

TE OGH 2002/4/17 9Ob13/02f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.04.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W***** Versicherungs-Aktiengesellschaft, *****, vertreten durch Dr. Reinhard Ratschiller, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagte Partei Ulrike G*****, Kauffrau, *****, vertreten durch Pallauf, Pullmann, Meißnitzer & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Unterlassung (Streitwert EUR 7.267,28) über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 12. November 2001, GZ 54 R 276/01d-15, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 11. Juni 2001, GZ 13 C 714/01k-9, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass die Entscheidung des Erstgerichtes einschließlich der Kostenentscheidung wiederhergestellt wird, wobei der Kostenzuspruch auf EUR 1.474,99 (darin enthalten EUR 245,83 Umsatzsteuer) zu lauten hat. Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 728,15 (= ATS 10.019,52; darin EUR 121,36 Umsatzsteuer = ATS 1.669,22) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit EUR 1.029,39 (darin EUR 83,23 Umsatzsteuer und EUR 530 Pauschalgebühr) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei beehrte, die Beklagte für schuldig zu erkennen, die Lagerung bzw Aufstellung von Gegenständen, insbesondere Waren aus ihrem Verkaufsprogramm an der Außenmauer - das heißt, fest oder lose kontaktierend - des Hauses 5020 Salzburg, ***** und dem davor liegenden Gassenbereich selbst zu unterlassen. Die klagende Partei habe als Eigentümerin des Gebäudes ***** Salzburg (*****), in welchem sie ein Altstadthotel betreibe, der Beklagten das im Erdgeschoß liegende Geschäftslokal G 6 vermietet. Da das Geschäftslokal Teil eines Gesamtkonzepts (Altstadthotel) sei, lege die klagende Partei besonderen Wert auf ein bestimmtes äußeres Erscheinungsbild, weshalb im Mietvertrag unter § 1 ausdrücklich vereinbart worden sei, dass "nur der Innenraum Gegenstand des Mietvertrages sei". Die Beklagte betreibe im Verkaufslokal einen Handel mit Geschenkartikeln, und zwar vorwiegend mit orientalischen Gebrauchs-, Zier- und Dekorationsgegenständen. Dabei habe die Beklagte die Präsentation ihres Verkaufsangebots bzw ausgewählter Stücke an die Außenmauer des Geschäfts und auf die sich vor dem Geschäftslokal befindliche Gasse verlegt. Sie sei mehrfach darauf hingewiesen worden, dass diese Vorgangsweise durch den Mietvertrag nicht gedeckt werde, dennoch setze die Beklagte dessen ungeachtet ihre Verkaufs- und Präsentationstätigkeit außerhalb des

Geschäftslokales fort. Soweit, was überdies bestritten werde, für die klagende Partei handelnde Personen der Klägerin mündlich eine über das Geschäftslokal hinausreichende Verkaufstätigkeit zugesagt hätten, sei dies unwirksam, weil im § 10 des schriftlichen Vertrages für Änderungen die Schriftform vorbehalten sei. Die klagende Partei begehrte, die Beklagte für schuldig zu erkennen, die Lagerung bzw. Aufstellung von Gegenständen, insbesondere Waren aus ihrem Verkaufsprogramm an der Außenmauer - das heißt, fest oder lose kontaktierend - des Hauses 5020 Salzburg, ***** und dem davor liegenden Gassenbereich selbst zu unterlassen. Die klagende Partei habe als Eigentümerin des Gebäudes ***** Salzburg (*****), in welchem sie ein Altstadthotel betreibe, der Beklagten das im Erdgeschoß liegende Geschäftslokal G 6 vermietet. Da das Geschäftslokal Teil eines Gesamtkonzepts (Altstadthotel) sei, lege die klagende Partei besonderen Wert auf ein bestimmtes äußeres Erscheinungsbild, weshalb im Mietvertrag unter Paragraph eins, ausdrücklich vereinbart worden sei, dass "nur der Innenraum Gegenstand des Mietvertrages sei". Die Beklagte betreibe im Verkaufslokal einen Handel mit Geschenkartikeln, und zwar vorwiegend mit orientalischen Gebrauchs-, Zier- und Dekorationsgegenständen. Dabei habe die Beklagte die Präsentation ihres Verkaufsangebots bzw. ausgewählter Stücke an die Außenmauer des Geschäfts und auf die sich vor dem Geschäftslokal befindliche Gasse verlegt. Sie sei mehrfach darauf hingewiesen worden, dass diese Vorgangsweise durch den Mietvertrag nicht gedeckt werde, dennoch setze die Beklagte dessen ungeachtet ihre Verkaufs- und Präsentationstätigkeit außerhalb des Geschäftslokales fort. Soweit, was überdies bestritten werde, für die klagende Partei handelnde Personen der Klägerin mündlich eine über das Geschäftslokal hinausreichende Verkaufstätigkeit zugesagt hätten, sei dies unwirksam, weil im Paragraph 10, des schriftlichen Vertrages für Änderungen die Schriftform vorbehalten sei.

