

TE OGH 1998/6/9 1Ob44/98x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.06.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr.Schiemer, Dr.Gerstenecker, Dr.Rohrer und Dr.Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Stadt Linz, vertreten durch Dr.Gottfried Eypeltauer, Dr.Alfred Hawel und Dr.Ernst Eypeltauer, Rechtsanwälte in Linz, wider die beklagte Partei Juliane R*****, vertreten durch Prof.Dr.Alfred Haslinger, DDr.Heinz Mück, Dr.Peter Wagner, Dr.Walter Müller und Dr.Wolfgang Graziani-Weiss, Rechtsanwälte in Linz, wegen Feststellung (Streitwert 2,5 Mio S), infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichts Linz als Berufungsgerichts vom 5.November 1997, GZ 11 R 86/97m-31, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Linz vom 25.Juli 1997, GZ 9 C 1762/96f-25, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben und der berufsgerichtliche Beschluß dahin abgeändert, daß das Ersturteil wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 150.939,80 S (darin 11.898,30 S Umsatzsteuer und 79.550 S Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei ist Pächterin eines Gastgewerbetriebs in Linz. Verpächter und Liegenschaftseigentümer waren die Beklagte und ihr verstorbener Ehegatte. Als Rechtsnachfolgerin ihres Ehemannes ist die Beklagte nunmehr alleinige Vertragspartnerin der Stadt Linz. Das Pachtverhältnis wurde mit Bestandvertrag vom 18.April 1975 begründet und am 12.Dezember 1975 ergänzt. Diese Verträge bilden eine "Einheit". Die klagende Partei kaufte damals auch einen Großteil des gastgewerblichen Inventars zum Pauschalpreis von 5 Mio S. Die Dauer des Pachtverhältnisses beträgt 80 Jahre. Es begann am 1.Juni bzw 1.November 1975 und soll - nach der Vereinbarung - am 31.Mai 2054 enden.

Der Pachtvertrag vom 18.April 1975 hat - soweit hier maßgeblich - folgenden Wortlaut:

"I.

1. Zunächst wird einvernehmlich festgehalten, daß das im Hause 'Linz, ...', und zwar in dem Teil desselben, der den ehemaligen 4-Kanthof bildet, etablierte gast- und schankgewerbliche Unternehmen einschließlich der Fremdenbeherbergung mit den Berechtigungen gemäß § 16 Abs 1 lit b), c), d) und g) der Gewerbeordnung aufgrund einer auf dieser Liegenschaft in anerkannt radizierter Eigenschaft haftenden Realkonzession (Erlaß der k.k.Statthalterei Linz vom 6.4.1901, Zl 4804) ausgeübt wird und daß dieses Haus den Verpächtern je zur Hälfte gehört. Die Ausübung der weiteren Berechtigungen gemäß § 16 Abs 1 lit a), e) und f) der Gewerbeordnung basiert auf einer

Personalzusatzkonzession, welche vom Bezirksverwaltungsamt des Magistrates Linz Herrn ... verliehen wurde (Bescheid vom 12.5.1969, GZ 100-1/5).1. Zunächst wird einvernehmlich festgehalten, daß das im Hause 'Linz, ...', und zwar in dem Teil desselben, der den ehemaligen 4-Kanthof bildet, etablierte gast- und schankgewerbliche Unternehmen einschließlich der Fremdenbeherbergung mit den Berechtigungen gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Litera b, c, d) und g) der Gewerbeordnung aufgrund einer auf dieser Liegenschaft in anerkannt radizierter Eigenschaft haftenden Realkonzession (Erlaß der k.k.Statthalterei Linz vom 6.4.1901, ZI 4804) ausgeübt wird und daß dieses Haus den Verpächtern je zur Hälfte gehört. Die Ausübung der weiteren Berechtigungen gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Litera a, e) und f) der Gewerbeordnung basiert auf einer Personalzusatzkonzession, welche vom Bezirksverwaltungsamt des Magistrates Linz Herrn ... verliehen wurde (Bescheid vom 12.5.1969, GZ 100-1/5).

2. Die Stadt Linz als Pächterin hat das gast- und schankgewerbliche Unternehmen der Verpächter weiterzuführen. Da aufgrund der gewerberechtlichen Vorschriften eine (Subverpachtung, Afterverpachtung) der oben angeführten Konzessionen durch die Stadt Linz rechtlich nicht zulässig ist, legen die derzeitigen Konzessionsinhaber die im Pkt.I.Z.1. dieser Vertragsurkunde näher bezeichneten ihnen zukommenden gast- und schankgewerblichen Berechtigungen im vollen Inhalt und Umfang hiermit zugunsten der Stadt Linz auf die Dauer des nunmehr abzuschließenden Pachtvertrages, um eine Subverpachtung rechtlich zu ermöglichen, zurück. Die Konzessionsinhaber bzw Verpächter stimmen gleichzeitig einer Verleihung der vorbezeichneten Konzessionen bzw gast- und schankgewerblichen Berechtigungen an die Stadt Linz zu. Die Stadt Linz verpflichtet sich unter einem bei Beendigung dieses Pachtvertrages die oben angeführten Konzessionen sodann zugunsten der Verpächter bzw deren Rechtsnachfolger bei der Gewerbebehörde zurückzulegen.

3. Die Stadt Linz hat als Pächterin des ... (Pachtobjekts) ... jene Räume und Ubikationen, in denen das Gast- und Schankgewerbe nicht ausgeübt werden wird, ausschließlich für im öffentlichen oder kommunalen Interesse gelegene Zwecke zu verwenden (siehe Vertragspunkt VIII.).3. Die Stadt Linz hat als Pächterin des ... (Pachtobjekts) ... jene Räume und Ubikationen, in denen das Gast- und Schankgewerbe nicht ausgeübt werden wird, ausschließlich für im öffentlichen oder kommunalen Interesse gelegene Zwecke zu verwenden (siehe Vertragspunkt römisch VIII.).

II.römisch II.

Die Ehegatten ... verpachten und übergeben nunmehr an die Stadt Linz und diese pachtet und übernimmt von den Erstgenannten, und zwar:

1. das im 'Hause Linz, ...', etablierte gast- und schankgewerbliche Unternehmen einschließlich der Fremdenbeherbergung nach Inhalt und Umfang der unter Pkt.I. dieses Vertrages näher bezeichneten gast- und schankgewerblichen Berechtigungen.

2. Die zur Ausübung der vorbezeichneten Berechtigungen dienenden, in den beigehefteten beiden Grundrißplänen 1:1000 - diese Pläne werden gleichzeitig zum wesentlichen Vertragsbestandteil erklärt - weiß belassenen Räumlichkeiten, nämlich:

a) zu ebener Erde gelegene Räumlichkeiten:

... (Beschreibung) ...

b) die im 1.Stock gelegenen Räumlichkeiten:

... (Beschreibung) ...

3. Das gewerbliche Zubehör, welches in einer eigenen Liste (Beilage B) - auch diese Beilage ist ein wesentlicher Vertragsbestandteil - erfaßt ist.

5. Die Pächterin ist berechtigt, die beiden Fremdenzimmer, den Vorraum, das Bad und den Klosettraum in 1.Stock unter Aufrechterhaltung und Wahrung ihres Charakters als Fremdenzimmer erforderlichenfalls für Wohnzwecke zu benützen bzw benützen zu lassen. Festgestellt wird jedoch, daß die Pächterwohnung mit dem Gewerbebetrieb eine wirtschaftliche Einheit in dem Sinne, daß sie mit demselben zusammen in Pacht gegeben bzw genommen wird, bildet und bei Beendigung des Pachtverhältnisses gleichzeitig mit dem gewerblichen Betriebe an die Verpächter oder deren Rechtsnachfolger zurückgestellt werden muß. Diese Verpflichtung ist auf den von der Pächterin noch zu bestellenden Subpächter vertraglich zu überbinden.

III.römisch III.

Das Pachtverhältnis beginnt mit 1.6.1975. Es wird mit einer Laufzeit von 80 Jahren, das ist somit der 31.5.2054 bei Einhaltung sämtlicher Vertragspunkte beiderseits unkündbar eingegangen.

Sollte dieses Pachtverhältnis bis längstens 31.1.2054 von keinem der beiden Vertragspartner vorzeitig aufgelöst worden sein, dann verlängert sich dasselbe nach Inhalt und Umfang dieses Vertrages ab 31.5.2054 und (gemeint: um) weitere 80 Jahre.

IV.römisch IV.

