

TE OGH 1990/2/7 3Ob529/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.02.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Dr. Angst als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei P*** AG, Wiener Neudorf, Palmersstraße 4-6, vertreten durch Dr. Andreas Steiger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Eveline L***, Geschäftsfrau, Wien 11., Simmeringer Hauptstraße 94, vertreten durch Dr. Johannes Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Abgabe einer Willenserklärung (Streitwert S 30.000,-), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 28. Juni 1989, GZ 48 R 266/89-34, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 2. Februar 1989, GZ 3 C 7132/87-28, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil und das Urteil erster Instanz werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur ergänzenden Verhandlung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen, das auf die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gleich weiteren Verfahrenskosten erster Instanz Bedacht zu nehmen haben wird.

Text

Begründung:

Die klagende Partei stellt das Begehren, die Beklagte sei schuldig, einen näher bezeichneten Einreichplan zwecks Errichtung eines "P-Steckschildes mit Krone" zu unterfertigen. Die klagende Partei sei Mieterin eines Geschäftslokals in einem Haus in Wien 11., das im Eigentum der Beklagten stehe, und beabsichtige, das derzeit an der Hausfassade angebrachte Steckschild "P*** Strümpfe" durch ein Steckschild "P mit Krone" zu ersetzen. Die Beklagte habe auf das Ersuchen der klagenden Partei, einen entsprechenden Einreichplan zu unterfertigen, nicht geantwortet.

Die Beklagte beantragte, die Abweisung des Klagebegehrens. Das bestehende Mietverhältnis über die Anbringung eines Steckschildes berechtigte die klagende Partei nicht zur Inanspruchnahme weiterer Fassadenteile. Durch die beabsichtigte Vergrößerung der Reklame leide das äußere Ansehen des Hauses Schaden; die Benutzer der durch den Lichtschein der Reklame betroffenen Räumlichkeiten würden hiedurch beeinträchtigt.

Die klagende Partei brachte dagegen vor, das beabsichtigte neue Steckschild sei dem bisher angebrachten im wesentlichen gleichwertig und verursache keine weitergehende Beeinträchtigung; es sei ortsüblich.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und traf folgende Feststellungen:

Im Jahr 1958 kam es zwischen den Voreigentümern des Hauses und Vertretern der klagenden Partei zu mehreren Besprechungen über eine Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten an die klagende Partei. Auf Grund der Ergebnisse dieser Besprechungen verfaßte der Architekt der klagenden Partei, Dr. Josef S***, unter anderem einen Einreichplan über die Anbringung eines Steckschildes an der Hausfassade im Bereich des 1. Stockwerkes. Bei einer nachfolgenden Besprechung unterfertigten die Hauseigentümer vereinbarungsgemäß sowohl diesen Plan als auch andere Pläne, die ein Umbau des Erdgeschoßes des Hauses entsprechend den Wünschen der klagenden Partei betrafen, um die Baubewilligung zu erwirken. In der Folge erstellten sowohl die Hauseigentümer als auch die klagende Partei unter Verwendung von Formularen Mietvertragsentwürfe. Nach beiden Entwürfen sollte das Mietverhältnis am 1. Jänner 1959 beginnen; auch die Höhe des Mietzinses bzw. dessen Berechnungsgrundlage stimmte in ihnen überein. Im Entwurf der Hauseigentümer wird als Bestandgegenstand "ein Geschäftsraum mit dahinterliegendem Nebenraum" angeführt. Der Entwurf der klagenden Partei verweist auf einen beiliegenden Plan, und es ist darin maschinschriftlich eingefügt, daß auch die in diesem Plan eingezeichnete Passage und die Außenfläche des Mietgegenstandes laut Plan vermietet werde. Der Entwurf der Hauseigentümer wurde von diesen, nicht auch von der klagenden Partei unterfertigt; der Entwurf der klagenden Partei wurde überhaupt nicht unterschrieben. Ob die Entwürfe dem anderen Vertragsteil vorgelegt wurden, konnte nicht festgestellt werden. Mit Bescheid vom 20. März 1959 bewilligte der Magistrat der Stadt Wien die von der klagenden Partei beantragten Bauarbeiten; der klagenden Partei wurde auch die Erlaubnis erteilt, ein Lichtreklameschild von 1,5 m Länge und 0,9 m Höhe mit 2,3 m Vorsprung zu benützen.

