jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/10/14 1Ob113/02b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.10.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Wolfgang P*, und 2. Reinhold P*, beide vertreten durch Dr. Walter Stefan Funovics, Rechtsanwalt in Eisenstadt, wider die beklagte Partei M*gesellschaft mbH, *, vertreten durch Dr. Elisabeth Messner, Rechtsanwältin in Wien, wegen Minderung des Bestandzinses (Streitwert 18.168,21 EUR = 250.000 S) infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Eisenstadt als Berufungsgericht vom 18. Februar 2002, GZ 13 R 24/02f-13, mit dem infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Eisenstadt vom 26. November 2001, GZ 2 C 740/01y-9, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

I. durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ.-Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter am 13. August 2002 denrömisch eins. durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ.-Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter am 13. August 2002 den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Es liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs 1 Z 2 OGHG vor; zur Entscheidung über den Rekurs ist deshalb ein verstärkter Senat berufen.Es liegen die Voraussetzungen des Paragraph 8, Absatz eins, Ziffer 2, OGHG vor; zur Entscheidung über den Rekurs ist deshalb ein verstärkter Senat berufen.

II. durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Maier, Dr. Petrag, Dr. Kodek, Dr. Niederreiter, Dr. Schalich und Dr. Ehmayr sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter den weiterenrömisch II. durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Maier, Dr. Petrag, Dr. Kodek, Dr. Niederreiter, Dr. Schalich und Dr. Ehmayr sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter den weiteren

Beschluss

gefasst:

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Mit Vertrag vom 2. 6. 1996 pachteten die Kläger von der beklagten Partei die "Selbstbedienung" in deren Badeanlage zur Ausübung des Gastgewerbes für die Zeit vom 1. 6. 1996 bis 31. 12. 2006. Sie übernahmen darin eine näher konkretisierte Betriebspflicht und verpflichteten sich zur Zahlung eines jährlichen Pachtzinses von 950.000 S zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten. Die Streitteile vereinbarten, dass an den "Aufführungstagen" der Seefestspiele und an den Tagen, an denen Sonderveranstaltungen im Bereich der Badeanlage oder des Festspielgeländes stattfinden, der Pachtgegenstand (Seerestaurant) bis mindestens eine Stunde nach Aufführungs- bzw Veranstaltungsende geöffnet bleiben müsse. Ausdrücklich wurde im Vertrag festgehalten, dass der Betrieb des im Bereich der Badeanlage gelegenen "Seehotels" durch die beklagte Partei und das dadurch bestehende Konkurrenzverhältnis keine Herabsetzung des Pachtzinses bewirken können, und die Kläger nahmen ferner im Bestandvertrag zur Kenntnis, dass "Dritte" an Veranstaltungstagen im Bereich des Festspielgeländes beispielsweise beschriebene "kleine Speisen", aber auch Getränke anbieten. Ein Mindestertrag des von den Klägern gepachteten Gastronomieunternehmens wurde nicht festgelegt, doch ist die Versorgung der Festspielgäste (durch die Kläger) wesentlicher Bestandteil des Pachtverhältnisses.

Die Gemeinde, in der sich das Pachtobjekt befindet, ist Eigentümerin des gesamten Bade- und Festspielgeländes. Das Recht zur alleinigen Verfügung über das Festspielgelände und über dessen Benützung brachte die Gemeinde in den 1993 gegründeten, nach ihr benannten Verein "Seefestspiele ....." ein. Diesem Verein, dessen Mitglied die auch mit 75 % am Stammkapital der beklagten Gesellschaft beteiligte Gemeinde ist, obliegen die Veranstaltung, der Betrieb und die gesamte Durchführung sowie Vermarktung der jährlichen Seefestspiele.

Seit der Festspielsaison 1999 ist auf dem Festspielgelände eine "Gourmet-Zeile" eingerichtet, die der Verein an einen (anderen) Unternehmer verpachtete. Darüber hinaus besteht sei dem Jahr 2000 im ersten Stock des Zugangsbereichs zum Festspielgelände ein vom Pachtobjekt der Kläger etwa 60 bis 80 m entferntes Restaurant dieses Unternehmers, das 130 bis 140 Sitzplätze aufweist. Dieser Unternehmer bietet den Festspielgästen neben "kleinen Speisen" auch ein Festspielmenü, Nudelgerichte, Spieße, kleine Steaks sowie alkoholische und nichtalkoholische Getränke an. Schließlich ist im Bereich des Festspielgeländes noch ein Büffet eingerichtet, an dem kleine Speisen und Getränke verabreicht werden.

Die Besucherzahlen der im Rahmen der Seefestspiele auf dem Festspielgelände gegebenen Vorstellungen haben sich seit 1995 mehr als verdoppelt; auch die Anzahl der Badegäste hat sich bedeutend erhöht.

Die Kläger begehrten die Feststellung, dass sie als Pächter des Seerestaurants "ab Beginn des Jahres 1999 jährlich einen um 250.000 S netto geminderten Bestandzins zu zahlen" hätten. Wenngleich sie vertraglich verbunden seien, gewisse Konkurrenzverhältnisse zu dulden, sei die durch den Umsatzrückgang bei den Festspielveranstaltungen bedingte teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts doch ein berechtigter Grund für die von ihnen begehrte Minderung des Bestandzinses gemäß § 1096 ABGB. 1999 sei nämlich insofern eine "dramatische" Veränderung eingetreten, als ein anderer Unternehmer gleichfalls warme Speisen anbiete, was eine "umfassende Versorgung der Festspielgäste" sicherstelle und einen massiven Umsatzeinbruch bei den Klägern bewirkt habe. Der von der beklagten Partei "versprochene" und von den Klägern erwartete Umsatz aus der Versorgung der Festspielgäste sei vollständig ausgeblieben. Ohne den aus den Festspielveranstaltungen resultierenden Umsatz sei der zwischen den Streitteilen vereinbarte jährliche Pachtzins nicht gerechtfertigt. Da ein Aufrechnungsverbot vereinbart worden sei, könnten die Kläger mit ihrem Zinsminderungsanspruch nicht gegen die Pachtzinsforderung aufrechnen, ohne eine Räumungsklage zu riskieren. Sie hätten daher ein rechtliches Interesse an der gerichtlichen Feststellung des Zinsminderungsanspruchs.Die Kläger begehrten die Feststellung, dass sie als Pächter des Seerestaurants "ab Beginn des Jahres 1999 jährlich einen um 250.000 S netto geminderten Bestandzins zu zahlen" hätten. Wenngleich sie vertraglich verbunden seien, gewisse Konkurrenzverhältnisse zu dulden, sei die durch den Umsatzrückgang bei den Festspielveranstaltungen bedingte teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts doch ein berechtigter Grund für die von ihnen begehrte Minderung des Bestandzinses gemäß Paragraph 1096, ABGB. 1999 sei nämlich insofern eine "dramatische" Veränderung eingetreten, als ein anderer Unternehmer gleichfalls warme Speisen anbiete, was eine "umfassende Versorgung der Festspielgäste" sicherstelle und einen massiven Umsatzeinbruch bei den Klägern bewirkt habe. Der von der beklagten Partei "versprochene" und von den Klägern erwartete Umsatz aus der Versorgung der Festspielgäste sei vollständig ausgeblieben. Ohne den aus den Festspielveranstaltungen resultierenden Umsatz sei der zwischen den Streitteilen vereinbarte jährliche Pachtzins nicht gerechtfertigt. Da ein Aufrechnungsverbot vereinbart

worden sei, könnten die Kläger mit ihrem Zinsminderungsanspruch nicht gegen die Pachtzinsforderung aufrechnen, ohne eine Räumungsklage zu riskieren. Sie hätten daher ein rechtliches Interesse an der gerichtlichen Feststellung des Zinsminderungsanspruchs.