Als Pachtzins wird der Betrag von monatlich ... 70.000 S (in Worten: Schilling siebzigtausend) zuzüglich der Umsatzsteuer vereinbart. ... (Zahlungsweise und Wertsicherung) ...

VI.römisch VI.

Die Pächterin hat auf ihre Kosten die ordentliche und fachgemäße Instandhaltung der Pachträume und Örtlichkeiten laufend zu besorgen. Die Pächterin erklärt hiermit ausdrücklich, daß der Zustand der Pachträume und Örtlichkeiten gut ist und daß dieselben zu dem bedungenen Gebrauche geeignet sind. ... Die Pächterin hat ihrer Instandhaltungsverpflichtung bezüglich sämtlicher Pachträume so nachzukommen, daß sie in der Lage ist, dieselben im Zeitpunkte der Pachtbeendigung wieder in gutem Zustande an die Verpächter oder deren Rechtsnachfolger zurückstellen zu können.

... (Anweisungen zum Gebrauch des Pachtobjekts) ...

VII.römisch VII.

Die Vornahme jedweder baulicher Veränderungen oder Adaptierungen in und am Pachtobjekt samt Zubehör ist der Pächterin nur nach schriftlicher Bewilligung durch die Verpächter gestattet. Diese Vertragsverpflichtung ist gleichfalls auf den von der Pächterin noch zu bestellenden Subpächter vertraglich zu überbinden (siehe Vertragspunkt I.Z.3). Die Vornahme jedweder baulicher Veränderungen oder Adaptierungen in und am Pachtobjekt samt Zubehör ist der Pächterin nur nach schriftlicher Bewilligung durch die Verpächter gestattet. Diese Vertragsverpflichtung ist gleichfalls auf den von der Pächterin noch zu bestellenden Subpächter vertraglich zu überbinden (siehe Vertragspunkt römisch eins.Z.3).

VIII.römisch VIII.

Eine Unterverpachtung des gastgewerblichen Betriebes samt dem Pachtobjekte einschließlich des mitverpachteten Zubehörs ist der Pächterin gestattet. Der verpachtete bzw subverpachtete Gewerbebetrieb darf jedoch nur als Gastwirtschaftsbetrieb geführt werden. Die Überlassung von verpachteten Räumen und Ubikationen des Pachtobjektes an Dritte hat ausschließlich zur Erfüllung kommunaler oder im öffentlichen Interesse gelegenen Zwecke zu geschehen.

X.römisch zehn.

Beide Vertragspartner verzichten hiermit ausdrücklich auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes.

XII.römisch XII.

Die Verpächter räumen hiermit der Pächterin das Vorkaufsrecht an dem Pachtobjekte ein.

XIV.römisch XIV.

Soferne in diesem Vertrage nichts anderes festgelegt und bestimmt ist, gelten für dieses Pachtverhältnis und das Vorkaufsrecht die einschlägigen Bestimmungen des ABGB."

Der Ergänzungsvertrag vom 12.Dezember 1975 hat - soweit hier bedeutsam - folgenden Wortlaut:

"I.

Präambel

Die Stadt Linz hat aufgrund des Pachtvertrages vom 18.4.19975 nach den diesem Vertrage beigeschlossenen Illustrationsplänen ... von den eingangs genannten Verpächtern Teile des ihnen gemeinsam gehörenden ... (Pachtobjektes) ... zur Weiterführung des bestehenden gast- und schankgewerblichen Unternehmens einerseits sowie

zur Etablierung verschiedener, im öffentlichen bzw kommunalen Interesse gelegenen Einrichtungen (Hort, Seniorenclub, div.Beratungsstellen usw) andererseits langfristig in Pacht bzw Benützung genommen. Einvernehmlich wird festgestellt, daß für das Zustandekommen des oben zit. Pachtvertrages vorerst die Auflösung und Beendigung des Mietverhältnisses hinsichtlich des ehem. sog. Schuhgeschäftes ..., das sowohl im Erd- als auch im Obergeschoß des ... (Pachtobjekts) ... etabliert war, einschließlich der Freimachung und der Räumung der diesbezüglichen Lokalitäten, Voraussetzung für den Abschluß des obgenannten Pachtvertrages war. Alle hiezu erforderlichen Veranlassungen und Maßnahmen wurden von den Verpächtern auf deren Kosten und Gefahr getroffen und durchgeführt. Die Verpächter haben sodann nach der Räumung der vorbezeichneten Lokalitäten und Ubikationen durch umfangreiche, ausschließlich auf ihre Kosten durchgeführte Umbaumaßnahmen und Adaptierungen Teile des ehem. 'Geschäftslokales' zur Erweiterung der bestehenden 'Gasthausküche' herangezogen, eingerichtet und auf ihre Kosten funktionsgerecht für den Küchenbetrieb ausgestaltet. Die restlich verbliebenen erdgeschossigen Räume des ... ehem. 'Geschäftslokales' wurden gleichfalls von den Verpächtern auf ihre Kosten und Gefahr umgestaltet und so adaptiert, daß sie für kommunale bzw öffentliche Zwecke geeignet und verwendbar sind. Diese Räume sind vom bestehenden Gaststättenbetrieb vollkommen getrennt. Die so geschaffenen Haupt- und Nebenräume (sanitäre Anlagen getrennt nach Geschlechtern, separate Heizung und Stromversorgung, Telefonanlage) sind für den von der Stadt Linz angestrebten Verwendungszweck voll funktionsfähig.

Weiters wird festgestellt, daß durch den von der Stadt Linz bei den Pachtverhandlungen verlangten Einbau eines Speisenlastenaufzuges, der aus der im Erdgeschoß gelegenen 'Gasthausküche' die im Obergeschoß befindlichen Gastlokalitäten (Saal usw) transportmäßig zu versorgen hat, die frühere sog. 'Pächterwohnung' im Obergeschoß eingeschränkt und umgestaltet werden mußte. Die Verpächter haben in Erfüllung des vorgenannten Begehrens der Stadt Linz als künftige Pächterin die diesbezüglichen notwendigen und erforderlichen Veranlassungen und Maßnahmen gleichfalls auf ihre Kosten und Gefahr getroffen und durchgeführt und durch eine Aufstockung des sog. 'Wirtschaftstraktes des ... (Pachtobjekts) ...' neue Ubikationen, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Gang, 1 Vorraum, 1 Bad samt Zubehör einschließlich Telefon, errichtet. Die neu geschaffenen Ubikationen im Obergeschoß ... haben insgesamt ein Grundflächenausmaß von ... 222 m².

Im Grunde der Bestimmungen des Pachtvertrages vom 18.4.1975 schließen nunmehr die eingangs genannten Vertragspartner den folgenden

Pachtvertrag

I.römisch eins.

... (Beschreibung des zusätzlichen Pachtobjekts im Ausmaß von 222 m²) ...

II.römisch II.

Die Stadt Linz ist verpflichtet, die unter I.1. genannten Räume ausschließlich für kommunale bzw im öffentlichen Interesse gelegene Zwecke zu verwenden und zu benutzen bzw benützen zu lassen. Die Stadt Linz ist verpflichtet, die unter römisch eins.1. genannten Räume ausschließlich für kommunale bzw im öffentlichen Interesse gelegene Zwecke zu verwenden und zu benutzen bzw benützen zu lassen.

III.römisch III.

Der unter 1.2. näher bezeichnete Erweiterungsraum für die Gasthausküche darf nur für den Gast- und Schankgewerbebetrieb von der Stadt Linz verwendet werden. Die Stadt Linz ist verpflichtet, das bezügliche Pachtverhältnis auf den Subpächter jeweils vertraglich zu überbinden.

IV.römisch IV.

Die unter I.3. angeführten Ubikationen (Fremdenzimmer) dürfen von der Stadt Linz als sog. 'Pächterwohnung' nur in Verbindung mit dem verpachteten Gast- und Schankgewerbebetrieb ... (des Pachtobjekts) ... verwendet werden. Im Falle einer Unterverpachtung des Gast- und Schankgewerbebetriebes hat die Stadt Linz diese Verpflichtungen und Auflagen auf den Subpächter unter Berücksichtigung und Einhaltung der Bestimmungen des Pkt.I.5. des Pachtvertrages vom 18.4.1975 vertraglich zu überbinden. Die unter römisch eins.3. angeführten Ubikationen (Fremdenzimmer) dürfen von der Stadt Linz als sog. 'Pächterwohnung' nur in Verbindung mit dem verpachteten Gast- und Schankgewerbebetrieb ... (des Pachtobjekts) ... verwendet werden. Im Falle einer Unterverpachtung des Gast- und Schankgewerbebetriebes hat die Stadt Linz diese Verpflichtungen und Auflagen auf den Subpächter unter

Berücksichtigung und Einhaltung der Bestimmungen des Pkt.I.5. des Pachtvertrages vom 18.4.1975 vertraglich zu überbinden.