Die klagende Partei erklärte ausdrücklich, dass sie keinen Teilzuspruch in der Form begehere, dass nur die Benützung der Außenfassade (Anlehnen etc) untersagt werde, sondern dass ihr Interesse ausschließlich darauf gerichtet sei, sowohl den Gebrauch der Fassade als auch die Benützung des Gassenbereiches vor dem Geschäftslokal selbst zu untersagen, sodass ein Teilzuspruch für sie nicht in Betracht komme (AS 24).

Ergänzend brachte die klagende Partei vor, "privatrechtliche Nutzungsrechte" am D*****gässchen zu haben, welches einen unabdingbaren Bestandteil des Gesamtkomplexes darstelle. Hilfsweise werde das Unterlassungsbegehren daher auch auf "nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch" gestützt. Das "D*****gässchen" gehöre seit unvordenklichen Zeiten zum Komplex "H*****"; dieser Bereich werde auch bei der Grundsteuerbemessung für die klagende Partei einbezogen. Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Außer für die gelegentliche Berührung durch oder für das Anlehnen von Ausstellungsstücken habe sie die Außenmauer nicht benützt, sie erhebe auch keinen Anspruch darauf. Sie habe schon geraume Zeit vor Einbringung der Klage dafür gesorgt, dass Verkaufsgegenstände nicht bzw. so wenig wie möglich mit der Mauer in Berührung kommen. Die Untersagung einer Geschäftstätigkeit außerhalb des Lokals auf der Gasse sei auch bei weitester Auslegung nicht vom Vertrag umfasst. Die Aufstellung von Gegenständen erfolge ausschließlich auf öffentlichem Grund, wofür die Beklagte auch eine öffentlich-rechtliche Bewilligung erwirkt habe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Es traf im Wesentlichen folgende Feststellungen:

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 27. 8. 1998 vermietete die klagende Partei das Geschäftslokal G6 in dem ihr gehörenden Gebäude 5020 Salzburg, ***** (früher "H*****"), in welchem auch das Hotel "A*****" betrieben wird, an die Beklagte. Bei diesem Altstadthotel handelt es sich um ein "5-Sterne-Hotel". Da die klagende Partei besonderen Wert auf ein bestimmtes äußeres Erscheinungsbild legte, nahm sie unter § 1 (Mietgegenstand) ausdrücklich den Passus auf, dass nur der Innenraum Gegenstand des Mietvertrages sei. Mündliche Zusatzvereinbarungen konnte das Erstgericht nicht feststellen. Das Bestandsobjekt liegt im Bereich von Kaffeehausbetrieben, die auch über Schanigärten mit Stühlen und Sonnenschirmen verfügen. Da die Präsentation von Verkaufsware im öffentlichen Raum für die beklagte Partei eine Existenzgrundlage darstellte, erwirkte sie beim Magistrat Salzburg die Genehmigung gemäß § 82 Abs 1 und 5 StVO, Waren auf öffentlichem Grund links und rechts vom Geschäftseingang ***** auszustellen. Dieser Bescheid vom 12. Oktober 1999 ist nach wie vor in Kraft. Die Beklagte stellte in der Folge abwechselnd Gegenstände im D*****gässchen auf, nämlich Vasen, Wasserpfeifen oder Kleiderständer mit Kleidern. Seit einer Beanstandung durch die klagende Partei im Mai 2000 achtete die Beklagte darauf, dass Ausstellungsstücke mit der Außenmauer des Gebäudes nicht mehr in Berührung kamen. Eine Ausnahmesituation bestand lediglich kurzfristig während eines Umbaus Ende März, Anfang April 2001 benutzte die Beklagte vorübergehend erneut die Außenmauer, indem sie dort Gegenstände aufhängte und anlehnte. Mit schriftlichem Mietvertrag vom 27. 8. 1998 vermietete die klagende Partei das Geschäftslokal G6 in dem ihr gehörenden Gebäude 5020 Salzburg, ***** (früher "H*****"), in welchem auch das Hotel

