

TE OGH 2005/3/17 60b18/05y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.03.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Ehmayer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B* Gesellschaft mbH & Co * KG, *, vertreten durch Fiebinger, Polak, Leon & Partner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. B.*gesellschaft mbH, *, und 2. Khaled S*, dieser vertreten durch Mag. Judith Morgenstern, Rechtsanwältin in Wien, wegen 141.901,79 EUR, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 19. Oktober 2004, GZ 40 R 288/04f-37, womit über die Berufung der zweitbeklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 30. Dezember 2003, GZ 30 C 1107/01w-25, teilweise abgeändert wurde, 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:

Die außerordentlichen Revision ist mangels erheblicher Rechtsfragen iSd § 502 Abs 1 ZPO unzulässig. Die außerordentlichen Revision ist mangels erheblicher Rechtsfragen iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

1. In der Entscheidung 6 Ob 59/00w = SZ 73/180, wurde ausgeführt, dass bei der Geschäftsraummiete in einem Einkaufszentrum umfangreiche „Leerstellungen“ anderer Mietobjekte eine Mietzinsminderung gemäß § 1096 Abs 1 ABGB rechtfertigen können, weil die „Leerstellungen“ der von den Parteien zugrunde gelegten Geschäftsgrundlage widersprechen. Entgegen den Revisionsausführungen sind diese Grundsätze auch auf das hier festgestellte „multifunktionale Zentrum“, das aus Büroräumen, einem Hotelbetrieb und verschiedenen Geschäftsbetrieben inklusive bestimmter Freizeitbetriebe, bestehen sollte, anwendbar. Nach den Feststellungen wurde der Bestandvertrag (aufgrund der vereinbarten Betriebspflicht ein Pachtvertrag) auf der Basis eines Gesamtkonzeptes über das „Cityplex“ geschlossen, wie es in einer der Bestandnehmerin übergebenen Präsentationsmappe erläutert wurde. In dieser ist nicht nur allgemein von Geschäften und Gastronomiebetrieben sondern auch von einem Kinocenter, einer Diskothek und einem Billardcenter die Rede. Auf ein den Bestandvertrag zugrunde gelegtes Konzept verweist auch § 12 P 3. des

Mietvertrags, mit dem die Bestandgeberin die Betriebspflicht der Bestandnehmerin eingehend regelte und eingangs ausführte: „Die Funktionsfähigkeit des Bestandgebäudes ist nur sichergestellt, wenn alle Bestandobjekte innerhalb des von der Vermieterin jeweils festgelegten Vermarktungskonzeptes des Bestandgebäudes betrieben werden“. Damit wurde die Vertragsgrundlage klar angesprochen, dass es also in die Sphäre der Bestandgeberin fällt, dafür zu sorgen, dass alle Objekte im Gebäude mit entsprechender Betriebspflicht der Bestandnehmer in Bestand gegeben werden. Der Präsentationsmappe (Beil B) kommt demnach nicht die untergeordnete Bedeutung zu, wie dies die Klägerin und ihr folgend das Erstgericht annahmen. Auch ohne ausdrückliche Zusagen im Bestandvertrag sind die festgestellten „Leerstellungen“ daher Grundlage einer Zinsminderung.¹ In der Entscheidung⁶ Ob 59/00w = SZ 73/180, wurde ausgeführt, dass bei der Geschäftsraummiete in einem Einkaufszentrum umfangreiche „Leerstellungen“ anderer Mietobjekte eine Mietzinsminderung gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB rechtfertigen können, weil die „Leerstellungen“ der von den Parteien zugrunde gelegten Geschäftsgrundlage widersprechen. Entgegen den Revisionsausführungen sind diese Grundsätze auch auf das hier festgestellte „multifunktionale Zentrum“, das aus Büroräumen, einem Hotelbetrieb und verschiedenen Geschäftsbetrieben inklusive bestimmter Freizeitbetriebe, bestehen sollte, anwendbar. Nach den Feststellungen wurde der Bestandvertrag (aufgrund der vereinbarten Betriebspflicht ein Pachtvertrag) auf der Basis eines Gesamtkonzeptes über das „Cityplex“ geschlossen, wie es in einer der Bestandnehmerin übergebenen Präsentationsmappe erläutert wurde. In dieser ist nicht nur allgemein von Geschäften und Gastronomiebetrieben sondern auch von einem Kinocenter, einer Diskothek und einem Billardcenter die Rede. Auf ein den Bestandvertrag zugrunde gelegtes Konzept verweist auch Paragraph 12, P 3. des Mietvertrags, mit dem die Bestandgeberin die Betriebspflicht der Bestandnehmerin eingehend regelte und eingangs ausführte: „Die Funktionsfähigkeit des Bestandgebäudes ist nur sichergestellt, wenn alle Bestandobjekte innerhalb des von der Vermieterin jeweils festgelegten Vermarktungskonzeptes des Bestandgebäudes betrieben werden“. Damit wurde die Vertragsgrundlage klar angesprochen, dass es also in die Sphäre der Bestandgeberin fällt, dafür zu sorgen, dass alle Objekte im Gebäude mit entsprechender Betriebspflicht der Bestandnehmer in Bestand gegeben werden. Der Präsentationsmappe (Beil B) kommt demnach nicht die untergeordnete Bedeutung zu, wie dies die Klägerin und ihr folgend das Erstgericht annahmen. Auch ohne ausdrückliche Zusagen im Bestandvertrag sind die festgestellten „Leerstellungen“ daher Grundlage einer Zinsminderung.