Die beklagte Partei wendete insbesondere ein, sowohl bei den Seefestspielen wie auch auf der Seebadanlage sei eine enorme Steigerung der Besucherfrequenz eingetreten, was die Streitteile zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses überhaupt nicht erwartet hätten und auch nicht hätten erwarten können. Schon angesichts dieser Steigerung der Besucherzahlen erweise sich das Zinsminderungsbegehren der Kläger als völlig unverständlich. Die Besucher könnten vielfach ohnedies nur vom gastronomischen Angebot der Kläger Gebrauch machen. Das Seehotel, das allenfalls eine Konkurrenz für das Seerestaurant hätte sein können, sei in der Zwischenzeit geschlossen worden. Die beklagte Partei habe die Kläger wiederholt zu Gesprächen eingeladen, um eine professionellere Versorgung der Zuschauer in gastronomischen Belangen zu erreichen, insbesondere sei auch die Eröffnung eines Verkaufsstands (der Kläger) im Bereich des Seefestspielgeländes selbst in Betracht gezogen worden, doch hätten die Kläger diese Möglichkeit nicht wahrgenommen. Auf Grund der höheren Besucherfrequenz seien überlange Wartezeiten im Seerestaurant aufgetreten, was die Gäste verärgert habe. Dennoch sei das Seerestaurant stets "mehr als nur gut besucht". "Wirtschaftliche Hoffnungen" der Kläger auf die bei den Seefestspielen zu erzielenden Umsätze bildeten keinen berechtigten Grund für eine Zinsminderung, zumal diese Hoffnungen nicht Vertragsgrundlage oder auch nur Gegenstand der Vertragsverhandlungen gewesen seien.

Das Erstgericht wies das Feststellungsbegehren ab.

Über den eingangs wiedergegebenen, nicht weiter bestrittenen Sachverhalt hinaus stellte es fest, die Kläger hätten auf einer "Benennung" bestimmter Speisen im Pachtvertrag bestanden, um den Begriff "kleine Speisen" zu definieren, womit sie einer Ausweitung des Speisenangebots durch "Konkurrenzbetriebe" vorbeugen wollten. Im Zuge der Vertragsverhandlungen sei klar gewesen, dass die Festspielgäste durch die Kläger mitversorgt werden sollten. Die beklagte Partei habe nie darauf hingewiesen, dass der Verein das alleinige Verfügungsrecht über das Seefestspielgelände habe; das Ausmaß der Verpflichtung zur Duldung von Konkurrenzunternehmen sei ausdrücklich und abschließend in Punkt XVI. des Pachtvertrags geregelt worden. Bis 1999 hätten die Kläger - den vertraglich eingeräumten Betrieb kleiner Stände zur Verabreichung "kleiner Speisen" ausgenommen - die Festspielgäste allein versorgt, doch sei ihnen dies namentlich in der Veranstaltungspause aus Kapazitätsgründen nicht in ausreichendem Maß möglich gewesen, was Beschwerden zur Folge gehabt habe. Infolge der "Vollversorgung" der Festspielgäste auf dem Festspielgelände durch Dritte komme es seit 1999 vor allem in den Veranstaltungspausen zu erheblichen Umsatzeinbrüchen.Über den eingangs wiedergegebenen, nicht weiter bestrittenen Sachverhalt hinaus stellte es fest, die Kläger hätten auf einer "Benennung" bestimmter Speisen im Pachtvertrag bestanden, um den Begriff "kleine Speisen" zu definieren, womit sie einer Ausweitung des Speisenangebots durch "Konkurrenzbetriebe" vorbeugen wollten. Im Zuge der Vertragsverhandlungen sei klar gewesen, dass die Festspielgäste durch die Kläger mitversorgt werden sollten. Die beklagte Partei habe nie darauf hingewiesen, dass der Verein das alleinige Verfügungsrecht über das Seefestspielgelände habe; das Ausmaß der Verpflichtung zur Duldung von Konkurrenzunternehmen sei ausdrücklich und abschließend in Punkt römisch XVI. des Pachtvertrags geregelt worden. Bis 1999 hätten die Kläger - den vertraglich eingeräumten Betrieb kleiner Stände zur Verabreichung "kleiner Speisen" ausgenommen - die Festspielgäste allein versorgt, doch sei ihnen dies namentlich in der Veranstaltungspause aus Kapazitätsgründen nicht in ausreichendem Maß möglich gewesen, was Beschwerden zur Folge gehabt habe. Infolge der "Vollversorgung" der Festspielgäste auf dem Festspielgelände durch Dritte komme es seit 1999 vor allem in den Veranstaltungspausen zu erheblichen Umsatzeinbrüchen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, ein Mangel des Bestandgegenstands liege nicht schon darin, dass in dem Haus, in dem sich ein vermietetes Geschäftslokal befinde, ein den Mieter konkurrenzierendes Geschäft vorhanden sei. Nicht einmal die Verletzung eines vom Vermieter eingegangenen Konkurrenzverbots begründe den Anspruch auf Zinsminderung. Eine solche könne dann lediglich als Schadenersatz begehrt werden. Selbst unter der Annahme, dass die beklagte Partei die Eröffnung von Konkurrenzbetrieben auf dem Festspielgelände und den damit verbundenen Umsatzeinbruch im Seerestaurant zu vertreten hätte und dies der Verletzung eines vertraglichen Konkurrenzverbots gleich komme, könnte daher gegebenenfalls bloß Schadenersatz, aber nicht Zinsminderung begehrt werden.

Das Berufungsgericht hob das Ersturteil auf, trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach

Verfahrensergänzung auf und sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Nach neuerer Auffassung sei auch die Ertragsfähigkeit eines verpachteten Unternehmens § 1096 ABGB zu unterstellen. Eine bloß konjunkturbedingte Umsatzeinbuße, die der Sphäre der Bestandnehmer zuzurechnen wäre, liege hier nicht vor. Es sei auch nicht einzusehen, warum die Kläger trotz der nach neuerer Lehre und Rechtsprechung bestehenden Konkurrenz von Schadenersatz und Gewährleistung mit ihrem Anspruch auf Zinsminderung auf ein separates Verfahren verwiesen werden müssten. Das erstinstanzliche Verfahren sei demgemäß entsprechend zu ergänzen.Das Berufungsgericht hob das Ersturteil auf, trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Nach neuerer Auffassung sei auch die Ertragsfähigkeit eines verpachteten Unternehmens Paragraph 1096, ABGB zu unterstellen. Eine bloß konjunkturbedingte Umsatzeinbuße, die der Sphäre der Bestandnehmer zuzurechnen wäre, liege hier nicht vor. Es sei auch nicht einzusehen, warum die Kläger trotz der nach neuerer Lehre und Rechtsprechung bestehenden Konkurrenz von Schadenersatz und Gewährleistung mit ihrem Anspruch auf Zinsminderung auf ein separates Verfahren verwiesen werden müssten. Das erstinstanzliche Verfahren sei demgemäß entsprechend zu ergänzen.

