jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/4/16 7Ob51/97v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.04.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Warta als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schalich, Dr.Tittel und Dr.I.Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei P***** und G***** Vertriebsgesellschaft mbH, R*****, vertreten durch Mag.Dr.Rudolf Gürtler ua Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei R***** Immobilien Verwaltungs- und Leasinggesellschaft mbH, Wien 1., Kohlmarkt 3, vertreten durch Dr.Michael Buresch und Dr.Ilse Korenjak, Rechtsanwälte in Wien, wegen Entfernung einer Leuchtreklametafel und anderer Umbauten (Streitwert S 300.000,--), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 6.November 1996, GZ 39 R 740/96d-21, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15.Juli 1996, GZ 46 C 279/95-15, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben, die angefochtene Entscheidung aufgehoben und die Rechtssache an das Berufungsgericht zur neuerlichen Entscheidung nach allfälliger Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

Text

Begründung:

Unbestritten ist, daß die Klägerin seit 15.2.1966 (vgl. ./A) Mieterin des ebenerdig gelegenen Geschäftslokales im Haus W*****., K*****straße 16, ist und mit Untermietvertrag vom 30.4.1992 der beklagten Partei davon ein 16 m2 großes Lokal zum Betrieb einer Wechselstube untervermietet hat. Der klagenden Partei war trotz der im Mietvertrag vom 15.2.1966 gebrauchten - von der zweiten Instanz hervorgehobenen - Wendung, daß sich dieser nur auf die Innenräume bezieht, eine umfangreiche Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken eingeräumt (vgl. S.3 der Beilage A, in der die Vermieterin der Mieterin alle zum Betrieb eines Studiohauses notwendigen und zweckmäßigen baulichen Veränderungen nach Vorlage der entsprechenden Pläne gestattet). Im Untermietvertrag vom 30.4.1992 wurde der beklagten Partei von der klagenden Partei nur eine auf ihre eigene Fassadenausgestaltung abgestimmte Anbringung von Werbeflächen gestattet. In den diesem Vertrag vorangegangenen Besprechungen wurde die Werbegestaltung der beklagten Partei sowohl farblich wie auch flächen- und materialmäßig im einzelnen abgesprochen. Dementsprechend wurde im Untermietvertrag auch festgehalten, daß sich die beklagte Partei gegenüber der klagenden Partei verpflichtet, Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebes der Untermieterin zu unterlassen und weiters, daß die beklagte Partei erst nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen berechtigt ist, die "in beiliegenden Planskizzen" angeführten Reklametafeln an der Fassade und allen Wänden anbringen zu lassen. Nicht festgestellt werden konnte,

daß die Planskizzen wie Beilage ./F bei Vertragsabschluß vorgelegt wurden und dem Untermietvertrag angeschlossen waren. Nach der Eröffnung des R*****-Studiohauses im Februar 1993 hat die beklagte Partei ohne Zustimmung der klagenden Partei und nicht den früheren Absprachen entsprechend einen Teil der Fassade (wie auf Beil./F ersichtlich) grün verkleidet und ein wesentlich größeres Steckschild, als ihr gestattet worden war, und aus einem anderen Material, als ursprünglich vorgesehen, anbringen lassen. Sie hat dazu die Zustimmung der Hauseigentümerin, nicht aber jene der klagenden Partei erhalten.Unbestritten ist, daß die Klägerin seit 15.2.1966 vergleiche ./A) Mieterin des ebenerdig gelegenen Geschäftslokales im Haus W*****., K*****straße 16, ist und mit Untermietvertrag vom 30.4.1992 der beklagten Partei davon ein 16 m2 großes Lokal zum Betrieb einer Wechselstube untervermietet hat. Der klagenden Partei war trotz der im Mietvertrag vom 15.2.1966 gebrauchten - von der zweiten Instanz hervorgehobenen - Wendung, daß sich dieser nur auf die Innenräume bezieht, eine umfangreiche Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken eingeräumt vergleiche S.3 der Beilage A, in der die Vermieterin der Mieterin alle zum Betrieb eines Studiohauses notwendigen und zweckmäßigen baulichen Veränderungen nach Vorlage der entsprechenden Pläne gestattet). Im Untermietvertrag vom 30.4.1992 wurde der beklagten Partei von der klagenden Partei nur eine auf ihre eigene Fassadenausgestaltung abgestimmte Anbringung von Werbeflächen gestattet. In den diesem Vertrag vorangegangenen Besprechungen wurde die Werbegestaltung der beklagten Partei sowohl farblich wie auch flächen- und materialmäßig im einzelnen abgesprochen. Dementsprechend wurde im Untermietvertrag auch festgehalten, daß sich die beklagte Partei gegenüber der klagenden Partei verpflichtet, Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebes der Untermieterin zu unterlassen und weiters, daß die beklagte Partei erst nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen berechtigt ist, die "in beiliegenden Planskizzen" angeführten Reklametafeln an der Fassade und allen Wänden anbringen zu lassen. Nicht festgestellt werden konnte, daß die Planskizzen wie Beilage ./F bei Vertragsabschluß vorgelegt wurden und dem Untermietvertrag angeschlossen waren. Nach der Eröffnung des R*****-Studiohauses im Februar 1993 hat die beklagte Partei ohne Zustimmung der klagenden Partei und nicht den früheren Absprachen entsprechend einen Teil der Fassade (wie auf Beil./F ersichtlich) grün verkleidet und ein wesentlich größeres Steckschild, als ihr gestattet worden war, und aus einem anderen Material, als ursprünglich vorgesehen, anbringen lassen. Sie hat dazu die Zustimmung der Hauseigentümerin, nicht aber jene der klagenden Partei erhalten.

