

# TE OGH 1989/6/15 7Ob604/89

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 15.06.1989

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz, Dr.Warta, Dr.Egermann und Dr.Niederreiter als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei KommRat Robert L\*\*\*, Kaufmann, Wien 14., Hütteldorferstraße 111 a, vertreten durch Dr.Karl Putschi, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Erika Ernestine G\*\*\*, Geschäftsfrau, Wien 19., Scheimpfluggasse 13 A, vertreten durch Dr.Helfried Rustler, Rechtsanwalt in Wien, und 2.) Werner B\*\*\*, Kaufmann, Wien 14., Alois Behrstraße 23, vertreten durch Dr.Hans Lesigang, Rechtsanwalt in Wien, wegen a) Eintritt in Bestandrechte, b) 300.000 S und c) Feststellung (Gesamtstreichwert 348.000 S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 15.Feber 1989, GZ 41 R 872/88-31, womit infolge der Berufungen der klagenden und der zweitbeklagten Partei das Teil- und Zwischenurteil des Bezirksgerichtes Hietzing vom 16.Oktobe 1988, GZ 4 C 145/87t-22, zum Teil bestätigt und zum Teil abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

1.) zu Recht erkannt:

## Spruch

Soweit sich die Revision gegen den bestätigenden Teil des angefochtenen Urteiles richtet (Klagsabweisung bezüglich der Erstbeklagten sowie bezüglich des Begehrens, der Zweitbeklagte sei schuldig, dem Kläger den Eintritt in die Mietrechte hinsichtlich des Bestandobjektes Nr.5 des Hauses Hütteldorferstraße 109 zum gesetzlichen Mietzins zu verschaffen) wird ihr nicht Folge gegeben. Der Kläger ist schuldig, der Erstbeklagten die mit 17.922,80 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 2.999,20 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

2.) den

## B e s c h l u ß

gefaßt:

Im übrigen wird der Revision Folge gegeben. Der abändernde Teil der angefochtenen Entscheidung und der davon betroffene Teil des erstgerichtlichen Urteiles (Ausspruch dahin, daß dem Eventualbegehren nach Schadenersatz aus der Verletzung der Vormietrechte dem Grunde nach stattgegeben und festgestellt werde, daß der Zweitbeklagte dem Kläger für den aus der Vereitelung der objektiv gegebenen Gewinnmöglichkeiten zur Erzielung von Umsätzen im Bestandobjekt Nr.5 des Hauses Hütteldorferstraße 109 resultierenden Schaden dem Grunde nach hafte) werden aufgehoben. In diesem Umfang wird die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens betreffend das Begehren gegen den Zweitbeklagten bleiben der Endentscheidung vorbehalten.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Zweitbeklagte verkaufte am 9.2.1978 einen Anteil an der Liegenschaft Hütteldorferstraße 98 dem Kläger, der sich unter anderem verpflichtete, dem Zweitbeklagten als Gegenleistung ein Geschäftslokal im Hause Hütteldorferstraße 109 zu verschaffen und für dessen Zwecke zu adaptieren. Dieser Verpflichtung ist der Kläger nachgekommen. Er hatte das Lokal zuvor gemietet und in einer vorher mit dem Zweitbeklagten getroffenen Vereinbarung ein teilweise als Vorkaufsrecht bezeichnetes Vormietrecht an diesem Geschäftslokal für den Fall der Veräußerung dieses Lokales durch den Zweitbeklagten aufgenommen. Diese Klausel hatte der Kläger gewünscht, weil er sich absichern wollte und die Absicht hatte, in weiterer Folge seinen Geschäftsbetrieb um ein zusätzliches Lokal zu vergrößern. Eigentümerin des Hauses Hütteldorferstraße 109 war die Erstbeklagte, doch hatte deren Mutter Edith F\*\*\* damals ein Fruchtgenussrecht an dem Haus und damit die mietrechtliche Verfügungsberechtigung. Demnach trat sie als Vermieterin gegenüber dem Kläger und dem Erstbeklagten auf. Im Mietvertrag mit dem Zweitbeklagten wurde diesem unter anderem das Verbot auferlegt, das Geschäftslokal weiterzugeben. In diesem Vertrag räumte Frau F\*\*\* dem Kläger ein Vormietrecht an dem Geschäftslokal für den Fall des Freiwerdens ein. Die Erstbeklagte war bei diesen Vertragsverhandlungen nicht zugegen und war über den Inhalt der Vereinbarungen auch nicht informiert. Sie erlangte erstmals im Jänner 1987 von dem bestehenden Vormietrecht des Klägers Kenntnis. Seit dem Tode ihrer Mutter im Jahre 1981 ist sie unbeschränkte Eigentümerin des Hauses. Der Zweitbeklagte betrieb im Geschäftslokal einen Fahrradhandel und verkaufte auch Fahrrad- und Mopedzubehör. Aufgrund seines unfallsbedingt schlechten Gesundheitszustandes entschloß er sich 1986, seinen Betrieb aufzugeben und zu veräußern. Er verkaufte sein Unternehmen Ing. Erhard S\*\*\* und machte diesen der Erstbeklagten als Nachmieter des Geschäftslokales namhaft. Es war ihm jedoch bewußt, daß er dadurch ein Recht des Klägers verletzt.