Der Rekurs der beklagten Partei gegen den Aufhebungsbeschluss der zweiten Instanz ist zwar zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

I. Verstärkungsbeschluss:römisch eins. Verstärkungsbeschluss:

Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die geminderte Ertragsfähigkeit eines verpachteten Unternehmens - namentlich infolge Verletzung des Konkurrenzschutzes durch den Bestandgeber - zu einer Minderung des Bestandzinses gemäß § 1096 Abs 1 ABGB führe, ist von grundsätzlicher Bedeutung. Sie wurde in der bisherigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs - wie noch weiter unten darzustellen sein wird - nicht einheitlich beantwortet. Insoweit ist eine Klarstellung durch das Höchstgericht geboten, weshalb die Voraussetzung für die Verstärkung des Senats gemäß § 8 Abs 1 Z 2 OGHG vorliegt.Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die geminderte Ertragsfähigkeit eines verpachteten Unternehmens - namentlich infolge Verletzung des Konkurrenzschutzes durch den Bestandgeber - zu einer Minderung des Bestandzinses gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB führe, ist von grundsätzlicher Bedeutung. Sie wurde in der bisherigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs - wie noch weiter unten darzustellen sein wird - nicht einheitlich beantwortet. Insoweit ist eine Klarstellung durch das Höchstgericht geboten, weshalb die Voraussetzung für die Verstärkung des Senats gemäß Paragraph 8, Absatz eins, Ziffer 2, OGHG vorliegt.

II. Erwägungen des verstärkten Senats:römisch II. Erwägungen des verstärkten Senats:

Gemäß § 1096 Abs 1 ABGB ist der Bestandgeber verpflichtet, den Bestandgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und den Bestandnehmer in dem bedungenen Gebrauch oder Genuss nicht zu stören. Ist das Bestandobjekt bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Verschulden des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zum bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und im Ausmaß der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Bei dieser Zinsminderung handelt es sich um einen Gewährleistungsanspruch eigener Art, der in Anpassung an die Besonderheiten von Dauerschuldverhältnissen unabhängig von den Fristen des § 933 ABGB geltend gemacht werden kann, vom Verschulden des Bestandgebers am Auftreten des Mangels nicht abhängt und schon kraft Gesetzes eintritt (1 Ob 89/02y mwN; 9 Ob 348/98m = MietSlg 51.127 = immolex 1999, 203; 1 Ob 108/97g = SZ 70/97 = MietSlg 49.118/16 = immolex 1997, 301 uva). Der Bestandnehmer kann die Zinsbefreiung bzw -minderung aber auch in Anspruch nehmen, wenn zwar der Bestandgegenstand selbst nicht mangelhaft ist, der Bestandgeber ihm indes den bedungenen Gebrauch entweder überhaupt nicht oder doch nicht in vollem Ausmaß verschafft oder ihn im bedungenen Gebrauch stört. Die Zinsbefreiung bzw -minderung setzt somit entweder einen Mangel des Bestandgegenstands selbst oder ein ihm vom Bestandgeber gesetztes oder ein ihm zumindest zurechenbares Verhalten voraus, wodurch der bedungene Gebrauch des Bestandgegenstands - aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen - gehindert oder beeinträchtigt wird (9 Ob 348/98m; 4 Ob 614, 615/88 = JBl 1989, 381 = MietSlg 41.093 ua); sie erstreckt sich vom Beginn der Gebrauchsbeeinträchtigung bis zu deren Beseitigung (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 1096 ABGB Rz 11).Gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB ist der Bestandgeber verpflichtet, den Bestandgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und den Bestandnehmer in dem bedungenen Gebrauch oder

Genuss nicht zu stören. Ist das Bestandobjekt bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Verschulden des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zum bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und im Ausmaß der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Bei dieser Zinsminderung handelt es sich um einen Gewährleistungsanspruch eigener Art, der in Anpassung an die Besonderheiten von Dauerschuldverhältnissen unabhängig von den Fristen des Paragraph 933, ABGB geltend gemacht werden kann, vom Verschulden des Bestandgebers am Auftreten des Mangels nicht abhängt und schon kraft Gesetzes eintritt (1 Ob 89/02y mwN; 9 Ob 348/98m = MietSlg 51.127 = immolex 1999, 203; 1 Ob 108/97g = SZ 70/97 = MietSlg 49.118/16 = immolex 1997, 301 uva). Der Bestandnehmer kann die Zinsbefreiung bzw -minderung aber auch in Anspruch nehmen, wenn zwar der Bestandgegenstand selbst nicht mangelhaft ist, der Bestandgeber ihm indes den bedungenen Gebrauch entweder überhaupt nicht oder doch nicht in vollem Ausmaß verschafft oder ihn im bedungenen Gebrauch stört. Die Zinsbefreiung bzw -minderung setzt somit entweder einen Mangel des Bestandgegenstands selbst oder ein ihm vom Bestandgeber gesetztes oder ein ihm zumindest zurechenbares Verhalten voraus, wodurch der bedungene Gebrauch des Bestandgegenstands - aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen - gehindert oder beeinträchtigt wird (9 Ob 348/98m; 4 Ob 614, 615/88 = JBl 1989, 381 = MietSlg 41.093 ua); sie erstreckt sich vom Beginn der Gebrauchsbeeinträchtigung bis zu deren Beseitigung (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 1096, ABGB Rz 11).

Der Wortlaut des Gesetzes und dessen Auslegung durch die insoweit einhellige Rechtsprechung, nach der der Bestandnehmer die Befreiung von der Zinszahlungspflicht oder doch eine angemessene Zinsminderung in Anspruch nehmen kann, wenn der bedungene Gebrauch oder - bei der Pacht - die bedungene Nutzung durch ein dem Bestandgeber zurechenbares Verhalten gehindert oder beeinträchtigt wird, legen den Schluss nahe, dass der Bestandnehmer (zumindest) Zinsminderung verlangen könne, wenn der Bestandgeber eine in den Bestandvertrag aufgenommene, dem Konkurrenzschutz des Bestandnehmers dienende Klausel übertritt, sofern damit eine wesentliche Minderung des Ertrags des Bestandnehmers verbunden ist.

Dem entgegen wurde in 5 Ob 184/63 (= MietSlg 15.081) die Ansicht vertreten, auch wenn der Bestandgeber im selben Haus einen anderen Laden an einen Unternehmer vermietet habe, der dem Bestandnehmer Konkurrenz mache, obwohl diesem im Bestandvertrag Konkurrenzschutz eingeräumt worden war, gebühre ihm deshalb keine Zinsminderung. Durch die Einrichtung eines zweiten Geschäfts im Haus sei das Bestandobjekt nicht derart mangelhaft geworden, dass es zu dem bedungenen Gebrauch nicht tauge. Die Übertretung der Konkurrenzschutzklausel sei lediglich ein Verstoß gegen eine vertragliche Nebenpflicht, der gegebenenfalls Schadenersatzansprüche zur Folge haben könne.

In der Entscheidung 4 Ob 614, 615/88 wurde der Standpunkt aufrecht erhalten, nicht einmal die Verletzung eines vom Bestandgeber eingegangenen Konkurrenzverbots rechtfertige eine Zinsminderung, sondern könne bloß zu Schadenersatzansprüchen führen. Im Anlassfall hatte der Bestandgeber, der dem Bestandnehmer ein Garagengebäude vermietet hatte, in dessen Einzugsgebiet einen Parkplatz angelegt, den die Kunden der von Konzerngesellschaften des Bestandgebers betriebenen Kaufhäuser gratis benützen konnten und für den der Bestandgeber sogar durch Steckzettel im Garagenbetrieb des Bestandnehmers hat werben lassen. Der vom Bestandnehmer darauf zurückgeführte Umsatzrückgang rechtfertige die begehrte Zinsminderung nicht.

