jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1998/2/12 2Ob5/98v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.02.1998

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schinko, Dr.Tittel und Dr.Baumann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei ***** L***** GesmbH, ***** vertreten durch Giger, Ruggenthaler & Simon Rechtsanwälte KEG in Wien, wider die beklagte Partei ***** G*****-GesmbH, ***** vertreten durch Dr.Johannes Patzak und Dr.Johannes Krauss, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 3,288.009,66 sA, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 28.August 1997, GZ 40 R 318/97d-22, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 4.Februar 1997, GZ 7 C 520/96m-19, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

**Spruch**

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

**Text**

Begründung:

Die klagende Partei ist Pächterin zweier Liegenschaften und Eigentümerin der darauf befindlichen, als Superädifikat errichteten Lagerhalle, über die sie mit der beklagten Partei einen Mietvertrag abschloß.

Sie begehrt mit der vorliegenden Klage restliche Mietzinse für den Zeitraum Juni bis Dezember 1995 und ein Benützungsentgelt für Jänner bis September 1996 einschließlich Betriebskostenakonti. Dazu bringt sie vor, der unbefristet abgeschlossene Mietvertrag sei infolge qualifizierten Mietzinsrückstandes mit außergerichtlicher Aufhebungserklärung beendet worden. Um das ursprüngliche Räumungsbegehren wurde das Klagebegehren zufolge Rückstellung der Bestandsache am 9.9.1996 eingeschränkt.

Die beklagte Partei wendet ein, der Mietvertrag sei aufrecht, der geschuldete Mietzins sei vollständig bezahlt worden. Die klagende Partei habe vertragswidrig die Erlangung der verwaltungsbehördlichen Bewilligungen vereitelt, die zur Erfüllung des Vertragszweckes, nämlich Umbau in ein und Widmung zu einem Veranstaltungslokal, erforderlich gewesen wären; daraus ergebe sich eine Gegenforderung der beklagten Partei in der Höhe von S 15,014.759,60. Eine weitere Gegenforderung gründe sich auf die von der beklagten Partei durchgeführten Sanierungsarbeiten am Bestandobjekt, deren Vornahme der klagenden Partei oblegen sei. Infolge gänzlicher Unbrauchbarkeit des Bestandobjektes bestünden Mietzinsminderungsansprüche in der Höhe des Klagsbetrages.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Dabei ging es von folgendem Sachverhalt aus:

Die Streitteile schlossen spätestens am 4.1.1995 mündlich einen Mietvertrag über die eingangs erwähnte, im Eigentum der klagenden Partei stehende und ein Superädifikat bildende Lagerhalle. Bestimmungsgemäß sollte die Halle zunächst (von der beklagten Partei und in deren Interesse) umgebaut und später als Musik- und Veranstaltungshalle verwendet werden. Im Punkt I Z 2 des später errichteten schriftlichen Mietvertrages wurde vereinbart:Die Streitteile schlossen spätestens am 4.1.1995 mündlich einen Mietvertrag über die eingangs erwähnte, im Eigentum der klagenden Partei stehende und ein Superädifikat bildende Lagerhalle. Bestimmungsgemäß sollte die Halle zunächst (von der beklagten Partei und in deren Interesse) umgebaut und später als Musik- und Veranstaltungshalle verwendet werden. Im Punkt römisch eins Ziffer 2, des später errichteten schriftlichen Mietvertrages wurde vereinbart:

"Falls und insoweit es sich bei den von der Mieterin durchzuführenden Maßnahmen um Eingriffe/Änderungen usw in die Bausubstanz handelt, gilt:

a) sämtliche Maßnahmen dürfen nur von jeweils entsprechend behördlich befugten Auftragnehmern durchgeführt werden;

b) die Vermieterin wird in ihrer Funktion als Superädifikatseigentümerin die erforderlichen Zustimmungen erteilen und Unterschriften leisten".

In Punkt IV Z 11 des Mietvertrages war vereinbartIn Punkt römisch IV Ziffer 11, des Mietvertrages war vereinbart:

"Es obliegt dem Mieter allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes auf eigene Kosten selbst zu erwirken, den Vermieter trifft keine Haftung für den Fall der Nichterteilung derartiger Bewilligungen".