VII.römisch VII.

Das vorliegende Pachtverhältnis beginnt mit 1.11.1975 und wird bis 31.5.2054 eingegangen. Das Pachtverhältnis endet somit automatisch mit 31.5.2054. Bei beiderseitiger Einhaltung sämtlicher Vertragspunkte ist auch das vorliegende Pachtverhältnis unkündbar. Sollte dieses Pachtverhältnis bis längstens 31.1.2054 von keinem der beiden Vertragspartner vorzeitig aufgelöst worden sein, dann verlängert sich dasselbe nach Inhalt und Umfang dieses Vertrages ab 31.5.2054 um weitere 80 Jahre.

VIII.römisch VIII.

Der Pachtzins beträgt monatlich ... 9.000 S (in Worten Schilling neuntausend) Pauschale zuzüglich der Umsatzsteuer. ... (Zahlungsmodalitäten und Wertsicherung) ...

X.römisch zehn.

Die Pächterin hat auf ihre Kosten die ordentliche und sachgemäße Instandhaltung der Pachträume und Örtlichkeiten laufend zu besorgen. Die Pächterin erklärt hiermit ausdrücklich, daß der Zustand der Pachträume und Örtlichkeiten neu ist und daß dieselben zu dem bedungenen Gebrauche geeignet sind. ... (Gebrauchs- und Nutzungsanordnungen) ...

XI.römisch XI.

Die Vornahme jedweder baulicher Veränderungen oder Adaptierungen in oder am Pachtobjekte samt Zubehör ist der Pächterin nur nach schriftlicher Bewilligung durch die Verpächter gestattet. Diese Vertragsverpflichtung ist gleichfalls auf den jeweils von der Pächterin zu bestellenden Subpächter vertraglich zu überbinden.

XII.römisch XII.

Eine Unterverpachtung des zum gastgewerblichen Betriebe gehörenden Erweiterungsraumes der Gasthausküche einschließlich des mitverpachteten Zubehöres ist der Pächterin gestattet. Die Überlassung der im Erdgeschoß des ... (Pachtobjekts) ... gelegenen und angepachteten Räume und Ubikationen an Dritte hat ausschließlich zur Erfüllung kommunaler bzw im öffentlichen Interesse gelegener Zwecke zu geschehen (siehe Vertragspunkt I.3.) des Pachtvertrages vom 18.4.1975. Eine Unterverpachtung des zum gastgewerblichen Betriebe gehörenden Erweiterungsraumes der Gasthausküche einschließlich des mitverpachteten Zubehöres ist der Pächterin gestattet. Die Überlassung der im Erdgeschoß des ... (Pachtobjekts) ... gelegenen und angepachteten Räume und Ubikationen an Dritte hat ausschließlich zur Erfüllung kommunaler bzw im öffentlichen Interesse gelegener Zwecke zu geschehen (siehe Vertragspunkt römisch eins.3.) des Pachtvertrages vom 18.4.1975.

XIV.römisch XIV.

Beide Vertragspartner verzichten hiermit ausdrücklich und unwiderruflich auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes.

XV.römisch XV.

Die in diesem Verträge festgelegten beiderseitigen Rechte und Pflichten gehen beiderseits auf die jeweiligen Rechtsnachfolger bzw Erben über.

XVI.römisch XVI.

Die Verpächter räumen hiermit der Pächterin das Vorkaufsrecht an dem Pachtobjekte ein.

XVIII.römisch XVIII.

Sofern in diesem Verträge nichts anderes festgelegt und bestimmt ist, gelten für dieses Pachtverhältnis und für das Vorkaufsrecht die einschlägigen Bestimmungen des ABGB und analog die einschlägigen Bestimmungen des bereits zwischen den Vertragspartnern bestehenden Pachtvertrages vom 18.4.1975."

Das Pachtobjekt gehört zu den Linzer Traditionsgastbetrieben. Dieser Betrieb hatte, als sich die Verpächter Mitte der 70-iger Jahre zurückzogen, bereits Jahrzehnte bestanden. Die Verpächter hatten das Gebäude 1966/67 zur Verwendung als Großgasthof umbauen lassen. Bei Begründung des Pachtverhältnisses hatten die Vertragsparteien

nicht bedacht, daß die Vertragsklausel über das Erfordernis der Einwilligung der Verpächter in Umbau- und Adaptierungsarbeiten "zu Problemen führen könnte". Zwischen den Verpächtern und dem damaligen Linzer Bürgermeister bestand "ein sehr amikales Verhältnis". Die Vertragspunkte wurden von den Parteien ausgehandelt. Deren Formulierung besorgte das Liegenschaftsamt der Stadt Linz. Das Gebäude des Pachtobjekts war zu rund 80 % dem Gast- und Schankgewerbebetrieb vorbehalten. Die klagende Partei nutzte diesen Betrieb niemals selbst, sondern hatte ihn "von Anfang an unterverpachtet". Insgesamt waren zwei Subpächter tätig. Der letzte war - nach dem Pachtvertrag vom 17. November 1976 - eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Diese hatte einen wertgesicherten Unterpachtpachtzins von 45.000 S monatlich netto zu bezahlen. Das Unterpachtverhältnis endete am 30. September 1996. Damals betrug der Unterpachtzins 1,2 Mio S jährlich. Welcher genaue Anteil des Pachtzinses der klagenden Partei auf den Gastgewerbebetrieb entfiel, ist nicht feststellbar. Die Unterverpachtung war für die klagende Partei "nicht nur in Bezug auf das Gesamtobjekt, sondern auch in Bezug auf den Gastbetrieb ein finanzieller Verlust". In den nicht dem Gast- und Schankgewerbebetrieb vorbehaltenen Räumen waren zuletzt eine Seniorentagesheimstätte und ein Kindergarten der klagenden Partei untergebracht. Vor dem Kindergarten hatte die klagende Partei dort einen Kinderhort betrieben. Die Seniorentagesheimstätte wurde 1994 in einen Neubau der klagenden Partei verlegt. Die Senioren begrüßten die Übersiedlung, weil sie "schönere Räumlichkeiten" erwarteten, ohne - wie im Gebäude des Bestandsobjekts - in den ersten Stock gehen zu müssen. Die klagende Partei hatte für die Senioren vor der Übersiedlung niemals den Einbau einer Aufstiegshilfe erwogen. Der Kinderhort hatte vor allem unter Raumnot und der fehlenden Möglichkeit zur Errichtung einer Freispielfläche gelitten. Die Unterbringung des Kindergartens in den ehemaligen Räumen des Horts ab 1. September 1994 war von vornherein nur "als ein auf ein Jahr befristetes Provisorium gedacht".

Die GmbH wollte den bis zum 30. September 1996 befristeten Unterpachtvertrag nicht verlängern, weil sie hohe Verluste erwirtschaftet hatte. Sie hatte diese Absicht bereits Ende 1992 angekündigt, ihren gastgewerblichen Betrieb ab März 1993 eingeschränkt und sich seither auf den Gassenverkauf bei reduziertem Restaurantbetrieb mit lediglich 30 Sitzplätzen mit günstiger Lage zur Küche konzentriert. Der Saal im 1. Stock wurde nur verwendet, "wenn jemand dort eine Veranstaltung abhalten wollte und dies rechtzeitig bekanntgab". Ursprünglich war das Lokal mit 120 Sitzplätzen im Erdgeschoß, 485 im Saal des Obergeschosses und 100 im Gastgarten betrieben worden. Die bezeichnete Betriebseinschränkung wurde von der klagenden Partei geduldet, obgleich auch im Subpachtvertrag eine umfangreichere Betriebspflicht vereinbart war. Spätestens im Mai 1996 stellte die GmbH den Gastgewerbebetrieb gänzlich ein und räumte das Bestandsobjekt im September 1996. Nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses befürchtete die klagende Partei, keinen weiteren Unterpächter zu einem jährlichen Zins von 1,2 bis 1,3 Mio S "auftreiben zu können". Deshalb hielt sie eine "Umstrukturierung bzw einen Umbau" für erforderlich und entschloß sich, "das gesamte Pachtobjekt zu einem Kommunikationszentrum umzubauen, wobei der gastgewerbliche Betrieb stark dezimiert werden sollte". Eine Umsetzung dieses Plans hätte einen beträchtlichen Kostenaufwand erfordert, die gastgewerblich genutzte Fläche hätte aber dann nicht mehr dem Umfang der Betriebspflicht aufgrund des Pachtvertrags vom 18. April 1975 entsprochen. Deshalb wollte die klagende Partei das Pachtobjekt kaufen. Die Vertragsparteien erzielten keine Einigung. Die Beklagte willigte auch nicht in die "geplanten Umbaumaßnahmen" ein. Die notwendigen Instandhaltungsarbeiten am Gebäude veranschlagte die klagende Partei 1996 mit 15,120.000 S. Das "Adaptierungserfordernis" wurde mit 50 Mio S angegeben. In einem Schreiben an die Beklagte vom 6. Oktober 1994 führte die klagende Partei unter anderem aus:

"Wir werden im Sinne der ursprünglichen Zielsetzung ein modernes Kommunikationszentrum mit diversen öffentlichen Einrichtungen für die Bevölkerung des Ortsteiles Kleinmünchen installieren, in dem nur mehr ein kleinerer Buffetbetrieb Platz finden wird. Ich nehme an, daß Sie für das Vorhaben der Stadt Verständnis aufbringen werden und den Umbaumaßnahmen offen gegenüberstehen. Sollten Sie wider Erwarten den weitreichenden Planungen der Stadt nicht zustimmen, so würden wir uns gezwungen sehen, im Sinne einer angemessenen und mit dem Entgelt im Einklang stehenden Verwertbarkeit des Hauses trotzdem die entsprechenden Maßnahmen zu setzen. Der Bestandsvertrag würde dann von uns mit allem Nachdruck unter dem Gesichtspunkt des Wegfalles der Geschäftsgrundlage (Unmöglichkeit der Weiterverpachtung als Gasthausbetrieb) unter Verletzung der guten Sitten angefochten werden."

Diese Nachricht sollte die Beklagte "aus der Reserve" locken. In Verhandlungen am 17. November 1994 erklärte die Beklagte, zur "Modernisierung des ... (Gebäudes) ... gesprächsbereit zu sein, wenn man auf Seiten der klagenden Partei zwei ihr (der Beklagten) gehörende (weitere) Objekte pachte". Das lehnte die klagende Partei ab. Am 27. März 1995

erstellte das Stadtbauamt der klagenden Partei zwei Vorentwurfsskizzen für einen Gebäudeumbau. Auf deren Grundlage wies die klagende Partei die Beklagte mittels Schreibens vom 26. Mai 1995 auf die Notwendigkeit baulicher Veränderungen hin. Dargelegt wurde unter anderem:

"Nach dem derzeitigen Planungsstand wird der Trakt mit den beiden Kegelbahnen abgerissen und durch einen ebenerdigen großen Saal mit Nebenräumen unter Einbeziehung des Innenhofbereichs ersetzt. Die Gastronomie wird verkleinert und funktionell den heutigen Bedürfnissen angepaßt. Der Saalbereich im 1. Obergeschoß wird in einzelne Seminarräume bzw Büros aufgeteilt. Durch diese baulichen Maßnahmen wird es gelingen, das ... (Gebäude) ... als öffentliches Kommunikationszentrum für den Bereich Kleinmünchen wiederum attraktiv zu machen. Im Hinblick auf den bestehenden Vertrag werden Sie ersucht, diesen vorgesehenen Umgestaltungsarbeiten ihre Zustimmung zu erteilen. ... Sollten Sie einen Verkauf ... zu ortsüblichen Konditionen vorziehen, wäre auch dieser Schritt aus der Sicht der Stadt denkbar. In diesem Zusammenhang ist allerdings gleich zu bemerken, daß die von Ihnen gegenüber dem in Pension befindlichen Finanzdirektor ... geäußerten Kaufpreisvorstellungen in der Höhe von etwa 200 bis 300 Mio S völlig unakzeptabel sind."

Die erwähnten Kegelbahnen hatte die klagende Partei schon anläßlich des Abschlusses der Pachtverträge vom 18. April und 12. Dezember 1975 gekauft und daran Eigentum erworben.

Die Beklagte lehnte den Abriß der Kegelbahnen "rigoros" ab und meinte, "Umbaumaßnahmen" seien "nicht erforderlich". Sie sei jedoch bereit, "Sanierungsmaßnahmen zuzustimmen, wenn man die bereits am 17. November 1994 angebotenen Objekte ... zu den damals bereits genannten Bedingungen pachte". Eine Einigung unterblieb.

Am 9. März 1996 inserierte die klagende Partei die beabsichtigte Verpachtung des Gastgewerbebetriebs erstmals im Immobilienteil der Oberösterreichischen Nachrichten. Am 23. März und am 13. April 1996 wurde die Pachtgelegenheit neuerlich annonciert. Ernste Interessenten fanden sich nicht. Die klagende Partei forderte - ihrem Prozeßstandpunkt einer Beendigung des Pachtverhältnisses zum 30. September 1996 entsprechend - den für die Monate Oktober, November und Dezember 1996 vorausbezahlten Pachtzins zurück. Seit 1997 zahlt sie nichts mehr. Die Liegenschaft der Verpächterin ist mit Pfandrechten im Höchstbetrag von 36,3 Mio S belastet.

Die klagende Partei beehrte primär die Feststellung, daß die Pachtverträge vom 18. April bzw 12. Dezember 1975 am 30.9.1996 "geendet" hätten. Das erste Eventualbegehren zielte auf den Ausspruch der Vertragsaufhebung "mit Wirksamkeit 30.9.1996" ab. Mit dem zweiten Hilfsbegehren wurde die Feststellung der Beendigung der Pachtverträge "mit 30.6.1997" angestrebt. Vorgebracht wurde, daß es dem Bestandgeber "insbesondere um eine Erhaltung des ... (Gastgewerbebetriebs) ... für die Bevölkerung in Kleinmünchen als Kommunikationszentrum" gegangen sei. Diesem Betrieb sei "eine besondere Bedeutung" zugekommen. Die nicht dem Gastgewerbebetrieb gewidmeten Räume seien von untergeordneter Bedeutung, und zwar "sowohl vom flächenmäßigen Ausmaß her als auch nach dem Parteiwillen". Der Beklagten und ihrem Ehegatten sei es "primär um die Aufrechterhaltung des Gastronomiebetriebs samt Nebenräumen zur gastronomischen Versorgung der Wohnbevölkerung von Kleinmünchen" gegangen. Dieser "besondere Wunsch" der Verpächter liege der vereinbarten Betriebspflicht zugrunde, weil der "Verwendung als gastgewerblicher Betrieb die maßgebliche Bedeutung zugekommen" sei. Um dieses Ziel zu erreichen, hätten die Bestandgeber ihre Konzession zugunsten der klagenden Partei niedergelegt. Von Anfang an sei vorgesehen gewesen, daß die klagende Partei "den Gastgewerbebetrieb nicht selbst führen, sondern unterverpachten" werde. Ein solches Recht hätten die Bestandgeber ausdrücklich zugestanden, die Möglichkeit der Unterverpachtung jedoch "auf die Führung des Gewerbebetriebs als Gastwirtschaftsbetrieb eingeschränkt". Die GmbH habe den Unterbestandvertrag zum 30. September 1996 "vertragsgemäß aufgekündigt". Trotz intensiver Bemühungen sei für die Zeit danach kein weiterer Unterpächter gefunden worden, weil die dem Gastgewerbebetrieb vorbehaltenen Räume "in keiner Weise den modernen Anforderungen an die Führung" eines solchen Betriebs entsprochen hätten. Wegen "dieser räumlichen Struktur" sei es daher "nicht mehr möglich, einen Gastgewerbebetrieb im ... (Gebäude) ... rentabel zu führen". Die Beklagte sei "über mehrere Jahre hinweg" ersucht worden, die nach den Bestandverträgen erforderliche Einwilligung in bauliche Veränderungen bzw Adaptierungen zu erteilen, um eine "wirtschaftliche Führung des Gastgewerbebetriebs bzw die Nutzung des Bestandobjekts als Kommunikationszentrum" zu ermöglichen. Wegen "der veralteten Raumstruktur sei eine Nutzung des ... Gebäudes ... auch nicht mehr als Kommunikationszentrum möglich". Die Weigerung der Beklagten, den "unbedingt notwendigen Umbaumaßnahmen" zuzustimmen, sei ungerechtfertigt. Sie habe ihre Einwilligung davon abhängig gemacht, daß die klagende Partei "zwei weitere Liegenschaften ... angemietet" hätte. Da besonders die dem Gastgewerbebetrieb vorbehaltenen Räume mit dieser Zweckbestimmung "nicht mehr

