jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/28 6Ob104/99h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.05.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag. Engelmaier als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B*****, vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Marianne S*****, vertreten durch Lirk, Ramsauer, Perner & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Zustimmung zu Umbauarbeiten, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 2. Februar 1999, GZ 54 R 492/98m-17, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Zell am See vom 14. Oktober 1998, GZ 2 C 27/98s-11, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, ihre Zustimmung zu den Baumaßnahmen gemäß dem Einreichplan vom März 1996, verfaßt von Architekt DI Peter S***** (Beilage ./C), zu erteilen, abgewiesen wird.

Die klagende Partei hat der beklagten Partei nachstehenden Kosten binnen 14 Tagen zu ersetzen: An Kosten des Verfahrens erster Instanz 16.303,56 S (darin 2.717,26 S USt), an Kosten des Berufungsverfahrens 17.019,60 S (darin 2.394,80 S USt und 2.650 S Barauslagen) und an Kosten des Revisionsverfahrens 7.368,88 S (darin 676,48 USt und 3.310 S Barauslagen).

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstückes Nr 157/2 EZ 214 37303 des Grundbuches für die Katestralgemeinde B*****. Sie hatte am 26. 5. 1985 Teile des darauf befindlichen Gebäudes an die Rechtsvorgängerin der Klägerin vermietet. Das Mietverhältnis begann am 1. 12. 1986 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. §§ 6, 7 und § 8 Pkt 11 des Mietvertrages lauten:Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstückes Nr 157/2 EZ 214 37303 des Grundbuches für die Katestralgemeinde B*****. Sie hatte am 26. 5. 1985 Teile des darauf befindlichen Gebäudes an die Rechtsvorgängerin der Klägerin vermietet. Das Mietverhältnis begann am 1. 12. 1986 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Paragraphen 6,, 7 und Paragraph 8, Pkt 11 des Mietvertrages lauten:

"§ 6 Instandhaltung und Instandsetzung:

Das Mietobjekt wird vom Vermieter im besichtigten Zustand übernommen. Über allenfalls vorhandene ersichtliche Mängel sowie über beabsichtigte Ausbauten oder Umgestaltungen des Mietobjektes wird einvernehmlich ein Protokoll durch die Vertragsteile erstellt. ....

§ 7 bauliche Veränderungen und Einbauten:Paragraph 7, bauliche Veränderungen und Einbauten:

Der Vermieter erteilt dem Mieter hiemit seine Zustimmung zur Vornahme von baulichen Veränderungen gemäß dem oben zu § 6 erwähnten Protokoll sowie für weitere für eine optimale Nutzung des Mietobjektes zweckdienliche Baumaßnahmen auch in Zukunft nach schriftlichem Einvernehmen. ....Der Vermieter erteilt dem Mieter hiemit seine Zustimmung zur Vornahme von baulichen Veränderungen gemäß dem oben zu Paragraph 6, erwähnten Protokoll sowie für weitere für eine optimale Nutzung des Mietobjektes zweckdienliche Baumaßnahmen auch in Zukunft nach schriftlichem Einvernehmen. ....

§ 8 Pkt 11 Konkurrenzklausel/Fleisch- und Wurstwaren:Paragraph 8, Pkt 11 Konkurrenzklausel/Fleisch- und Wurstwaren:

Der Mieter verpflichtet sich für die Zeit des Mietverhältnisses bis 30. 9. 1996 im gegenständlichen Markt kein Frischfleisch zu verkaufen. Das Verkaufen von Wurst- und Selchwaren im SB wird dem Mieter auf einer Verkaufsfläche von 1 m Breite gestattet".

Die Klägerin ist am 1. 11. 1995 in diesen Mietvertrag eingetreten. Sie beabsichtigt, Instandsetzungs- und Umauabeiten durchzuführen, um das Bestandobjekt in einen ihren übrigen Filialen entsprechenden Standard zu versetzen. Die Beklagte verweigert ihre Zustimmung zur Unterfertigung der Einreichpläne mit der Begründung, sie stimme diesen Baumaßnahmen nicht zu, weil sie durch den Mietvertrag nicht gedeckt seien.

