrens, welche die Beklagte daraus ableitet, dass in zweiter Instanz nicht der nach der Geschäftsverteilung dazu berufene Senat entschieden hätte, liegt nicht vor. Entgegen ihrem Standpunkt ist die hier maßgebliche Geschäftsverteilung des Berufungsgerichts nämlich nicht dahin auszulegen vergleiche allgemein zur Auslegung von Geschäftsverteilungen etwa Kodek in Fasching/Konecny³ III/1 Paragraph 260, ZPO Rz 82), dass es für die Verteilung der Geschäfte in Bestandsachen (eine solche liegt hier unzweifelhaft vor) auf die Endziffer „irgendeiner“ im Klagevorbringen oder Klagebegehren erstmals genannten Hausnummer (etwa auch jener der Adresse eines Zeugen) ankommt, sondern auf die erste dort genannte Hausnummer des betroffenen Bestandobjekts. Davon ausgehend liegt aber kein Verstoß gegen die Geschäftsverteilung vor.

3. Zur Auslegung der Konkurrenzschutzklausel:

[19] 3.1. Konkurrenz-(schutz-)klauseln sind mangels besonderer Interpretationsregeln nach den §§ 914 ff ABGB auszulegen (RS0111387 [T1]). Demnach hat die Auslegung nicht am buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern es ist unter Berücksichtigung aller Umstände die Absicht der Parteien und somit der Geschäftszweck zu erforschen (RS0017797 [T8, T10]; RS0000406 [T2]). Ein Vertrag ist so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht, wobei nicht so sehr die Wortwahl, sondern der von den Parteien angestrebte Zweck maßgeblich ist (RS0017802). [19] 3.1. Konkurrenz-(schutz-)klauseln sind mangels besonderer Interpretationsregeln nach den Paragraphen 914, ff ABGB auszulegen (RS0111387 [T1]). Demnach hat die Auslegung nicht am buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern es ist unter Berücksichtigung aller Umstände die Absicht der Parteien und somit der Geschäftszweck zu erforschen (RS0017797 [T8, T10]; RS0000406 [T2]). Ein Vertrag ist so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht, wobei nicht so sehr die Wortwahl, sondern der von den Parteien angestrebte Zweck maßgeblich ist (RS0017802).

[20] 3.2. Die Auslegung von Willenserklärungen hängt jeweils vom Einzelfall ab und rechtfertigt die Anrufung des Obersten Gerichtshofs nur, wenn dies zur Korrektur eines unvertretbaren Auslegungsergebnisses geboten wäre (vgl RS0042776 [insb T22]; RS0101811 [T1] zu Konkurrenzklauseln). Eine erhebliche Rechtsfrage liegt nicht schon dann vor, wenn auch die im Rechtsmittel angestrebte Auslegung vertretbar wäre (RS0042776 [T2, T23]). [20] 3.2. Die Auslegung von Willenserklärungen hängt jeweils vom Einzelfall ab und rechtfertigt die Anrufung des Obersten Gerichtshofs nur, wenn dies zur Korrektur eines unvertretbaren Auslegungsergebnisses geboten wäre vergleiche RS0042776 [insb T22]; RS0101811 [T1] zu Konkurrenzklauseln). Eine erhebliche Rechtsfrage liegt nicht schon dann vor, wenn auch die im Rechtsmittel angestrebte Auslegung vertretbar wäre (RS0042776 [T2, T23]).