Bereits am 22.11.1994 hatte die beklagte Partei um die baubehördliche Bewilligung zur Adaptierung der Lagerhalle als Diskothek eingereicht. Anläßlich einer Besprechung mit dem zuständigen Referenten des Bauamtes nahm die damalige Geschäftsführerin der beklagten Partei zur Kenntnis, daß man für den Veranstaltungsbetrieb eine der geplanten Besucherzahl entsprechende Anzahl von Parkplätzen schaffen müsse, was in der zur NÖBauO ergangenen Garagenverordnung begründet sei. Die damalige Geschäftsführerin der beklagten Partei rechnete mit höchstens 300 notwendigen Stellplätzen. Weiters wurde ihr gesagt, daß die grundbücherliche Sicherstellung der Parkplätze notwendig sei, wenn sie nicht auf Eigengrund geschaffen werden könnten; die genaue Zahl der Parkplätze könne erst durch ein Sachverständigengutachten festgelegt werden. Die Geschäftsführerin der beklagten Partei konfrontierte nach Mietvertragsunterfertigung die klagende Partei mit diesem Erfordernis, worauf diese auf ihr gutes Einvernehmen mit dem Liegenschaftseigentümer verwies und erklärte, daß dies "sicher machbar" sei.

Bereits im Jänner 1995 begann die beklagte Partei konsenslos mit Um- und Einbauarbeiten. Anläßlich einer Besprechung am 17.1.1995 kamen die Parteien überein, daß die klagende Partei auf ihre Kosten die besichtigten und nicht vorbedachten Schäden am Bestandobjekt, die die Bausubstanz betreffen, beseitigen werde.

Die Verwaltungsverfahren zur Erlangung der bau- und gewerbebehördlichen Bewilligungen schritten äußerst langsam voran, obwohl sie von beiden Streitteilen mit dem erforderlichen Nachdruck betrieben wurden. Gegen die Versagung der baubehördlichen Bewilligung durch die Behörde erster und zweiter Instanz wurde von der beklagten Partei erfolgreich bei der Aufsichtsbehörde ein Rechtsmittel erhoben. Im ersten Verwaltungsrechtszug erteilten sowohl die klagende Partei als auch der Liegenschaftseigentümer die von der Verwaltungsbehörde geforderte Zustimmung zu dem von der beklagten Partei vorgelegten Einreichplan, wobei diesem ein Parkplatzkonzept eines von der beklagten Partei beauftragten Privatgutachters zugrundegelegt war, welches von der Notwendigkeit von rund 300 Pkw-Stellplätzen ausging.

Am 4.12.1995 erklärte die klagende Partei gegenüber der beklagten Partei unter Einmahnung der Altmieten Oktober bis Dezember 1995 sowie des Betriebskostenakontos Dezember 1995 in der Höhe von zusammen S

561.600 und unter Setzung einer Nachfrist bis 2.1.1994 (richtig: 1996) die solcherart auflösend bedingte Aufhebung des Mietvertrages. Die beklagte Partei bekundete ihre Zahlungsbereitschaft, sie leistete aber zwischen dem Empfang dieses Schreibens und dem 2.1.1996 keine Zahlungen.

Nachdem es der beklagten Partei gelungen war, im gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren alle geforderten Akte zur Erlangung des Bewilligungsbescheides zu erbringen und die Erfolglosigkeit der von der zuständigen Gemeinde gegen den Bescheid der Landesregierung beim Verfassungsgerichtshof erhobene Beschwerde feststand, fand am 10.4.1996 die letzte Bauverhandlung statt, anläßlich der der Liegenschaftseigentümer, welcher sich