Auch in der (nicht veröffentlichten) Entscheidung 2 Ob 567/89 wurden diese Grundsätze wiederholt. Dort hatte allerdings der Bestandnehmer (der ein Geschäftslokal in einem Einkaufszentrum gemietet hatte) eine Konkurrenzierung durch andere, gleichartige oder ähnliche Waren vertreibende Geschäftsmieter nach dem Vertrag hinzunehmen, sodass er keinerlei Ausschließlichkeitsrechte in Anspruch nehmen konnte.

Auch in der Entscheidung 8 Ob 610, 679/90 (= SZ 63/220 = WoBl 1992, 54 = RdW 1990, 204 = MietSlg 42.100) wurde diese Judikatur – billigend - referiert, wiewohl bei der Falllösung daraus keine konkreten Schlüsse abgeleitet wurden.

In der Entscheidung 5 Ob 768/80 (= SZ 54/88 = MietSlg 33.110) billigte der Oberste Gerichtshof dagegen dem Pächter aus unrichtigen Angaben des Verpächters über die Ertragsfähigkeit des gepachteten Unternehmens einen Zinsminderungsanspruch zu, den dieser sowohl auf Gewährleistung (§ 1096 ABGB) wie auch auf Vertragsanpassung (§ 872 ABGB) stützen könne. Die Ertragsfähigkeit eines Unternehmens sei eine Eigenschaft der Sache, die Gegenstand einer Qualitätszusage sein könne, sei doch der Ertrag ein, wenn nicht überhaupt der den wirtschaftlichen Wert des Unternehmens bestimmende Faktor, an den sich der Käufer oder Pächter mit seinen Vorstellungen über die Kauf- oder

Pachtwürdigkeit des Unternehmens und die Angemessenheit des Kaufpreises bzw Pachtzinses zu orientieren pflege. Dabei wurde festgehalten, dass einer der Faktoren der Ertragsfähigkeit auch die Konkurrenzverhältnisse seien.In der Entscheidung 5 Ob 768/80 (= SZ 54/88 = MietSlg 33.110) billigte der Oberste Gerichtshof dagegen dem Pächter aus unrichtigen Angaben des Verpächters über die Ertragsfähigkeit des gepachteten Unternehmens einen Zinsminderungsanspruch zu, den dieser sowohl auf Gewährleistung (Paragraph 1096, ABGB) wie auch auf Vertragsanpassung (Paragraph 872, ABGB) stützen könne. Die Ertragsfähigkeit eines Unternehmens sei eine Eigenschaft der Sache, die Gegenstand einer Qualitätszusage sein könne, sei doch der Ertrag ein, wenn nicht überhaupt der den wirtschaftlichen Wert des Unternehmens bestimmende Faktor, an den sich der Käufer oder Pächter mit seinen Vorstellungen über die Kauf- oder Pachtwürdigkeit des Unternehmens und die Angemessenheit des Kaufpreises bzw Pachtzinses zu orientieren pflege. Dabei wurde festgehalten, dass einer der Faktoren der Ertragsfähigkeit auch die Konkurrenzverhältnisse seien.

Dem schloss sich der erkennende Senat als einfacher Senat in seiner (nicht veröffentlichten) Entscheidung1 Ob 686/84 an.

Auch in der Entscheidung 2 Ob 676, 677/84 (= MietSlg 37.137) trat der OGH dieser Auffassung bei. Er führte dort aus, es schade nicht, dass kein bestimmter Ertrag zugesichert worden sei, weil zu den Eigenschaften des Unternehmens neben der Tatsache eines bestimmten Ertrags auch alle Umstände gehörten, die für den Ertrag und überhaupt für die Art des Betriebs von Bedeutung seien. Auch solche Zusagen seien Qualitätszusagen, deren Unrichtigkeit Zinsminderung auslöse.

In 8 Ob 502/95 (= MietSlg 47.097) führte der Oberste Gerichtshof aus, dadurch, dass in der Nähe des gepachteten Würstelstands, ebenfalls auf dem Gelände einer Universität, eine Cafeteria eröffnet worden sei, sei das Pachtobjekt weitgehend entwertet worden, was die Pächterin zu einer Minderung des Pachtzinses berechtigte.

In der Entscheidung 6 Ob 59/00w (= WoBl 2001, 87 = RdW 2001, 277 = immolex 2001, 47) zog das Höchstgericht den Schluss, umfangreiche Leerstehungen in einem Einkaufszentrum könnten Anlass für Zinsminderungen sein; darin kommt unzweifelhaft die Auffassung zum Ausdruck, dass die gesunkene Ertragsfähigkeit eine Zinsminderung zur Folge haben könne.

Auch im Schrifttum wurden unterschiedliche Meinungen vertreten:

Bei Klang (in Klang2 V, 40) findet sich der nicht näher begründete Hinweis, ein Mangel iS des § 1096 Abs 1 ABGB könne nicht darin erblickt werden, dass im Haus, in dem sich das vermietete Geschäftslokal befindet, ein Konkurrenzgeschäft des Mieters vorhanden ist. Abhilfe könne bloß durch andere Behelfe als jenen der Mängelhaftung gefunden werden, etwa in der Anfechtung wegen Irreführung, weil die Geltendmachung von Irrtum durch die Sonderregelung der Mängelhaftung beim Bestandvertrag nicht ausgeschlossen werde. Auf diese Meinung beruft sich der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 184/63 und 4 Ob 614, 615/88.Bei Klang (in Klang2 römisch fünf, 40) findet sich der nicht näher begründete Hinweis, ein Mangel iS des Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB könne nicht darin erblickt werden, dass im Haus, in dem sich das vermietete Geschäftslokal befindet, ein Konkurrenzgeschäft des Mieters vorhanden ist. Abhilfe könne bloß durch andere Behelfe als jenen der Mängelhaftung gefunden werden, etwa in der Anfechtung wegen Irreführung, weil die Geltendmachung von Irrtum durch die Sonderregelung der Mängelhaftung beim Bestandvertrag nicht ausgeschlossen werde. Auf diese Meinung beruft sich der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 184/63 und 4 Ob 614, 615/88.

Binder (in Schwimann, ABGB2 § 1096 Rz 74) führt aus, bei unrichtigen Angaben über die Ertragsfähigkeit des Pachtobjekts könne Zinsminderung verlangt werden. Die Einrichtung eines Kundenparkplatzes sowie Verkehrsbeschränkungen im Einzugsgebiet eines gepachteten Garagenbetriebs könnten Umsatzeinbußen zur Folge haben, zur Zinsminderung berechtigten diese Umstände indes den Bestandnehmer nicht, soweit sie aus der neutralen Sphäre, also namentlich der auf dem Markt herrschenden Konkurrenz, entstanden; zu "weitgehend" sei jedoch die Entscheidung 4 Ob 614, 615/88 (= JBl 1989, 381), nach deren Sachverhaltswiedergabe der Vertragspartner den Kundenparkplatz selbst eingerichtet habe.Binder (in Schwimann, ABGB2 Paragraph 1096, Rz 74) führt aus, bei unrichtigen Angaben über die Ertragsfähigkeit des Pachtobjekts könne Zinsminderung verlangt werden. Die Einrichtung eines Kundenparkplatzes sowie Verkehrsbeschränkungen im Einzugsgebiet eines gepachteten Garagenbetriebs könnten Umsatzeinbußen zur Folge haben, zur Zinsminderung berechtigten diese Umstände indes

den Bestandnehmer nicht, soweit sie aus der neutralen Sphäre, also namentlich der auf dem Markt herrschenden Konkurrenz, entstanden; zu "weitgehend" sei jedoch die Entscheidung 4 Ob 614, 615/88 (= JBl 1989, 381), nach deren Sachverhaltswiedergabe der Vertragspartner den Kundenparkplatz selbst eingerichtet habe.