Mit ihrer daraufhin eingebrachten Klage begehrt die Klägerin Zustimmung zu den Baumaßnahmen gemäß dem Einreichplan von März 1996, verfaßt von Architekt DI Peter S***** Beilage ./C. Die geplanten Maßnahmen dienten der optimalen Nutzung des Mietobjekts, die Beklagte habe für ihre Weigerung sachliche Gründe nicht vorbringen können. Soweit sich die Beklagte auf die im Mietvertrag vereinbarte Konkurrenzklausel berufe, sei diese nicht mehr wirksam, sie sei mit 30. 9. 1996 befristet gewesen.

Die Beklagte beantragte Klageabweisung. Die Klägerin plane nicht nur Instandsetzungs- sondern auch Umbauarbeiten, denen sie als Bestandgeberin zustimmen müsse. Die geplante Errichtung einer Fleischabteilung widerspreche der vertraglichen Konkurrenzklausel.

Das Erstgericht verurteilte die Beklagte zur Zustimmung zu den geplanten Baumaßnahmen mit Ausnahme des Fleischarbeits- und Kühlraumes. Es stellte über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus fest, daß die von Architekt S***** geplanten Instandsetzungs- und Umbauarbeiten auch die komplette Erneuerung der Kühlanlagen umfasse. Es werde ein Büroraum geschaffen und ein davon getrennter Aufenthaltsraum für das Personal. An Umbauten seien auch die Schaffung eines bisher nicht vorhandenen Fleischarbeitsraumes mit entsprechendem Fleischkühlraum und ein Kältemaschinenraum vorgesehen. Die Aufstellung der geplanten neuen Kühlanlage verbunden mit der Errichtung des Kühlmaschinenraumes, des Büros und des Fleischarbeitsraumes sei bewilligungspflichtig. Die Beklagte verweigere die Zustimmung unter Hinweis auf § 7 des Mietvertrages. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, die Beklagte habe im Mietvertrag vorab die - unbefristete - Zustimmung zur einmaligen Vornahme baulicher Veränderungen erteilt. Der Umfang dieser Zustimmung sei aber im Zusammenhang mit der Konkurrenzklausel des § 7 des Mietvertrages auszulegen, umfasse daher nur solche Maßnahmen, die sich im Rahmen der Konkurrenzklausel hielten. Die darüber hinausgehenden Umbauarbeiten (Fleischarbeitsraum und Fleischkühlraum) bedürften daher des vorherigen Einvernehmens. Dem Mietvertrag sei nicht zu entnehmen, daß die Beklagte diesen Umbauten zustimmen müsse.Das Erstgericht verurteilte die Beklagte zur Zustimmung zu den geplanten Baumaßnahmen mit Ausnahme des Fleischarbeits- und Kühlraumes. Es stellte über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus fest, daß die von Architekt S***** geplanten Instandsetzungs- und Umbauarbeiten auch die komplette Erneuerung der Kühlanlagen umfasse. Es werde ein Büroraum geschaffen und ein davon getrennter Aufenthaltsraum für das Personal. An Umbauten seien auch die Schaffung eines bisher nicht vorhandenen Fleischarbeitsraumes mit entsprechendem Fleischkühlraum und ein Kältemaschinenraum vorgesehen. Die Aufstellung der geplanten neuen Kühlanlage verbunden mit der Errichtung des Kühlmaschinenraumes, des Büros und des Fleischarbeitsraumes sei bewilligungspflichtig. Die Beklagte verweigere die Zustimmung unter Hinweis auf Paragraph 7, des Mietvertrages. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, die Beklagte habe im Mietvertrag vorab die - unbefristete - Zustimmung zur einmaligen Vornahme baulicher Veränderungen erteilt. Der Umfang dieser Zustimmung sei aber im Zusammenhang mit der Konkurrenzklausel des Paragraph 7, des Mietvertrages auszulegen, umfasse daher nur solche Maßnahmen, die sich im Rahmen der Konkurrenzklausel hielten.