[21] 3.3. Die Beklagte bezieht sich primär auf den Wortlaut der Konkurrenzschutzklausel, wonach diese nur für die Vermietung von „Betriebsflächen im Einzelausmaß von mehr als 500 m²“ gelte und hier „Einzelflächen“ von jeweils weniger als 500 m² an zwei unterschiedliche Gesellschaften – die darin unterschiedliche Geschäfte betrieben – vermietet worden seien. Demgegenüber hob das Berufungsgericht zutreffend hervor, dass die Parteien nach dem gemeinsamen Vertragsverständnis auch Umgehungen des Konkurrenzverbots verhindern wollten, wobei konkret der Fall bedacht wurde, dass ein Konkurrent sein Angebot in ein Damen- und Herrensoriment aufteilt und dieses jeweils unter einer „eigenen Firma“ anbietet. Der zu beurteilende Sachverhalt entspricht im Wesentlichen diesem bei Vertragsabschluss bedachten Fall. Die Konkurrenzgesellschaften gehören (wovon auch die Beklagte ausgeht) zur selben Unternehmensgruppe und sie haben denselben Geschäftsführer. Ihr Sortiment wurde so „aufgeteilt“, dass eine Gesellschaft in einem Geschäft überwiegend Herren- und die andere Gesellschaft im anderen Geschäft überwiegend Damenmode anbietet. Dadurch soll der Konkurrenzschutz nach dem Parteiwillen aber gerade nicht umgangen werden können.

[22] 3.4. Dies ergibt sich auch aus dem – schon vom Berufungsgericht zugrundegelegten – Zweck des Konkurrenzschutzes, die Klägerinnen vor einer Ansiedelung von (nach der Geschäftsfläche bemessenen) Großbetrieben derselben Branche ohne ihre Zustimmung zu schützen. Dass demnach auch die Vermietung mehrerer Geschäftslokale mit einer insgesamt 500 m² übersteigenden Gesamtfläche an zwei zur selben Unternehmensgruppe gehörende Gesellschaften, die wirtschaftlich eng miteinander verflochten sind, vom Konkurrenzschutz erfasst sein soll, ist jedenfalls vertretbar. Dass die beiden Konkurrenzgesellschaften zur selben Unternehmensgruppe gehören, stellt die Beklagte – wie dargelegt – nicht in Abrede. Ihre enge wirtschaftliche Verflechtung ergibt sich aus dem gemeinsamen Wareneinkauf, der abgestimmten Preisgestaltung, der gemeinsamen Werbung, dem gemeinsamen Internetauftritt, der wechselseitigen Akzeptanz von Gutschriften und Gutscheinen sowie dem „gesellschaftsübergreifenden“ Personaleinsatz. Darauf, ob diese Verflechtung für Kunden des Einkaufszentrums erkennbar war, kommt es für die Beurteilung der Vertragsverletzung der Beklagten nicht an, weil sie die verpönte Konkurrenzsituation schon dadurch herbeigeführt hat, dass sie es der Unternehmensgruppe der miteinander verflochtenen Konkurrenzgesellschaften ermöglichte, die Klägerinnen auf einer insgesamt 500 m² übersteigenden Geschäftsfläche zu konkurrenzieren. Soweit die Beklagte argumentiert, dass diese Konkurrenzsituation aus dem Grund nicht vorläge, weil die Geschäftslokale der Konkurrenzgesellschaften „baulich getrennt“ wären, kann dem schon deshalb nicht gefolgt werden, weil sich aus dem als Beilage ./2 vorgelegten Lichtbild (zur Berücksichtigung dieser Urkunde im Revisionsverfahren vgl RS0121557 [T2]) ergibt, dass sich zwischen den beiden Geschäftslokalen keine weitere Verkaufsfläche befindet. [22] 3.4. Dies ergibt sich auch aus dem – schon vom Berufungsgericht zugrundegelegten – Zweck des Konkurrenzschutzes, die Klägerinnen vor