wirtschaftlich ... genutzt werden" könnten und niemand zu finden sei, der einen solchen Betrieb als Unterpächter betreiben wolle, sei die Geschäftsgrundlage der Bestandverträge mit 30.September 1996 weggefallen, habe doch diese in der "Möglichkeit einer wirtschaftlich tragfähigen Unterbestandgabe des Gastgewerbebetriebs" bestanden. Das Bestandobjekt eigne sich demnach "nicht mehr zum bedungenen Gebrauch", weshalb die klagende Partei gemäß § 1117 ABGB zur vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses berechtigt sei. Von diesem Recht werde "hiemit mit Wirksamkeit 30.9.1996 Gebrauch" gemacht. Die Weigerung der Beklagten, in die "unbedingt notwendigen Umbaumaßnahmen" einzuwilligen, sei als "wesentliche Vertragsverletzung" anzusehen, die als wichtiger Grund für die vorzeitige Auflösung des Dauerschuldverhältnisses herangezogen werden könne. Auch von diesem Recht werde "mit Wirksamkeit 30.9.1996 Gebrauch" gemacht. Das Bestandverhältnis werde ferner "vorsichtshalber ... unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von sechs Monaten zum gesetzlichen Kündigungstermin 30.6.1997" außergerichtlich aufgekündigt. Dieses Kündigungsrecht bestehe, wenn "ein Vertragspartner nicht sämtliche Vertragspunkte" einhalte. Die mangelnde "Zustimmung zu den notwendigen Umbaumaßnahmen" stelle eine solche "wesentliche Vertragsverletzung" der Beklagten dar. Deren Einwilligungspflicht ergebe sich "im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung". Gestaltungsrechte dürften überdies "nicht willkürlich, sondern nur nach billigem Ermessen ausgeübt werden". Hätte die Beklagte den vorgeschlagenen Umbaumaßnahmen zugestimmt, erhielte sie bei aufrehtem Bestandverhältnis "weiterhin den vereinbarten Bestandzins". Der Seniorenclub und die Kindertagesheimstätte hätten wegen der nunmehr mangelnden zweckgerechten Benützbarkeit des Gebäudes "abgesiedelt werden" müssen. Aus der Unterverpachtung habe die klagende Partei keinen "Gewinn gezogen". Der Unterpachtzins habe nicht einmal den Pachtzins gedeckt. Die Planung habe sich auf den Umbau des Gebäudes in ein "Volkshaus" bezogen, um seine verstärkte Nutzung für kommunale Zwecke zu ermöglichen. Die klagende Partei begehrte primär die Feststellung, daß die Pachtverträge vom 18.April bzw 12.Dezember 1975 am 30.9.1996 "geendet" hätten. Das erste Eventualbegehren zielte auf den Ausspruch der Vertragsaufhebung "mit Wirksamkeit 30.9.1996" ab. Mit dem zweiten Hilfsbegehren wurde die Feststellung der Beendigung der Pachtverträge "mit 30.6.1997" angestrebt. Vorgebracht wurde, daß es dem Bestandgeber "insbesondere um eine Erhaltung des ... (Gastgewerbebetriebs) ... für die Bevölkerung in Kleinmünchen als Kommunikationszentrum" gegangen sei. Diesem Betrieb sei "eine besondere Bedeutung" zugekommen. Die nicht dem Gastgewerbebetrieb gewidmeten Räume seien von untergeordneter Bedeutung, und zwar "sowohl vom flächenmäßigen Ausmaß her als auch nach dem Parteiwillen". Der Beklagten und ihrem Ehegatten sei es "primär um die Aufrechterhaltung des Gastronomiebetriebs samt Nebenräumen zur gastronomischen Versorgung der Wohnbevölkerung von Kleinmünchen" gegangen. Dieser "besondere Wunsch" der Verpächter liege der vereinbarten Betriebspflicht zugrunde, weil der "Verwendung als gastgewerblicher Betrieb die maßgebliche Bedeutung zugekommen" sei. Um dieses Ziel zu erreichen, hätten die Bestandgeber ihre Konzession zugunsten der klagenden Partei niedergelegt. Von Anfang an sei vorgesehen gewesen, daß die klagende Partei "den Gastgewerbebetrieb nicht selbst führen, sondern unterverpachten" werde. Ein solches Recht hätten die Bestandgeber ausdrücklich zugestanden, die Möglichkeit der Unterverpachtung jedoch "auf die Führung des Gewerbebetriebs als Gastwirtschaftsbetrieb eingeschränkt". Die GmbH habe den Unterbestandvertrag zum 30.September 1996 "vertragsgemäß aufgekündigt". Trotz intensiver Bemühungen sei für die Zeit danach kein weiterer Unterpächter gefunden worden, weil die dem Gastgewerbebetrieb vorbehaltenen Räume "in keiner Weise den modernen Anforderungen an die Führung" eines solchen Betriebs entsprochen hätten. Wegen "dieser räumlichen Struktur" sei es daher "nicht mehr möglich, einen Gastgewerbebetrieb im ... (Gebäude) ... rentabel zu führen". Die Beklagte sei "über mehrere Jahre hinweg" ersucht worden, die nach den Bestandverträgen erforderliche Einwilligung in bauliche Veränderungen bzw Adaptierungen zu erteilen, um eine "wirtschaftliche Führung des Gastgewerbebetriebs bzw die Nutzung des Bestandobjekts als Kommunikationszentrum" zu ermöglichen. Wegen "der veralteten Raumstruktur sei eine Nutzung des ... Gebäudes ... auch nicht mehr als Kommunikationszentrum möglich". Die Weigerung der Beklagten, den "unbedingt notwendigen Umbaumaßnahmen" zuzustimmen, sei ungerechtfertigt. Sie habe ihre Einwilligung davon abhängig gemacht, daß die klagende Partei "zwei weitere Liegenschaften ... angemietet" hätte. Da besonders die dem Gastgewerbebetrieb vorbehaltenen Räume mit dieser Zweckbestimmung "nicht mehr wirtschaftlich ... genutzt werden" könnten und niemand zu finden sei, der einen solchen Betrieb als Unterpächter betreiben wolle, sei die Geschäftsgrundlage der Bestandverträge mit 30.September 1996 weggefallen, habe doch diese in der "Möglichkeit einer wirtschaftlich tragfähigen Unterbestandgabe des Gastgewerbebetriebs" bestanden. Das Bestandobjekt eigne sich demnach "nicht mehr zum bedungenen Gebrauch", weshalb die klagende Partei gemäß Paragraph 1117, ABGB zur vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses berechtigt sei. Von diesem Recht werde

"hiemit mit Wirksamkeit 30.9.1996 Gebrauch" gemacht. Die Weigerung der Beklagten, in die "unbedingt notwendigen Umbaumaßnahmen" einzuwilligen, sei als "wesentliche Vertragsverletzung" anzusehen, die als wichtiger Grund für die vorzeitige Auflösung des Dauerschuldverhältnisses herangezogen werden könne. Auch von diesem Recht werde "mit Wirksamkeit 30.9.1996 Gebrauch" gemacht. Das Bestandverhältnis werde ferner "vorsichtshalber ... unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von sechs Monaten zum gesetzlichen Kündigungstermin 30.6.1997" außergerichtlich aufgekündigt. Dieses Kündigungsrecht bestehe, wenn "ein Vertragspartner nicht sämtliche Vertragspunkte" einhalte. Die mangelnde "Zustimmung zu den notwendigen Umbaumaßnahmen" stelle eine solche "wesentliche Vertragsverletzung" der Beklagten dar. Deren Einwilligungspflicht ergebe sich "im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung". Gestaltungsrechte dürften überdies "nicht willkürlich, sondern nur nach billigem Ermessen ausgeübt werden". Hätte die Beklagte den vorgeschlagenen Umbaumaßnahmen zugestimmt, erhielte sie bei aufrehtem Bestandverhältnis "weiterhin den vereinbarten Bestandzins". Der Seniorenclub und die Kindertagesheimstätte hätten wegen der nunmehr mangelnden zweckgerechten Benützbarkeit des Gebäudes "abgesiedelt werden" müssen. Aus der Unterverpachtung habe die klagende Partei keinen "Gewinn gezogen". Der Unterpachtzins habe nicht einmal den Pachtzins gedeckt. Die Planung habe sich auf den Umbau des Gebäudes in ein "Volkshaus" bezogen, um seine verstärkte Nutzung für kommunale Zwecke zu ermöglichen.