durch die klagende Partei vertreten ließ, und die klagende Partei selbst ihre Zustimmung zum Parkkonzept widerriefen. Ein anderer Vertreter des Liegenschaftseigentümers gab die Erklärung ab, daß nur 51 Parkplätze des Parkplatzkonzeptes zur Verfügung stünden. Wegen fehlender Zustimmung wurde der beklagten Partei die baubehördliche Bewilligung versagt, weshalb eine Inbetriebnahme zum bestimmungsgemäßen Verwendungszweck als Musik- und Veranstaltungshalle rechtlich unmöglich wurde. Die klagende Partei erteilte keine wie immer geartete Zustimmung, weil sie sich an den ihrer Meinung nach beseitigten Mietvertrag nicht mehr halten zu glauben brauchte. Für die beklagte Partei war damit das Projekt gescheitert. Es erwies sich damit für sie das Mietrecht an der angemieteten Lagerhalle als völlig wertlos und sie übergab der klagenden Partei am 9.9.1996 die Schlüssel.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, gemäß§ 1096 ABGB treffe den Vermieter die Verpflichtung, dem Mieter die behördliche Bewilligung für die am Mietobjekt vorgenommenen Änderungen zu verschaffen. Es sei daher die klagende Partei, die ihre Zustimmung zum Parkplatzkonzept der beklagten Partei am 10.4.1996 zurückzog, obwohl sie zu deren Erteilung verpflichtet gewesen wäre, nicht berechtigt, Mietzins zu fordern, weil der beklagten Partei eine Zinsminderung ex lege auf null bereits ab Beginn des Bestandverhältnisses zustehe. Der Standpunkt der klagenden Partei, sie sei zur Zurückziehung der erteilten Zustimmung infolge außergerichtlicher Auflösung des Bestandverhältnisses gemäß § 1118 ABGB berechtigt gewesen sei unzutreffend, weil der Mieter im Bereich des§ 33 MRG die rechtsgestaltende Wirkung der Auflösungserklärung gemäß § 1118 zweiter Fall ABGB entkräften könne. Da der Mieter am 10.4.1996 dazu noch berechtigt gewesen sei, hätte sich die klagende Partei zu diesem Zeitpunkt nicht unter Berufung auf die erklärte Vertragsaufhebung der Leistung ihrer Vertragspflichten durch Zurückziehung ihrer Zustimmung zum Parkplatzkonzept entziehen dürfen.In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, gemäß Paragraph 1096, ABGB treffe den Vermieter die Verpflichtung, dem Mieter die behördliche Bewilligung für die am Mietobjekt vorgenommenen Änderungen zu verschaffen. Es sei daher die klagende Partei, die ihre Zustimmung zum Parkplatzkonzept der beklagten Partei am 10.4.1996 zurückzog, obwohl sie zu deren Erteilung verpflichtet gewesen wäre, nicht berechtigt, Mietzins zu fordern, weil der beklagten Partei eine Zinsminderung ex lege auf null bereits ab Beginn des Bestandverhältnisses zustehe. Der Standpunkt der klagenden Partei, sie sei zur Zurückziehung der erteilten Zustimmung infolge außergerichtlicher Auflösung des Bestandverhältnisses gemäß Paragraph 1118, ABGB berechtigt gewesen sei unzutreffend, weil der Mieter im Bereich des Paragraph 33, MRG die rechtsgestaltende Wirkung der Auflösungserklärung gemäß Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB entkräften könne. Da der Mieter am 10.4.1996 dazu noch berechtigt gewesen sei, hätte sich die klagende Partei zu diesem Zeitpunkt nicht unter Berufung auf die erklärte Vertragsaufhebung der Leistung ihrer Vertragspflichten durch Zurückziehung ihrer Zustimmung zum Parkplatzkonzept entziehen dürfen.

Das von der klagenden Partei angerufene Berufungsgericht trug dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sah den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig an. Das Risiko eines Fehlschlages geschäftlicher Hoffnungen und Erwartungen trage derjenige, in dessen Sphäre sich der Mißerfolg ohne jede weitere Veranlassung oder schuldhafte Mitwirkung durch den Vertragspartner ereigne. Die gegenständlichen Lagerhallen seien zum Betrieb einer Diskothek gemietet worden. Die klagende Partei sei nun in ihrer Funktion als Superädifikatseigentümerin verpflichtet gewesen, die erforderlichen Zustimmungen zu leisten. Gemäß § 6 Abs 1 Z 1 der NÖBauO habe der Superädifikatseigentümer zwar im Bewilligungsverfahren Parteistellung. Ein Widerspruchsrecht sei der klagenden Partei jedoch nur hinsichtlich der Umbauarbeiten betreffend ihr Superädifikat zugestanden, nicht aber hinsichtlich der Errichtung der auf Freiflächen auf der Liegenschaft oder benachbarter Liegenschaften zu situierender Parkplätze. Da die Zustimmung der klagenden Partei zur Errichtung der Parkplätze sohin nicht erforderlich war, sei auch die Zurückziehung ihrer Zustimmung für die Erlangung der Baubewilligung irrelevant gewesen. Bereits aus der Vertragsauslegung ergebe sich, daß die klagende Partei lediglich als Superädifikatseigentümerin Zustimmungen erteilen müsse, hingegen es die beklagte Partei übernahm, die Durchsetzung des vereinbarten Verwendungszweckes bei den Behörden zu erwirken. Habe es aber der Mieter übernommen, selbst für die Erlangung der erforderlichen Genehmigungen zu sorgen, treffe ihn das Risiko der Erlangung dieser Genehmigungen, weil nur in der ihm zurechenbaren Sphäre gewisse Erwartungen unerfüllt blieben. Die klagende Partei, die lediglich Superädifikatseigentümerin und Bestandnehmerin sei, habe das Verhalten des Liegenschaftseigentümers und dessen Rückziehung der erteilten Zustimmung aufgrund des Vertrages nicht zu vertreten, weshalb es auch unbeachtlich sei, ob allein die Zurückziehung der Zustimmung des Liegenschaftseigentümers die Erteilung der Baubewilligung verhinderte.Das von der klagenden Partei angerufene Berufungsgericht trug dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sah den Rekurs an