Koziol/Welser (Grundriß12 II 222) merken bloß nicht weiter differenzierend an, der Bestandnehmer bleibe auch bei Umsatzeinbußen "auf Grund von Verkehrsbeschränkungen oder stärkerer Konkurrenz" voll zahlungspflichtig, und verweisen dazu auf die Entscheidung 4 Ob 614, 615/88 (= JBl 1989, 381).Koziol/Welser (Grundriß12 römisch II 222) merken bloß nicht weiter differenzierend an, der Bestandnehmer bleibe auch bei Umsatzeinbußen "auf Grund von Verkehrsbeschränkungen oder stärkerer Konkurrenz" voll zahlungspflichtig, und verweisen dazu auf die Entscheidung 4 Ob 614, 615/88 (= JBl 1989, 381).

Ehrenzweig (System2 II/1 455) hält verallgemeinernd dafür, dass der Pächter "in weitem Umfang die Gefahr des Erträgnisses" trage, billigt ihm aber doch "für Ausnahmsfälle" unter Zitierung des § 1105 ABGB einen Anspruch auf Minderung des Pachtzinses zu.Ehrenzweig (System2 II/1 455) hält verallgemeinernd dafür, dass der Pächter "in weitem Umfang die Gefahr des Erträgnisses" trage, billigt ihm aber doch "für Ausnahmsfälle" unter Zitierung des Paragraph 1105, ABGB einen Anspruch auf Minderung des Pachtzinses zu.

Im Recht der Bundesrepublik Deutschland ist die Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln in § 536 BGB (früher § 537 BGB, aber ohne inhaltliche Änderung [Weidenkaff in Palandt, BGB61 § 536 Rz 1; ders in Palandt, ErgBd zu BGB61 § 536 Rz 1]), der auf die Pacht entsprechend anzuwenden ist (§ 581 Abs 2 BGB), inhaltlich praktisch mit der österreichischen Rechtslage (§ 1096 Abs 1 ABGB) übereinstimmend geregelt. Dort trägt der Mieter (Pächter) grundsätzlich das Verwendungsrisiko (Emmerich in Staudinger, BGB13 Vorbem zu § 537 [aF] Rz 41, § 537 [aF] Rz 57 f, 60 f; Weidenkaff aaO § 536 Rz 13). Voraussetzung der Miet-(Pacht-)minderung ist die Aufhebung oder erhebliche Minderung der Tauglichkeit des Miet-(Pacht-)objekts zu dem von den Vertragsteilen konkret vorausgesetzten vertragsgemäßen Gebrauch (Weidenkaff aaO Rz 16 f). Die Mietminderung ist von einem Verschulden des Vermieters (Verpächters) unabhängig (Emmerich aaO § 537 [aF] Rz 77); sie kann auch in Konkurrenzsituationen in Frage kommen (Weidenkaff aaO § 536 Rz 22).Im Recht der Bundesrepublik Deutschland ist die Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln in Paragraph 536, BGB (früher Paragraph 537, BGB, aber ohne inhaltliche Änderung [Weidenkaff in Palandt, BGB61 Paragraph 536, Rz 1; ders in Palandt, ErgBd zu BGB61 Paragraph 536, Rz 1]), der auf die Pacht entsprechend anzuwenden ist (Paragraph 581, Absatz 2, BGB), inhaltlich praktisch mit der österreichischen Rechtslage (Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB) übereinstimmend geregelt. Dort trägt der Mieter (Pächter) grundsätzlich das Verwendungsrisiko (Emmerich in Staudinger, BGB13 Vorbem zu Paragraph 537, [aF] Rz 41, Paragraph 537, [aF] Rz 57 f, 60 f; Weidenkaff aaO Paragraph 536, Rz 13). Voraussetzung der Miet-(Pacht-)minderung ist die Aufhebung oder erhebliche Minderung der Tauglichkeit des Miet-(Pacht-)objekts zu dem von den Vertragsteilen konkret vorausgesetzten vertragsgemäßen Gebrauch (Weidenkaff aaO Rz 16 f). Die Mietminderung ist von einem Verschulden des Vermieters (Verpächters) unabhängig (Emmerich aaO Paragraph 537, [aF] Rz 77); sie kann auch in Konkurrenzsituationen in Frage kommen (Weidenkaff aaO Paragraph 536, Rz 22).

Der verstärkte Senat lässt sich bei der Lösung der Frage, ob die Minderung des Ertrags des gepachteten oder des in den gemieteten Räumen betriebenen Unternehmens als Folge der Verletzung eines im Bestandvertrag vorgesehenen Konkurrenzschutzes durch den Bestandgeber eine Zinsminderung gemäß § 1096 Abs 1 ABGB rechtfertige, von nachstehenden Erwägungen bestimmen:Der verstärkte Senat lässt sich bei der Lösung der Frage, ob die Minderung des Ertrags des gepachteten oder des in den gemieteten Räumen betriebenen Unternehmens als Folge der Verletzung eines im Bestandvertrag vorgesehenen Konkurrenzschutzes durch den Bestandgeber eine Zinsminderung gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB rechtfertige, von nachstehenden Erwägungen bestimmen:

Der Ertrag eines (auch nur gepachteten) Unternehmens hängt namentlich davon ab, ob es in seinem Einzugsbereich von wirksamer Konkurrenz betroffen ist; der vom Verpächter in oder neben dem Bestandvertrag zugesicherte Konkurrenzschutz ist deshalb ohne jeden Zweifel für die Ertragsfähigkeit des Unternehmens von ganz erheblicher Bedeutung. Der Oberste Gerichtshof hat auch wiederholt - und damit wohl implizit auch im Gegensatz zu den zunächst wiedergegebenen Entscheidungen - ausgesprochen, die Ertragsfähigkeit eines Unternehmens sei eine Eigenschaft der Sache, die Gegenstand einer Qualitätszusage sein könne, sei doch der Ertrag ein, wenn nicht überhaupt der wertbestimmende Faktor, an dem sich der Käufer oder Pächter mit seinen Vorstellungen über die Kauf- oder Pachtwürdigkeit des Unternehmens und die Angemessenheit des Kaufpreises oder Pachtzinses gewöhnlich orientiere (vgl dazu insb die ausführlich begründete Entscheidung 5 Ob 768/80 [= SZ 54/88]). Diese Eigenschaft des