einer Ansiedelung von (nach der Geschäftsfläche bemessenen) Großbetrieben derselben Branche ohne ihre Zustimmung zu schützen. Dass demnach auch die Vermietung mehrerer Geschäftslokale mit einer insgesamt 500 m² übersteigenden Gesamtfläche an zwei zur selben Unternehmensgruppe gehörende Gesellschaften, die wirtschaftlich eng miteinander verflochten sind, vom Konkurrenzschutz erfasst sein soll, ist jedenfalls vertretbar. Dass die beiden Konkurrenzgesellschaften zur selben Unternehmensgruppe gehören, stellt die Beklagte – wie dargelegt – nicht in Abrede. Ihre enge wirtschaftliche Verflechtung ergibt sich aus dem gemeinsamen Wareneinkauf, der abgestimmten Preisgestaltung, der gemeinsamen Werbung, dem gemeinsamen Internetauftritt, der wechselseitigen Akzeptanz von Gutschriften und Gutscheinen sowie dem „gesellschaftsübergreifenden“ Personaleinsatz. Darauf, ob diese Verflechtung für Kunden des Einkaufszentrums erkennbar war, kommt es für die Beurteilung der Vertragsverletzung der Beklagten nicht an, weil sie die verpönte Konkurrenzsituation schon dadurch herbeigeführt hat, dass sie es der Unternehmensgruppe der miteinander verflochtenen Konkurrenzgesellschaften ermöglichte, die Klägerinnen auf einer insgesamt 500 m² übersteigenden Geschäftsfläche zu konkurrenzieren. Soweit die Beklagte argumentiert, dass diese Konkurrenzsituation aus dem Grund nicht vorläge, weil die Geschäftslokale der Konkurrenzgesellschaften „baulich getrennt“ wären, kann dem schon deshalb nicht gefolgt werden, weil sich aus dem als Beilage ./2 vorgelegten Lichtbild (zur Berücksichtigung dieser Urkunde im Revisionsverfahren vergleiche RS0121557 [T2]) ergibt, dass sich zwischen den beiden Geschäftslokalen keine weitere Verkaufsfläche befindet.

4. Zum (fehlenden) Verschulden der Beklagten:

[23] 4.1. Sowohl der Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe (sofern wie hier nichts anderes vereinbart wurde; RS0017471) – und daher auch das daraus abgeleitete Rechnungslegungsbegehren – als auch die Feststellung der Haftung der Beklagten für künftige Schäden setzen deren Verschulden an der Vertragsverletzung voraus. Sie trifft gemäß § 1298 ABGB die Behauptungs- und Beweislast dafür, an der Erfüllung ihrer Vertragspflicht ohne Verschulden gehindert gewesen zu sein (RS0018309 [insb T4]; RS0017471; 6 Ob 41/11i [Pkt 3.; Verstoß gegen Konkurrenzschutzklausel]). [23] 4.1. Sowohl der Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe (sofern wie hier nichts anderes vereinbart wurde; RS0017471) – und daher auch das daraus abgeleitete Rechnungslegungsbegehren – als auch die Feststellung der Haftung der Beklagten für künftige Schäden setzen deren Verschulden an der Vertragsverletzung voraus. Sie trifft gemäß Paragraph 1298, ABGB die Behauptungs- und Beweislast dafür, an der Erfüllung ihrer Vertragspflicht ohne Verschulden gehindert gewesen zu sein (RS0018309 [insb T4]; RS0017471; 6 Ob 41/11i [Pkt 3.; Verstoß gegen Konkurrenzschutzklausel]).

[24] 4.2. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Beklagte dazu schon kein ausreichendes Vorbringen erstattet habe, begegnet keinen im Einzelfall (vgl RS0042828) aufzugreifenden Bedenken. Sie bestritt in erster Instanz nur unsubstanziert ihr Verschulden an einer allfälligen Vertragsverletzung, ohne konkrete, rechtlich relevante Umstände darzulegen, aus denen sich dies ergebe. Insbesondere behauptete sie nicht, dass und warum sie auch bei sorgfältigem Vorgehen nicht erkennen konnte, dass (wovon sie im Verfahren selbst ausgeht) die beiden Konkurrenzgesellschaften zur selben Unternehmensgruppe gehören und diese wirtschaftlich stark miteinander verflochten sind. Auch in ihrer Revision legt sie nicht dar, aus welchem Grund sie davon (etwa durch entsprechende Erkundigungen) keine Kenntnis erlangen hätte können. Dass ihr – wie sie in dritter Instanz behauptet – die „ultimativen“ Beteiligungsverhältnisse unbekannt gewesen wären, reicht zur Darlegung des fehlenden Verschuldens ebenso wenig aus, wie – da ihre Haftung nicht auf Vorsatz beschränkt ist – die erstinstanzliche Behauptung einer fehlenden „Umgehungsabsicht“. Im Übrigen spricht insbesondere die Feststellung, dass dem Center-Management der Beklagten nur ein „Retail Manager“ als Ansprechpartner für beide Konkurrenzgesellschaften gegenüberstand, dafür, dass ihr deren wirtschaftliche Verflechtung erkennbar war. [24] 4.2. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Beklagte dazu schon kein ausreichendes Vorbringen erstattet habe, begegnet keinen im Einzelfall vergleiche RS0042828) aufzugreifenden Bedenken. Sie bestritt in erster Instanz nur unsubstanziert ihr Verschulden an einer allfälligen Vertragsverletzung, ohne konkrete, rechtlich relevante Umstände darzulegen, aus denen sich dies ergebe. Insbesondere behauptete sie nicht, dass und warum sie auch bei sorgfältigem Vorgehen nicht erkennen konnte, dass (wovon sie im Verfahren selbst ausgeht) die beiden Konkurrenzgesellschaften zur selben Unternehmensgruppe gehören und diese wirtschaftlich stark miteinander verflochten sind. Auch in ihrer Revision legt sie nicht dar, aus welchem Grund sie davon (etwa durch entsprechende Erkundigungen) keine Kenntnis erlangen hätte können. Dass ihr – wie sie in dritter Instanz behauptet – die „ultimativen“ Beteiligungsverhältnisse unbekannt gewesen wären, reicht zur Darlegung des fehlenden Verschuldens ebenso wenig aus, wie – da ihre Haftung nicht auf Vorsatz beschränkt ist – die