Die darüber hinausgehenden Umbauarbeiten (Fleischarbeitsraum und Fleischkühlraum) bedürften daher des vorherigen Einvernehmens. Dem Mietvertrag sei nicht zu entnehmen, daß die Beklagte diesen Umbauten zustimmen müsse.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge; hingegen gab es der Berufung der Klägerin Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil im Sinne einer vollständigen Klagestattgebung ab. Es sprach aus, daß der Entscheidungsgegenstand 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil zur Frage, inwieweit bei Geschäftsräumen jede dem Geschäftszweck dienende Umbauarbeit zu gestatten sei, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle. Das Klagebegehren sei ausreichend bestimmt, gehe doch der Umfang der beabsichtigten Maßnahmen aus den Festellungen des Erstgerichts hervor. Der Urteilsspruch verweise auf den Einreichplan Beilage ./C und sei damit ausreichend bestimmt. Der Umfang des Gebrauchsrechtes des Bestandnehmers richte sich nach dem Inhalt des Vertrages, nach dem Zweck des Bestandverhältnisses, nach Ortsgebrauch und Verkehrssitte, die dann keine Rolle spiele, wenn eine vertragliche Regelung existiere. Abgesehen davon, daß § 7 des Mietvertrages die Zustimmung des Vermieters zu "für eine optimale Nutzung des Mietobjekts zweckdienlichen Baumaßnahmen nach schriftlichem Einvernehmen" vorsehe, habe der Bestandnehmer auch den gesetzlichen Anspruch auf bauliche Veränderungen, soweit diese durch die vertragsmäßige Benutzung der Bestandsache erforderlich werden, sofern dadurch die Substanz des Hauses nicht verletzt und wichtige Interessen des Vermieters nicht beeinträchtigt werden. Die Beklagte habe substantielle und sachliche Einwendungen gegen das Bauvorhaben nicht vorgebracht. Sie habe nur insoweit eine Interessenverletzung geltend gemacht, als sie sich auf die Konkurrenzklausel berufen habe. Diese sei jedoch mit 30. 9. 1996 ausgelaufen, sodaß die Klägerin seit 1. 10. 1996 berechtigt sei, Frischfleisch zu verkaufen. Die angeführte Interessenverletzung sei damit unbeachtlich. Es sei nicht zu bezweifeln, daß die geplanten Umbauarbeiten im Sinn des § 7 des Mietvertrages "für die optimale Nutzung des Mietobjekts zweckdienliche Baumaßnahmen" darstellen. Die Auffassung der Beklagten, sie könne derartige Maßnahmen nach Willkür verbieten, sei sowohl mit § 1098 ABGB als auch mit dem Vertragstext unvereinbar.Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge; hingegen gab es der Berufung der Klägerin Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil im Sinne einer vollständigen Klagestattgebung ab. Es sprach aus, daß der Entscheidungsgegenstand 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil zur Frage, inwieweit bei Geschäftsräumen jede dem Geschäftszweck dienende Umbauarbeit zu gestatten sei, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle. Das Klagebegehren sei ausreichend bestimmt, gehe doch der Umfang der beabsichtigten Maßnahmen aus den Festellungen des Erstgerichts hervor. Der Urteilsspruch verweise auf den Einreichplan Beilage ./C und sei damit ausreichend bestimmt. Der Umfang des Gebrauchsrechtes des Bestandnehmers richte sich nach dem Inhalt des Vertrages, nach dem Zweck des Bestandverhältnisses, nach Ortsgebrauch und Verkehrssitte, die dann keine Rolle spiele, wenn eine vertragliche Regelung existiere. Abgesehen davon, daß Paragraph 7, des Mietvertrages die Zustimmung des Vermieters zu "für eine optimale Nutzung des Mietobjekts zweckdienlichen Baumaßnahmen nach schriftlichem Einvernehmen" vorsehe, habe der Bestandnehmer auch den gesetzlichen Anspruch auf bauliche Veränderungen, soweit diese durch die vertragsmäßige Benutzung der Bestandsache erforderlich werden, sofern dadurch die Substanz des Hauses nicht verletzt und wichtige Interessen des Vermieters nicht beeinträchtigt werden. Die Beklagte habe substantielle und sachliche Einwendungen gegen das Bauvorhaben nicht vorgebracht. Sie habe nur insoweit eine Interessenverletzung geltend gemacht, als sie sich auf die Konkurrenzklausel berufen habe. Diese sei jedoch mit 30. 9. 1996 ausgelaufen, sodaß die Klägerin seit 1. 10. 1996 berechtigt sei, Frischfleisch zu verkaufen. Die angeführte Interessenverletzung sei damit unbeachtlich. Es sei nicht zu bezweifeln, daß die geplanten Umbauarbeiten im Sinn des Paragraph 7, des Mietvertrages "für die optimale Nutzung des Mietobjekts zweckdienliche Baumaßnahmen" darstellen. Die Auffassung der Beklagten, sie könne derartige Maßnahmen nach Willkür verbieten, sei sowohl mit Paragraph 1098, ABGB als auch mit dem Vertragstext unvereinbar.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist zulässig und berechtigt.