"A*****" betrieben wird, an die Beklagte. Bei diesem Altstadtotel handelt es sich um ein "5-Sterne-Hotel". Da die klagende Partei besonderen Wert auf ein bestimmtes äußeres Erscheinungsbild legte, nahm sie unter Paragraph eins, (Mietgegenstand) ausdrücklich den Passus auf, dass nur der Innenraum Gegenstand des Mietvertrages sei. Mündliche Zusatzvereinbarungen konnte das Erstgericht nicht feststellen. Das Bestandsobjekt liegt im Bereich von Kaffeehausbetrieben, die auch über Schanigärten mit Stühlen und Sonnenschirmen verfügen. Da die Präsentation von Verkaufsware im öffentlichen Raum für die beklagte Partei eine Existenzgrundlage darstellte, erwirkte sie beim Magistrat Salzburg die Genehmigung gemäß Paragraph 82, Absatz eins und 5 StVO, Waren auf öffentlichem Grund links und rechts vom Geschäftseingang ***** auszustellen. Dieser Bescheid vom 12. Oktober 1999 ist nach wie vor in Kraft. Die Beklagte stellte in der Folge abwechselnd Gegenstände im D*****gässchen auf, nämlich Vasen, Wasserpfeifen oder Kleiderständer mit Kleidern. Seit einer Beanstandung durch die klagende Partei im Mai 2000 achtete die Beklagte darauf, dass Ausstellungsstücke mit der Außenmauer des Gebäudes nicht mehr in Berührung kamen. Eine Ausnahmesituation bestand lediglich kurzfristig während eines Umbaus Ende März, Anfang April 2001 benutzte die Beklagte vorübergehend erneut die Außenmauer, indem sie dort Gegenstände aufhängte und anlehnte.