Die klagende Partei begehrt von der beklagten Partei die Entfernung dieser Fassadengestaltung und des Steckschildes als abredewidrig.

Die beklagte Partei beantragt die Klagsabweisung und wendet ein, daß der klagenden Partei an der Außenfassade als einem allgemeinen Teil des Hauses keine Nutzungsberechtigung zustehe und es ihr daher an der aktiven Klagslegitimation mangle. Sie macht auch geltend, daß die Klägerin konkludent der nunmehrigen Fassaden- bzw Werbegestaltung der beklagten Partei zugestimmt habe.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt und verpflichtete die beklagte Partei zur Entfernung der von ihr angebrachten Werbegestaltung. Der beklagten Partei sei erst nach vorheriger Zustimmung der klagenden Partei das Recht, Werbetafeln, Schilder, Leuchtreklamen und Reklametafeln an der Fassade des verfahrensgegenständlichen Hauses anbringen zu lassen, zugestanden worden. Aufgrund der vor Abschluß des Untermietvertrages über dieses Thema geführten detaillierten und zunächst kontroversiellen Verhandlungen sei es letztlich durch das Schreiben Beilage ./Q zu einer Einigung über die von der Beklagten gewünschte Fassadengestaltung hinsichtlich Größe und Material in fest umschriebener Form gekommen. Die nunmehrige Fassadengestaltung gehe weit über dieses Zugeständnis der Klägerin hinaus. Eine konkludente Zustimmung der Klägerin zur tatsächlich vorgenommenen Fassadengestaltung sei nicht erfolgt.

Das Berufungsgericht wies die Klage ab und sprach aus, daß die ordentliche Revision unzulässig sei. Die Außenfassade des Gebäudes sei der Klägerin von der Vermieterin nicht mitvermietet worden. Dementsprechend mangle es der klagenden Partei an einer rechtlichen Möglichkeit, ihrer Untervermieterin die dieser vom Hauseigentümer gestattete Werbegestaltung an der Fassade zu untersagen. Die Klägerin sei weder befugt, ihr (abgeleitetes) Gebrauchsrecht an der Außenfassade Dritten zu überlassen, noch diese zur Entfernung der Fassadengestaltung oder einer bestimmten Gestaltung dieser allgemeinen Teile des Hauses zu verpflichten. Selbst wenn die Untermieterin bei der von ihr gewünschten Fassadengestaltung an die Zustimmung der Hauptmieterin gebunden gewesen sein sollte, habe letztere doch nicht nachgewiesen, daß ihr durch die vertragswidrige Gestaltung der Werbeflächen durch die Beklagte ein finanzieller Nachteil erwachsen sei.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen diese Entscheidung erhobene Revision der klagenden Partei ist zulässig und berechtigt.