Die Klägerin stützt ihr Begehren auf die im Mietvertrag getroffene vertragliche Regelung. Über ihren Anspruch ist daher im streitigen Verfahren zu entscheiden, auch wenn sie ihr Begehren auf § 1098 ABGB iVm § 9 MRG (für welches das außerstreitige Verfahren zuständig wäre) hätte gründen können (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 3 zu § 9 MRG und Rz 4 f zu § 37 MRG). Stellt sich aber der im Prozeß geltend gemachte Rechtsgrund als unrichtig heraus, ist die Klage selbst dann abzuweisen, wenn der auf das Gesetz gestützte Antrag im außerstreitigen Verfahren erfolgreich

gewesen wäre (Würth/Zingher aaO Rz 5 zu § 37 MRG).Die Klägerin stützt ihr Begehren auf die im Mietvertrag getroffene vertragliche Regelung. Über ihren Anspruch ist daher im streitigen Verfahren zu entscheiden, auch wenn sie ihr Begehren auf Paragraph 1098, ABGB in Verbindung mit Paragraph 9, MRG (für welches das außerstreitige Verfahren zuständig wäre) hätte gründen können (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 3 zu Paragraph 9, MRG und Rz 4 f zu Paragraph 37, MRG). Stellt sich aber der im Prozeß geltend gemachte Rechtsgrund als unrichtig heraus, ist die Klage selbst dann abzuweisen, wenn der auf das Gesetz gestützte Antrag im außerstreitigen Verfahren erfolgreich gewesen wäre (Würth/Zingher aaO Rz 5 zu Paragraph 37, MRG).

Die Revision wendet sich zurecht gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung des Mietvertrages. Sie macht geltend, der die Konkurrenzklausel enthaltende § 8 Pkt 11 des Mietvertrages müsse im Zusammenhang mit der Vertragsdauer gesehen werden. Zweck der Konkurrenzklausel sei es gewesen, einen Konkurrenzbetrieb zu der von der Familie der Beklagten geführten Fleischerei zu verhindern. Die Anführung einer zeitlichen Befristung habe sich nur daraus ergeben, daß die Beklagte davon ausgegangen sei, das Bestandverhältnis zum 30. 9. 1996 beenden zu können, womit ein Konkurrenzbetrieb auch in Zukunft jedenfalls verhindert worden wäre. Erst später habe sich herausgestellt, daß eine Kündigung zum 30. 9. 1996 wegen des gesetzlichen Kündigungsschutzes nicht möglich gewesen sei.Die Revision wendet sich zurecht gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung des Mietvertrages. Sie macht geltend, der die Konkurrenzklausel enthaltende Paragraph 8, Pkt 11 des Mietvertrages müsse im Zusammenhang mit der Vertragsdauer gesehen werden. Zweck der Konkurrenzklausel sei es gewesen, einen Konkurrenzbetrieb zu der von der Familie der Beklagten geführten Fleischerei zu verhindern. Die Anführung einer zeitlichen Befristung habe sich nur daraus ergeben, daß die Beklagte davon ausgegangen sei, das Bestandverhältnis zum 30. 9. 1996 beenden zu können, womit ein Konkurrenzbetrieb auch in Zukunft jedenfalls verhindert worden wäre. Erst später habe sich herausgestellt, daß eine Kündigung zum 30. 9. 1996 wegen des gesetzlichen Kündigungsschutzes nicht möglich gewesen sei.