Die klagende Partei wies die Beklagte mehrmals darauf hin, dass diese Art der Geschäftstätigkeit, nämlich Aufstellen von Gegenständen vor dem Lokal, vom Mietvertrag nicht gedeckt sei und im Hinblick auf das Gesamtkonzept nicht gewünscht werde, weshalb die Beklagte zur Unterlassung aufgefordert wurde. Das D*****gässchen, wo die Gegenstände aufgestellt wurden, ist öffentliches Gut. Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass mit der ungewöhnlichen Formulierung in § 1 des schriftlichen Mietvertrages "Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes" nur die Benützung von Fassadenteilen durch die Beklagte ausgeschlossen werden sollte. Dies habe die Beklagte nunmehr unterlassen, sodass es an einer Wiederholungsgefahr mangle. Darüber hinaus sei die klagende Partei aber nicht berechtigt, der beklagten Partei das Aufstellen von Gegenständen auf öffentlichem Grund zu untersagen. Weder der Vertrag noch andere Rechtsgrundlagen räumten der klagenden Partei ein solches Untersagungsrecht ein. Unabhängig vom Fehlen der Wiederholungsgefahr komme ein Teilzuspruch (Unterlassung der Benützung der Fassade) deshalb nicht in Betracht, weil das Interesse der klagenden Partei ausschließlich auf ein Gesamtverbot gerichtet sei. Die klagende Partei wies die Beklagte mehrmals darauf hin, dass diese Art der Geschäftstätigkeit, nämlich Aufstellen von Gegenständen vor dem Lokal, vom Mietvertrag nicht gedeckt sei und im Hinblick auf das Gesamtkonzept nicht gewünscht werde, weshalb die Beklagte zur Unterlassung aufgefordert wurde. Das D*****gässchen, wo die Gegenstände aufgestellt wurden, ist öffentliches Gut. Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass mit der ungewöhnlichen Formulierung in Paragraph eins, des schriftlichen Mietvertrages "Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes" nur die Benützung von Fassadenteilen durch die Beklagte ausgeschlossen werden sollte. Dies habe die Beklagte nunmehr unterlassen, sodass es an einer Wiederholungsgefahr mangle. Darüber hinaus sei die klagende Partei aber nicht berechtigt, der beklagten Partei das Aufstellen von Gegenständen auf öffentlichem Grund zu untersagen. Weder der Vertrag noch andere Rechtsgrundlagen räumten der klagenden Partei ein solches Untersagungsrecht ein. Unabhängig vom Fehlen der Wiederholungsgefahr komme ein Teilzuspruch (Unterlassung der Benützung der Fassade) deshalb nicht in Betracht, weil das Interesse der klagenden Partei ausschließlich auf ein Gesamtverbot gerichtet sei.

Das Berufungsgericht änderte über Berufung der klagenden Partei das Ersturteil dahin ab, dass es dem Klagebegehren stattgab. Es vertrat die Rechtsansicht, dass die klagende Partei der Beklagten nur die Benützung des Innenraums des Mietgegenstandes zur Verfügung gestellt habe. Alle anderen Rechte, die mit dem Hauseigentum in Verbindung stünden, seien somit bei der klagenden Partei verblieben. Dazu gehöre zweifellos die Nutzung der Außenfassade. Wenn vereinzelt die Auffassung vertreten werde, dass dem Vermieter ein Untersagungsanspruch nicht zustehe, soweit der Mieter öffentlichen Grund benütze, könne dem in dieser Allgemeinheit nicht gefolgt werden (anders beispielsweise 7 Ob 152/00d = wobl 2000/200). Die Mieterin betreibe ihr Gewerbe vom Bestandraum aus. Dabei müsse es gleichgültig sein, ob die Beeinträchtigung der Vermieterrechte dadurch geschehen, ob man nun nicht in gestatteter Weise direkt die Außenfassade des Gebäudes nutze oder ob man die Außenfassade dadurch in Anspruch nehme, dass man sie mit Gegenständen, wenn auch in geringem Abstand davon platziert, verstelle. Es sei für die Beeinträchtigung der Rechte des Eigentümers und Vermieters unerheblich, ob dieses Verstellen von eigenem Grund oder von fremdem Grund aus erfolge (hiezue berief sich das Berufungsgericht auf die Entscheidungen 1 Ob 22/54 = SZ 27/82 und 1 Ob 120/98y = immolex 1999/9). Die Wiederholungsgefahr sei nach wie vor aufrecht. Die Beklagte habe den Anspruch der Klägerin nicht anerkannt. Vielmehr habe sie das Klagebegehren bestritten und in Abrede gestellt, dass sie die Haus- und Außenmauer beanspruche.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstandes S 260.000 übersteige und erklärte eine Revision für nicht zulässig. Gegen diese Entscheidung richtet sich die außerordentliche Revision der beklagten Partei aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung sowie der Mangelhaftigkeit des Verfahrens mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass das Klagebegehren abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die klagende Partei beantragte, der Revision nicht Folge zu geben. Die Revision ist zulässig, weil die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes weder durch gesetzliche Vermieterrechte generell noch durch den Wortsinn des konkreten Mietvertrages gedeckt ist und eine über den Text hinausgehende Parteienabsicht nicht festgestellt ist; sie ist auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der behauptete Mangel des Berufungsverfahrens wurde geprüft, er liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). Der behauptete Mangel des Berufungsverfahrens wurde geprüft, er liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Zur Rechtsrüge:

Befugnisse des Vermieters an vor seinem Objekt gelegenen öffentlichem Grund scheiden als Gegenstand des mit einem Mieter geschlossenen Vertrages schon regelmäßig deshalb aus, weil sie sich eben nicht im Eigentum des Vermieters befinden.

