

TE OGH 1987/11/26 6Ob671/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.11.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Melber, Dr. Schlosser und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Johannes J***, Gastwirt, 9900 Lienz, Tirolerstraße 30, vertreten durch Dr. Jakob Oberhofer, Rechtsanwalt in Lienz, wider die beklagten Parteien

1) Erich R***, Kaufmann, 2) Annemarie R***,

Geschäftsfrau, beide in 9900 Lienz, Tristacherstraße 13, beide vertreten durch Dr. Robert Gasser, Rechtsanwalt in Lienz, wegen Feststellung (Streitwert 409.486,80 S) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 12. Mai 1987, GZ 3 a R 214/87-53, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Lienz vom 18. Dezember 1986, GZ 2 C 73/85-45, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 14.964,67 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 1.360,42 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beiden Beklagten sind grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 1909 II KG Lienz mit dem Geschäftshaus Muchargasse 1. Sie haben mit dem Kläger am 18. Jänner 1980 einen Mietvertrag geschlossen, dessen Punkte I. und III. auszugsweise wie folgt lauten:

"I.

.....

Die Eheleute Erich und Annemarie R*** vermieten an Herrn

Johannes J*** und letzterer mietet von ersteren zu

gastgewerblichen Zwecken, insbesondere zum Betrieb eines

Nachtlokales, sämtliche im Kellergeschoß des Hauses Muchargasse 1

befindlichen Räumlichkeiten.

.....

Den Vermietern steht aufgrund eines Benützungsbereinkommens mit

der Stadtgemeinde Lienz das Recht zu, die vor dem Hause Muchargasse 1 an der Südseite vorgelagerte Grundfläche der Gp. 1695 KG Lienz (öffentliches Gut) im Ausmaß von 67,28 m² gastgewerblich zu nutzen. Diese Berechtigung wird in vollem Ausmaß an den Mieter übertragen und ist Bestandteil dieses Mietvertrages.

.....

III.

.....

Im Mietzins inbegriffen ist das Entgelt, welches für die Benützung der an der Südseite des Hauses Muchargasse 1 gelegenen Terrasse zu leisten ist. Sollte die Benützung der Terrasse nicht mehr möglich sein, vermindert sich der Mietzins um den Betrag, der an die Stadtgemeinde Lienz als Benützungsentgelt im letzten Benützungsjahr zu bezahlen war. Sollte für die Anbringung von Planen im Terrassenbereich ein weiteres Entgelt an die Stadtgemeinde zu entrichten sein, so fällt dies dem Mieter zu."

Unbestrittenermaßen wurde dieser Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei er für den Mieter zum Ende eines jeden Kalenderjahres unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist kündbar war, die Vermieter aber auf eine Kündigung für einen Zeitraum von zehn Jahren verzichtet haben.

Der Kläger beehrte die Feststellung, daß der Mietvertrag vom 18. Jänner 1980 mit 1. Dezember 1984 aufgehoben sei; er verband damit das Eventualbegehren auf Feststellung, daß sein Austritt aus dem Mietvertrag mit 1. Dezember 1984 gerechtfertigt sei, und ein weiteres Eventualbegehren des Inhaltes, daß er am 13. Dezember 1984 gerechtfertigterweise aus dem Mietverhältnis vorzeitig ausgetreten sei. Der Kläger behauptete, die Terrassenbenützung sei nämlich zu einem wesentlichen Bestandteil des Mietvertrages erhoben und darin auch ausdrücklich aufgenommen worden. Die Berechtigung zur gastgewerblichen Nutzung der Terrasse sei für den Kläger *conditio sine qua non* für den Mietvertragsabschluß gewesen, was von den Beklagten auch akzeptiert worden sei. Eine kostendeckende Führung des in den Kellerräumen betriebenen Nachtlokales sei auch nur gleichzeitig mit dem Terrassencafé möglich. Es sei daher zwischen den Streitteilen ausdrücklich vereinbart worden, daß dem Kläger die Berechtigung zur Führung des Terrassencafés für die Gesamtdauer des Mietverhältnisses zustehe. Es sei ihm in der Folge für die Sommersaisons 1982 bis 1984 die Benützung des "Vorplatzes" auch durch den Bürgermeister der Stadt Lienz bewilligt worden. Das zuständige Stadtamt habe aber die baubehördliche Genehmigung und die Grundbenützungsbewilligung stets von einer rechtsverbindlichen Einverständniserklärung der beiden Beklagten als Hauseigentümer abhängig gemacht. Als der Kläger im Jahre 1984 eine Verlängerung der Benützungsbewilligung beantragt habe, sei ihm diese von der Stadtgemeinde Lienz mit dem Hinweis auf die von den Beklagten und der Firma S***, H*** & CO. erhobenen Einsprüche versagt worden. Mit diesem Einspruch hätten die Beklagten aber ein bewußt vertragswidriges Verhalten gesetzt, welches den Kläger zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages per 1. Dezember 1984 berechtigt habe. Die Beklagten seien bereits bei Abschluß des Mietvertrages mit dem neuen Mieter S***, H*** & CO. vertragswidrig vorgegangen, indem sie diesem ihre Hilfestellung zur Erlangung einer Benützungsbewilligung für die Terrasse zugesagt hätten.