Das Berufungsgericht ist angesichts der in § 8 Pkt 11 enthaltene Befristung davon ausgegangen, daß die Konkurrenzklausel unabhängig vom nach wie vor aufrecht bestehenden Mietverhältnis mit 30. 9. 1996 ausgelaufen sei. Die Beklagte könne daher der Konkurrenzklausel widerstreitende Maßnahmen nicht entgegentreten. Diese Auslegung berücksichtigt die übrigen Bestimmungen des Mietvertrages sowie den Geschäftszweck und die Interessenlage der Vertragsparteien nicht ausreichend und führt damit zu einem unvertretbaren Auslegungsergebnis, das im Rahmen des § 502 Abs 1 ZPO aufzugreifen ist. Es ist unbestritten, daß der Sohn der Klägerin (und davor ihr Ehegatte) in unmittelbarer Nähe des Bestandobjekts eine Fleischhauerei betreiben, somit ein Unternehmen, das durch die Aufnahme der Konkurrenzklausel in den Mietvertrag geschützt werden sollte. Schon die Formulierung des § 8 Pkt 11 "verpflichtet sich für die Zeit des Mietvertrages" legt nahe, daß das Konkurrenzverbot tatsächlich für Mietvertragsdauer (und nicht bloß befristet) vereinbart werden sollte und die Befristung mit 30. 9. 1996 nur deshalb in den Vertrag aufgenommen wurde, weil die Vermieterin der - unrichtigen - Ansicht war, sie könne das Bestandverhältnis nach anfänglichem Kündigungsverzicht zum 30. 9. 1996 auflösen, womit sich die Konkurrenzklausel erübrigen würde. Anhaltspunkte dafür, daß die Befristung aus anderen Gründen aufgenommen worden wäre, insbesondere, daß ein Bedürfnis, den Fleischereibetrieb der Familie der Vermieterin zu schützen nach diesem Zeitpunkt nicht mehr bestehe, sind hingegen nicht zu erkennen. Bei objektiver Beurteilung der Sachlage durch einen redlichen und verständigen Menschen und unter Berücksichtigung des Geschäftszweckes und der Interessenlage kann die in § 8 Pkt 11 aufgenommene Formulierung daher nur so verstanden werden, daß das Konkurrenzverbot für die Dauer des Mietvertrages vereinbart wurde, die Parteien aber eine Auflösung des Vertrages zum 30. 9. 1996 zunächst für möglich hielten.Das Berufungsgericht ist angesichts der in Paragraph 8, Pkt 11 enthaltene Befristung davon ausgegangen, daß die Konkurrenzklausel unabhängig vom nach wie vor aufrecht bestehenden Mietverhältnis mit 30. 9. 1996 ausgelaufen sei. Die Beklagte könne daher der Konkurrenzklausel widerstreitende Maßnahmen nicht entgegentreten. Diese Auslegung berücksichtigt die übrigen Bestimmungen des Mietvertrages sowie den Geschäftszweck und die Interessenlage der Vertragsparteien nicht ausreichend und führt damit zu einem unvertretbaren Auslegungsergebnis, das im Rahmen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzugreifen ist. Es ist unbestritten, daß der Sohn der Klägerin (und davor ihr Ehegatte) in unmittelbarer Nähe des Bestandobjekts eine Fleischhauerei betreiben, somit ein Unternehmen, das durch die Aufnahme der Konkurrenzklausel in den Mietvertrag geschützt werden sollte. Schon die Formulierung des Paragraph 8, Pkt 11 "verpflichtet sich für die Zeit des Mietvertrages" legt nahe, daß das Konkurrenzverbot tatsächlich für Mietvertragsdauer (und nicht bloß befristet) vereinbart werden sollte und die Befristung mit 30. 9. 1996 nur deshalb in den Vertrag aufgenommen wurde, weil die Vermieterin der - unrichtigen - Ansicht war, sie könne das Bestandverhältnis nach anfänglichem Kündigungsverzicht zum 30. 9. 1996 auflösen, womit

sich die Konkurrenzklausel erübrigen würde. Anhaltspunkte dafür, daß die Befristung aus anderen Gründen aufgenommen worden wäre, insbesondere, daß ein Bedürfnis, den Fleischereibetrieb der Familie der Vermieterin zu schützen nach diesem Zeitpunkt nicht mehr bestehe, sind hingegen nicht zu erkennen. Bei objektiver Beurteilung der Sachlage durch einen redlichen und verständigen Menschen und unter Berücksichtigung des Geschäftszweckes und der Interessenlage kann die in Paragraph 8, Pkt 11 aufgenommene Formulierung daher nur so verstanden werden, daß das Konkurrenzverbot für die Dauer des Mietvertrages vereinbart wurde, die Parteien aber eine Auflösung des Vertrages zum 30. 9. 1996 zunächst für möglich hielten.

Für den Ausgang des Verfahrens ist entscheidend, ob die Beklagte schon im Mietvertrag ihre Zustimmung zu künftigen Baumaßnahmen unabhängig davon erteilt hat, ob diese Arbeiten ihren berechtigten (schon aus dem Vertrag erkennbaren) Interessen als Vermieterin zuwiderlaufen.