den Obersten Gerichtshof für zulässig an. Das Risiko eines Fehlschlages geschäftlicher Hoffnungen und Erwartungen trage derjenige, in dessen Sphäre sich der Mißerfolg ohne jede weitere Veranlassung oder schuldhafte Mitwirkung durch den Vertragspartner ereigne. Die gegenständlichen Lagerhallen seien zum Betrieb einer Diskothek gemietet worden. Die klagende Partei sei nun in ihrer Funktion als Superädifikatseigentümerin verpflichtet gewesen, die erforderlichen Zustimmungen zu leisten. Gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, der NÖBauO habe der Superädifikatseigentümer zwar im Bewilligungsverfahren Parteistellung. Ein Widerspruchsrecht sei der klagenden Partei jedoch nur hinsichtlich der Umbauarbeiten betreffend ihr Superädifikat zugestanden, nicht aber hinsichtlich der Errichtung der auf Freiflächen auf der Liegenschaft oder benachbarter Liegenschaften zu situierender Parkplätze. Da die Zustimmung der klagenden Partei zur Errichtung der Parkplätze sohin nicht erforderlich war, sei auch die Zurückziehung ihrer Zustimmung für die Erlangung der Baubewilligung irrelevant gewesen. Bereits aus der Vertragsauslegung ergebe sich, daß die klagende Partei lediglich als Superädifikatseigentümerin Zustimmungen erteilen müsse, hingegen es die beklagte Partei übernahm, die Durchsetzung des vereinbarten Verwendungszweckes bei den Behörden zu erwirken. Habe es aber der Mieter übernommen, selbst für die Erlangung der erforderlichen Genehmigungen zu sorgen, treffe ihn das Risiko der Erlangung dieser Genehmigungen, weil nur in der ihm zurechenbaren Sphäre gewisse Erwartungen unerfüllt blieben. Die klagende Partei, die lediglich Superädifikatseigentümerin und Bestandnehmerin sei, habe das Verhalten des Liegenschaftseigentümers und dessen Rückziehung der erteilten Zustimmung aufgrund des Vertrages nicht zu vertreten, weshalb es auch unbeachtlich sei, ob allein die Zurückziehung der Zustimmung des Liegenschaftseigentümers die Erteilung der Baubewilligung verhinderte.

Die beklagte Partei habe es somit vertraglich übernommen, die notwendigen Bewilligungen einzuholen. Die Bestandliegenschaft habe deshalb, wenn überhaupt, nur eine schon bei Vertragsabschluß berücksichtigte und damit von der beklagten Partei in Kauf genommene Unbrauchbarkeit aufweisen können, welche keinen Zinsminderungsanspruch nach § 1096 ABGB rechtfertige.Die beklagte Partei habe es somit vertraglich übernommen, die notwendigen Bewilligungen einzuholen. Die Bestandliegenschaft habe deshalb, wenn überhaupt, nur eine schon bei Vertragsabschluß berücksichtigte und damit von der beklagten Partei in Kauf genommene Unbrauchbarkeit aufweisen können, welche keinen Zinsminderungsanspruch nach Paragraph 1096, ABGB rechtfertige.

Da das Erstgericht keine Feststellungen zur Höhe eines allenfalls bestehenden Mietzinsrückstandes getroffen habe, werde es dies im fortgesetzten Verfahren nachzuholen und allenfalls auch auf das Vorliegen der geltend gemachten Gegenforderungen einzugehen haben.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof wurde als zulässig angesehen, weil die Frage, ob die Mitwirkung der klagenden Partei an der Zurücknahme der Zustimmung bloß als Vertreterin des Liegenschaftseigentümers einen Einfluß auf die Mietzinsbildung habe, von erheblicher Bedeutung sei.