Grundsätzlich steht es jedem Mieter eines Geschäftslokales zu, an der Außenfassade des Hauses, in dem der Bestandgegenstand liegt, auf das Geschäft hinweisende Namens- und Geschäftstafeln in ortsüblicher Weise anzubringen (vgl. Würth in Rummel2 Rz 3 zu § 1098 ABGB sowie Würth-Zingher, Wohn- und Mietrecht19 § 8 Rz 2). Die Klägerin hat sich dieses Recht von der Vermieterin in einem weiteren als dem ortsüblichen Umfang zugestehen lassen, um auf den exeklusiven Studiocharakter ihres Geschäftes hinzuweisen. Dementsprechend hat sie der beklagten Untermieterin für deren Werbegestaltung nur eine zur eigenen Werbegestaltung passende Gestaltung der Außenfassade vertraglich zugestanden. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen hat die beklagte Partei gegen diese vertragliche Vereinbarung verstoßen.Grundsätzlich steht es jedem Mieter eines Geschäftslokales zu, an der Außenfassade des Hauses, in dem der Bestandgegenstand liegt, auf das Geschäft hinweisende Namens- und Geschäftstafeln in ortsüblicher Weise anzubringen vergleiche Würth in Rummel2 Rz 3 zu Paragraph 1098, ABGB sowie Würth-Zingher, Wohn- und Mietrecht19 Paragraph 8, Rz 2). Die Klägerin hat sich dieses Recht von der Vermieterin in einem weiteren als dem ortsüblichen Umfang zugestehen lassen, um auf den exeklusiven Studiocharakter ihres Geschäftes hinzuweisen. Dementsprechend hat sie der beklagten Untermieterin für deren Werbegestaltung nur eine zur eigenen Werbegestaltung passende Gestaltung der Außenfassade vertraglich zugestanden. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen hat die beklagte Partei gegen diese vertragliche Vereinbarung verstoßen.

Dem Untermieter stehen grundsätzlich die gleichen Gebrauchsrechte wie dem Hauptmieter, so auch die Anbringung einer Geschäftstafel nach Ortsgebrauch zu (vgl. MGA ABGB34 § 1098/93). Der Unterbestandnehmer kann dieses Recht nur gegenüber dem (Haupt-)Bestandnehmer durchsetzen, seine Rechte sind daher von dessen Rechten abhängig (vgl. Würth aaO Rz 17). Aus dem Untermietvertrag entstehen Schutz- und Sorgfaltspflichten des Untermieters gegenüber dem Untervermieter, bei deren schuldhafter Verletzung der Untermieter für die daraus entstandenen Schäden haftet (vgl. JBl 1979, 37). Diesen Rechtsbereich hat die klagende Partei im Untermietvertrag mit der beklagten Partei einer detaillierten Regelung unterzogen, gegen die die beklagte Partei nach der vorliegenden Feststellungslage aber verstoßen hat. Geht man davon aus, daß die Hauseigentümerin der klagenden Partei eine weitergehende Fassadengestaltung als nur die Anbringung eines Geschäftsschildes gestattet hat und daß davon die Fassadenflächen, die nunmehr von der beklagten Partei in Anspruch genommen werden, mitumfaßt sind, geht die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes, daß der klagenden Partei keine derartigen Nutzungsrechte zustünden, von einer aktenwidrigen Annahme aus. Die beklagte Partei behauptet ja gar nicht, daß ihr von der Hauseigentümerin eigene Bestandrechte an der Hausfassade zugestanden worden sind, sie kann daher ihre Berechtigung zur Fassadengestaltung nur von der Klägerin ableiten; daß die Hauseigentümerin dem Vorhaben der Beklagten zustimmte, bedeutet daher nur, daß sie einer dem Rechtsbereich der Klägerin zuzuordnenden Maßnahme (die diese allerdings so nicht wollte) nicht entgegentrat. Der festgestellten Zustimmung der Hauseigentümerin zur gegenständlichen Fassadengestaltung der beklagten Partei, die sehr wohl in den Rechtsbereich der Klägerin eingreift, kommt daher keine rechtsgestaltende Wirkung zu. Auch bedarf es nicht des Nachweises eines finanziellen Nachteiles der Klägerin infolge der von der beklagten Partei vorgenommenen Fassadengestaltung, wenn (wie hier) eine Vereinbarung vorliegt, mit der der Hauptbestandnehmer in seiner Funktion als Unterbestandgeber eine Fassaden- bzw. Werbegestaltung im Bereich der von ihm genützten Außenfläche des Hauses durch den Unterbestandnehmer zulässigerweise von seiner Zustimmung abhängig machen darf, um dadurch eine mögliche Benachteiligung eigener Interessen von vornherein abzuwenden. Die Unterwerfung des Unterbestandnehmers unter diese Forderung der Klägerin begründete eine obligatorische Verpflichtung im Rahmen des Bestandvertrages, aus dem er ja seine gesamten Rechte ableitet. Eine von dieser Vereinbarung vom Untermieter trotz Zustimmung des Hauseigentümers abweichend vorgenommene Werbegestaltung wäre daher vertragswidrig und konnte aufgrund der (allerdings noch nicht endgültig festgestellten) Vertragslage von der Klägerin untersagt werden.Dem Untermieter stehen grundsätzlich die gleichen Gebrauchsrechte wie dem Hauptmieter, so auch die Anbringung einer Geschäftstafel nach Ortsgebrauch zu vergleiche MGA ABGB34 Paragraph 1098 /, 93,). Der Unterbestandnehmer kann dieses Recht nur gegenüber dem (Haupt-)Bestandnehmer durchsetzen, seine Rechte sind daher von dessen Rechten abhängig vergleiche Würth aaO Rz 17). Aus dem Untermietvertrag entstehen Schutz- und Sorgfaltspflichten des Untermieters gegenüber dem Untervermieter, bei deren schuldhafter Verletzung der Untermieter für die daraus entstandenen Schäden haftet vergleiche JBl 1979, 37). Diesen Rechtsbereich hat die klagende Partei im Untermietvertrag mit der beklagten Partei einer detaillierten Regelung unterzogen, gegen die die beklagte Partei nach der vorliegenden Feststellungslage aber verstoßen hat. Geht man davon aus, daß die Hauseigentümerin der klagenden Partei eine weitergehende Fassadengestaltung als nur die