Sowohl die vom Berufungsgericht abgelehnte Entscheidung wobl 2000/200 als auch die zur Stützung der allgemeinen Rechtsauffassung herangezogene Entscheidung immolex 1999/9 sind für den vorliegenden Sachverhalt ohne Relevanz. Diese Entscheidungen haben nämlich ausschließlich Wiener Verhältnisse zum Gegenstand, bei denen § 2 Abs 5 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966, LGBl W 1966/20 idF LGBl W 1982/13, die Erteilung der Erlaubnis für den Gebrauch öffentlichen Gemeindegrundes, welcher als Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr dient, samt den dazugehörigen Anlagen und des darüber befindlichen Luftraums von der Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft abhängig macht, von der aus der Gebrauch erfolgt oder erfolgen soll. Ob nun ein Mieter aus dem Vertrag heraus das Recht hat, eine solche Zustimmung vom Vermieter zu begehren, ist im vorliegenden Fall ohne Belang. Hier wurde eine Genehmigung ausschließlich auf Grund des § 82 Abs 1 und 5 StVO 1960 begehrt und erteilt. In einem solchen Verfahren nach der StVO haben aber die Anrainer nicht einmal Parteistellung (VwGH vom 16. 12. 1992, 92/02/0299; vom 27. 2. 1996, 96/05/0013). Auch der in SZ 27/82 behandelte Sachverhalt ist mit dem gegenständlichen nicht vergleichbar. Dort war es so, dass die Wandfläche für einen Schaukasten vermietet, vom Mieter aber die Aufstellungsart in der Form gewählt worden war, dass der Schaukasten zwar auf öffentlichem Grund befestigt, aber so nahe zur Wand aufgestellt worden war, dass eine andere Benutzung derselben nicht mehr in Frage kam. Das Aufstellen von beweglichen, jederzeit entfernbaren Kaufgegenständen kann damit nicht gleichgesetzt werden. Die klagende Partei könnte sich daher nur auf ein vertragliches Verbot stützen. Auch bei der Vertragsauslegung (§ 914 ABGB) hat die wörtliche Auslegung am Anfang des Interpretationsvorganges zu stehen (Rummel in Rummel I3 Rz 4 zu § 914 mwN). Eigentliches Ziel der (einfachen) Auslegung ist die Feststellung der Parteienabsicht und dabei ist freilich zu beachten, dass die Auslegung der einzelnen Erklärungen am "Empfängerhorizont" zu messen sind. Aus dem Wortlaut "Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes" lässt sich wohl erschließen, dass ein Nutzungsrecht der Mieterin sowohl an der Außenmauer als auch an der ebenfalls im Privateigentum des Vermieters stehenden Passage ausgeschlossen werden sollte, doch lässt sich daraus das weitergehende Verbot des Aufstellens von Gegenständen auf öffentlichem Grund nicht ohne weiteres ableiten. Vom Empfängerhorizont einer an einer Anmietung interessierten Geschäftsfrau musste es keineswegs umfasst sein, dass die klagende Partei derartiges Gewicht auf das äußere Erscheinungsbild ihres Objektes legte, dass jede Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes, das heißt auch durch das Aufstellen von Gegenständen vor dem Gebäude, vermieden werden musste. Da die einfache Auslegung ein solches Verbot nicht umfasst, könnte nur eine über den schriftlichen Text hinaus bestehende Parteienabsicht oder aber ergänzende Vertragsauslegung zu dem von der klagenden Partei gewünschten Ergebnis führen. Eine über den Vertragstext hinausgehende Parteienabsicht konnte, wie schon erwähnt, nicht festgestellt werden. Auch für eine ergänzende Vertragsauslegung bietet sich mangels einer Vertragslücke keine Anwendungsmöglichkeit: Sowohl die vom Berufungsgericht abgelehnte Entscheidung wobl 2000/200 als auch die zur Stützung der allgemeinen Rechtsauffassung herangezogene Entscheidung immolex 1999/9 sind für den vorliegenden Sachverhalt ohne Relevanz. Diese Entscheidungen haben nämlich ausschließlich Wiener Verhältnisse zum Gegenstand, bei denen Paragraph 2, Absatz 5, des Gebrauchsabgabegesetzes 1966, LGBl W 1966/20 in der Fassung LGBl W 1982/13, die Erteilung der Erlaubnis für den Gebrauch öffentlichen Gemeindegrundes, welcher als Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr dient, samt den