In § 7 des Mietvertrages hat die Beklagte bauliche Veränderungen nach einem bei Vertragsbeginn zu erstellenden - tatsächlich aber nicht verfaßten - Protokoll vorab genehmigt und überdies ihre Zustimmung zu weiteren, der optimalen Nutzung des Mietobjekts dienenden Baumaßnahmen "nach schriftlichem Einvernehmen" in Aussicht gestellt. Sie hat dabei keine Unterscheidung zwischen einer Baubewilligung bedürftigen und anderen Baumaßnahmen getroffen. Der hier gewählten Formulierung kann bei Bedachtnahme auf den Zweck der Vereinbarung und die Interessenlage der Vertragspartner nur die Absicht der Erklärenden entnommen werden, die in Zukunft (allenfalls) erforderlich werdenden, einer optimalen Nutzung des Mietobjekts dienenden Baumaßnahmen zu genehmigen. Die Beklagte verpflichtete sich damit aber auch, diesen Zwecken dienenden Sanierungs- und Umbauarbeiten künftig zuzustimmen, und zwar unabhängig davon, ob diese einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen.In Paragraph 7, des Mietvertrages hat die Beklagte bauliche Veränderungen nach einem bei Vertragsbeginn zu erstellenden - tatsächlich aber nicht verfaßten - Protokoll vorab genehmigt und überdies ihre Zustimmung zu weiteren, der optimalen Nutzung des Mietobjekts dienenden Baumaßnahmen "nach schriftlichem Einvernehmen" in Aussicht gestellt. Sie hat dabei keine Unterscheidung zwischen einer Baubewilligung bedürftigen und anderen Baumaßnahmen getroffen. Der hier gewählten Formulierung kann bei Bedachtnahme auf den Zweck der Vereinbarung und die Interessenlage der Vertragspartner nur die Absicht der Erklärenden entnommen werden, die in Zukunft (allenfalls) erforderlich werdenden, einer optimalen Nutzung des Mietobjekts dienenden Baumaßnahmen zu genehmigen. Die Beklagte verpflichtete sich damit aber auch, diesen Zwecken dienenden Sanierungs- und Umbauarbeiten künftig zuzustimmen, und zwar unabhängig davon, ob diese einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen.

Ob diese Erklärung auch Umbauarbeiten umfaßt, die erkennbaren Interessen der Vermieterin zuwiderlaufen, muß im Wege der Vertragsauslegung ermittelt werden, wobei ausgehend vom buchstäblichen Sinn des Ausdruckes die Absicht der Parteien zu erforschen ist. Die Auslegung der Erklärung ist am Empfängerhorizont zu messen; die aus der Erklärung abzuleitenden Rechtsfolgen sind danach zu beurteilen, wie die Erklärung bei objektiver Beurteilung der Sachlage durch einen redlichen verständigen Menschen zu verstehen war (Rummel in ABGB2 Rz 4 zu § 914; JBl 1989, 37; ÖBA 1997, 61). Auf konkrete Umstände, namentlich auf den Geschäftszweck und die Interessenlage ist hiebei bedacht zu nehmen (SZ 65/109; EvBl 1991/134). Bei Anwendung dieser Grundsätze ist bei der Auslegung des Mietvertrages in seinem § 7 auch das in § 8 Pkt 11 für die Vertragsdauer vereinbarte Konkurrenzverbot zu berücksichtigen. Geschäftszweck und Interessenlage bei Abschluß des Bestandvertrages hindern dabei eine auslegung, die den aus dem Mietvertrag eindeutig erkennbaren Interessen der Vermieterin zuwiderlaufen würde. Angesichts des auf Vertragsdauer vereinbarten Verbotes, Fleischwaren zu vertreiben, kann die in § 7 gewählte Formulierung nur so verstanden werden, daß die Beklagte (der optimalen Nutzung des Objekts dienlichen) Baumaßnahmen nur insoweit zustimmt (bzw sich zur Zustimmung verpflichtet), als sie nicht einer dem Konkurrenzverbot zuwiderlaufenden Geschäftstätigkeit (nämlich dem Betrieb von Frischfleisch) dienen. Die Klägerin konnte zudem wohl auch nicht erwarten, daß die Beklagte vorweg ihre Zustimmung zu Umbauarbeiten erteilen würde, die die Voraussetzungen für den Vertrieb eines - im Vertrag ausdrücklich verbotenen - Konkurrenzprodukts schaffen.Ob diese Erklärung auch Umbauarbeiten umfaßt, die erkennbaren Interessen der Vermieterin zuwiderlaufen, muß im Wege der Vertragsauslegung ermittelt werden, wobei ausgehend vom buchstäblichen Sinn des Ausdruckes die Absicht der Parteien zu erforschen ist. Die Auslegung der Erklärung ist am Empfängerhorizont zu messen; die aus der Erklärung abzuleitenden Rechtsfolgen sind danach zu beurteilen, wie die Erklärung bei objektiver Beurteilung der Sachlage durch einen redlichen verständigen Menschen zu verstehen war (Rummel in ABGB2 Rz 4 zu Paragraph 914 ;, JBl 1989, 37; ÖBA 1997, 61). Auf konkrete Umstände, namentlich auf den Geschäftszweck und die Interessenlage ist hiebei bedacht

