

TE OGH 1997/11/26 9Ob377/97z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Maier als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Bauer, Dr.Steinbauer, Dr.Spenling und Dr.Hradil als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Ing.Manfred M*****, Fahrschulbesitzer, *****, vertreten durch Dr.Roland Hubinger und Dr.Michael Ott, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei S***** Gastronomiebetrieb GesmbH, *****, vertreten durch Dr.Christian Widl, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 34.560,-- s.A, S 11.520,-- s.A. und Räumung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Korneuburg als Berufungsgericht vom 24.Juni 1997, GZ 21 R 187/97s-25, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508 a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß Paragraph 508, a Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Bei der Unterscheidung zwischen Geschäftslokalmietete und Unternehmenspacht kommt es immer auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalles an, was deutlich macht, daß der Lösung der Frage im allgemeinen keine erhebliche Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO zukommt (RIS-Justiz RS0031183). Der Revisionswerberin gelingt es nicht darzulegen, daß dem Berufungsgericht bei Anwendung der für die Abgrenzung zwischen Miete und Pacht aufgestellten Grundsätze eine krasse Fehlbeurteilung unterlaufen wäre (RZ 1994/45), zumal sich bei der Unterscheidung zwischen Geschäftsraummiете und Unternehmenspacht keine festen, allgemein anwendbaren Regeln aufstellen lassen und auch das Fehlen einzelner Betriebsgrundlagen noch nicht darauf schließen läßt, daß Miete und nicht Pacht vorliegt, wenn die übrigen Betriebsgrundlagen vom Bestandgeber beigestellt werden und das lebende Unternehmen als rechtliche und wirtschaftliche Einheit fortbesteht (RIS-Justiz RS0031183, RS0020398). In diesem Zusammenhang kommt der Feststellung Bedeutung zu, daß für den Betrieb des Lokales weniger die Einrichtungsgegenstände als die Lage des Lokales in einem Schloß und der vorhandene Kundenstock (Aktenseite 79) einen entsprechenden Goodwill repräsentierten, der dem Pächter zugute kam. Bei der Unterscheidung zwischen Geschäftslokalmietete und Unternehmenspacht kommt es immer auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalles an, was deutlich macht, daß der Lösung der Frage im allgemeinen keine erhebliche Bedeutung im Sinne des Paragraph

502, Absatz eins, ZPO zukommt (RIS-Justiz RS0031183). Der Revisionswerberin gelingt es nicht darzulegen, daß dem Berufungsgericht bei Anwendung der für die Abgrenzung zwischen Miete und Pacht aufgestellten Grundsätze eine krasse Fehlbeurteilung unterlaufen wäre (RZ 1994/45), zumal sich bei der Unterscheidung zwischen Geschäftsraummieta und Unternehmenspacht keine festen, allgemein anwendbaren Regeln aufstellen lassen und auch das Fehlen einzelner Betriebsgrundlagen noch nicht darauf schließen läßt, daß Miete und nicht Pacht vorliegt, wenn die übrigen Betriebsgrundlagen vom Bestandgeber beigestellt werden und das lebende Unternehmen als rechtliche und wirtschaftliche Einheit fortbesteht (RIS-Justiz RS0031183, RS0020398). In diesem Zusammenhang kommt der Feststellung Bedeutung zu, daß für den Betrieb des Lokales weniger die Einrichtungsgegenstände als die Lage des Lokales in einem Schloß und der vorhandene Kundenstock (Aktenseite 79) einen entsprechenden Goodwill repräsentierten, der dem Pächter zugute kam.

Soweit die Revisionswerberin eine Stilllegung des Betriebes als Argument für den Wegfall des Goodwills und dafür ins Treffen führt, daß höhere Anforderungen an die Annahme einer Unternehmenspacht zu stellen seien, weicht sie von den für den Obersten Gerichtshof bindenden Feststellungen (Aktenseite 79) der Vorinstanzen ab, wonach der "Schloßheurige" schon in den Jahren davor einschließlich der dem Vertragschluß vorausgehenden Saison immer als Sommerbetrieb geführt worden war und als solcher von der beklagten Partei nach der Winterpause fortgesetzt werden sollte. Mit dem Einwand, die im Vertrag angeführte Betriebspflicht stelle nur eine Leerfloskel dar und entspreche keinem wirtschaftlichen Interesse des Bestandgebers, wiederholt die Revisionswerberin nur ein Argument in der Berufung, ohne aber auf entsprechende Feststellungen verweisen zu können.

Inwieweit eine gegenüber der vertraglichen Zusicherung eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit eines Bestandobjektes eine Zinsminderung rechtfertigt, kann nur anhand des Einzelfalls beurteilt werden, sodaß darin regelmäßig keine Frage liegt, die im Wege einer Revision an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden könnte. Eine krasse Fehlbeurteilung dieses Problems durch das Berufungsgericht läßt sich jedenfalls nicht erkennen.

Da die Revisionswerberin den im Verfahren erster Instanz erhobenen Einwand, mit Überzahlungen aus Vorperioden gegen die hier gegenständlichen Bestandzinsforderungen außergerichtlich aufgerechnet zu haben, im Rechtsmittelverfahren nicht mehr aufrecht erhalten hat, ergibt sich, daß eine völlige Vorenthaltung des Bestandzinses keinesfalls gerechtfertigt war und damit zum qualifizierten Rückstand im Sinne des § 1118 zweiter Fall ABGB führen mußte, sodaß die vom Kläger ausgesprochene Auflösung des Bestandvertrages schon aus diesem Grund zu Recht erfolgte. Ob und inwieweit der beklagten Partei auch ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinne des § 1118 erster Fall ABGB vorgeworfen werden kann und ob ein solcher (weiterer) Auflösungsgrund wirksam geltend gemacht wurde, kann daher auf sich beruhen. Da die Revisionswerberin den im Verfahren erster Instanz erhobenen Einwand, mit Überzahlungen aus Vorperioden gegen die hier gegenständlichen Bestandzinsforderungen außergerichtlich aufgerechnet zu haben, im Rechtsmittelverfahren nicht mehr aufrecht erhalten hat, ergibt sich, daß eine völlige Vorenthaltung des Bestandzinses keinesfalls gerechtfertigt war und damit zum qualifizierten Rückstand im Sinne des Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB führen mußte, sodaß die vom Kläger ausgesprochene Auflösung des Bestandvertrages schon aus diesem Grund zu Recht erfolgte. Ob und inwieweit der beklagten Partei auch ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinne des Paragraph 1118, erster Fall ABGB vorgeworfen werden kann und ob ein solcher (weiterer) Auflösungsgrund wirksam geltend gemacht wurde, kann daher auf sich beruhen.

Anmerkung

E48897 09A03777

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0090OB00377.97Z.1126.000

Dokumentnummer

JJT_19971126_OGH0002_0090OB00377_97Z0000_000

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