

# TE OGH 2003/5/21 6Ob93/03z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.05.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden und widerbeklagten Partei C\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Brigitte Wieninger, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte und widerklagende Partei Z\*\*\*\*\*gesellschaftmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Andreas Doschek, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung der Beendigung eines Bestandsverhältnisses und Übernahme des Bestandobjektes bzw 257.665,18 EUR, über die außerordentliche Revision der klagenden und widerbeklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 11. Dezember 2002, GZ 41 R 274/02a-40, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. Juni 2002, GZ 30 C 1562/97y-35 bestätigt 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.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Zu der von der Klägerin und Widerbeklagten als erheblich bezeichneten Rechtsfrage, ob auf das Recht, die Auflösung des Bestandsvertrages über ein Geschäftslokal in einem Einkaufszentrum nach § 1117 ABGB infolge umfangreicher Leerstellungen geltend zu machen, durch grundlose Nichtausübung verzichtet werden kann, hat der Oberste Gerichtshof bereits in seiner im Laufe dieses Verfahrens ergangenen Entscheidung vom 23. 11. 2000, 6 Ob 59/00w (SZ 73/180 = WoBl 2001, 87 [Dirnbacher] = immolex 2001, 47 [Pittl 268]) Stellung bezogen. Der Oberste Gerichtshof hat zwar des öfteren ausgesprochen, dass bei Vorliegen eines Dauertatbestandes - der auch bei Leerstellungen von Bestandflächen in einem Einkaufszentrum gegeben ist - der Grundsatz, dass Kündigungsgründe ohne unnötigen Aufschub geltend gemacht werden müssen, nicht anzuwenden sei, weil in einem solchen Fall nicht auf einen Verzicht auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes geschlossen werden könne (WoBl 1992/15; 4 Ob 170/98y ua). Dieser Grundsatz, der vor allem zum Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 MRG vertreten wurde, kann aber nicht ganz allgemein dahin verstanden werden, dass in einem solchen Fall ein stillschweigender Kündungsverzicht überhaupt nicht in Frage komme; vielmehr ist hier ein besonders strenger Maßstab anzulegen (4 Ob 2050/96s mwN). Zu der von der Klägerin und Widerbeklagten als erheblich bezeichneten Rechtsfrage, ob auf das Recht, die Auflösung des Bestandsvertrages über ein Geschäftslokal in einem Einkaufszentrum nach Paragraph 1117, ABGB infolge

umfangreicher Leerstellungen geltend zu machen, durch grundlose Nichtausübung verzichtet werden kann, hat der Oberste Gerichtshof bereits in seiner im Laufe dieses Verfahrens ergangenen Entscheidung vom 23. 11. 2000, 6 Ob 59/00w (SZ 73/180 = WoBl 2001, 87 [Dirnbacher] = immolex 2001, 47 [Pittl 268]) Stellung bezogen. Der Oberste Gerichtshof hat zwar des öfteren ausgesprochen, dass bei Vorliegen eines Dauertatbestandes - der auch bei Leerstellungen von Bestandflächen in einem Einkaufszentrum gegeben ist - der Grundsatz, dass Kündigungsgründe ohne unnötigen Aufschub geltend gemacht werden müssen, nicht anzuwenden sei, weil in einem solchen Fall nicht auf einen Verzicht auf die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes geschlossen werden könne (WoBl 1992/15; 4 Ob 170/98y ua). Dieser Grundsatz, der vor allem zum Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG vertreten wurde, kann aber nicht ganz allgemein dahin verstanden werden, dass in einem solchen Fall ein stillschweigender Kündigungsverzicht überhaupt nicht in Frage komme; vielmehr ist hier ein besonders strenger Maßstab anzulegen (4 Ob 2050/96s mwN).