Anbringung eines Geschäftsschildes gestattet hat und daß davon die Fassadenflächen, die nunmehr von der beklagten Partei in Anspruch genommen werden, mitumfaßt sind, geht die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes, daß der klagenden Partei keine derartigen Nutzungsrechte zustünden, von einer aktenwidrigen Annahme aus. Die beklagte Partei behauptet ja gar nicht, daß ihr von der Hauseigentümerin eigene Bestandrechte an der Hausfassade zugestanden worden sind, sie kann daher ihre Berechtigung zur Fassadengestaltung nur von der Klägerin ableiten; daß die Hauseigentümerin dem Vorhaben der Beklagten zustimmte, bedeutet daher nur, daß sie einer dem Rechtsbereich der Klägerin zuzuordnenden Maßnahme (die diese allerdings so nicht wollte) nicht entgegentrat. Der festgestellten Zustimmung der Hauseigentümerin zur gegenständlichen Fassadengestaltung der beklagten Partei, die sehr wohl in den Rechtsbereich der Klägerin eingreift, kommt daher keine rechtsgestaltende Wirkung zu. Auch bedarf es nicht des Nachweises eines finanziellen Nachteiles der Klägerin infolge der von der beklagten Partei vorgenommenen Fassadengestaltung, wenn (wie hier) eine Vereinbarung vorliegt, mit der der Hauptbestandnehmer in seiner Funktion als Unterbestandgeber eine Fassaden- bzw. Werbegestaltung im Bereich der von ihm genützten Außenfläche des Hauses durch den Unterbestandnehmer zulässigerweise von seiner Zustimmung abhängig machen darf, um dadurch eine mögliche Benachteiligung eigener Interessen von vornherein abzuwenden. Die Unterwerfung des Unterbestandnehmers unter diese Forderung der Klägerin begründete eine obligatorische Verpflichtung im Rahmen des Bestandvertrages, aus dem er ja seine gesamten Rechte ableitet. Eine von dieser Vereinbarung vom Untermieter trotz Zustimmung des Hauseigentümers abweichend vorgenommene Werbegestaltung wäre daher vertragswidrig und konnte aufgrund der (allerdings noch nicht endgültig festgestellten) Vertragslage von der Klägerin untersagt werden.

Der abschließenden Beurteilung der Rechtsfrage steht aber entgegen, daß es das Berufungsgericht ausgehend von einer unzutreffenden Rechtsansicht unterlassen hat, auf die Beweis- und Mängelrüge der beklagten Partei in der Berufung einzugehen. Das Berufungsurteil war daher aufzuheben und dem Berufungsgericht die Behandlung der Beweis- und Mängelrüge aufzutragen.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E45817 07A00517

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0070OB00051.97V.0416.000

Dokumentnummer

JJT_19970416_OGH0002_0070OB00051_97V0000_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