Die Beklagten hielten dem entgegen, die Gehsteigbenützung sei kein wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages vom 18. Jänner 1980 gewesen. Es habe vielmehr Klarheit darüber geherrscht, daß in erster Linie nur die Kellerräume zur Vermietung gelangten. Dies habe seinen Ausdruck im Punkt III. letzter Absatz des Mietvertrages gefunden, wonach dieser selbst für den Fall wirksam bleiben sollte, daß die Benützung des dem Haus südlich vorgelagerten Gehsteiges durch den Kläger nicht möglich wäre. Zwar habe dieser Interesse an der Mitnutzung dieses Gehsteiges gezeigt, doch sei er von den Beklagten über das von ihnen mit der Stadtgemeinde Lienz geschlossene Benützungsübereinkommen vom 3. März 1986 aufgeklärt worden. Danach seien die Beklagten befugt gewesen, auf dem südseitig vorgelagerten Gehsteig des Hauses auf einer Grundfläche von 67,28 m² Tische und Stühle zur gastgewerblichen Nutzung aufzustellen. Der Kläger sei aber zugleich darauf hingewiesen worden, daß die aufrechte Geltung dieses Benützungsübereinkommens umstritten sei und die Stadtgemeinde Lienz im Hinblick auf dessen Punkt III. den Standpunkt einnehme, es sei bereits erloschen. Auf den Hinweis, er müsse sich daher selbst mit der Stadtgemeinde

Lienz auseinandersetzen, habe der Kläger gemeint, dies dürfte ihm wegen der Beziehungen seines Vaters zu den Gemeindepolitikern nicht schwer fallen, die Beklagten sollten ihm nur das "Recht" abtreten. Der Kläger habe sich in der Folge auch direkt mit der Stadtgemeinde Lienz arrangiert und von dieser zunächst bis 31. Dezember 1982 und dann bis 31. Dezember 1984 befristete Gehsteigbenutzungsbewilligungen erhalten. Dies sei aber außerhalb des Benützungsbereinkommens vom 3. März 1976 erfolgt, welche von der Stadtgemeinde als hinfällig betrachtet worden sei. Dem Kläger sei auch eine größere Fläche als im Benützungsbereinkommen zugestanden worden und er habe sich nicht auf die Aufstellung von Tischen und Stühlen beschränkt, sondern unmittelbar vor dem westlichsten Fenster der südseitigen Hausfront eine als Theke ausgestaltete Blechbox aufgestellt. Dies sei zwar vom Vormieter (gemeint wohl: der Parterreräumlichkeiten) DM-D*** Gesellschaft mbH geduldet und daher auch von den Beklagten nicht beanstandet worden. Der nunmehrige Mieter S***, H*** & CO. akzeptiere dies aber nunmehr ebensowenig wie das Heranstellen der Tische und Stühle unmittelbar an die Auslagenfenster. Es sei mit dem Kläger über eine Lösung verhandelt worden, doch habe dieser abgelehnt. Die Beklagten hätten keineswegs die gänzliche Benützung des südlichen Gehsteiges durch den Kläger abgelehnt, sondern nur dessen Benützung "im bisherigen Umfang". Das Erstgericht wies das Hauptbegehren und beide Eventualbegehren des Klägers ab. Es legte seiner Entscheidung über den eingangs geschilderten Sachverhalt hinaus nachstehende wesentliche Tatsachenfeststellungen zugrunde:

Die Beklagten haben das Haus in Lienz, Muchargasse 1, mit Kaufvertrag vom 23. Februar 1976 von der Stadtgemeinde Lienz erworben. In dem zentral gelegenen Geschäftshaus war bis dahin das sogenannte "Rathauscafe" etabliert. Auf dem dem Gebäude südseitig vorgelagerten breiten Gehsteig, welcher als öffentliches Gut von der Stadtgemeinde Lienz verwaltet wird, wurden vom ehemaligen Pächter des "Rathauscafes" während der warmen Jahreszeit bis 1976 Tische und Stühle zur Erweiterung des Gastbetriebes aufgestellt. Da die Beklagten beabsichtigten, im Parterre des Hauses eine von ihrer Tochter zu führende Konditorei einzurichten, waren sie an einer damit verbundenen Benützung des Gehsteiges interessiert. Sie schlossen am 3. März 1976 mit der Stadtgemeinde Lienz ein "Benützungsbereinkommen" ab, mit welchem diese den Beklagten gestattete, "die vor dem Hause Muchargasse 1 an der Südseite vorgelagerte Grundfläche der Gp. 1695 KG Lienz im Ausmaß von 67,28 m² laut beiliegender, einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bildenden Planskizze für Zwecke des Gastgewerbebetriebes, welcher im Haus Muchargasse 1, untergebracht ist, in der Form zu nutzen, daß dort Tische und Stühle aufgestellt werden können". Das Übereinkommen sollte mit dem Zeitpunkt erlöschen, ab dem das Haus Muchargasse 1 zu einem anderen als gastgewerblichen Zweck verwendet wird.