erstinstanzliche Behauptung einer fehlenden „Umgehungsabsicht“. Im Übrigen spricht insbesondere die Feststellung, dass dem Center-Management der Beklagten nur ein „Retail Manager“ als Ansprechpartner für beide Konkurrenzgesellschaften gegenüberstand, dafür, dass ihr deren wirtschaftliche Verflechtung erkennbar war.

5. Zur Vertragsstrafe:

[25] Mit ihrem Standpunkt, die Vertragsstrafe sei nur für allfällige Vertragsverstöße im Zusammenhang mit der Vermietung einer Geschäftsfläche zum Betrieb des Geschäfts „T*“ vereinbart worden, bezieht sich die Beklagte nur auf den Text der Vereinbarung vom 29. 10. 2015. Sie übergeht damit die Feststellung, wonach die Parteien übereinstimmend davon ausgingen, dass die Pönale auch für Verstöße gegen den Konkurrenzschutz bei Vermietung anderer Betriebsflächen zum Tragen kommen sollte. Davon ausgehend steht den Klägerinnen aber dem Grunde nach ein Anspruch auf diese zu.

6. Zum Rechnungslegungsbegehren:

[26] 6.1. Die Beklagte argumentiert, dass sie erst durch die Vermietung des zweiten Geschäftslokals im Jahr 2016 an die F* GmbH gegen ihre Konkurrenzschutzpflicht verstoßen habe, weil erst damit die an die zur selben Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften vermietete Geschäftsfläche 500 m² überschritten habe. Soweit sich das Rechnungslegungsbegehren auf den von beiden Konkurrenzgesellschaften (im Einkaufszentrum der Beklagten) erzielten Umsatz beziehe, sei dieses daher „überschießend“.

[27] 6.2. Dass das Berufungsgericht die Vereinbarung über die Pönale dahin auslegte, dass diese vom (im Einkaufszentrum der Beklagten erzielten) Umsatz beider Konkurrenzgesellschaften zu bemessen sei, ist aber schon deshalb vertretbar, weil sich die Vertragsstrafe nach dem insoweit klaren Wortlaut der vertraglichen Regelung nach dem (gesamten) im Einkaufszentrum der Beklagten erzielten Umsatz des Konkurrenzunternehmens – und nicht etwa nur nach dem (anteilig) der 500 m² übersteigenden Geschäftsfläche zuzurechnenden Umsatz – bemisst. Warum dies nicht auch für den Fall gelten soll, dass die unzulässige Konkurrenzierung – wie hier – durch mehrere Gesellschaften derselben Unternehmensgruppe erfolgt, ist nicht ersichtlich und wird von der Beklagten nicht dargelegt.

