jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1951/8/1 2Ob442/51

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.08.1951

Norm

ABGB §523
ABGB §1098
Gewerbeordnung §§48 ff

Kopf

SZ 24/199

Spruch

Der Mieter eines Geschäftslokales hat auch ohne besondere Vereinbarung ein Recht auf Anbringung einer Geschäftstafel, wobei er nicht unbedingt auf die Außenfläche des Geschäftslokales beschränkt ist.

Entscheidung vom 1. August 1951, 2 Ob 442/51.

I. Instanz: Bezirksgericht Ried i. I.; II. Instanz: Kreisgericht Ried.

Text

Die Beklagte ist Mieterin eines Geschäftslokales in einem den Klägern gehörigen Eckhaus. Das Geschäftslokal hat zwei Straßenfronten, sein Eingang befindet sich an der Straßenecke. Rechts und links von diesem Geschäftseingang, oberhalb der Auslagenfenster des Geschäftslokales der Beklagten, und zwar zwischen diesen und den Fenstern des darübergelegenen, von der Beklagten nicht gemieteten Stockwerkes hat die Beklagte zwei Geschäftsschilder mit ihrer Firmenbezeichnung anbringen lassen; an derselben Stelle und in der gleichen Größe hatte der frühere Mieter seine Geschäftsschilder angebracht. Der Bestandvertrag zwischen den Streitteilen (bzw. ihren Rechtsvorgängern) enthält keine Bestimmung über die Anbringung von Firmentafeln. Das Geschäftslokal der Beklagten hat sechs Auslagefenster in der einen und zwei in der anderen Straße. Die angebrachten Schilder besitzen das ortsübliche Ausmaß für ein derartiges Geschäftslokal. Die Kläger verlangten von der Beklagten die Entfernung der beiden Schilder und die Unterlassung ihrer Anbringung (in Hinkunft).

Das Erstgericht hat dem Klagebegehren stattgegeben. Das Berufungsgericht hat das Klagebegehren abgewiesen.

Der Oberste Gerichtshof hat der Revision der Kläger nicht Folge gegeben.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Wie mangels einer bestimmten Abmachung im Mietvertrag der Mieter einer Wohnung auch zur verkehrsüblichen Benützung gewisser Hausteile außerhalb der Wohnung (Vestibül, Stiegenhaus, Keller, Dachboden, Waschküche) berechtigt ist, gehört zu dem dem Mieter eines Geschäftslokales zustehenden Gebrauch (§ 1098 ABGB.) die Anbringung einer (dem Gewerbetreibenden nach §§ 48 ff. GewO. obliegenden) entsprechenden deutlichen äußeren

Bezeichnung seiner Betriebsstätte mit seinem Namen und mit dem Betriebsgegenstand (vgl. hiezu Swoboda, Komm. zum MietG. 1950, S. 178 f.). Dieses Recht des Mieters ist nicht notwendig auf die Außenfläche des Geschäftslokales beschränkt. Nach Verkehrssitte, Ortsgebrauch, Herkommen und Bedürfnis des Mieters und nach Art der Bestandsache können auch andere Flächen benützt werden, soweit das Haus dadurch nicht beschädigt oder verunziert, in bestehende Rechte nicht eingegriffen und das derzeit übliche Maß eines solchen Gebrauches nicht überschritten wird (vgl. Entsch. SZ. XVII/114, RZ. 1937, S. 53, Klang, Komm. 2. Aufl., § 1098, S. 53 f., Swoboda a. a. O.). Auf rechtzeitig geäußerte, sachlich begrundete Wünsche des Vermieters ist bei Ausübung dieses Rechtes Bedacht zu nehmen, weil es sich ja unter Umständen um einen Mitgebrauch neben dem Hauseigentümer oder anderen Mietern handeln kann (vergleichbar etwa dem allerdings nicht örtlich, sondern zeitlich nebeneinanderliegenden Gebrauch einer den Hausbewohnern gemeinsamen Waschküche). Da nach dem Ausgeführten dem Mieter eines Geschäftslokales grundsätzlich das Recht zur Anbringung eines Geschäftsschildes an der Außenfläche des Hauses zusteht, ist es Sache des Vermieters, der die Entfernung verlangt (analog § 523 ABGB.), darzutun, daß der beklagte Mieter sein Gebrauchsrecht überschritten hat.

Bei dieser Rechtslage geht die Rechtsrüge der Revision, daß die Beklagte ihr Gebrauchsrecht dadurch überschritten habe, daß die von ihr angebrachten Schilder so hoch seien, daß sie teilweise die Außenfläche des über dem Geschäftslokal liegenden, von der Beklagten nicht gemieteten Stockwerkes bedecken, ins Leere, da, wie erwähnt, das Gebrauchsrecht der Beklagten nicht auf die Außenfläche ihres Geschäftslokales beschränkt ist.

Anmerkung

Z24199

Schlagworte

Außenfläche des Geschäftslokals, Anbringung der Geschäftstafel nicht, beschränkt auf die -, Firmenschild, Anbringung eines -, Geschäftslokal, Anbringung einer Geschäftstafel an der Außenfläche, Lokalmiete, Recht auf Anbringung der Geschäftstafel, Miete des Geschäftslokales, Recht auf Anbringung der Geschäftstafel

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1951:0020OB00442.51.0801.000

Dokumentnummer

JJT_19510801_OGH0002_0020OB00442_5100000_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