Am 8.10.1986 wurde zwischen der Erstbeklagten und Erhard S\*\*\* ein Mietvertrag über das Geschäftslokal abgeschlossen. Sowohl die Erstbeklagte als auch der Zweitbeklagte erklärten vor Vertragsabschluß S\*\*\*, daß dem Kläger kein Vormietrecht an dem Geschäftslokal zusteünde.

Hätte der Kläger sein Vormietrecht ausüben können, würde er in dem Geschäftslokal einen vermehrten Umsatz und Gewinn erzielen. Der Kläger begehrte, beide Beklagten zur ungeteilten Hand zu verpflichten, ihm die Mietrechte bezüglich des Bestandobjektes Nr.5 im Hause Hütteldorferstraße 109 zu verschaffen, in eventu ihm einen Betrag von 350.000 S sA sowie einen weiteren Betrag von 300.000 S zu bezahlen. Außerdem wurde die Feststellung begehrte, daß die Beklagten dem Kläger zur ungeteilten Hand für seine aus der Vereitelung der objektiv gegebenen Gewinnmöglichkeit durch Erzielung von Umsätzen im Bestandobjekt resultierenden Schäden dem Grunde nach haften. Das Erstgericht hat das Klagebegehren, soweit es die Erstbeklagte betrifft, ebenso abgewiesen, wie das Begehren den Zweitbeklagten schuldig zu erkennen, dem Kläger den Eintritt in die Mietrechte an dem erwähnten Bestandobjekt zum gesetzlichen Zins zu verschaffen. Dagegen hat es dem Eventualbegehren, der Zweitbeklagte habe den Schaden aus der Verletzung des Vormietrechtes des Klägers zu ersetzen, dem Grunde nach stattgegeben und festgestellt, daß der Beklagte dem Kläger für den aus der Vereitelung der objektiv gegebenen Gewinnmöglichkeit durch Erzielung von Umsätzen in dem Bestandobjekt resultierenden Schaden dem Grunde nach hafte. Es führte hiebei in rechtlicher Hinsicht im wesentlichen aus, die Erstbeklagte hafte mangels Kenntnis der zwischen der seinerzeitigen Fruchtnießerin und dem Zweitbeklagten unter Beziehung des Klägers abgeschlossenen Vereinbarung deshalb nicht, weil sie von dieser keine Kenntnis gehabt habe. Die Einräumung eines Vormietrechtes sei eine außergewöhnliche Vereinbarung im Sinne des § 2 Abs 1 MRG; das im übrigen auf den vorliegenden Fall noch nicht anwendbar sei. Das Begehren, der Zweitbeklagte habe dem Kläger die Mietrechte zu verschaffen, müsse abgewiesen werden, weil dem Zweitbeklagten die diesbezügliche Möglichkeit fehle.

Allerdings habe der Zweitbeklagte gegen die von ihm übernommene vertragliche Verpflichtung verstoßen, weil diese nur dahin verstanden werden könne, daß jegliche Weitergabe des Lokales ohne vorheriges Anbieten an den Kläger unzulässig sei. Der Zweitbeklagte hafte daher für die dem Kläger durch sein Fehlverhalten entstandenen Schäden dem Grunde nach.

Das Berufungsgericht hat der vom Kläger gegen den abweisenden Teil der erstgerichtlichen Entscheidung erhobenen Berufung nicht Folge gegeben, im übrigen aber infolge Berufung des Zweitbeklagten auch das weitere Begehren des Klägers abgewiesen. Es hat ausgesprochen, daß der Wert des Streitgegenstandes bezüglich des Begehrens auf

Vertragszuhaltung und des Feststellungsbegehrens jeweils 300.000 S übersteigt und auch im Hinblick auf das 300.000 S nicht übersteigende Zahlungsbegehren die Revision für zulässig erklärt. Es ging bei seiner Entscheidung von folgenden rechtlichen Erwägungen aus:

Bei der Abweisung des Begehrens gegen die Erstbeklagte folgte das Berufungsgericht der Rechtsansicht des Erstgerichtes. Bezüglich des Zweitbeklagten führte es aus, die Vereinbarungen mit der Vermieterin (Beilagen A und B) enthielten keine Verpflichtungserklärung des Zweitbeklagten. Dieser hätte auch nur eine Verwendungszusage abgeben können. Der Hinweis des Klägers in der Berufungsbeantwortung auf ein ihm vom Zweitbeklagten eingeräumtes Vorkaufsrecht für den Fall der Weiterveräußerung des Geschäftslokales sei deshalb unbeachtlich, weil der Kläger eine Unternehmensveräußerung gar nicht behauptete. Es müsse daher nicht geprüft werden, ob eine Unternehmensveräußerung vorliege oder nicht.