Das Vorhaben der Beklagten, im Parterre des Hauses eine von der Tochter zu führende Konditorei unterzubringen, zerschlug sich jedoch in den Folgejahren, welche von ihnen dazu verwendet wurden, um den Altbestand abzureißen und einen Neubau zu errichten. Mit Schreiben vom 12. Oktober 1979 wandte sich der Kläger an den Erstbeklagten, weil er an der Miete von Räumlichkeiten im Keller und im Bereich des Gehsteiges (als "Terrasse" bezeichnet) interessiert war, um eine Diskothek sowie während der warmen Jahreszeit ein Tagescafe zu betreiben. Am 14. November 1979 kam es diesbezüglich zu Verhandlungen in der Kanzlei des Beklagtenvertreters, an denen dieser und die Zweitbeklagte, sowie der Kläger teilnahmen. Diese Verhandlungen führten auch zum Abschluß eines Mietvertrages. Es war damals allerdings strittig, inwieweit die sich aus dem Benützungsbereinkommen vom 3. März 1976 ergebende Berechtigung auf den Kläger übertragen werden könne. Einerseits nahm nämlich die Stadtgemeinde Lienz den Standpunkt ein, die den Beklagten erteilten Zusagen seien nicht mehr verbindlich, weil im Parterre des Hauses kein Gastgewerbebetrieb, sondern ein Drogeriemarkt untergebracht worden war. Andererseits waren die Beklagten sehr daran interessiert, daß das vom Kläger geplante Tagescafe zustandekommt, um die aus dem Benützungsbereinkommen erfließenden Rechte nicht zu verlieren. Der Kläger war der Überzeugung, etwaige Schwierigkeiten ausräumen zu können, zumal sein Vater zuvor Stadtrat der Gemeinde Lienz gewesen war und als solcher sogar den seinerzeitigen Kaufvertrag vom 23. Februar 1976 gefertigt hatte. Er nahm das Risiko der Nichterteilung einer Benützungsbewilligung betreffend den Gehsteig auf sich, weil er damit rechnete, die entsprechenden Probleme (Zustimmung der Stadtgemeinde und Erlangung der erforderlichen Konzession sowie der baupolizeilichen Bewilligung) ohne weiteres meistern zu können. Die Beklagten hingegen übernahmen aus diesem Titel gegenüber dem Kläger zwar keine (gemeint wohl: ausdrückliche) Verpflichtung, sie standen aber seinem Vorhaben durchaus aufgeschlossen gegenüber. Dem Kläger ging es vornehmlich um die Eröffnung des Nachtlokales im Keller. Er hätte den Mietvertrag auch dann abgeschlossen, wenn mit einer Gehsteigbenützung für Kaffeehauszwecke "nicht zu kalkulieren gewesen wäre". Als Mietzins wurde zwischen den Streitparteien ein wertgesicherter Betrag von monatlich 25.000,- S netto vereinbart. Die von der Stadt Lienz vorgeschriebene Benützungsgebühr belief sich 1976 auf 2.164,40 S, 1977 auf 2.325,95 S, 1978 auf 2.461,27 S und 1979 auf 2.554,62 S. Seither hebt sie (von den Beklagten) keine Benützungsgebühr mehr ein.

Nach Abschluß des Mietvertrages versuchte der Erstbeklagte, einen ca. 10 m² großen Teil der an die DM-D*** Gesellschaft mbH vermieteten Verkaufsfläche im Parterre abzutrennen, um auf diese Weise im Gebäudeinneren einen Zugang vom Keller zum Gehsteig zu schaffen. Diese beabsichtigte und auch begonnene Baumaßnahme scheiterte aber an der mangelnden Zustimmung des genannten Mieters. Der Kläger, welcher auch um eine Konzession zum Betrieb eines Tagescafés angesucht hatte, eröffnete gegen Ende Juni 1980 die Diskothek im Keller. Wegen einer Gehsteignutzung unternahm er im Jahre 1980 nichts mehr, weil er mit der Diskothek und seinen weiteren gastronomischen Betrieben in Lienz vollauf beschäftigt war. Das Jahr 1981 verging gleichfalls, weil die Gewerbebehörde eine Zustimmung der Grundeigentümerin Stadt Lienz verlangte, diese aber nicht vorlag. Erst am 12. April 1982 stellte der Kläger bei der Stadtgemeinde Lienz den Antrag auf Genehmigung zum Betrieb eines "Terrassencafés" auf dem Gehsteig und schloß diesem Antrag Architektenpläne und eine von der Zweitbeklagten beigestellte Liste an, derzufolge zahlreiche Anrainer mit der Absicht des Klägers einverstanden wären. Am 19. Mai 1982 stellte der Stadtrat den Abschluß eines entsprechenden Vertrages mit dem Kläger in Aussicht, sofern unter anderem die beiden Beklagten ihrerseits die Erklärung abgeben würden, daß ihre Rechte aus dem Benützungsübereinkommen erloschen seien. Die Beklagten beharrten zunächst auf den ihnen am 3. März 1976 eingeräumten Rechten und traten diese an den Kläger für die Dauer des mit ihm geschlossenen Bestandverhältnisses ab. Weil aber auch die Stadt Lienz nicht von ihrem Standpunkt abrückte, gaben die Beklagten schließlich am 7. Juni 1982 die Erklärung ab, daß sie keine weiteren Ansprüche auf die Benützung des Gehsteiges erheben, so daß über diesen die Stadt Lienz allein Verfügungsberechtigt wäre. Da auch der Mieter DM-D*** Gesellschaft mbH keine