Die Beklagte wendete ein, die klagende Partei sei nach den Pachtverträgen zur Unterbestandgabe berechtigt, aber nicht verpflichtet. Ein vertragliches Recht der klagenden Partei, bauliche Veränderungen durchzuführen, bestehe nicht. Demzufolge fehle es auch an einer Rechtspflicht, in geplante Umbaumaßnahmen einzuwilligen. Die Räume seien "für einen Gastgewerbebetrieb bestens verwendbar". Für die Nichtverlängerung des Unterpachtvertrags durch die GmbH sei deren "Unternehmenskonzept" ausschlaggebend gewesen. Ob die klagende Partei einen Unterpächter finde, der den erwarteten Zins zu zahlen bereit sei, falle ausschließlich in deren Sphäre. Daher könne von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage keine Rede sein. Die von der klagenden Partei formulierten Verträge enthielten keine Klausel, die eine Vertragsauflösung erlaubte, wenn der "allenfalls erwünschte Unterbestandzins niedriger als der ... Bestandzins" sei. Ein Rückgriff auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage sei bei Bestandverträgen überdies wegen der Sonderbestimmung des § 1117 ABGB ausgeschlossen. Deren Voraussetzungen für eine Vertragsauflösung seien nicht erfüllt, weil "natürlich weiterhin die Führung eines Gastgewerbebetriebs sowie die Führung eines Horts, Kommunikationszentrums etc möglich" sei. Die Gründe, weshalb die klagende Partei eine solche Gebäudenutzung nicht mehr wolle, seien allein deren Sphäre zuzurechnen. Sie habe "von Anfang an weniger Unterbestandzins" erhalten als an Pachtzins bezahlt. Darin komme ihr Interesse "an der Erhaltung des Bestandobjekts im öffentlichen Interesse und im Interesse der Infrastruktur zum Ausdruck". Eine "bloß betriebswirtschaftlich erfolgsorientierte Betrachtung des Vertrags" sei "nicht beabsichtigt" gewesen. Die klagende Partei habe ausreichende Bemühungen unterlassen, einen weiteren Subpächter zu finden. Die Schwierigkeiten, jetzt einen solchen Vertragspartner zu gewinnen, bestünden deshalb, weil der Gastgewerbebetrieb mit Genehmigung der klagenden Partei "seit 1994 nur mehr eingeschränkt und seit Anfang Mai 1996 überhaupt nicht mehr geführt" werde. Ein weiterer Subpächter hätte daher "kein lebendes Unternehmen", sondern einen "toten Betrieb" zu übernehmen. Der klagenden Partei stehe es frei, den Gastgewerbebetrieb selbst zu führen. Sie sei "dazu nach dem Vertrag auch verpflichtet". Die Pachtlienschaft sei im Vertrauen auf die Vertragslaufzeit zur Finanzierung von Investitionen erheblich belastet worden. Die Beklagte wendete ein, die klagende Partei sei nach den Pachtverträgen zur Unterbestandgabe berechtigt, aber nicht verpflichtet. Ein vertragliches Recht der klagenden Partei, bauliche Veränderungen durchzuführen, bestehe nicht. Demzufolge fehle es auch an einer Rechtspflicht, in geplante Umbaumaßnahmen einzuwilligen. Die Räume seien "für einen Gastgewerbebetrieb bestens verwendbar". Für die Nichtverlängerung des Unterpachtvertrags durch die GmbH sei deren "Unternehmenskonzept" ausschlaggebend gewesen. Ob die klagende Partei einen Unterpächter finde, der den erwarteten Zins zu zahlen bereit sei, falle ausschließlich in deren Sphäre. Daher könne von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage keine Rede sein. Die von der klagenden Partei formulierten Verträge enthielten keine Klausel, die eine Vertragsauflösung erlaubte, wenn der "allenfalls erwünschte Unterbestandzins niedriger als der ... Bestandzins" sei. Ein Rückgriff auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage sei bei Bestandverträgen überdies wegen der Sonderbestimmung des Paragraph 1117, ABGB ausgeschlossen. Deren Voraussetzungen für eine Vertragsauflösung seien nicht erfüllt, weil "natürlich weiterhin die Führung eines Gastgewerbebetriebs sowie die Führung eines Horts, Kommunikationszentrums etc möglich" sei. Die Gründe, weshalb die klagende Partei eine solche Gebäudenutzung nicht mehr wolle, seien allein deren Sphäre zuzurechnen. Sie habe "von Anfang an weniger Unterbestandzins" erhalten als an Pachtzins bezahlt. Darin komme ihr Interesse "an der Erhaltung des Bestandobjekts im öffentlichen Interesse

und im Interesse der Infrastruktur zum Ausdruck". Eine "bloß betriebswirtschaftlich erfolgsorientierte Betrachtung des Vertrags" sei "nicht beabsichtigt" gewesen. Die klagende Partei habe ausreichende Bemühungen unterlassen, einen weiteren Subpächter zu finden. Die Schwierigkeiten, jetzt einen solchen Vertragspartner zu gewinnen, bestünden deshalb, weil der Gastgewerbebetrieb mit Genehmigung der klagenden Partei "seit 1994 nur mehr eingeschränkt und seit Anfang Mai 1996 überhaupt nicht mehr geführt" werde. Ein weiterer Subpächter hätte daher "kein lebendes Unternehmen", sondern einen "toten Betrieb" zu übernehmen. Der klagenden Partei stehe es frei, den Gastgewerbebetrieb selbst zu führen. Sie sei "dazu nach dem Vertrag auch verpflichtet". Die Pachtlienschaft sei im Vertrauen auf die Vertragslaufzeit zur Finanzierung von Investitionen erheblich belastet worden.

Das Erstgericht wies das Hauptbegehren und die Eventualbegehren ab. Nach seiner Ansicht ist als bedingener Gebrauch des Bestandobjekts die Unterverpachtung "im gastgewerblichen Bereich" zu verstehen. Selbst wenn die Marktlage für die Verpachtung solcher Betrieb schlecht wäre, sei in Rechnung zu stellen, daß durch persönlichen Einsatz ein von der Marktlage abweichendes Ergebnis erzielbar sei. Die Bemühungen der klagenden Partei, einen weiteren ernsthaften Interessenten als Subpächter zu finden, hätten nicht ausgereicht. Nur wenn die klagende Partei "trotz zielstrebigem und zweckmäßiger Anstrengungen" an der Marktlage gescheitert wäre, könnte eine "Unverpachtbarkeit" zugrundegelegt werden. Das sei keine Sachverständigen-, sondern Rechtsfrage. Die klagende Partei hätte im Verhältnis zum letzten Unterpächter auf einen uneingeschränkten Betrieb des Gastgewerbes dringen müssen. Durch die Unterlassung eines solchen Verhaltens habe sie die vertragliche Betriebspflicht verletzt. Soweit die Nutzung des Gebäudes kommunalen und öffentlichen Zwecken gedient habe, sei der klagenden Partei vorzuwerfen, "überhaupt keine Bestrebungen nach einer gesonderten Nutzbarmachung gezeigt" zu haben. Demzufolge sei der Tatbestand des § 1117 ABGB nicht erfüllt. Die Beklagte habe den vorgeschlagenen Baumaßnahmen nicht zustimmen müssen. Eine solche "grundlegende Umgestaltung" des Gebäudes hätte eine Vertragsänderung "mit einem wesentlich eingeschränkten Gastgewerbebereich" vorausgesetzt. Lediglich wenn die klagende Partei "unbedingt erforderliche bauliche Maßnahmen zur Führung des Gastgewerbebetriebs im bisherigen Bereich vorgeschlagen" und die Beklagte ihre Einwilligung auch dazu verweigert hätte, wäre "Rechtsmißbrauch" anzunehmen. Die Berufung der klagenden Partei auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage sei unzutreffend, weil die gesetzlichen Voraussetzungen einer vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß § 1117 ABGB nicht verwirklicht worden seien. Das Erstgericht wies das Hauptbegehren und die Eventualbegehren ab. Nach seiner Ansicht ist als bedingener Gebrauch des Bestandobjekts die Unterverpachtung "im gastgewerblichen Bereich" zu verstehen. Selbst wenn die Marktlage für die Verpachtung solcher Betrieb schlecht wäre, sei in Rechnung zu stellen, daß durch persönlichen Einsatz ein von der Marktlage abweichendes Ergebnis erzielbar sei. Die Bemühungen der klagenden Partei, einen weiteren ernsthaften Interessenten als Subpächter zu finden, hätten nicht ausgereicht. Nur wenn die klagende Partei "trotz zielstrebigem und zweckmäßiger Anstrengungen" an der Marktlage gescheitert wäre, könnte eine "Unverpachtbarkeit" zugrundegelegt werden. Das sei keine Sachverständigen-, sondern Rechtsfrage. Die klagende Partei hätte im Verhältnis zum letzten Unterpächter auf einen uneingeschränkten Betrieb des Gastgewerbes dringen müssen. Durch die Unterlassung eines solchen Verhaltens habe sie die vertragliche Betriebspflicht verletzt. Soweit die Nutzung des Gebäudes kommunalen und öffentlichen Zwecken gedient habe, sei der klagenden Partei vorzuwerfen, "überhaupt keine Bestrebungen nach einer gesonderten Nutzbarmachung gezeigt" zu haben. Demzufolge sei der Tatbestand des Paragraph 1117, ABGB nicht erfüllt. Die Beklagte habe den vorgeschlagenen Baumaßnahmen nicht zustimmen müssen. Eine solche "grundlegende Umgestaltung" des Gebäudes hätte eine Vertragsänderung "mit einem wesentlich eingeschränkten Gastgewerbebereich" vorausgesetzt. Lediglich wenn die klagende Partei "unbedingt erforderliche bauliche Maßnahmen zur Führung des Gastgewerbebetriebs im bisherigen Bereich vorgeschlagen" und die Beklagte ihre Einwilligung auch dazu verweigert hätte, wäre "Rechtsmißbrauch" anzunehmen. Die Berufung der klagenden Partei auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage sei unzutreffend, weil die gesetzlichen Voraussetzungen einer vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß Paragraph 1117, ABGB nicht verwirklicht worden seien.