2. Wohl wurde in der zitierten Vorentscheidung bei der Berechnung der Höhe des Zinsminderungsanspruchs auf Umsatzeinbußen des Mieters abgestellt. Dort war der Mangel des Bestandobjekts aber nicht - wie hier - von Anfang an gegeben. Mangels entsprechender Vergleichsmöglichkeiten eines schon tatsächlich erzielten Umsatzes bei Vollbelegung des Gebäudes entsprechend dem Gesamtkonzept und den tatsächlich erzielten Umsätzen aufgrund der „Leerstellungen“ ist die Einschätzung des Berufungsgerichts gemäß § 273 ZPO wegen offenkundiger Ermittlungsschwierigkeiten nicht zu beanstanden. Eine im Rahmen einer außerordentlichen Revision aufgreifbare Ermessensüberschreitung vermag die Revisionswerberin nicht aufzuzeigen. Ihre Rüge, dass denkwidrig für den Zeitraum 4/02-10/02 eine Zinsminderung von 60 % für berechtigt erkannt wurde, ab November 2002 aber nur mehr 50 %, obwohl sich die Situation ab dieser Zeit sogar noch verschlechtert habe (durch Wegfall des Fitnesscenters), trifft zwar zu, dadurch kann sich aber die Klägerin nicht für beschwert erachten, wenn die Zinsminderung für den erstgenannten Zeitraum hier nicht erfolgreich bekämpft werden kann.² Wohl wurde in der zitierten Vorentscheidung bei der Berechnung der Höhe des Zinsminderungsanspruchs auf Umsatzeinbußen des Mieters abgestellt. Dort war der Mangel des Bestandobjekts aber nicht - wie hier - von Anfang an gegeben. Mangels entsprechender Vergleichsmöglichkeiten eines schon tatsächlich erzielten Umsatzes bei Vollbelegung des Gebäudes entsprechend dem Gesamtkonzept und den tatsächlich erzielten Umsätzen aufgrund der „Leerstellungen“ ist die Einschätzung des Berufungsgerichts gemäß Paragraph 273, ZPO wegen offenkundiger Ermittlungsschwierigkeiten nicht zu beanstanden. Eine im Rahmen einer außerordentlichen Revision aufgreifbare Ermessensüberschreitung vermag die Revisionswerberin nicht aufzuzeigen. Ihre Rüge, dass denkwidrig für den Zeitraum 4/02-10/02 eine Zinsminderung von 60 % für berechtigt erkannt wurde, ab November 2002 aber nur mehr 50 %, obwohl sich die Situation ab dieser Zeit sogar noch verschlechtert habe (durch Wegfall des Fitnesscenters), trifft zwar zu, dadurch kann sich aber die Klägerin nicht für beschwert erachten, wenn die Zinsminderung für den erstgenannten Zeitraum hier nicht erfolgreich bekämpft werden kann.

Textnummer

E76740

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:E76740

Im RIS seit

16.04.2005

Zuletzt aktualisiert am

22.11.2022

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