Einwendungen erhob und sich lediglich gegen ein Verkleben oder Verstellen der Schaufenster und eine Behinderung des Kundenstromes aussprach, wurde dem Kläger mit Bescheid vom 7. Juli 1982 die Errichtung eines "Terrassencafés" auf dem Gehsteig baubehördlich bewilligt. Diese Bewilligung ging über das Aufstellen von Tischen und Stühlen im Sinne des Benützungsübereinkommens vom 3. März 1976 weit hinaus, da dem Kläger eine massive, am Boden verschraubte Überdachung auf Stahlrohrsäulen mit Stahlträgern und einer Plane, Blumentröge gegenüber dem Gehsteig und ein Ausgabekiosk im Ausmaß von 4 x 2,2 m vorbehaltlich der Genehmigung der Gewerbebehörde gestattet wurden. Am 19. Juli 1982 erhielt der Kläger die auf das Jahr 1982 beschränkte Benützungsbewilligung für das bis dahin mit Investitionen von ca. 600.000,- S realisierte Straßencafé. Am 24. Jänner 1983 beantragte der Kläger bei der Stadt Lienz neuerlich die Bewilligung zur Benützung des Straßengrundes für die Errichtung eines während der kalten Jahreszeit abzutragenden Gehsteigcafés für die Dauer von fünf Jahren, jährlich beschränkt jeweils auf den Zeitraum vom 15. April bis 30. Oktober. Dieses Ansuchen wurde mit Bescheid vom 14. April 1983, beschränkt für die Jahre 1983 und 1984, bewilligt.

Am 5. April 1984 schlossen die Beklagten mit der Firma S***, H*** & CO. einen Mietvertrag über die vom Vormieter DM-D*** Gesellschaft mbH aufgelassenen Parterreräumlichkeiten des Hauses ab. Der ab 1. Mai 1984 installierte Neumieter wurde dabei von den Beklagten auf die dem Kläger von der Stadt Lienz erteilte Berechtigung hingewiesen. Punkt

8) des Mietvertrages lautete:

"Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß der südliche Vorplatz des Hauses Muchargasse 1 vom Bürgermeister der Stadtgemeinde Lienz laut Bescheid vom 14. April 1983, Zahl E/G 1532-48-1982, dem Gastwirt Johannes J*** zum Betrieb eines Terrassencafés in der Zeit vom 15. April bis 30. Oktober 1984 überlassen wurde und dieser berechtigt ist, auf dem Vorplatz vor den Fenstern des Mietobjektes einen Kiosk und eine Abdeckung (auf Stahlrohren befestigte Plane) aufzustellen".

Die Beklagten erteilten dem Neumieter keinerlei Zusage, ihm insofern behilflich zu sein, daß die dem Kläger erteilte Benützungsbewilligung nicht mehr verlängert würde. Während des Sommers 1984 kam es jedoch zu Spannungen zwischen der Firma S***, H*** & CO. und dem Kläger. Der neue Mieter wollte die an der Südseite der Parterreräume befindlichen Schaufenster nutzen und vierzehntägig neu dekorieren. Die unmittelbar davor ohne Zwischenabstand aufgestellten Tische und Stühle bildeten eine Behinderung für den Passantenverkehr. Aus diesem Grunde wandten sich die Beklagten an das Stadtbauamt und dieses regte einen Kompromiß in der Weise an, daß zwischen den Einrichtungen des Kaffeehauses und der Hauswand ein Abstand von 2 m geschaffen werden sollte. Mit Schreiben vom 22. August 1984 beantragte der Kläger bei der Stadt Lienz die Verlängerung der Genehmigung zur Gehsteigbenützung für die Jahre 1985 und 1986. Wegen der blockierten fünf Auslagen sprach sich die Firma S***, H*** & CO. mit Schreiben vom 8. September 1984 dagegen aus. Nunmehr stellte sich der Leiter der Zentralverwaltung der Stadt Lienz

plötzlich entgegen der bisherigen Vorgangsweise auf den Standpunkt, es müsse abgeklärt werden, ob der Kläger aufgrund seiner vertraglichen Beziehungen zu den Beklagten berechtigt sei, das Terrassencafe auf öffentlichem Gut zu betreiben oder nicht. Dementsprechend wandte sich der Bürgermeister der Stadt Lienz mit Schreiben vom 12. Oktober 1984 an den Kläger mit dem Ersuchen um den Nachweis, ob die Beklagten mit der Führung des Terrassencafes im bisherigen Umfang einverstanden wären. Die Beklagten teilten daraufhin mit Schreiben vom 22. Oktober 1984 folgendes mit:

"Wir bitten um Mitteilung, ob die Stadtgemeinde Lienz Herrn Hannes J***, Gastwirt in Lienz, weiterhin die Genehmigung zur Betreibung eines Terrassencafes Standort Muchargasse 1 erteilt. Wie Sie wissen, wurden die Räumlichkeiten im Parterre und

1. Stock an die Firma S*** vermietet, die einerseits Wert auf die ungehinderte Besichtigung der Schaufenster an der Südseite legt, andererseits ist das Terrassencafe am ganzen Johannesplatz erwünscht, allgemein befürwortet worden. Es wäre uns als Hausbesitzer am liebsten, wenn die Stadtgemeinde eine Entscheidung so treffen könnte, daß der Fortbestand des Terrassencafes gewährleistet ist, jedoch ein Durchgang an der Südseite des Hauses freibleiben würde. Alle weiteren Einzelheiten könnten über das Stadtbauamt abgeklärt bzw. entschieden werden.

Ihrer baldigen Stellungnahme sehen wir entgegen und verbleiben....."

Am 19. November 1984 beantragte der Bauausschuß der Stadt Lienz die Bewilligung zur Führung des Terrassencafes für das Jahr 1985 im bisherigen Umfang bei genauer Abgrenzung eines 2 m breiten Gehsteiges zu erteilen. Dem Zentralamt der Stadt Lienz hingegen erschien es ratsam, "die Haltung der Beklagten hinsichtlich ihrer vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Kläger und der Firma S*** genau zu erforschen", weil sonst "der Schwarze Peter" bei der Stadtgemeinde landen könnte.

Am 26. November 1984 fand eine telefonische Besprechung zwischen dem Beklagtenvertreter und Dr. H*** von der Firma S***, H*** & CO. statt. Dabei wurde die Frage des Terrassencafes erörtert und Dr. H*** meinte, daß eine Belassung desselben bei Freihalten eines 2 m breiten Streifens entlang der Gebäudefront möglich sein könnte. Es kam jedoch zu keiner abschließenden Vereinbarung. Am darauffolgenden Tag rief Dr. H*** den Beklagtenvertreter abermals an und erklärte, daß er aufgrund der mit dem Kläger während des Sommers 1984 gemachten unerfreulichen Erfahrungen einer Belassung des Terrassencafes nicht mehr zustimme. Der Beklagtenvertreter teilte daraufhin der Stadt Lienz mit Schreiben vom 27. November 1984 folgendes mit:

"Betrifft: Terrassen-Cafe am Johannesplatz

Über Ersuchen der Eheleute Erich und Annemarie R*** teile ich mit, daß diese mit einer Führung des Terrassen-Cafes im bisherigen Umfang im Hinblick auf die ablehnende Haltung des nunmehrigen Mieters (Firma S***) nicht mehr einverstanden sind".

Daraufhin entschied der Stadtrat, daß einer weiteren Verlängerung der Grundbenutzungsgenehmigung nicht zugestimmt werde. Hievon wurde der Kläger mit Schreiben vom 11. Dezember und 20. Dezember 1984 in Kenntnis gesetzt. In beiden Schreiben wurde als Grund dieser Entscheidung das Vorliegen von Einsprüchen gegen die vom Kläger angesuchte Verlängerung der Grundbenutzungsgenehmigung zur Führung des Terrassencafes, und zwar "vom Schuhfachgeschäft S*** mit Eingabe vom 8. September 1984 (eine Freihaltung der Schaufenster wird angestrebt) und insbesondere der Hauseigentümer Erich und Annemarie R*** mit Eingabe vom 27. November 1984 (diese traten im wesentlichen dem Einspruch des Mieters "S***" bei)", angegeben. Der Kläger setzte nun die Beklagten mit Schreiben vom 5. Dezember 1984 davon in Kenntnis, daß er das Mietverhältnis zum 1. Dezember 1984 für aufgelöst betrachte, weil ein Betrieb des Terrassencafes nicht mehr möglich sei.

Daraus folgte das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht, die Stadt Lienz habe den weiteren Betrieb des Terrassencafes auf öffentlichem Gut durch die mit der Haltung der Beklagten und der Firma S***, H*** & CO. begründete Versagung einer weiteren Bewilligung im Jahre 1984 unterbunden, obwohl von ihr bereits im Jahre 1982 den Beklagten jede Legitimation zur Verfügung über den Gehsteig abgesprochen worden sei. Der Kläger könne sich auch nicht mit Erfolg auf den Wegfall einer vertraglichen Voraussetzung berufen, weil sich diese auf Tatsachen in seiner eigenen Sphäre beziehe. Die Möglichkeit, daß die Terrasse einmal nicht mehr benutzbar sein könnte, sei nämlich bereits bei Abschluß des Mietvertrages ins Kalkül gezogen worden und zähle daher ausschließlich zur Risikosphäre des Klägers. Hinzu komme, daß es ihm bei Vertragsabschluß vornehmlich um die Räume für die Diskothek, nicht aber um das öffentliche