dazugehörigen Anlagen und des darüber befindlichen Luftraums von der Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft abhängig macht, von der aus der Gebrauch erfolgt oder erfolgen soll. Ob nun ein Mieter aus dem Vertrag heraus das Recht hat, eine solche Zustimmung vom Vermieter zu begehren, ist im vorliegenden Fall ohne Belang. Hier wurde eine Genehmigung ausschließlich auf Grund des Paragraph 82, Absatz eins und 5 StVO 1960 begehrt und erteilt. In einem solchen Verfahren nach der StVO haben aber die Anrainer nicht einmal Parteistellung (VwGH vom 16. 12. 1992, 92/02/0299; vom 27. 2. 1996, 96/05/0013). Auch der in SZ 27/82 behandelte Sachverhalt ist mit dem gegenständlichen nicht vergleichbar. Dort war es so, dass die Wandfläche für einen Schaukasten vermietet, vom Mieter aber die Aufstellungsart in der Form gewählt worden war, dass der Schaukasten zwar auf öffentlichem Grund befestigt, aber so nahe zur Wand aufgestellt worden war, dass eine andere Benutzung derselben nicht mehr in Frage kam. Das Aufstellen von beweglichen, jederzeit entfernbaren Kaufgegenständen kann damit nicht gleichgesetzt werden. Die klagende Partei könnte sich daher nur auf ein vertragliches Verbot stützen. Auch bei der Vertragsauslegung (Paragraph 914, ABGB) hat die wörtliche Auslegung am Anfang des Interpretationsvorganges zu stehen (Rummel in Rummel I3 Rz 4 zu Paragraph 914, mwN). Eigentliches Ziel der (einfachen) Auslegung ist die Feststellung der Parteienabsicht und dabei ist freilich zu beachten, dass die Auslegung der einzelnen Erklärungen am "Empfängerhorizont" zu messen sind. Aus dem Wortlaut "Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes" lässt sich wohl erschließen, dass ein Nutzungsrecht der Mieterin sowohl an der Außenmauer als auch an der ebenfalls im Privateigentum des Vermieters stehenden Passage ausgeschlossen werden sollte, doch lässt sich daraus das weitergehende Verbot des Aufstellens von Gegenständen auf öffentlichem Grund nicht ohne weiteres ableiten. Vom Empfängerhorizont einer an einer Anmietung interessierten Geschäftsfrau musste es keineswegs umfasst sein, dass die klagende Partei derartiges Gewicht auf das äußere Erscheinungsbild ihres Objektes legte, dass jede Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes, das heißt auch durch das Aufstellen von Gegenständen vor dem Gebäude, vermieden werden musste. Da die einfache Auslegung ein solches Verbot nicht umfasst, könnte nur eine über den schriftlichen Text hinaus bestehende Parteienabsicht oder aber ergänzende Vertragsauslegung zu dem von der klagenden Partei gewünschten Ergebnis führen. Eine über den Vertragstext hinausgehende Parteienabsicht konnte, wie schon erwähnt, nicht festgestellt werden. Auch für eine ergänzende Vertragsauslegung bietet sich mangels einer Vertragslücke keine Anwendungsmöglichkeit:

Die Regelung der Benützung an ein Mietobjekt angrenzenden öffentlichen Gutes ist nicht der übliche Inhalt einer Mietvereinbarung.