zu nehmen (SZ 65/109; EvBl 1991/134). Bei Anwendung dieser Grundsätze ist bei der Auslegung des Mietvertrages in seinem Paragraph 7, auch das in Paragraph 8, Pkt 11 für die Vertragsdauer vereinbarte Konkurrenzverbot zu berücksichtigen. Geschäftszweck und Interessenlage bei Abschluß des Bestandvertrages hindern dabei eine auslegung, die den aus dem Mietvertrag eindeutig erkennbaren Interessen der Vermieterin zuwiderlaufen würde. Angesichts des auf Vertragsdauer vereinbarten Verbotes, Fleischwaren zu vertreiben, kann die in Paragraph 7, gewählte Formulierung nur so verstanden werden, daß die Beklagte (der optimalen Nutzung des Objekts dienlichen) Baumaßnahmen nur insoweit zustimmt (bzw sich zur Zustimmung verpflichtet), als sie nicht einer dem Konkurrenzverbot zuwiderlaufenden Geschäftstätigkeit (nämlich dem Betrieb von Frischfleisch) dienen. Die Klägerin konnte zudem wohl auch nicht erwarten, daß die Beklagte vorweg ihre Zustimmung zu Umbauarbeiten erteilen würde, die die Voraussetzungen für den Vertrieb eines - im Vertrag ausdrücklich verbotenen - Konkurrenzprodukts schaffen.

Das insoweit gestellte Begehren wäre auch nach § 1098 ABGB wegen der damit verbundenen Beeinträchtigung schützenswerter Interessen der Bestandgeberin (RIS-Justiz RS0020762 und RS0020677) nicht berechtigt.Das insoweit gestellte Begehren wäre auch nach Paragraph 1098, ABGB wegen der damit verbundenen Beeinträchtigung schützenswerter Interessen der Bestandgeberin (RIS-Justiz RS0020762 und RS0020677) nicht berechtigt.

Der Anspruch der Klägerin ist daher nur insoweit berechtigt, als sie die Zustimmung zu Baumaßnahmen begehrt, die der optimalen Nutzung des Objekts dienlich sind und nicht dem Umbau bzw der Errichtung von Räumen für den Vertrieb von Frischfleisch dienen.