Gut vor dem Mietobjekt gegangen sei und er den Mietvertrag auch dann abgeschlossen hätte, wenn eine Terrassenbenützung von vornherein aussichtslos gewesen wäre. Schließlich habe sich im Jahr 1982 engültig herausgestellt, daß die Beklagten über das öffentliche Gut vor ihrem Haus gar nicht Verfügungsberechtigt gewesen seien. Die Stadt Lienz habe daraufhin dem Kläger weit mehr Rechte eingeräumt, als die den Beklagten aufgrund des Benützungsübereinkommens zugestanden wären. Aus diesem Grunde und weil sie in ihrem Schreiben vom 27. November 1984 noch hinreichend Spielraum für weitere Verhandlungen offengelassen hätten, könne auch keine Rede von einem bewußt vertragswidrigen Verhalten der Beklagten sein. Ebenso wenig könne gesagt werden, die Beklagten hätten das Bestreben des Klägers nach einer Vertragsverlängerung unterlaufen. Vielmehr sei für den Kläger auch ohne Terrassencafé eine Vertragszuhaltung zumutbar gewesen. Das Berufungsgericht bestätigte mit der angefochtenen Entscheidung das Ersturteil. Es verneinte das Vorliegen der vom Kläger geltend gemachten Mängel des erstgerichtlichen Verfahrens und übernahm die Tatsachenfeststellungen in ihrer Gesamtheit als unbedenklich. Es billigte im wesentlichen auch die Rechtsansicht des Erstgerichtes und führte aus, die nach § 1117 ABGB differenzierten Gründe für die vorzeitige Auflösung des Bestandvertrages durch den Bestandnehmer ließen sich auf einen einzigen zurückführen, nämlich darauf, daß der Bestandnehmer aus Gründen, die nicht in seiner Sphäre lägen, vom Bestandsobjekt nicht den bedungenen Gebrauch machen könne. Weil der Kläger aber das Mietverhältnis auch dann abgeschlossen hätte, wenn mit einer Gehsteigbenützung zu Kaffeehauszwecken nicht zu kalkulieren gewesen wäre und im Mietvertrag bereits eine Sanktion für den Fall festgehalten worden sei, daß der Vorplatz einmal nicht mehr benützbar sein sollte, habe der Kläger das Risiko eines Fehlschlages in seinen Erwartungen zu tragen, weil es sich in seiner Sphäre vollzogen habe. Ebenso wenig könne in der Verhaltensweise der Beklagten eine Vertragsbrüchigkeit erblickt werden, die den Kläger zu einer vorzeitigen Auflösung des Bestandvertrages hätte berechtigen können. Die Beklagten hätten sich ja nicht verpflichtet, dem Kläger die Benützung des Terrassencafés zu verschaffen, sondern diesbezüglich nur eine Verwendungszusage abgegeben, wobei es nicht bei leeren Versprechungen geblieben sei. Die Verzichtserklärung vom 7. Juni 1982 sei von ihnen ausschließlich im alleinigen Interesse des Klägers und zu seinen Gunsten abgegeben worden. Danach sei es aber nur mehr Sache des Klägers gewesen, mit der Stadtgemeinde Lienz über die Benützung des Vorplatzes zu verhandeln und er habe dabei auch einen weiteren Benützungsumfang erreicht als dies den Beklagten aufgrund des seinerzeitigen Benützungsübereinkommens aus dem Jahre 1976 überhaupt möglich gewesen wäre. Die Beklagten hätten dem Kläger aber keinen der beiden gastgewerblichen Betriebe entzogen, sondern nur eine Einschränkung des Terrassencafés dem Umfang der Ausübung nach verlangt. Von einem Nutzloswerden der vom Kläger getätigten Investitionen könne schon deshalb nicht gesprochen werden, weil das Beweisverfahren nicht ergeben habe, daß diese nicht auch bei einer eingeschränkten Fortführung des Cafébetriebes weiterhin hätten Verwendung finden können.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Klägers aus den Gründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, der Aktenwidrigkeit sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des Urteiles im Sinne einer gänzlichen Klagsstattgebung, hilfsweise auf Urteilsaufhebung.

Die Beklagten stellen in ihrer Revisionsbeantwortung den Antrag, dem Rechtsmittel des Klägers nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Kläger führt die von ihm geltend gemachten Revisionsgründe nicht gesondert aus. Soweit er im Rahmen seiner rechtlichen Argumentation wiederholt angebliche Mängel des berufsgerichtlichen Verfahrens aufzuzeigen versucht, so strebt er damit in Wahrheit stets eine in dritter Instanz unzulässige Bekämpfung der Beweiswürdigung der Vorinstanzen an. Die von ihm geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor (§ 510 Abs.3 ZPO).

Im übrigen nimmt der anwaltlich vertretene Kläger nicht zur

Kenntnis, daß der Oberste Gerichtshof als reine Rechtsinstanz keine

Tatsachenfeststellungen treffen kann, weshalb seine diesbezüglichen

zahlreichen Anträge und Bitten ins Leere gehen müssen. Soweit

letzteren der Vorwurf des Vorliegens von angeblichen

Feststellungsmängeln zugrundeliegt, so gehören diese aber zum

Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung.