7. Zum Feststellungsbegehren:

[28] 7.1. Zur Darlegung seiner rechtlichen Interessen muss der Kläger behaupten, welche noch nicht bekannten Schäden aus dem Schadensereignis erwachsen könnten (vgl. RS0127761 [T1]; RS0120784 [T23]). Bleibt offen, ob solche Schäden entstehen können, kann ihm das Feststellungsinteresse nicht abgesprochen werden (RS0039018). [28] 7.1. Zur Darlegung seiner rechtlichen Interessen muss der Kläger behaupten, welche noch nicht bekannten Schäden aus dem Schadensereignis erwachsen könnten vergleiche RS0127761 [T1]; RS0120784 [T23]). Bleibt offen, ob solche Schäden entstehen können, kann ihm das Feststellungsinteresse nicht abgesprochen werden (RS0039018).

[29] 7.2. Soweit die Beklagte meint, die Klägerinnen hätten keinen „konkreten“ [gemeint: künftigen] Schaden behauptet, ist sie auf deren Vorbringen hinzuweisen, wonach aus der Vermietung der Geschäftsflächen an die Konkurrenzgesellschaften auch in Zukunft Schäden entstünden und die Frustration weiterer Umsatzsteigerungen einen ersatzfähigen Schaden darstelle. Dies kann nur dahin verstanden werden, dass ihnen auch in Zukunft solche Schäden drohen. Da beide Vorinstanzen davon ausgingen, dass künftige (solche) Schäden der Klägerinnen nicht auszuschließen seien, zeigt die Revision – die insoweit keine weiteren Argumente enthält – auch zum Feststellungsbegehren keine erhebliche Rechtsfrage auf.

8. Zum Unterlassungsbegehren:

[30] 8.1. Der Unterlassungsanspruch der Klägerinnen ergibt sich aus dem Verstoß der Beklagten gegen den vertraglich vereinbarten Konkurrenzschutz.

[31] 8.2. Soweit die Beklagte behauptet, dass „nur Betriebsflächen im Einzelausmaß von 500 m²“ von der Unterlassungsverpflichtung umfasst sein können und ein „Bezug zum Ausmaß der Betriebsflächen im Urteilspruch fehle“, bleibt mangels weiterer Ausführungen in der Revision gänzlich unklar, warum der Unterlassungsausspruch (in Pkt 4a des Berufungsurteils) zu Unrecht erfolgt wäre. Insbesondere ist aufgrund der Bezeichnung der betroffenen Geschäftsflächen im Spruch des Berufungsurteils nicht erkennbar, warum zusätzlich ein „Bezug zum Ausmaß der Betriebsflächen“ notwendig wäre. Dass sich aus der Bezugnahme auf die Geschäftsflächen S 150 und S 151 ergibt, dass nur deren gleichzeitige Vermietung an die Konkurrenzgesellschaften zu unterlassen sei, stellte bereits das Berufungsgericht klar. Warum der Unterlassungsausspruch (in Punkt 4a des Berufungsurteils) aus dem Grund zu weit

gefasst wäre, weil die Konkurrenzschutzklausel nur Bekleidungsgeschäfte erfasse, erschließt sich schon deshalb nicht, weil der Beklagten damit nur eine Überlassung der Geschäftslokale an die Konkurrenzgesellschaften verboten wurde, die darin Bekleidungsgeschäfte betreiben.

[32] 8.3. Dem Einwand der Beklagten, die Unterlassungspflicht gegenüber den Klägerinnen könne nur für die Dauer ihres Mietvertrags und den Fall, dass sie einer Vermietung an einen Konkurrenten nicht zustimmen, bestehen, entgegnete das Berufungsgericht, dass jede Unterlassungspflicht nur soweit bestehe, als der Berechtigte nicht auf sein Recht verzichte, und es auch selbstverständlich sei, dass die Unterlassungspflicht der Beklagten nur für die Dauer ihres Mietverhältnisses mit den Klägerinnen bestehe. Beides bedürfe keiner „Erwähnung“ im Urteilsspruch. Da die Beklagte darauf nicht eingeht, zeigt sie auch insoweit keine erhebliche Rechtsfrage auf (RS0043312 [T13]).

Textnummer

E145746

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0010OB00120.255.0930.000

Im RIS seit

24.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

17.03.2026

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