Das Berufungsgericht hob dieses Urteil auf, verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück und sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Es erwog in rechtlicher Hinsicht, die Eignung eines Bestandobjekts zum bedungenen Gebrauch habe als Geschäftsgrundlage in § 1117 ABGB ohnehin "positiv-rechtlich als Einzelinstitut Berücksichtigung gefunden". Seien die Tatbestandsmerkmale dieser gesetzlichen Bestimmung nicht erfüllt, könne der Bestandnehmer nicht unter Berufung auf den Wegfall der "allgemeinen Geschäftsgrundlage" die Vertragsbeendigung erklären. Zweck der Regelung sei, dem Bestandnehmer eine Vertragsauflösung zu ermöglichen, wenn der bedungene Gebrauch des Bestandobjekts aus

Gründen außerhalb seiner Sphäre entfalle. Das sei bei einem vom Bestandnehmer verschuldeten Zufall zu verneinen. Sonst bestehe die Auflösungsmöglichkeit bei Rechts- und Sachmängeln. Ob sie vom Bestandsgeber verschuldet oder durch einen sonstigen Zufall eingetreten seien, sei unbeachtlich. Bei unbedeutenden Mängeln scheide ein Vertragsrücktritt aus, weil solche Mängel nicht die Eignung des Bestandobjekts zum bedungenen Gebrauch beseitigten. Seien derartige Mängel leicht behebbar, müsse der Bestandnehmer eine solche Behebung begehren. Der bedungene Gebrauch sei durch Vertragsauslegung zu ermitteln. Dieser könne hier - entgegen der Ansicht der klagenden Partei - nicht "in einer wirtschaftlichen Unterbestandgabe" des Pachtobjekts erblickt werden. Die Berufung auf eine "Änderung der als dauernd vorausgesetzten Sachlage (als sogenannte Geschäftsgrundlage)" müsse erfolglos bleiben, soweit die klagende Partei damit habe rechnen müssen. Bereits bei Abschluß des Dauerschuldverhältnisses sei ein schlechter Geschäftsgang infolge einer allenfalls enttäuschten Erwartung, einen adäquaten Unterpächter zu finden, vorhersehbar gewesen. Dieses Risiko berühre nur die Sphäre der klagenden Partei. Deshalb komme eine Vertragsauflösung gemäß § 1117 ABGB nur in Betracht, wenn dem Bestandnehmer "die Unterbestandgabe" nicht mehr möglich sei. Die klagende Partei habe zumindest ein Wahlrecht eingeräumt erhalten, den Gastgewerbebetrieb selbst zu führen oder unterzuverpachten. Wäre die klagende Partei demzufolge zur weiteren Unterverpachtung außerstande, könnte sie ihr Wahlrecht nicht mehr ausüben und müßte "das Lokal" aufgrund ihrer Betriebspflicht selbst führen. Die objektive Unmöglichkeit, wegen allfälliger Unzulänglichkeiten der dem Gastgewerbebetrieb gewidmeten Räume einen Unterbestandnehmer selbst "zum Pachtzins Null zu finden", sei nicht mehr als vorhersehbares Risiko eines Fehlschlags geschäftlicher Erwartungen in der Sphäre der klagenden Partei, sondern als Zufall anzusehen, der letztere zur Vertragsauflösung gemäß § 1117 ABGB berechtige, habe doch das Bestandobjekt bei Vertragsabschluß den Ruf eines Linzer Traditionsgasthofs gehabt. Charakteristischer Geschäftsinhalt eines Bestandvertrags sei die Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt. Der absoluten Unmöglichkeit einer Unterbestandgabe sei als minus jener Fall gleichzuhalten, in dem allein "die räumliche Struktur" des Gebäudes bloß die Vereinbarung eines im Verhältnis zum Pachtzins vernachlässigbaren Unterbestandzinses erlaube. In die Ermittlung des Grenzwerts, ab dem eine vorzeitige Auflösung des Vertragsverhältnisses gemäß § 1117 erfolgen könne, habe "der Gedanke der objektiven Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung einzufließen". Diesem Gedanken folge das Gesetz "mit der Einräumung des Rechtsmittels der *laesio enormis*". Das sei zwar an sich nur bei einem solchen "Mißverhältnis zum Vertragsabschlußzeitpunkt" von Bedeutung, der Grundgedanke der Regelung sei jedoch "in den Problemkreis nach § 1117 ABGB überzuleiten". Weil § 934 ABGB auch Dauerschuldverhältnisse wie Bestandverträge erfasse, bestünden keine Bedenken, den in dieser Bestimmung "verdeutlichten Grundsatz auch zur Beurteilung der Frage heranzuziehen, ab wann die Unmöglichkeit der Unterverpachtung einzig und allein aufgrund der räumlichen Gegebenheiten des ... (Gebäudes) ... nicht mehr als voraussehbares Risiko zu beurteilen" sei. Unmaßgeblich sei, ob allenfalls unternehmerisches Geschick und persönlicher Einsatz ein von der Marktlage abweichendes Ergebnis ermöglichten. Erreichte somit "der erzielbare Unterpachtzins (allein aufgrund der Raumstruktur) nicht einmal die Hälfte des von der klagenden Partei für den Gastgewerbebetrieb anteilmäßig zu leistenden Bestandzinses", liege nicht mehr ein "voraussehbares" und in deren Sphäre "fallendes Risiko" vor. Derartige räumliche Gegebenheiten machten das Bestandobjekt zum bedungenen Gebrauch untauglich. Die klagende Partei wäre unter Zugrundelegung solcher Tatsachen zumindest zur Teilauflösung des Bestandvertrags in Hinsicht auf den Gastgewerbebetrieb berechtigt. Zu diesem Thema sei daher der beantragte Sachverständigenbeweis aufzunehmen. Durch einen solchen Beweis sei jedoch ferner zu klären, ob die Struktur der nicht dem Gastgewerbebetrieb gewidmeten Räume deren gänzliche Unbrauchbarkeit für die vereinbarte Nutzung zu kommunalen Zwecken bedinge. Soweit Umbaumaßnahmen der klagenden Partei der Einwilligung der Beklagten bedürften, dürfe letztere eine solche nicht willkürlich verweigern. Sie sei vielmehr "im Wege ergänzender Vertragsauslegung nach § 914 ABGB" verpflichtet, Umbaumaßnahmen im Interesse der Aufrechterhaltung des Bestandvertrags zu genehmigen, die "durch die Anhebung der gesellschaftlichen, gastgewerblichen, bautechnischen und bewohnungstechnischen Standards seit Abschluß des Pachtvertrags" geboten seien. Unzulässig sei es, die Einwilligung zu solchen allenfalls erforderlichen Baumaßnahmen mit dem Abschluß weiterer Verträge zu junktimieren. Das Bestehen eines solchen Umbaubedarfs könne ebenfalls nur durch ein Sachverständigengutachten geklärt werden. Die klagende Partei müsse eine Zustimmung der Beklagten "zu baulichen Änderungen" vor einer Vertragsauflösung gemäß § 1117 ABGB nicht "im Klagsweg" erzwingen, wenn die Verweigerung der Einwilligung als grundlos und willkürlich anzusehen wäre. Das Berufungsgericht hob dieses Urteil auf, verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück und sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Es erwog in rechtlicher Hinsicht, die Eignung eines