Soweit der Kläger in seiner Rechtsrüge, die über weite

Strecken - weil nicht vom festgestellten Sachverhalt ausgehend nicht

gesetzmäßig ausgeführt wurde - zusammenfassend den Standpunkt

vertritt, seine vorzeitige Auflösung des Bestandvertrages per

1. Dezember bzw. 13. Dezember 1984 sei rechtswirksam erfolgt, weil

bei Dauerschuldverhältnissen eine außerordentliche Kündigung aus

wichtigen Gründen immer möglich sei und ihm wegen des Verhaltens der

Beklagten eine Aufrechterhaltung des Vertragsverhältnisses nicht

mehr zumutbar gewesen wäre, ist ihm folgendes entgegenzuhalten:

Seine Erklärung vom 5. Dezember 1985 kann schon deshalb nicht zur Auflösung des Bestandvertrages vom 18. Jänner 1980 nach § 1117 ABGB geführt haben, weil sich die dort geregelte "außerordentliche Kündigung" auf einen der im Gesetz angegebenen Gründe stützen muß (JBl. 1987, 180). Dadurch, daß dem Kläger durch die nicht erfolgte Verlängerung der Bewilligung der Gehsteigbenützung seitens der Stadtgemeinde Lienz die Möglichkeit zur Führung des Terrassencafes so wie bisher ab 15. April 1985 genommen wurde, ist nämlich das Bestandstück weder zum bedungenen Gebrauch untauglich gemacht worden noch wurde ihm dieses ganz oder zu einem beträchtlichen Teil entzogen. Gegenstand des Bestandvertrages waren lediglich sämtliche im Kellergeschoß des Hauses der Beklagten befindlichen Räumlichkeiten, welche der Kläger zu gastgewerblichen Zwecken, insbesondere zum Betrieb eines Nachtlokales, gemietet hatte. Soweit darüber hinaus die ihm übertragene Berechtigung der Beklagten zur gastgewerblichen Nutzung des öffentlichen Gutes (Gehsteig an der Südseite des Hauses der Beklagten im Ausmaß von 67,28 m²) auch zum Bestandteil des Mietvertrages gemacht wurde, ist nämlich genau jener Risikofall eingetreten, den die Parteien bei Mietvertragsabschluß in Betracht gezogen haben und welchen der Kläger bewußt eingegangen ist, zumal er den Mietvertrag auch dann abgeschlossen hätte, wenn mit einer Gehsteigbenützung für Kaffeehauszwecke nicht zu rechnen gewesen wäre. Eine Berechtigung der Beklagten aus dem mit der Stadtgemeinde Lienz am 3. März 1976 abgeschlossenen Benützungsbereinkommen war zum damaligen Zeitpunkt gemäß Punkt III. letzter Satz dieses Übereinkommens bereits erloschen, weil sie die Parterreräumlichkeiten ihres Hauses, in denen früher das sogenannte "Rathauscafe" etabliert war, zwischenzeitig an die DM-D*** Gesellschaft mbH vermietet hatten und daher das Haus damals zu keinem gastgewerblichen Zweck mehr verwendet worden ist. Die Beklagten mußten daher mit ihrer Erklärung vom 7. Juni 1982 dem Rechtsstandpunkt der Stadtgemeinde Lienz auch entsprechend Rechnung tragen. Daß sie damit gegen ihre vertraglich gegenüber dem Kläger übernommenen Pflichten verstoßen hätten, hat selbst dieser nie behauptet und wäre dies auch unzutreffend. Es wurde ihm daher in Wahrheit am 18. Jänner 1980 ein nicht mehr existentes Recht übertragen, auf dessen Fragwürdigkeit er jedoch bei Vertragsschluß ausdrücklich hingewiesen worden ist. Daraus folgt, daß die abgetretene Benützungsberechtigung des Gehsteiges zur gastgewerblichen Nutzung nicht wirksam geworden ist und diese daher auch nicht Gegenstand des abgeschlossenen Bestandvertrages sein kann. Das bedeutet aber nicht, daß die Beklagten etwa von vornherein eine solche Nutzung des Gehsteiges durch den Kläger schlechthin verhindern durften. Da sie nämlich jedenfalls mit der vom Kläger geplanten Nutzung des Gehsteiges in Form eines Tagescafes einverstanden waren, traf sie weiterhin die aus dem abgeschlossenen Bestandvertrag erfließende nebenvertragliche Pflicht, ihm bei der Erlangung einer eigenen Benützungsbewilligung hinsichtlich diese öffentlichen Gutes gegenüber der Stadtgemeinde Lienz keine Hindernisse in die Wege zu legen; dies zumindest insoweit, als solche Benützungsbewilligungen den Umfang der ihnen seinerzeit aufgrund des Benützungsbereinkommens vom 3. März 1976 zustehenden und an den Kläger abgetretenen Nutzungsberechtigungen nicht überschritten.