Im Zuge der Umbauarbeiten wurde in Gesprächen zwischen den Hauseigentümern und Vertretern der klagenden Partei der Abschluß schriftlicher Mietverträge zwar in Aussicht genommen, doch kam es hiezu nicht; es kam auch nicht zu weiteren Gesprächen oder ausdrücklichen Vereinbarungen.

Bis 1960 führte ein Verwandter der Hauseigentümer die Hausverwaltung. Dieser Hausverwalter hatte mit der klagenden Partei die Vereinbarung über die Anbringung eines Steckschildes an der Fassade gegen Zahlung eines monatlichen Mietzinses von S 80,- - der von der klagenden Partei seither auch regelmäßig bezahlt wurde - getroffen.

1966 übernahm die Beklagte, die mit Schenkungsvertrag vom 3. März 1966 eine Viertelanteil des Hauses erworben hatte, die Verwaltung des Hauses. Die weiteren Hausanteile erwarb die Beklagte in den Jahren 1975 und 1984.

Das von der klagenden Partei am rechten Rand der Hausfassade zwischen den Fenstern des ersten und zweiten Stockwerkes angebrachte Leuchtreklameschild ist 151 cm breit, 88 cm hoch und 28 cm stark. Die sichtbare leuchtende Fläche des Werbezeichens beträgt 1,807 m²; es ist grün und trägt in zwei Zeilen in gelben Buchstaben die Aufschrift "P*** Strümpfe" sowie eine dreizackige Krone über dem Buchstaben "M" des Firmennamens. In dem Werbezeichen sind drei Leuchtstoffbalken montiert. Es ist an zwei je 72 cm langen Stangen an der Fassade befestigt und wird zusätzlich von einem an der Oberseite angebrachten Abspannungsseil, das über den Fenstern des zweiten Stockwerkes an der Fassade befestigt ist, gehalten. Der Mittelpunkt der Leuchtfläche des Werbezeichens ist 1,475 m von der Hausfassade entfernt.

Die klagende Partei, die in Wien und Umgebung etwa

90 Verkaufslokale betreibt, möchte dieses Werbezeichen durch ein neues in der Form des Großbuchstabens "P" mit einem darüber befindlichen Querbalken und einer über diesem angebrachten dreizackigen Krone ersetzen, um hiedurch die Auffälligkeit zu erhöhen. Das beschriebene Symbol hat durch langjährige und weit verbreitete Verwendung Bekanntheit beim interessierten Käuferpublikum erlangt; es wird in einem Großteil der Verkaufslokale der klagenden Partei verwendet.

Das neue Werbezeichen soll insgesamt 1,6 m hoch sein; eine Höhe von 100,05 cm soll auf den Buchstaben "P" entfallen. Die Schriftstärke dieses Buchstabens soll 20 cm, die maximale Breite des Buchstabens 72 cm, jene der Krone etwas mehr als 1 m betragen. Das Zeichen soll eine Gesamtleuchtfläche von 0,568 m² aufweisen. Das beabsichtigte Werbezeichen hat wegen seines markanten Symbols und der Buchstabengröße einen doppelt bis dreimal so großen Auffälligkeitswert wie das bestehende. Die Verringerung der Gesamtansichtsfläche auf ein Drittel wiegt die durch den höheren Auffälligkeitswert entstehende Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Hauses "mehr als auf". Allerdings nimmt das geplante Zeichen einen Fassadenteil von 1,6 m Höhe, das bestehende dagegen von nur 0,88 m in Anspruch.

Die Beklagte ließ, "in der letzten Zeit" die Fassade des Hauses neu gestalten. Sie ist Gesellschafterin der K***

Gesellschaft mbH, die zu beiden Seiten des von der klagenden Partei gemieteten Geschäftslokals kleine Geschäftsräumlichkeiten innehat und beabsichtigt, an beiden Fassadenrändern des Hauses hölzerne Reklameschilder anzubringen, davon eines unter dem Werbezeichen der klagenden Partei.