Unternehmens ist durch eine Reihe unterschiedlicher Gegebenheiten bedingt, unter denen die Konkurrenzverhältnisse im Einzugsgebiet besonders hervorzuheben sind. Ein vom Bestandgeber zugesicherter Konkurrenzschutz kann daher ein für die Beurteilung der Ertragsfähigkeit des Unternehmens durch den Miet- oder Pachtinteressenten bedeutsamer und damit wertbestimmender Faktor sein.Der Ertrag eines (auch nur gepachteten) Unternehmens hängt namentlich davon ab, ob es in seinem Einzugsbereich von wirksamer Konkurrenz betroffen ist; der vom Verpächter in oder neben dem Bestandvertrag zugesicherte Konkurrenzschutz ist deshalb ohne jeden Zweifel für die Ertragsfähigkeit des Unternehmens von ganz erheblicher Bedeutung. Der Oberste Gerichtshof hat auch wiederholt - und damit wohl implizit auch im Gegensatz zu den zunächst wiedergegebenen Entscheidungen - ausgesprochen, die Ertragsfähigkeit eines Unternehmens sei eine Eigenschaft der Sache, die Gegenstand einer Qualitätszusage sein könne, sei doch der Ertrag ein, wenn nicht überhaupt der wertbestimmende Faktor, an dem sich der Käufer oder Pächter mit seinen Vorstellungen über die Kauf- oder Pachtwürdigkeit des Unternehmens und die Angemessenheit des Kaufpreises oder Pachtzinses gewöhnlich orientiere vergleiche dazu insb die ausführlich begründete Entscheidung 5 Ob 768/80 [= SZ 54/88]). Diese Eigenschaft des Unternehmens ist durch eine Reihe unterschiedlicher Gegebenheiten bedingt, unter denen die Konkurrenzverhältnisse im Einzugsgebiet besonders hervorzuheben sind. Ein vom Bestandgeber zugesicherter Konkurrenzschutz kann daher ein für die Beurteilung der Ertragsfähigkeit des Unternehmens durch den Miet- oder Pachtinteressenten bedeutsamer und damit wertbestimmender Faktor sein.

Gewiss trägt der Pächter des Unternehmens (aber auch der Mieter eines Geschäftslokals, in dem er ein Unternehmen betreibt) grundsätzlich das Verwendungsrisiko und damit auch das Risiko, dass Dritte im Einzugsbereich seinen Geschäftserfolg beeinträchtigende Konkurrenzunternehmen eröffnen; solche Erfolgseinbußen rechtfertigen - da der freie Wettbewerb eines der wesentlichen Elemente des Unternehmerrisikos ist - keine Minderung des Bestandzinses, es sei denn, Vertragsinhalt wäre auch ein bestimmter Konkurrenzschutz, den der Bestandgeber übertreten hätte (vgl Emmerich aaO Rz 60 f; Voelskow in MünchKomm BGB3 § 537 [aF] Rz 8 und 10).Gewiss trägt der Pächter des Unternehmens (aber auch der Mieter eines Geschäftslokals, in dem er ein Unternehmen betreibt) grundsätzlich das Verwendungsrisiko und damit auch das Risiko, dass Dritte im Einzugsbereich seinen Geschäftserfolg beeinträchtigende Konkurrenzunternehmen eröffnen; solche Erfolgseinbußen rechtfertigen - da der freie Wettbewerb eines der wesentlichen Elemente des Unternehmerrisikos ist - keine Minderung des Bestandzinses, es sei denn, Vertragsinhalt wäre auch ein bestimmter Konkurrenzschutz, den der Bestandgeber übertreten hätte vergleiche Emmerich aaO Rz 60 f; Voelskow in MünchKomm BGB3 Paragraph 537, [aF] Rz 8 und 10).

Damit ist aber der dem Bestandnehmer vertraglich gewährte Konkurrenzschutz als die Ertragsfähigkeit des in Bestand genommenen oder im Bestandlokal betriebenen Unternehmens sichernder und somit wertbestimmender Faktor nicht bloß eine vom Bestandgeber übernommene vertragliche Nebenpflicht, sondern regelmäßig eine Eigenschaftszusage, deren Unrichtigkeit dem Bestandnehmer Ansprüche auf Zinsminderung eröffnet, die nicht bloß - wie Klang (aaO) meint - durch Vertragskorrektur gemäß § 872 ABGB, sondern auch im Wege der besonderen Gewährleistung nach§ 1096 Abs 1 ABGB geltend gemacht werden kann. Deshalb kann die in mehreren Entscheidungen (im Anschluss anKlang) vertretene Auffassung, die Verletzung von vertraglich gewährtem Konkurrenzschutz durch den Bestandgeber begründe gegebenenfalls Schadenersatzansprüche, nicht aber auch das Begehren auf Zinsminderung, nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr ist dem Bestandnehmer auch ein solcher Anspruch zuzubilligen, wenn die Ertragsfähigkeit infolge Verletzung des Konkurrenzschutzes durch den Bestandgeber dessen Zusagen von vornherein nicht oder nicht mehr entspricht. Verletzt der Bestandgeber das bedungene Gebrauchsrecht, so kann der Bestandnehmer zwischen den Begehren auf Erfüllung, Zinsminderung, vorzeitige Auflösung und - bei Verschulden - auf Schadenersatz wählen (Binder aaO Rz 64; vgl auch Würth in Rummel, ABGB3 § 1096 Rz 12; ebenso 2 Ob 585/82 [= MietSlg 35.180]); das gilt immer dann, wenn der Bestandgeber dem Bestandnehmer den bedungenen Gebrauch, der hier auch den vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz umfasst, nicht oder nicht vollständig gewährt.Damit ist aber der dem Bestandnehmer vertraglich gewährte Konkurrenzschutz als die Ertragsfähigkeit des in Bestand genommenen oder im Bestandlokal betriebenen Unternehmens sichernder und somit wertbestimmender Faktor nicht bloß eine vom Bestandgeber übernommene vertragliche Nebenpflicht, sondern regelmäßig eine Eigenschaftszusage, deren Unrichtigkeit dem Bestandnehmer Ansprüche auf Zinsminderung eröffnet, die nicht bloß - wie Klang (aaO) meint - durch Vertragskorrektur gemäß Paragraph 872, ABGB, sondern auch im Wege der besonderen Gewährleistung nach Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB geltend gemacht werden kann. Deshalb kann die in mehreren Entscheidungen (im Anschluss an Klang) vertretene Auffassung, die Verletzung von vertraglich gewährtem Konkurrenzschutz durch den

Bestandgeber begründe gegebenenfalls Schadenersatzansprüche, nicht aber auch das Begehren auf Zinsminderung, nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr ist dem Bestandnehmer auch ein solcher Anspruch zuzubilligen, wenn die Ertragsfähigkeit infolge Verletzung des Konkurrenzschutzes durch den Bestandgeber dessen Zusagen von vornherein nicht oder nicht mehr entspricht. Verletzt der Bestandgeber das bedungene Gebrauchsrecht, so kann der Bestandnehmer zwischen den Begehren auf Erfüllung, Zinsminderung, vorzeitige Auflösung und - bei Verschulden - auf Schadenersatz wählen (Binder aaO Rz 64; vergleiche auch Würth in Rummel, ABGB3 Paragraph 1096, Rz 12; ebenso 2 Ob 585/82 [= MietSlg 35.180]); das gilt immer dann, wenn der Bestandgeber dem Bestandnehmer den bedungenen Gebrauch, der hier auch den vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz umfasst, nicht oder nicht vollständig gewährt.