Wenn es auch der subjektiven, jedoch objektiv nicht zum Ausdruck gekommenen Absicht der klagenden Partei entsprochen haben mag, jedwede Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes ihres Hauses durch einen Mieter hintanzuhalten, wäre es an ihr gelegen, eine entsprechend klare Bestimmung in den Vertrag aufzunehmen, was jedoch unterblieben ist.

Im Zusammenhang damit ist auch auf die vom Berufungsgericht nicht erledigte Rüge eines angeblichen Mangels des Verfahrens erster Instanz einzugehen, wonach nicht festgestellt worden sei, dass die klagende Partei eine Nutzung der Verkehrsfläche auch aus Gründen des Privatrechtes untersagen könne. Dem ist entgegenzuhalten, dass die klagende Partei kein nachvollziehbares Vorbringen über den Bestand von Sachenrechten an dem vor dem Hotel befindlichen Gässchen vorgebracht hat. Insbesondere wurden im Verfahren erster Instanz die für eine (- erst im Berufungsverfahren behauptete -) Ersitzung notwendigen Voraussetzungen nicht konkretisiert. Das Vorbringen "dass das D****gässchen seit unvordenklichen Zeiten zum Komplex des "H*****" gehört habe" erfüllt diese Voraussetzungen jedenfalls nicht. Auch die behauptete Vorschreibung von Grundsteuern wäre unbeachtlich. Die Bindung der Gerichte an Bescheide der Verwaltungsbehörde umfasst nämlich nicht deren rechtliche Beurteilung, mag sie auch auf identer Sachverhaltsgrundlage beruhen. Dies trifft insbesondere auch auf die Vorfragenbeurteilung durch die Finanzbehörde zu (stRsp zuletzt 9 ObA 22/01b = wbl 2001, 583).

Die klagende Partei hat somit keinen Anspruch auf Unterlassung einer Benützung der vor dem Mietobjekt gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche durch die Beklagte. Ob im vorliegenden Fall Wiederholungsgefahr betreffend die Benützung der Außenfassade durch die Beklagte besteht, kann auf sich beruhen, weil ein Teilzuspruch ohnehin nicht in Frage kommt. Die klagende Partei hat nämlich ausdrücklich erklärt (- und noch im Revisionsverfahren bekräftigt -), nur an einer Gesamtstattgebung Interesse zu haben und eine Teilstattgebung abzulehnen. An dieses Sachbegehren ist das Gericht gemäß § 405 ZPO gebunden, sodass der sonst mögliche Zuspruch eines minus nicht in Frage kommt. Die klagende Partei hat somit keinen Anspruch auf Unterlassung einer Benützung der vor dem Mietobjekt gelegenen

öffentlichen Verkehrsfläche durch die Beklagte. Ob im vorliegenden Fall Wiederholungsgefahr betreffend die Benützung der Außenfassade durch die Beklagte besteht, kann auf sich beruhen, weil ein Teilzuspruch ohnehin nicht in Frage kommt. Die klagende Partei hat nämlich ausdrücklich erklärt (- und noch im Revisionsverfahren bekräftigt -), nur an einer Gesamtstattgebung Interesse zu haben und eine Teilstattgebung abzulehnen. An dieses Sachbegehren ist das Gericht gemäß Paragraph 405, ZPO gebunden, sodass der sonst mögliche Zuspruch eines minus nicht in Frage kommt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41 bzw - für die Rechtsmittelverfahren - auch auf § 50 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41, bzw - für die Rechtsmittelverfahren - auch auf Paragraph 50, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E65140 9Ob13.02f

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0090OB00013.02F.0417.000

Dokumentnummer

JJT_20020417_OGH0002_0090OB00013_02F0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at