Die klagende Partei hat der Beklagten einen Einreichplan für das neue Werbezeichen mit dem Ersuchen um Unterfertigung am 25. Februar 1987 übermittelt. Die Beklagte hat darauf nicht reagiert. Die Einbringung der Klage erfolgte am 10. Juli 1987. In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Ansicht, es bestehe eine vertragliche Einigung über die Anbringung eines Leuchtreklameschildes mit den Ausmaßen des bestehenden Zeichens. Ein anderes als dieses Schild habe die Beklagte nicht zu dulden; das beabsichtigte neue Zeichen stelle zwar keine stärkere Beeinträchtigung des Hauses dar, bedeute aber eine vertraglich nicht gedeckte Ausweitung der Mietrechte.

Das Berufungsgericht gab dem Klagebegehren statt; es sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes S 15.000,-, nicht aber S 300.000,- übersteige und daß die Revision zulässig sei. Auf Umfang und Gestaltung des neuen Leuchtsteckschildes komme es nicht an. Nach § 9 MRG habe der Mieter eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehne der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten ab Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, gelte seine Zustimmung als erteilt. Die daraus resultierenden Ansprüche des Mieters seien als vertraglicher Anspruch anzusehen, der im Rechtsweg geltend zu machen sei. Mangels Widerspruches der Beklagten gegen die beabsichtigte Veränderung sei ihre Zustimmung anzunehmen. Es bedürfe daher nicht der Prüfung, ob die Beklagte zur Zustimmung verpflichtet gewesen wäre. Die Voraussetzungen des § 502 Abs.4 Z 1 ZPO lägen zufolge der vorhandenen Rechtsprechung zu den §§ 9 und 37 MRG nicht vor. Die Beklagte bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes mit außerordentlicher Revision aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidung der ersten Instanz wiederherzustellen; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei, der die Beantwortung der Revision gemäß § 508 a Abs.2 ZPO freigestellt wurde, beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil eine Rechtsprechung des Revisionsgerichtes zur Anwendung des § 9 MRG in einem vergleichbaren Fall fehlt. Sie ist auch berechtigt.

Nach § 9 Abs.1 MRG hat der Hauptmieter eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen; lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Die Anwendung des § 9 MRG setzt voraus, daß der Mietgegenstand in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt. Aus dem Wortlaut seines § 1 Abs.1 - "..... gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art" - ergibt sich zwar, daß das Mietrechtsgesetz grundsätzlich nur die Raummiete umfaßt (Würth-Zingher, MRG2, 3 Anm. 2 zu § 1; SZ 58/25; EvBl. 1983/130); doch unterliegen dem Mietrechtsgesetz auch mitgemietete Haus- und Grundflächen (§ 1 Abs.1).

Die Miete einer Hausfassade oder eines Teils davon fällt demnach zwar nicht an sich in den Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes, wohl aber dann, wenn sie gemeinsam mit der Bestandnahme einer Wohnung oder von Geschäftsräumen erfolgte.

Die Bestandrechte der klagenden Partei über die Geschäftsräume, eine Fläche in der Hauseinfahrt zur Errichtung von Vitrinen sowie einen Teil der Fassade im Bereich zwischen dem ersten und zweiten Stockwerk zur Anbringung eines Reklamesteckschildes wurden hier in einem einheitlichen Bestandvertrag (vgl. hierzu Würth in Rummel, ABGB, Rz 15 zu den §§ 1092 bis 1094) begründet. Nicht nur eine objektive Gemeinsamkeit im Sinne eines gegenseitigen Erforderlich- oder Nützlichseins ist gegeben, sondern es kann nach den festgestellten Umständen auch an einem dahingehenden Parteiwillen nicht gezweifelt werden (vgl. hierzu Würth aaO und MietSlg. 38/10), weil schon bei den Vertragsgesprächen auch der Plan für das Steckschild unterschrieben wurde. Da das Gesetz nichts über das Entgelt für die Mitmietung der in § 1 Abs.1 MRG genannten Nebenflächen bestimmt, bestehen gegen dessen gesonderte Vereinbarung unter analoger Anwendung des § 25 MRG keine Bedenken (Würth-Zingher aaO Anm. 6 zu § 1 und 121 Anm. 1 zu § 25; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz I/5 zu § 1 MRG; Würth aaO Rz 2 und 4 zu § 25 MRG), ohne daß dadurch ein gesondertes Mietverhältnis entstünde.