Bestandobjekts zum bedungenen Gebrauch habe als Geschäftsgrundlage in Paragraph 1117, ABGB ohnehin "positiv-rechtlich als Einzelinstitut Berücksichtigung gefunden". Seien die Tatbestandsmerkmale dieser gesetzlichen Bestimmung nicht erfüllt, könne der Bestandnehmer nicht unter Berufung auf den Wegfall der "allgemeinen Geschäftsgrundlage" die Vertragsbeendigung erklären. Zweck der Regelung sei, dem Bestandnehmer eine Vertragsauflösung zu ermöglichen, wenn der bedungene Gebrauch des Bestandobjekts aus Gründen außerhalb seiner Sphäre ent falle. Das sei bei einem vom Bestandnehmer verschuldeten Zufall zu verneinen. Sonst bestehe die Auflösungsmöglichkeit bei Rechts- und Sachmängeln. Ob sie vom Bestandgeber verschuldet oder durch einen sonstigen Zufall eingetreten seien, sei unbeachtlich. Bei unbedeutenden Mängeln scheide ein Vertragsrücktritt aus, weil solche Mängel nicht die Eignung des Bestandobjekts zum bedungenen Gebrauch beseitigten. Seien derartige Mängel leicht behebbar, müsse der Bestandnehmer eine solche Behebung begehren. Der bedungene Gebrauch sei durch Vertragsauslegung zu ermitteln. Dieser könne hier - entgegen der Ansicht der klagenden Partei - nicht "in einer wirtschaftlichen Unterbestandgabe" des Pachtobjekts erblickt werden. Die Berufung auf eine "Änderung der als dauernd vorausgesetzten Sachlage (als sogenannte Geschäftsgrundlage)" müsse erfolglos bleiben, soweit die klagende Partei damit habe rechnen müssen. Bereits bei Abschluß des Dauerschuldverhältnisses sei ein schlechter Geschäftsgang infolge einer allenfalls enttäuschten Erwartung, einen adäquaten Unterpächter zu finden, vorhersehbar gewesen. Dieses Risiko berühre nur die Sphäre der klagenden Partei. Deshalb komme eine Vertragsauflösung gemäß Paragraph 1117, ABGB nur in Betracht, wenn dem Bestandnehmer "die Unterbestandgabe" nicht mehr möglich sei. Die klagende Partei habe zumindest ein Wahlrecht eingeräumt erhalten, den Gastgewerbebetrieb selbst zu führen oder unterzuverpachten. Wäre die klagende Partei demzufolge zur weiteren Unterverpachtung außerstande, könnte sie ihr Wahlrecht nicht mehr ausüben und müßte "das Lokal" aufgrund ihrer Betriebspflicht selbst führen. Die objektive Unmöglichkeit, wegen allfälliger Unzulänglichkeiten der dem Gastgewerbebetrieb gewidmeten Räume einen Unterbestandnehmer selbst "zum Pachtzins Null zu finden", sei nicht mehr als vorhersehbares Risiko eines Fehlschlags geschäftlicher Erwartungen in der Sphäre der klagenden Partei, sondern als Zufall anzusehen, der letztere zur Vertragsauflösung gemäß Paragraph 1117, ABGB berechtige, habe doch das Bestandobjekt bei Vertragsabschluß den Ruf eines Linzer Traditionsgasthofs gehabt. Charakteristischer Geschäftsinhalt eines Bestandvertrags sei die Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt. Der absoluten Unmöglichkeit einer Unterbestandgabe sei als minus jener Fall gleichzuhalten, in dem allein "die räumliche Struktur" des Gebäudes bloß die Vereinbarung eines im Verhältnis zum Pachtzins vernachlässigbaren Unterbestandzinses erlaube. In die Ermittlung des Grenzwerts, ab dem eine vorzeitige Auflösung des Vertragsverhältnisses gemäß Paragraph 1117, erfolgen könne, habe "der Gedanke der objektiven Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung einzufließen". Diesem Gedanken folge das Gesetz "mit der Einräumung des Rechtsmittels der *laesio enormis*". Das sei zwar an sich nur bei einem solchen "Mißverhältnis zum Vertragsabschlußzeitpunkt" von Bedeutung, der Grundgedanke der Regelung sei jedoch "in den Problemkreis nach Paragraph 1117, ABGB überzuleiten". Weil Paragraph 934, ABGB auch Dauerschuldverhältnisse wie Bestandverträge erfasse, bestünden keine Bedenken, den in dieser Bestimmung "verdeutlichten Grundsatz auch zur Beurteilung der Frage heranzuziehen, ab wann die Unmöglichkeit der Unterverpachtung einzig und allein aufgrund der räumlichen Gegebenheiten des ... (Gebäudes) ... nicht mehr als voraussehbares Risiko zu beurteilen" sei. Unmaßgeblich sei, ob allenfalls unternehmerisches Geschick und persönlicher Einsatz ein von der Marktlage abweichendes Ergebnis ermöglichten. Erreichte somit "der erzielbare Unterpachtzins (allein aufgrund der Raumstruktur) nicht einmal die Hälfte des von der klagenden Partei für den Gastgewerbebetrieb anteilmäßig zu leistenden Bestandzinses", liege nicht mehr ein "voraussehbares" und in deren Sphäre "fallendes Risiko" vor. Derartige räumliche Gegebenheiten machten das Bestandobjekt zum bedungenen Gebrauch untauglich. Die klagende Partei wäre unter Zugrundelegung solcher Tatsachen zumindest zur Teilauflösung des Bestandvertrags in Hinsicht auf den Gastgewerbebetrieb berechtigt. Zu diesem Thema sei daher der beantragte Sachverständigenbeweis aufzunehmen. Durch einen solchen Beweis sei jedoch ferner zu klären, ob die Struktur der nicht dem Gastgewerbebetrieb gewidmeten Räume deren gänzliche Unbrauchbarkeit für die vereinbarte Nutzung zu kommunalen Zwecken bedinge. Soweit Umbaumaßnahmen der klagenden Partei der Einwilligung der Beklagten bedürften, dürfe letztere eine solche nicht willkürlich verweigern. Sie sei vielmehr "im Wege ergänzender Vertragsauslegung nach Paragraph 914, ABGB" verpflichtet, Umbaumaßnahmen im Interesse der Aufrechterhaltung des Bestandvertrags zu genehmigen, die "durch die Anhebung der gesellschaftlichen, gastgewerblichen, bautechnischen und bewohnungstechnischen Standards seit Abschluß des Pachtvertrags" geboten seien. Unzulässig sei es, die Einwilligung zu solchen allenfalls erforderlichen Baumaßnahmen mit dem Abschluß weiterer Verträge zu junktimieren. Das Bestehen eines solchen Umbaubedarfs könne ebenfalls nur

durch ein Sachverständigengutachten geklärt werden. Die klagende Partei müsse eine Zustimmung der Beklagten "zu baulichen Änderungen" vor einer Vertragsauflösung gemäß Paragraph 1117, ABGB nicht "im Klagsweg" erzwingen, wenn die Verweigerung der Einwilligung als grundlos und willkürlich anzusehen wäre.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist, wie sich aus den nachstehenden Ausführungen ergeben wird, zulässig und berechtigt.

Gemäß § 1117 ABGB kann der Bestandnehmer auch vor Verlauf der bedungenen Zeit vom Vertrag ohne Kündigung absteigen, wenn das Bestandsobjekt in einem Zustand übergeben wurde oder ohne seine Schuld in einen Zustand geriet, der dessen bedungenen Gebrauch nicht mehr zulässt, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Daher ist der Bestandnehmer z

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at