Dagegen richtet sich der Rekurs der beklagten Partei mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt werde; hilfsweise wird beantragt, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und dem Berufungsgericht eine neuerliche Entscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Aufhebungsgrund aufzutragen.

Die klagende Partei hat Rekursbeantwortung erstattet und beantragt, das Rechtsmittel der beklagten Partei zurückzuweisen, in eventu, ihm keine Folge zu geben.

Der Rekurs der beklagten Partei ist nicht berechtigt.

Die beklagte Partei macht in ihrem Rechtsmittel geltend, die klagende Partei habe eine Doppelfunktion innegehabt. Sie sei einerseits als Eigentümerin des Superädifikates Vermieterin und damit ihre Vertragspartnerin gewesen, anderseits sei sie Vertreterin des Liegenschaftseigentümers gewesen und habe insbesonders in Ansehung der Zurückziehung der erteilten Zustimmung in dessen Namen gehandelt. Dabei sei eine Interessenkollision der klagenden Partei vorgelegen. Auf der einen Seite habe sie wohl gemeint, die Interessen des Liegenschaftseigentümers vertreten zu müssen, auf der anderen Seite hätte sie das pflichtkonforme Interesse, ihrer Vertragspartnerin das Mietrecht zu verschaffen, gehabt. Angesichts des Interessenwiderstreites hätte sich die klagende Partei des von ihr gesetzten Verhaltens enthalten müssen. Daß sie die Interessenkollision zu Ungunsten und damit vertragswidrig im Verhältnis zu ihr (beklagte Partei) gelöst habe, mache sie sachfällig, weil es in ihrem Vertretungsbereich gelegen gewesen sei, die von ihrem Machtgeber

erteilte Zustimmung zurückzuziehen. Die klagende Partei habe gar nicht behauptet, daß sie ihrem Machtgeber gegenüber pflichtigwidrig gehandelt hätte, wenn sie die Zurückziehung unterlassen hätte, oder daß die Unterlassung der Zurückziehung einen Vermögensnachteil gebracht hätte, der höher als ihrer sei.

Es sei auch unrichtig, daß sie deshalb keine Zinsminderung begehren könne, weil sie es vertraglich übernommen habe, die notwendigen Bewilligungen einzuholen. War nämlich die bereits erteilte Zustimmung eine Voraussetzung für die Einholung der behördlichen Genehmigung, dann hätte sie Anspruch darauf gehabt, daß jene Situation belassen werde, die ihr die Erwirkung der behördlichen Genehmigung ermöglicht hätte. Das Belassen der bereits erteilten Zustimmung sei daher eine Vertragserfüllungshandlung gewesen, zu der ihr Vertragspartner verpflichtet gewesen sei. Das pflichtwidrige Verhalten der klagenden Partei gebe ihr einen Anspruch auf Zinsminderung. Aus § 1096 ABGB ergebe sich, daß die klagende Partei nicht nur selbst die Zurückziehung der Zustimmung zu unterlassen gehabt hätte, sondern daß sie eine allfällige (hier nicht vorliegende) Weisung des Liegenschaftseigentümers, die bereits erteilte Zustimmung zurückzuziehen, nicht ausführen hätte dürfen.Es sei auch unrichtig, daß sie deshalb keine Zinsminderung begehren könne, weil sie es vertraglich übernommen habe, die notwendigen Bewilligungen einzuholen. War nämlich die bereits erteilte Zustimmung eine Voraussetzung für die Einholung der behördlichen Genehmigung, dann hätte sie Anspruch darauf gehabt, daß jene Situation belassen werde, die ihr die Erwirkung der behördlichen Genehmigung ermöglicht hätte. Das Belassen der bereits erteilten Zustimmung sei daher eine Vertragserfüllungshandlung gewesen, zu der ihr Vertragspartner verpflichtet gewesen sei. Das pflichtwidrige Verhalten der klagenden Partei gebe ihr einen Anspruch auf Zinsminderung. Aus Paragraph 1096, ABGB ergebe sich, daß die klagende Partei nicht nur selbst die Zurückziehung der Zustimmung zu unterlassen gehabt hätte, sondern daß sie eine allfällige (hier nicht vorliegende) Weisung des Liegenschaftseigentümers, die bereits erteilte Zustimmung zurückzuziehen, nicht ausführen hätte dürfen.