Zieht die Verletzung von Konkurrenzschutz durch den Bestandgeber - etwa infolge Abschlusses weiterer Bestandverträge mit Konkurrenzunternehmen – noch dazu - wie hier - in einem Einzugsbereich, der letztlich allein der Verfügung durch ihn bzw ihm nahestehende juristische Personen unterliegt, - beim Bestandnehmer einen erheblichen Ertragsrückgang nach sich, so wäre es nicht einzusehen, dass dieser nicht - gegebenfalls neben Schadenersatzansprüchen - auch Zinsminderung als Ausfluss der besonderen Gewährleistung nach § 1096 Abs 1 ABGB geltend machen könnte, ist doch die Konkurrenz zwischen Gewährleistung und Schadenersatz seit der Entscheidung des erkennenden als verstärkten Senats 1 Ob 536/90 (= SZ 63/37) ganz allgemein anerkannt (jetzt § 933a ABGB). Die Zinsminderung soll wie die allgemeine Gewährleistung Störungen der subjektiven Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen abhelfen. Beim Vertragsabschluss kalkuliert jede Partei, was ihr die Gegenleistung wert ist. Danach richtet sich das Ausmaß der eigenen Leistung. Entspricht die Gegenleistung nicht der eigenen Leistung, so kommt das kalkulierte Wertverhältnis aus dem Gleichgewicht. Durch die Gewährleistungsrechte soll diese Störung wieder rückgängig gemacht werden. Da nur die Wiederherstellung des Gleichgewichts angestrebt wird, ist es nicht erheblich, ob der Mangel vom Schuldner verursacht bzw verschuldet wurde (Koziol/Welser aaO 60 f); Gewährleistung steht aber auch zu, wenn die Störung vom Gewährleistungspflichtigen verursacht bzw verschuldet wurde, der andere Vertragsteil daher auch Schadenersatzansprüche geltend machen könnte. Insoweit sind daher die Grundsätze der Konkurrenz zwischen Gewährleistung und Schadenersatz, wie sie die Rechtsprechung im Anschluss an die Leitentscheidung des verstärkten Senats 1 Ob 536/90 entwickelte, auch auf den Zinsminderungsanspruch des Bestandnehmers entsprechend anzuwenden.Zieht die Verletzung von Konkurrenzschutz durch den Bestandgeber - etwa infolge Abschlusses weiterer Bestandverträge mit Konkurrenzunternehmen – noch dazu - wie hier - in einem Einzugsbereich, der letztlich allein der Verfügung durch ihn bzw ihm nahestehende juristische Personen unterliegt, - beim Bestandnehmer einen erheblichen Ertragsrückgang nach sich, so wäre es nicht einzusehen, dass dieser nicht - gegebenfalls neben Schadenersatzansprüchen - auch Zinsminderung als Ausfluss der besonderen Gewährleistung nach Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB geltend machen könnte, ist doch die Konkurrenz zwischen Gewährleistung und Schadenersatz seit der Entscheidung des erkennenden als verstärkten Senats 1 Ob 536/90 (= SZ 63/37) ganz allgemein anerkannt (jetzt Paragraph 933 a, ABGB). Die Zinsminderung soll wie die allgemeine Gewährleistung Störungen der subjektiven Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen abhelfen. Beim Vertragsabschluss kalkuliert jede Partei, was ihr die Gegenleistung wert ist. Danach richtet sich das Ausmaß der eigenen Leistung. Entspricht die Gegenleistung nicht der eigenen Leistung, so kommt das kalkulierte Wertverhältnis aus dem Gleichgewicht. Durch die Gewährleistungsrechte soll diese Störung wieder rückgängig gemacht werden. Da nur die Wiederherstellung des Gleichgewichts angestrebt wird, ist es nicht erheblich, ob der Mangel vom Schuldner verursacht bzw verschuldet wurde (Koziol/Welser aaO 60 f); Gewährleistung steht aber auch zu, wenn die Störung vom Gewährleistungspflichtigen verursacht bzw verschuldet wurde, der andere Vertragsteil daher auch Schadenersatzansprüche geltend machen könnte. Insoweit sind daher die Grundsätze der Konkurrenz zwischen Gewährleistung und Schadenersatz, wie sie die Rechtsprechung im Anschluss an die Leitentscheidung des verstärkten Senats 1 Ob 536/90 entwickelte, auch auf den Zinsminderungsanspruch des Bestandnehmers entsprechend anzuwenden.

In der Entscheidung 8 Ob 502/95 gelangte das Höchstgericht zum Schluss, sei das Pachtobjekt durch die Eröffnung eines Konkurrenzunternehmens weitgehend entwertet worden, so sei der Pächter - offenbar ganz allgemein - zur Zinsminderung berechtigt. Ob ein solcherart verallgemeinerndes Ergebnis, wofür spricht, dass der Verwendungszweck dann nahezu verfehlt wäre, die Erzielung eines gewissen Mindesterfolgs des Pächters aber wohl stets dem Vertragsabschluss zugrundegelegt sein dürfte, allen denkbaren Fallvarianten gerecht werden könnte, muss hier aus nachstehenden Erwägungen nicht abschließend geklärt werden:

Die Streitteile haben alle von den Klägern hinzunehmenden Konkurrenzverhältnisse vertraglich festgelegt; diese durften nach den Grundsätzen des redlichen Geschäftsverkehrs diese Festlegungen dahin verstehen, dass sie im Einzugsbereich des Pachtobjekts - also auf dem Gelände der Festspiele sowie der Badeanlage, das, wie erwähnt, der Ingerenz der beklagten Partei bzw ihr nahestehender juristischer Personen vorbehalten war, - einer darüber hinausgehenden Konkurrenz nicht ausgesetzt werden würden. Die Einrichtung einer "Gourmet-Zeile" mit dem von den Vorinstanzen festgestellten reichen Speisen- und Getränkeangebot und eines weiteren Restaurants kann aber gewiss der vertraglich vorbehaltenen Verabreichung "kleiner Speisen" an Veranstaltungstagen nicht gleichgehalten werden, sondern ist eine massive Konkurrenzierung des von den Klägern betriebenen Restaurants, die - sollten die übrigen Voraussetzungen zutreffen - ein Zinsminderungsbegehren rechtfertigen könnte, wäre die behauptete Einbuße beim Geschäftserfolg der Kläger tatsächlich auf den im Vertrag nicht vorgesehenen Betrieb von Konkurrenzunternehmen zurückzuführen, könnte sie also nicht durch den beim Betrieb eines solchen Unternehmens vorauszusetzenden unternehmerischen Einsatz vermieden werden (vgl dazu auch 2 Ob 676, 677/84) bzw wurden die Erfolgserwartungen beim Vertragsabschluss (1996) infolge der unerwartet hohen Steigerung der Besucherfrequenz nicht ohnehin übertroffen und der konkurrenzbedingte Umsatzrückgang dadurch zumindest ausgeglichen.Die Streitteile haben alle von den Klägern hinzunehmenden Konkurrenzverhältnisse vertraglich festgelegt; diese durften nach den Grundsätzen des redlichen Geschäftsverkehrs diese Festlegungen dahin verstehen, dass sie im Einzugsbereich des Pachtobjekts - also auf dem Gelände der Festspiele sowie der Badeanlage, das, wie erwähnt, der Ingerenz der beklagten Partei bzw ihr nahestehender juristischer Personen vorbehalten war, - einer darüber hinausgehenden Konkurrenz nicht ausgesetzt werden würden. Die Einrichtung einer "Gourmet-Zeile" mit dem von den Vorinstanzen festgestellten reichen Speisen- und Getränkeangebot und eines weiteren Restaurants kann aber gewiss der vertraglich vorbehaltenen Verabreichung "kleiner Speisen" an Veranstaltungstagen nicht gleichgehalten werden, sondern ist eine massive Konkurrenzierung des von den Klägern betriebenen Restaurants, die - sollten die übrigen Voraussetzungen zutreffen - ein Zinsminderungsbegehren rechtfertigen könnte, wäre die behauptete Einbuße beim Geschäftserfolg der Kläger tatsächlich auf den im Vertrag nicht vorgesehenen Betrieb von Konkurrenzunternehmen zurückzuführen, könnte sie also nicht durch den beim Betrieb eines solchen Unternehmens vorauszusetzenden unternehmerischen Einsatz vermieden werden vergleiche dazu auch 2 Ob 676, 677/84) bzw wurden die Erfolgserwartungen beim Vertragsabschluss (1996) infolge der unerwartet hohen Steigerung der Besucherfrequenz nicht ohnehin übertroffen und der konkurrenzbedingte Umsatzrückgang dadurch zumindest ausgeglichen.