Auch eine Veränderung des von der klagenden Partei an der Hausfassade angebrachten Reklamesteckschildes kann daher unter die Bestimmung des § 9 MRG fallen. Da die Beklagte die beabsichtigte Veränderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der von der klagenden Partei erstatteten Anzeige abgelehnt hat und die Zustimmung damit als erteilt gelten würde, ist von entscheidender Bedeutung, ob die Anbringung eines geänderten Reklamezeichens "nur" als eine wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes oder aber im Sinne der Rechtsansicht des Erstgerichtes als eine Erweiterung der der klagenden Partei vertraglich eingeräumten Rechte anzusehen ist. Eine solche fällt nicht mehr unter § 9 MRG und ist ohne Zustimmung des Vermieters unzulässig. Nach dem bürgerlichen Recht wäre der Mieter zu einer Ausdehnung der ihm eingeräumten Bestandrechte nicht berechtigt (vgl. hierzu MietSlg. 23.140, MietSlg. 30/38 und Würth in Rummel, Rz 6 aE zu § 1098). Aber auch § 9 MRG kann ungeachtet seiner Überschrift ("Veränderung ÄVerbesserungÜ des Mietgegenstandes") nicht dahin verstanden werden, daß damit Veränderungen des Umfanges des Mietgegenstandes, die der Mieter einseitig herbeiführt (herbeiführen möchte), schon durch eine Nichtäußerung des Vermieters innerhalb der kurzen Verschweigungsfrist des § 9 Abs.1 MRG zulässig würden. Nur in Einzelfällen können Veränderungen auch außerhalb des "eigentlichen" Mietgegenstandes auf diese Weise wirksam zustandekommen, wie etwa § 9 Abs 2 Z 5 MRG zeigt, wonach der Vermieter seine Zustimmung zur Anbringung einer Antenne (unter bestimmten Voraussetzungen) nicht verweigern kann. Es findet sich aber weder im Wortlaut des Mietrechtsgesetzes noch in den Materialien ein Anhaltspunkt, daß die Bestimmungen des § 9 MRG sonst mehr als Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes betreffen sollen. Wollte man den Begriff "Veränderung" im Sinne von "Erweiterung" verstehen, würde dies über die Ziele des Mietrechtsgesetzes hinausgehen.

Über den Inhalt der zwischen den Vertragspartnern des Jahres 1958/59 über die Anbringung eines Reklamezeichens getroffenen Vereinbarungen fehlen die erforderlichen Feststellungen. Als erwiesen angenommen wurde lediglich, daß der Architekt der klagenden Partei auf Grund der Ergebnisse einer vorangegangenen Besprechung unter anderem einen Einreichplan über die Anbringung eines Steckschildes verfaßte und daß die Hauseigentümer diesen Plan unterfertigten. Mußte das Reklamezeichen nach dem Parteiwillen (Geschäftszweck) gerade jene Beschaffenheit und durfte es nicht einen größeren Umfang der in Anspruch genommenen Fassadenfläche haben, als es im Einreichplan zum Ausdruck gekommen ist, so würde das von der klagenden Partei nunmehr gewünschte Steckschild wegen seiner anderen Ausmaße und der Inanspruchnahme einer größeren Fassadenfläche nicht nur eine Veränderung des Mietgegenstandes, sondern eine Erweiterung der Mietrechte bedeuten. Ohne Belang ist dabei, daß das dzt. angebrachte Reklamezeichen zusätzlich mit einem Seil in der Fassade verankert ist. Die Auflagefläche dieses Seils ist sehr gering; die Fläche zwischen den in die Mauer eingelassenen Stahlstangen und dem Anbringungspunkt des Seils wird zur Befestigung des Zeichens nicht benötigt und ist daher dem gemieteten Fassadenteil nicht hinzuzurechnen.

War dagegen die Beschaffenheit des Reklamezeichens nicht konkret bindender Vertragsinhalt, so hätte § 9 MRG Anwendung zu finden, weil in diesem Fall das jetzt geplante Steckschild nur als eine wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes im Sinne der genannten Bestimmung zu werten wäre (vgl. hierzu für die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes EvBl. 1976/127). Die Entscheidungen der Vorinstanzen waren deshalb aufzuheben, und es war dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung im dargelegten Sinn aufzutragen. Der Kostenvorbehalt erfolgte nach § 52 ZPO.

Anmerkung

E19995

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0030OB00529.9.0207.000

Dokumentnummer

JJT_19900207_OGH0002_0030OB00529_9000000_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