Auf die im Urteilsbegehren tatsächlich gewünschte Zustimmung hat die Klägerin hingegen keinen Anspruch. Die Klägerin begehrt darin Zustimmung zu den Baumaßnahmen gemäß dem Einreichplan Beilage ./C. Wenngleich diese Klagebegehren entgegen der Auffassung der Revision durch den vorliegenden - den Streitteilen auch bekannten - Plan ausreichend bestimmt erscheint (vgl MietSlg 33.626; MietSlg 45.659; WoBl 1994, 159), enthält dieser Plan auch jene Baumaßnahmen, die dem Vertrieb von Frischfleisch dienen und denen die Beklagte damit weder nach dem Vertrag noch nach dem Gesetz zur Zustimmung verpflichtet ist. Das allein auf den vorliegenden Plan Beilage ./C gestützte Klagebegehren wäre daher entsprechend zu ändern. Entweder wären die einzelnen Baumaßnahmen detailliert zu bezeichnen oder eine Planänderung vorzunehmen und das dann geänderte Zustimmungsbegehren auf diesen neuen Plan zu beziehen. Sowohl das auf Zustimmung zu bestimmt angeführten Baumaßnahmen gerichtete Begehren wie auch jenes auf Zustimmung zu Baumaßnahmen laut einer Planänderung stellen gegenüber dem bisher erhobenen Begehren ein aliud und nicht - wie das Erstgericht zu unrecht vermeint - eine Klage dar. Einem Zuspruch im Sinn der erstgerichtlichen Entscheidung steht daher § 405 ZPO entgegen.Auf die im Urteilsbegehren tatsächlich gewünschte Zustimmung hat die Klägerin hingegen keinen Anspruch. Die Klägerin begehrt darin Zustimmung zu den Baumaßnahmen gemäß dem Einreichplan Beilage ./C. Wenngleich diese Klagebegehren entgegen der Auffassung der Revision durch den vorliegenden - den Streitteilen auch bekannten - Plan ausreichend bestimmt erscheint vergleiche MietSlg 33.626; MietSlg 45.659; WoBl 1994, 159), enthält dieser Plan auch jene Baumaßnahmen, die dem Vertrieb von Frischfleisch dienen und denen die Beklagte damit weder nach dem Vertrag noch nach dem Gesetz zur Zustimmung verpflichtet ist. Das allein auf den vorliegenden Plan Beilage ./C gestützte Klagebegehren wäre daher entsprechend zu ändern. Entweder wären die einzelnen Baumaßnahmen detailliert zu bezeichnen oder eine Planänderung vorzunehmen und das dann geänderte Zustimmungsbegehren auf diesen neuen Plan zu beziehen. Sowohl das auf Zustimmung zu bestimmt angeführten Baumaßnahmen gerichtete Begehren wie auch jenes auf Zustimmung zu Baumaßnahmen laut einer Planänderung stellen gegenüber dem bisher erhobenen Begehren ein aliud und nicht - wie das Erstgericht zu unrecht vermeint - eine Klage dar. Einem Zuspruch im Sinn der erstgerichtlichen Entscheidung steht daher Paragraph 405, ZPO entgegen.

Für eine Anleitung der Klägerin zur Änderung ihres Zustimmungsbegehrens besteht kein Anlaß. Die in § 182 ZPO verankerte Manuduktionspflicht des Gerichtes hat sich im Rahmen des behaupteten Anspruches zu bewegen. Nur in diesem Bereich ist auf Vervollständigung des Sachvorbringens oder auch darauf zu drängen, daß das Begehren schlüssig gemacht wird. Nur insoweit ist den Parteien Gelegenheit zu geben, unschlüssiges, unbestimmtes oder widerspruchsvolles Begehren (jedoch ohne Änderung seines Inhaltes) zu verdeutlichen und zu präzisieren. Aus § 182 ZPO kann jedoch nicht die Verpflichtung des Gerichtes abgeleitet werden, ein nach den Verfahrensergebnissen unberechtigtes (und daher abzuweisendes) Klagebegehren mit den Parteien zu erörtern und eine entsprechende Klageänderung anzuregen, um die Voraussetzungen für seine Stattgebung zu schaffen (EvBl 1998/59 mwN).Für eine Anleitung der Klägerin zur Änderung ihres Zustimmungsbegehrens besteht kein Anlaß. Die in Paragraph 182, ZPO

verankerte Manuduktionspflicht des Gerichtes hat sich im Rahmen des behaupteten Anspruches zu bewegen. Nur in diesem Bereich ist auf Vervollständigung des Sachvorbringens oder auch darauf zu drängen, daß das Begehren schlüssig gemacht wird. Nur insoweit ist den Parteien Gelegenheit zu geben, unschlüssiges, unbestimmtes oder widerspruchsvolles Begehren (jedoch ohne Änderung seines Inhaltes) zu verdeutlichen und zu präzisieren. Aus Paragraph 182, ZPO kann jedoch nicht die Verpflichtung des Gerichtes abgeleitet werden, ein nach den Verfahrensergebnissen unberechtigtes (und daher abzuweisendes) Klagebegehren mit den Parteien zu erörtern und eine entsprechende Klageänderung anzuregen, um die Voraussetzungen für seine Stattgebung zu schaffen (EvBl 1998/59 mwN).

Der Revision wird daher Folge gegeben und das Klagebegehren in Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen abgewiesen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPODie Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E54206 06A01049

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0060OB00104.99H.0528.000

Dokumentnummer

JJT_19990528_OGH0002_0060OB00104_99H0000_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