Ob auf Grund eines bestimmten Sachverhalts ein schlüssiger Verzicht auf die Geltendmachung der Vertragsaufhebung nach § 1117 ABGB anzunehmen ist, hängt letztlich von den jeweiligen besonderen Umständen ab. Die Auslegung von Erklärungen und Verhaltensweisen könnte nur dann eine erhebliche Rechtsfrage darstellen, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis vorläge (1 Ob 43/94 ua). Nach den Feststellungen der Vorinstanzen standen die im Untergeschoss des Einkaufszentrums befindlichen Geschäftsräume - mit Ausnahme der von der Rechtsvorgängerin der Klägerin benützten Flächen - schon seit 1994 leer. Dennoch wurde der im ursprünglichen Bestandvertrag vereinbarte Kündigungsverzicht verlängert; der verringerten Kundenfrequenz wurde durch einvernehmliche Bestandzinsminderungen Rechnung getragen. Obwohl der Rechtsvorgängerin der Klägerin mitgeteilt wurde, dass der konkret in Aussicht genommene Betreiber eines Lebensmittelgroßmarktes, dessen Eröffnung Anfang 1996 geplant war, doch nicht einziehen werde - dies war nach den vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes etwa Mitte 1995 der Fall -, sah sich die Rechtsvorgängerin der Klägerin erst gegen Jahresende 1997 veranlasst, die vorzeitige Vertragsbeendigung zu erklären. Sie nahm es nach eigener Darstellung sogar noch ein halbes Jahr hin, dass sie sich selbst um die ausreichende Beleuchtung des Untergeschosses kümmern musste. Letztlich war der Anlass für ihren bereits seit März 1997 geplanten Auszug aus dem Einkaufszentrum, dass sie ein ihr geeigneterer erscheinendes anderes Bestandsobjekt gefunden hatte. In der Ansicht der Vorinstanzen, dass im Hinblick auf diese besonderen, im Sinne der in der Vorentscheidung 6 Ob 59/00w ergänzend festgestellten Umstände von einem schlüssigen Verzicht auf eine vorzeitige Vertragsauflösung auszugehen ist, kann eine zur Korrektur Anlass gebende Fehlbeurteilung dieses Einzelfalles nicht erblickt werden. Dabei ist auch nicht entscheidungswesentlich, ob die Kundenfrequenz und die Umsatzzahlen der Rechtsvorgängerin der Klägerin, die ohnehin bereits seit Jahren bei weitem nicht den Erwartungen entsprachen, in den letzten Monaten vor der Vertragsauflösungserklärung noch weiter zurückgingen.

Ob auf Grund eines bestimmten Sachverhalts ein schlüssiger Verzicht auf die Geltendmachung der Vertragsaufhebung nach Paragraph 1117, ABGB anzunehmen ist, hängt letztlich von den jeweiligen besonderen Umständen ab. Die Auslegung von Erklärungen und Verhaltensweisen könnte nur dann eine erhebliche Rechtsfrage darstellen, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis vorläge (1 Ob 43/94 ua). Nach den Feststellungen der Vorinstanzen standen die im Untergeschoss des Einkaufszentrums befindlichen Geschäftsräume - mit Ausnahme der von der Rechtsvorgängerin der Klägerin benützten Flächen - schon seit 1994 leer. Dennoch wurde der im ursprünglichen Bestandvertrag vereinbarte Kündigungsverzicht verlängert; der verringerten Kundenfrequenz wurde durch einvernehmliche Bestandzinsminderungen Rechnung getragen. Obwohl der Rechtsvorgängerin der Klägerin mitgeteilt wurde, dass der konkret in Aussicht genommene Betreiber eines Lebensmittelgroßmarktes, dessen Eröffnung Anfang 1996 geplant war, doch nicht einziehen werde - dies war nach den vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes etwa Mitte 1995 der Fall -, sah sich die Rechtsvorgängerin der Klägerin erst gegen Jahresende 1997 veranlasst, die vorzeitige Vertragsbeendigung zu erklären. Sie nahm es nach eigener Darstellung sogar noch ein halbes Jahr hin, dass sie sich selbst um die ausreichende Beleuchtung des Untergeschosses kümmern musste. Letztlich war der Anlass für ihren bereits seit März 1997 geplanten Auszug aus dem Einkaufszentrum, dass sie ein ihr geeigneterer erscheinendes anderes Bestandsobjekt gefunden hatte. In der Ansicht der Vorinstanzen, dass im Hinblick auf diese besonderen, im Sinne der in der Vorentscheidung 6 Ob 59/00w ergänzend festgestellten Umstände von einem schlüssigen Verzicht auf eine vorzeitige Vertragsauflösung auszugehen ist, kann eine zur Korrektur Anlass gebende Fehlbeurteilung dieses Einzelfalles nicht erblickt werden. Dabei ist auch nicht entscheidungswesentlich, ob die

Kundenfrequenz und die Umsatzzahlen der Rechtsvorgängerin der Klägerin, die ohnehin bereits seit Jahren bei weitem nicht den Erwartungen entsprachen, in den letzten Monaten vor der Vertragsauflösungserklärung noch weiter zurückgingen.

Auch in der Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass dem Recht auf Mietzinsminderung der Rechtsvorgängerin der Klägerin nach § 1096 ABGB bereits durch einvernehmliche vertragliche Gestaltung Rechnung getragen worden sei und daher eine weitere Reduktion nicht mehr in Betracht komme, liegt keine im Rahmen eines außerordentlichen Rechtsmittels aufzugreifende Fehlbeurteilung. Auch in der Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass dem Recht auf Mietzinsminderung der Rechtsvorgängerin der Klägerin nach Paragraph 1096, ABGB bereits durch einvernehmliche vertragliche Gestaltung Rechnung getragen worden sei und daher eine weitere Reduktion nicht mehr in Betracht komme, liegt keine im Rahmen eines außerordentlichen Rechtsmittels aufzugreifende Fehlbeurteilung.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

**Textnummer**

E69874

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0060OB00093.03Z.0521.000

**Im RIS seit**

20.06.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

26.09.2012

**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](http://www.jusline.at)