jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/5/27 6Ob124/98y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag.Engelmaier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kellner, Dr.Schiemer, Dr.Prückner und Dr.Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Halit A*****, vertreten durch Dr.Otto Trenks, Rechtsanwalt in Wels, wider die beklagte Partei K***** GesmbH, ***** vertreten durch Dr.Gerald Haas, Dr.Anton Frank und Mag.Ursula Schilchegger-Silber, Rechtsanwälte in Wels, wegen Räumung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Wels als Berufungsgerichtes vom 24.November 1997, GZ 22 R 354/97h-24, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Wels vom 2.Juli 1997, GZ 6 C 1831/96-16, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten seiner Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Kläger ist Mieter eines Hauses in W*****. Mit dem am 6.4.1994 abgeschlossenen, als "Unternehmenspachtvertrag" bezeichneten Bestandvertrag gab er der Beklagten ein im Erdgeschoß dieses Hauses gelegenes Lokal zum Betrieb des Gastgewerbes in der Betriebsart eines Kaffeehauses in Unterbestand. Die Streitteile vereinbarten, das Bestandverhältnis, das am 15.1.1994 begonnen habe, auf die Dauer von drei Jahren abzuschließen. Es erlösche durch den Ablauf der bedungenen Zeit, ohne daß es einer Kündigung bedürfe, am 15.1.1997. Die Beklagte hatte zunächst eine Vertragsdauer von fünf Jahren angestrebt, der Kläger war jedoch nur mit einer solchen von drei Jahren einverstanden. Bei Abschluß des Vertrages sprachen der Kläger und der Geschäftsführer der Beklagten über eine nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer allenfalls in Frage kommende Verlängerung; eine über den schriftlichen Vertragsinhalt hinausgehende Vereinbarung kam aber nicht zustande, der Kläger verpflichtete sich auch nicht, den Bestandvertrag nach Ablauf der Vertragsdauer zu verlängern. Er erwähnte lediglich, er sei dann, wenn seine Reisebürogeschäfte weiterhin gut gehen sollten, bereit, das Lokal auch über drei Jahre hinaus an die Beklagte zu "verpachten".

Bereits vor Vertragsabschluß hatte die A*****gesellschaft mbH - deren Geschäftsführer der Kläger war - in den Bestandräumlichkeiten ein Kaffeehaus geführt. Der Magistrat der Stadt Wels hatte auf Ersuchen der GmbH auf Genehmigung der Betriebsanlage eines Kaffeehauses die Errichtung und den Betrieb mit Bescheid vom 25.3.1993

unter Erteilung einer Reihe von Auflagen genehmigt. Bei den zum Vertragsabschluß zwischen den Streitteilen führenden Vertragsverhandlungen wies der Kläger auf diese Bewilligung des Magistrats hin, nicht aber darauf, daß gewerberechtliche Auflagen nicht erfüllt waren.

Aufgrund einer Anzeige wegen Lärmbelästigung führte die Gewerbebehörde am 30.Mai 1995 eine Überprüfung durch. Diese ergab, daß mehrere der im Bescheid vom 25.3.1993 erteilten Auflagen nicht erfüllt waren, so daß die Behörde die sofortige Schließung des Betriebes wegen festgestellter Sicherheitsmängel verfügte. Die Betriebssperre wurde schließlich mit Bescheid vom 25.3.1996 unter gleichzeitiger Erteilung von Auflagen aufgehoben.

Der Kläger stützte sein Räumungsbegehren zuletzt nur mehr auf den Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer zum 15.1.1997. Der Beklagten stehe kein Anspruch auf Verlängerung der Bestanddauer zu. Es sei ihre Aufgabe gewesen, für die entsprechende behördliche Bewilligung zu sorgen. Die A*****gesmbH habe über eine Konzession verfügt. Die Beanstandungen der Behörde seien durch die Art und Weise begründet, in der die Beklagte das Lokal geführt habe. Die angeordnete Schließung sei auf massive Abänderung des Bestandgegenstandes und Eigenmächtigkeit der Beklagten zurückzuführen.