**Rechtliche Beurteilung**

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden:

Gemäß § 1096 ABGB ist der Vermieter verpflichtet, die Sache dem Bestandnehmer in brauchbarem Zustand zu übergeben und in diesem Zustand zu erhalten. Er darf den Bestandnehmer in der Ausübung seines Rechtes nicht stören und hat auch Störungen durch Dritte zu unterbinden. Bei nicht gehöriger Erfüllung dieser Pflichten wird der Bestandnehmer ganz oder teilweise von seiner Pflicht zur Zinszahlung befreit. Zur Verschaffung des bedungenen Gebrauchs gehört auch die Einholung der baubehördlichen Bewilligung; der Bestandgeber hat alles zu unternehmen, um diese zu erreichen (Binder in Schwimann**2, ABGB Rz 9 zu § 1096). Hat es der Bestandnehmer jedoch übernommen, selbst für die Einholung Sorge zu tragen, so trifft ihn das Erteilungsrisiko; es bleiben bloß in der ihm zurechenbaren Sphäre gewisse Erwartungen unerfüllt (MietSlg 42.097 und 42.098 = WoBl 1991, 124; Binder, aaO Rz 10 zu § 1096).Gemäß Paragraph 1096, ABGB ist der Vermieter verpflichtet, die Sache dem Bestandnehmer in brauchbarem Zustand zu übergeben und in diesem Zustand zu erhalten. Er darf den Bestandnehmer in der Ausübung seines Rechtes nicht stören und hat auch Störungen durch Dritte zu unterbinden. Bei nicht gehöriger Erfüllung dieser Pflichten wird der Bestandnehmer ganz oder teilweise von seiner Pflicht zur Zinszahlung befreit. Zur Verschaffung des bedungenen Gebrauchs gehört auch die Einholung der baubehördlichen Bewilligung; der Bestandgeber hat alles zu unternehmen, um diese zu erreichen (Binder in Schwimann**2, ABGB Rz 9 zu Paragraph 1096,). Hat es der Bestandnehmer jedoch übernommen, selbst für die Einholung Sorge zu tragen, so trifft ihn das Erteilungsrisiko; es bleiben bloß in der ihm zurechenbaren Sphäre gewisse Erwartungen unerfüllt (MietSlg 42.097 und 42.098 = WoBl 1991, 124; Binder, aaO Rz 10 zu Paragraph 1096,).

Im zu entscheidenden Fall hat es nun in dem zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Bestandvertrag die beklagte Partei übernommen, die erforderlichen behördlichen Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes selbst zu erwirken, doch verpflichtete sich die klagende Vermieterin in ihrer Funktion als Superädifikatseigentümerin, die erforderlichen Zustimmungen und Unterschriften zu leisten. Insoweit sie in dieser Eigenschaft die Zustimmung zum Parkkonzept widerrief, ist dies auf das Verfahren zur baubehördlichen Bewilligung für die Adaptierung der Lagerhalle als Diskothek aber ohne Einfluß geblieben, weil hiefür bloß die Zustimmung des Eigentümers der Grundstücke, auf denen die Parkplätze errichtet werden sollten, maßgebend war. Wohl hat die klagende Partei zugleich als dessen Vertreter die Zustimmung zum Parkraumkonzept zurückgezogen und dies führte jedenfalls dazu, daß die baubehördliche Bewilligung versagt blieb und eine Inbetriebnahme zum bestimmungsgemäßen Verwendungszweck als Musik- und Veranstaltungshalle rechtlich unmöglich wurde. Der Vertreter der klagenden Partei hat also bei der Bauverhandlung vom 10.4.1996 Erklärungen sowohl namens dieser als