Der verstärkte Senat formuliert daher nachstehenden Rechtssatz:

Ein durch die entgegen vertraglicher Verpflichtungen des Bestandgebers erfolgte Eröffnung von Konkurrenzunternehmen im Einzugsbereich des Bestandobjekts (mit-)verursachter erheblicher Rückgang des Geschäftserfolgs des Bestandnehmers rechtfertigt ein Zinsminderungs- bzw -befreiungsbegehren gemäß § 1096 Abs 1 ABGB.Ein durch die entgegen vertraglicher Verpflichtungen des Bestandgebers erfolgte Eröffnung von Konkurrenzunternehmen im Einzugsbereich des Bestandobjekts (mit-)verursachter erheblicher Rückgang des Geschäftserfolgs des Bestandnehmers rechtfertigt ein Zinsminderungs- bzw -befreiungsbegehren gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB.

Um diese Voraussetzungen beurteilen zu können, mangelt es - wie schon die zweite Instanz zutreffend erkannte - an ausreichenden Feststellungen, die im fortgesetzten Verfahren auf Grund der schon beantragten, gegebenenfalls nach Erörterung mit den Parteien noch zu beantragenden Beweise nachzuholen sein werden. Nach den bisherigen Feststellungen umfasste der "bedungene Gebrauch" iSd § 1096 Abs 1 ABGB jedenfalls auch die Ermöglichung der Erzielung von Erträgen (in welcher Höhe immer) im Rahmen der Festspielveranstaltungen durch Versorgung der Besucher mit Speisen und Getränken.Um diese Voraussetzungen beurteilen zu können, mangelt es - wie schon die zweite Instanz zutreffend erkannte - an ausreichenden Feststellungen, die im fortgesetzten Verfahren auf Grund der schon beantragten, gegebenenfalls nach Erörterung mit den Parteien noch zu beantragenden Beweise nachzuholen sein werden. Nach den bisherigen Feststellungen umfasste der "bedungene Gebrauch" iSd Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB jedenfalls auch die Ermöglichung der Erzielung von Erträgen (in welcher Höhe immer) im Rahmen der Festspielveranstaltungen durch Versorgung der Besucher mit Speisen und Getränken.

Weshalb das Klagebegehren unschlüssig, unbestimmt oder ungenau sein sollte, wie das die beklagte Partei in ihrem Rekurs ins Treffen führt, kann selbst dessen Ausführungen nicht entnommen werden.

Die Feststellungsklage entbehrt auch nicht des gebotenen Feststellungsinteresses. Ihre Zulässigkeit beruht auf den

Grundsätzen des Rechtsschutzbedürfnisses und der Prozessökonomie. Ihr daraus abzuleitender Zweck ist es, einerseits die Rechtslage zwischen den Parteien klarzustellen und andererseits vorbeugenden Rechtsschutz zu gewähren; das über sie ergehende Urteil soll Grundlage für die weiteren Rechtsbeziehungen zwischen diesen Parteien sein. Nach ständiger Rechtsprechung ist das Feststellungsinteresse - selbst bei schon möglicher Leistungsklage - zu bejahen, wenn das Feststellungsbegehren geeignet ist, ein für allemal Klarheit über diese Rechtsbeziehungen zu schaffen. Der Rechtssatz, eine Feststellungsklage sei unzulässig, wenn schon die Leistungsklage erhoben werden könnte, gilt nur für den Fall, dass der Leistungsanspruch den Feststellungsanspruch zur Gänze ausschöpft, wenn also über das Leistungsbegehren hinausgehende Rechtsfolgen aus der Feststellung des umstrittenen Rechtsverhältnisses oder Rechtes nicht in Betracht kommen. Können indes aus einem Gesamtanspruch lediglich Teilansprüche mit der Leistungsklage geltend gemacht werden, so wird damit der Feststellungsanspruch in aller Regel nicht ausgeschöpft (7 Ob 242/01s mwN). Da das Pachtverhältnis nach dem Vertrag erst am 31. 12. 2006 endet, es also auch noch für künftig fällig werdende Pachtzinse von Bedeutung sein wird, ob und inwieweit die Kläger zur Zinsminderung berechtigt sein werden, kann ihnen für die vorliegende Klage das gebotene Feststellungsinteresse nicht abgesprochen werden. Dass sie einen Teil der bereits entrichteten Pachtzinse zurückfordern könnten (dazu 8 Ob 526/90 [= ImmZ 1991, 360]), tut dem Feststellungsinteresse keinen Abruch (vgl dazu insb 5 Ob 768/80).Die Feststellungsklage entbehrt auch nicht des gebotenen Feststellungsinteresses. Ihre Zulässigkeit beruht auf den Grundsätzen des Rechtsschutzbedürfnisses und der Prozessökonomie. Ihr daraus abzuleitender Zweck ist es, einerseits die Rechtslage zwischen den Parteien klarzustellen und andererseits vorbeugenden Rechtsschutz zu gewähren; das über sie ergehende Urteil soll Grundlage für die weiteren Rechtsbeziehungen zwischen diesen Parteien sein. Nach ständiger Rechtsprechung ist das Feststellungsinteresse - selbst bei schon möglicher Leistungsklage - zu bejahen, wenn das Feststellungsbegehren geeignet ist, ein für allemal Klarheit über diese Rechtsbeziehungen zu schaffen. Der Rechtssatz, eine Feststellungsklage sei unzulässig, wenn schon die Leistungsklage erhoben werden könnte, gilt nur für den Fall, dass der Leistungsanspruch den Feststellungsanspruch zur Gänze ausschöpft, wenn also über das Leistungsbegehren hinausgehende Rechtsfolgen aus der Feststellung des umstrittenen Rechtsverhältnisses oder Rechtes nicht in Betracht kommen. Können indes aus einem Gesamtanspruch lediglich Teilansprüche mit der Leistungsklage geltend gemacht werden, so wird damit der Feststellungsanspruch in aller Regel nicht ausgeschöpft (7 Ob 242/01s mwN). Da das Pachtverhältnis nach dem Vertrag erst am 31. 12. 2006 endet, es also auch noch für künftig fällig werdende Pachtzinse von Bedeutung sein wird, ob und inwieweit die Kläger zur Zinsminderung berechtigt sein werden, kann ihnen für die vorliegende Klage das gebotene Feststellungsinteresse nicht abgesprochen werden. Dass sie einen Teil der bereits entrichteten Pachtzinse zurückfordern könnten (dazu 8 Ob 526/90 [= ImmZ 1991, 360]), tut dem Feststellungsinteresse keinen Abruch vergleiche dazu insb

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