Die Beklagte beantragte Klageabweisung. Der Kläger habe bei Vertragsabschluß arglistig verschwiegen, daß die im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt seien, weshalb die in Unterbestand gegebenen Räumlichkeiten die Voraussetzungen für den Betrieb eines Gastgewerbelokales nicht erfüllt hätten. Er habe dadurch die Beklagte in Irrtum geführt. Das Fehlen der gewerberechtlichen Voraussetzungen habe schließlich auch zu einer behördlichen Schließung in der Dauer von 11 Monaten geführt. Es werde in erster Linie Vertragsaufhebung, in eventu Vertragsanpassung in der Form begehrt, daß die Bestandzeit um die Schließungsdauer verlängert werde. Im übrigen hätten die Streitteile kurz nach der behördlichen Schließung vereinbart, das Unterbestandverhältnis um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Das Erstgericht wies das Räumungsbegehren ab. Es stellte ergänzend zum eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest, die Streitteile hätten anläßlich der Schließung des Lokals im Mai 1995 die dadurch gegebene Situation besprochen. Es könne aber nicht festgestellt werden, daß hiebei eine Verlängerung des Bestandverhältnisses vereinbart worden wäre. Der Kläger habe die vorübergehende Schließung des Lokals zu verantworten.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die Beklagte sei berechtigt, den Vertrag dahin anzupassen, daß die seinerzeitige Vertragsdauer um die Dauer der Schließung verlängert werde, so daß der im Vertrag festgesetzte Endtermin auf den 15.12.1997 hinausgeschoben werde. Dieser Termin sei zum Schluß der Verhandlung noch nicht abgelaufen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge und verpflichtete die Beklagte zur Räumung. Es sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil zur Frage der Vertragsanpassung im Sinn des § 972 ABGB im Wege einer Verlängerung der Vertragsdauer keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bestehe.Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge und verpflichtete die Beklagte zur Räumung. Es sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil zur Frage der Vertragsanpassung im Sinn des Paragraph 972, ABGB im Wege einer Verlängerung der Vertragsdauer keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bestehe.

Der Beklagten könne nur dann eine Vertragsanpassung im Sinn des§ 872 ABGB zugebilligt werden, wenn der Kläger den Willen gehabt habe, zu den von der Beklagten nun gewünschten Vertragsbedingungen (nämlich einer Bestanddauer von knapp vier Jahren) abzuschließen. Dies sei nicht der Fall. Der Kläger habe nur eine Bestanddauer von drei Jahren akzeptiert und sich weitere Dispositionen vorbehalten. Dies sei im übrigen auch nicht unüblich, erhöhten doch langfristige Bestandverträge oft das wirtschaftliche Risiko des Bestandgebers, und erfordere die effektive Freimachung oftmals Jahre. Es sei daher nicht gerechtfertigt, dem Kläger durch die von der Beklagten gewünschte Korrektur der Vertragsdauer einen gar nicht gewollten Vertrag aufzuzwingen. Überdies finde die hier begehrte Art der Vertragsanpassung ihre Schranke in § 1096 ABGB. Diese Bestimmung gewähre Zinsminderung, somit einen Erfolg, auf den auch die Vertragsanpassung gerichtet werden müsse. Sie stelle eine dem Wesen des Bestandverhältnisses entsprechende Anpassung der allgemeinen Gewährleistungsvorschriften dar und lasse für die von der Beklagten gewählte Art der Vertragsanpassung keinen Raum, weil nur eine Zinsbefreiung, nicht aber eine andere Art der Vertragskorrektur begehrt werden könne.Der Beklagten könne nur dann eine Vertragsanpassung im Sinn des Paragraph 872, ABGB zugebilligt werden, wenn der Kläger den Willen gehabt habe, zu den von der Beklagten nun gewünschten Vertragsbedingungen (nämlich einer Bestanddauer von knapp vier Jahren) abzuschließen. Dies sei

nicht der Fall. Der Kläger habe nur eine Bestanddauer von drei Jahren akzeptiert und sich weitere Dispositionen vorbehalten. Dies sei im übrigen auch nicht unüblich, erhöhten doch langfristige Bestandverträge oft das wirtschaftliche Risiko des Bestandgebers, und erfordere die effektive Freimachung oftmals Jahre. Es sei daher nicht gerechtfertigt, dem Kläger durch die von der Beklagten gewünschte Korrektur der Vertragsdauer einen gar nicht gewollten Vertrag aufzuzwingen. Überdies finde die hier begehrte Art der Vertragsanpassung ihre Schranke in Paragraph 1096, ABGB. Diese Bestimmung gewähre Zinsminderung, somit einen Erfolg, auf den auch die Vertragsanpassung gerichtet werden müsse. Sie stelle eine dem Wesen des Bestandverhältnisses entsprechende Anpassung der allgemeinen Gewährleistungsvorschriften dar und lasse für die von der Beklagten gewählte Art der Vertragsanpassung keinen Raum, weil nur eine Zinsbefreiung, nicht aber eine andere Art der Vertragskorrektur begehrt werden könne.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Berufungsgerichtes ist die Revision der beklagten Partei nicht zulässig:

Die Vertragsanpassung wegen eines wesentlichen Irrtums - der vom Kläger veranlaßte Irrtum über das Vorliegen der behördlichen Voraussetzungen für den Betrieb eines Kaffeehauses ist als ein wesentlicher anzusehen - setzt voraus, daß der betreffende (anzupassende) Vertragspunkt für den anderen Teil unwesentlich war. Dies ist nur dann der Fall, wenn durch die Anpassung wesentlicher Interessen des Vertragspartners nicht beeinträchtigt werden und er den Vertrag auch mit dem angepaßten Inhalt geschlossen hätte (Apathy in Schwimann, ABGB2 Rz 33 zu § 871 mwN, Rummel in Rummel, ABGB2 Rz 7 zu § 872 mwN; SZ 54/88 = MietSlg 33.110; MietSlg 39.059).Die Vertragsanpassung wegen eines wesentlichen Irrtums - der vom Kläger veranlaßte Irrtum über das Vorliegen der behördlichen Voraussetzungen für den Betrieb eines Kaffeehauses ist als ein wesentlicher anzusehen - setzt voraus, daß der betreffende (anzupassende) Vertragspunkt für den anderen Teil unwesentlich war. Dies ist nur dann der Fall, wenn durch die Anpassung wesentlicher Interessen des Vertragspartners nicht beeinträchtigt werden und er den Vertrag auch mit dem angepaßten Inhalt geschlossen hätte (Apathy in Schwimann, ABGB2 Rz 33 zu Paragraph 871, mwN, Rummel in Rummel, ABGB2 Rz 7 zu Paragraph 872, mwN; SZ 54/88 = MietSlg 33.110; MietSlg 39.059).

Ob dem Vertragspartner durch eine konkret gewünschte Vertragsanpassung ein ungewollter Vertrag aufgezwungen wird, richtet sich nach den besonderen Verhältnissen des Anlaßfalles, der Beurteilung kommt keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu (6 Ob 663/90). Die Auffassung des Berufungsgerichtes, wonach die im Wege der Vertragsanpassung gewünschte Verlängerung der Vertragsdauer dem Kläger einen nicht gewollten, seinen wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen zuwiderlaufenden Vertrag aufzwingen würde, steht mit der dargelegten Rechtsprechung in Einklang und ist angesichts der Feststellungen über die Gespräche bei Vertragsabschluß und die Weigerung des Klägers, einen längerfristigen Bestandvertrag abzuschließen, nicht zu beanstanden.

Die Revision der Beklagten war schon aus den dargelegten Gründen zurückzuweisen, ohne daß es noch auf die Zusatzbegründung des Berufungsgerichtes, wonach die Vertragsanpassung im vorliegenden Fall § 1096 ABGB zuwiderlaufe, ankäme.Die Revision der Beklagten war schon aus den dargelegten Gründen zurückzuweisen, ohne daß es noch auf die Zusatzbegründung des Berufungsgerichtes, wonach die Vertragsanpassung im vorliegenden Fall Paragraph 1096, ABGB zuwiderlaufe, ankäme.

Der Kläger hat in seiner Revisionsbeantwortung nicht auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen, er hat damit keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten der zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung nicht geeigneten Rechtsmittelschrift (§§ 41 und 50 ZPO).Der Kläger hat in seiner Revisionsbeantwortung nicht auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen, er hat damit keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten der zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung nicht geeigneten Rechtsmittelschrift (Paragraphen 41 und 50 ZPO).

Anmerkung

E50441 06A01248

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0060OB00124.98Y.0527.000

Dokumentnummer

JJT_19980527_OGH0002_0060OB00124_98Y0000_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