auch namens des Grundeigentümers abgegeben. Selbst wenn man bedenkt, daß die - rechtlich allerdings, wie erwähnt, bedeutungslose - Zustimmung der klagenden Partei wegen des zur beklagten Partei bestehenden Vertragsverhältnisses nicht widerrufen werden hätte dürfen, ändert dies nichts. Es ist nämlich, wie die beklagte Partei in ihrem Rekurs zutreffend darlegt, an sich von widerstreitenden Interessen des Machtgebers und des Machthabers auszugehen. Bei einem solchen hat aber der Gewalthaber jedenfalls die Interessen des Machtgebers vor die eigenen zu stellen (vgl SZ 64/190; Apathy in Schwimann**2, ABGB Rz 7 zu § 1009; siehe auch derselbe in Jabornegg, KommzHGB Rz 8 zu § 384 jeweils mwN). Daß der Vertreter der klagenden Partei im Interesse des Machtgebers gehandelt hat, ergibt sich aber aus dem Verhalten des anderen Vertreters des Grundstückeigentümers, nach dessen Erklärung nur 51 Parkplätze des Parkplatzkonzeptes zur Verfügung standen. Es ist dabei ohne Bedeutung, daß demgegenüber der Vertreter der klagenden Partei die Zustimmung zur Gänze widerrief, weil das Konzept, über das zu entscheiden war, 300 Parkplätze erforderte.Im zu entscheidenden Fall hat es nun in dem zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Bestandvertrag die beklagte Partei übernommen, die erforderlichen behördlichen Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes selbst zu erwirken, doch verpflichtete sich die klagende Vermieterin in ihrer Funktion als Superädifikatseigentümerin, die erforderlichen Zustimmungen und Unterschriften zu leisten. Insoweit sie in dieser Eigenschaft die Zustimmung zum Parkkonzept widerrief, ist dies auf das Verfahren zur baubehördlichen Bewilligung für die Adaptierung der Lagerhalle als Diskothek aber ohne Einfluß geblieben, weil hiefür bloß die Zustimmung des Eigentümers der Grundstücke, auf denen die Parkplätze errichtet werden sollten, maßgebend war. Wohl hat die klagende Partei zugleich als dessen Vertreter die Zustimmung zum Parkraumkonzept zurückgezogen und dies führte jedenfalls dazu, daß die baubehördliche Bewilligung versagt blieb und eine Inbetriebnahme zum bestimmungsgemäßen Verwendungszweck als Musik- und Veranstaltungshalle rechtlich unmöglich wurde. Der Vertreter der klagenden Partei hat also bei der Bauverhandlung vom 10.4.1996 Erklärungen sowohl namens dieser als auch namens des Grundeigentümers abgegeben. Selbst wenn man bedenkt, daß die - rechtlich allerdings, wie erwähnt, bedeutungslose - Zustimmung der klagenden Partei wegen des zur beklagten Partei bestehenden Vertragsverhältnisses nicht widerrufen werden hätte dürfen, ändert dies nichts. Es ist nämlich, wie die beklagte Partei in ihrem Rekurs zutreffend darlegt, an sich von widerstreitenden Interessen des Machtgebers und des Machthabers auszugehen. Bei einem solchen hat aber der Gewalthaber jedenfalls die Interessen des Machtgebers vor die eigenen zu stellen vergleiche SZ 64/190; Apathy in Schwimann**2, ABGB Rz 7 zu Paragraph 1009 ;, siehe auch derselbe in Jabornegg, KommzHGB Rz 8 zu Paragraph 384, jeweils mwN). Daß der Vertreter der klagenden Partei im Interesse des Machtgebers gehandelt hat, ergibt sich aber aus dem Verhalten des anderen Vertreters des Grundstückeigentümers, nach dessen Erklärung nur 51 Parkplätze des Parkplatzkonzeptes zur Verfügung standen. Es ist dabei ohne Bedeutung, daß demgegenüber der Vertreter der klagenden Partei die Zustimmung zur Gänze widerrief, weil das Konzept, über das zu entscheiden war, 300 Parkplätze erforderte.

Die klagende Partei hat sohin dadurch, daß ihr Vertreter namens des Grundstückseigentümers die Zustimmung zum Parkraumkonzept widerrief, im Interesse des Machtgebers gehandelt und auch noch gegen keine vertragliche Verpflichtung, die sie gegenüber der beklagten Partei hatte, verstoßen. Es ist daher nicht durch ein pflichtwidriges Verhalten der klagenden Partei zur Versagung der baubehördlichen Bewilligung und damit zur Vereitelung des vereinbarten Verwendungszweckes gekommen. Wie schon oben ausgeführt, hat im vorliegenden Fall die beklagte Partei das Risiko, die erforderlichen behördlichen Genehmigung zu erreichen, zu tragen, weshalb sie wegen Versagung der behördlichen Bewilligung auch keine Zinsminderung geltend machen kann.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

**Anmerkung**

E49098 02A00058

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0020OB00005.98V.0212.000

**Dokumentnummer**

JJT_19980212_OGH0002_0020OB00005_98V0000_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