Liegen demnach die Voraussetzungen für eine vorzeitige Auflösung des Bestandverhältnisses nach § 1117 ABGB nicht vor, dann ist es dem Bestandnehmer auch verwehrt, den nach dieser Gesetzesstelle nicht anspruchstauglichen Sachverhalt unter Berufung auf das von der Lehre und Rechtsprechung allgemein anerkannte Institut des Wegfalles der allgemeinen Geschäftsgrundlage zur Begründung seiner Auflösungserklärung heranzuziehen, weil durch die Anordnung des § 1117 ABGB die Geschäftsgrundlage (Tauglichkeit des Bestandobjektes zum bedungenen Gebrauch) ohnedies positiv-rechtlich als Einzelinstitut Berücksichtigung gefunden hat und daher das nur als letztes Mittel in

Betracht kommende Institut der allgemeinen Geschäftsgrundlage nicht anzuwenden ist (MietSlg. 33.191). Auch wenn nach dem bisher Gesagten der Kläger seine vorzeitige Austrittserklärung nicht mit Erfolg unmittelbar auf § 1117 ABGB zu stützen vermag, so kann die erfolgte Abweisung der von ihm gestellten Begehren nicht schon allein aus diesem Grunde gerechtfertigt sein. Lehre und Rechtsprechung haben nämlich in analoger Anwendung dieser Gesetzesbestimmung, aber auch der §§ 1118, 1162 und 1210 ABGB, grundsätzlich die Möglichkeit einer vorzeitigen Auflösung jeglicher Dauerschuldverhältnisse bejaht, wenn ein Ereignis eintritt, welches ihre Aufrechterhaltung für eine Partei nicht mehr zumutbar erscheinen läßt (Koziol-Welser, Grundriß, I 8 270; Würth in Rummel, ABGB Rdz 2 und 3 zu § 1118; Gschnitzer in Klang 2 IV/1, 27; JBl. 1982, 142 = MietSlg. 33.196 u.a.). Hiezu wurde bereits ausgesprochen, daß auch dem Mieter grundsätzlich das Recht auf eine solche außerordentliche Kündigung dann zusteht, wenn er htlge Umstände dartun kann, die es für ihn unzumutbar erscheinen lassen, weiterhin am Mietvertrag festhalten zu müssen (MietSlg. 34.258). Liegen aber - wie im vorliegenden Fall - die Gründe für die Unzumutbarkeit der Fortführung des Dauerschuldverhältnisses nicht im Bereich der persönlichen Begegnung der Vertragsparteien, sondern betreffen sie ein allenfalls seinen vertraglichen Nebenpflichten widersprechendes Verhalten des Vermieters gegenüber einem Dritten, von dessen Zustimmung oder Genehmigung die im Bestandvertrag vereinbarte Führung eines Unternehmens neben demjenigen, das im vermieteten Geschäftslokal betrieben wird, abhängig ist, und hat dies zur Folge, daß der Dritte die erforderliche Genehmigung versagt, so wird dadurch diese Unternehmensführung verhindert oder erheblich beeinträchtigt (vgl. MietSlg. 36.179). In einem solchen Fall geht aber die für Bestandverhältnisse bestehende Spezialbestimmung des § 1117 ABGB, aus der unter anderem das allgemeine Institut der "außerordentlichen Kündigung" bei Dauerschuldverhältnissen aus wichtige Gründe im Analogieweg erst abgeleitet worden ist, insofern vor, als die vorzeitige Vertragsauflösung frühestens mit dem Zeitpunkt erklärt werden kann, zu dem die vom Vermieter (mit)veranlaßte Entziehung der Möglichkeit der Unternehmensführung tatsächlich eintritt. Da der Kläger von den Beklagten die Kellerräumlichkeiten ihres Hauses zur Führung eines Nachtlokales gemietet hatte und diese jedenfalls damit einverstanden waren, daß er darüber hinaus auf dem ihrem Haus südseitig vorgelagerten Gehsteig im Freien ein Tagescafe betreibt, führte die von den Beklagten mitveranlaßte Nichtgenehmigung der vom Kläger bei der Stadtgemeinde Lienz beantragten Verlängerung der Gehsteigbenützung keinesfalls dazu, daß dem Kläger die Möglichkeit zur Führung des Tagescafes schon im Dezember 1984 entzogen war. Für dieses Jahr hatte der Kläger ja noch die für die Zeit vom 15. April bis 30. Oktober 1984 befristete Genehmigung, um deren Verlängerung für die Jahre 1985 und 1986 er bei der Stadtgemeinde Lienz eingekommen war. Daraus folgt, daß er auch im Falle der Genehmigung der Verlängerung das Tagescafe frühestens erst wieder am 15. April 1985 hätte betreiben können. Bis dahin kann ihm daher durch das von ihm behauptete Verhalten der Beklagten die Möglichkeit zur Führung des Terrassencafefahausbetriebes keinesfalls entzogen worden sein. Schon aus diesem Grunde erweist sich somit die Abweisung der von ihm gestellten Begehren, welche sämtliche die Feststellung der Aufhebung des Bestandvertrages bzw. der Rechtswirksamkeit seines Austrittes per 1. bzw. 13. Dezember 1984 zum Gegenstand haben, als gerechtfertigt.

Der Revision des Klägers mußte schon deshalb ein Erfolg versagt bleiben, so daß auf die von ihm geltend gemachten Feststellungsmängel und auf die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen nicht mehr näher eingegangen werden braucht. Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E13011

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0060OB00671.87.1126.000

Dokumentnummer

JJT_19871126_OGH0002_0060OB00671_8700000_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