Jedenfalls könne mangels entsprechender Verpflichtung des Zweitbeklagten ein Schadenersatzanspruch gegen diesen nicht erhoben werden.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die vom Kläger wegen § 503 Abs 1 Z 2 bis 4 erhobene Revision ist nur insoweit gerechtfertigt, als sie sich gegen den abändernden Teil der berufungsgerichtlichen Entscheidung richtet.

A) Zum bestätigenden Teil der angefochtenen Entscheidung:

Auf die Frage, ob die Bestimmungen des MRG auf das Mietverhältnis des Zweitbeklagten mit der Mutter der Erstbeklagten anzuwenden ist, muß nicht eingegangen werden, weil die Regelung über den Eintritt des Erwerbers nach § 2 Abs 1 MRG in den Voraussetzungen § 1120 ABGB entspricht (Würth in Rummel Rz 7 zu § 2 MRG). Lediglich der Umfang der zu übernehmenden Pflichten ist ein anderer. Sollte sich also im vorliegenden Fall herausstellen, daß die Voraussetzungen des § 1120 ABGB für den Eintritt in Verpflichtungen nicht vorlagen, so könnte der Kläger einen Anspruch auch nicht aus § 2 Abs 2 MRG ableiten. § 1120 ABGB setzt nur fest, daß, falls der Eigentümer das Bestandstück an einen anderen veräußert und ihm bereits übergeben hat, der Bestandinhaber, wenn sein Recht nicht in den öffentlichen Büchern eingetragen ist, nach gehöriger Aufkündigung dem neuen Besitzer weichen muß. Die Anwendbarkeit des § 1120 ABGB setzt den Rechtsbesitz des Bestandnehmers voraus (Würth in Rummel Rz 2 zu § 1120). Die Bestandsache muß also den Bestandnehmer bereits übergeben worden sein (Klang2 V, 128, MietSlg.23.194, 36.168, 18.231 ua). Es handelt sich hier um eine Ausnahmsbestimmung für Bestandverhältnisse, die auf andere Benützungsverhältnisse nicht anwendbar ist (Würth aaO; SZ 54/163, MietSlg.31.235, 27.123 ua). Im vorliegenden Fall war der Kläger zwar ursprünglich kurzfristig Mieter des Bestandobjektes, doch leitet er seinen Anspruch nicht aus diesem Mietverhältnis ab. Dieses Bestandverhältnis wurde vielmehr einvernehmlich aufgelöst, weil anstelle des Klägers der Zweitbeklagte das Mietrecht erlangt hat.

Demnach stützt der Kläger sein Begehr ausschließlich auf den zwischen der Mutter der Erstbeklagten und dem Zweitbeklagten abgeschlossenen Mietvertrag. In diesem Mietvertrag wurde nicht etwa ein Mietrecht des Klägers, sondern höchstens ein als "Vormietrecht" bezeichnetes Anwartschaftsrecht für den Fall der Aufgabe der Mietrechte durch den Zweitbeklagten vereinbart. Da der Kläger nicht Mieter war und ihm seither die Bestandsache auch nie übergeben worden ist, kann er für sich einen Anspruch aus § 1120 ABGB nicht ableiten. Ein solcher Anspruch könnte höchstens dem Mieter, also dem Zweitbeklagten, zustehen. Die festgestellte Vereinbarung des Mietvertrages beinhaltet zweifellos die Einräumung eines bis zu einem gewissen Grad bindenden Vorschlagsrechtes betreffend einen Nachmieter an den Zweitbeklagten. Ob es sich hiebei um eine Nebenabrede des Mietvertrages handelt, die nach § 1120 ABGB vom Erwerber des Bestandobjektes zu übernehmen ist, muß nicht untersucht werden, weil einen diesbezüglichen Anspruch nur der Mieter, also der Zweitbeklagte, nicht aber eine dritte Person haben könnte. Es ist nun richtig, daß der Kläger an der Vereinbarung zwischen der Mutter der Erstbeklagten und dem Zweitbeklagten beteiligt war. Ihm persönlich wurde ein Anwartschaftsrecht auf das Bestandobjekt eingeräumt. Hier handelt es sich jedoch um ein eigenes Recht des Klägers gegenüber den seinerzeit über das Bestandobjekt verfügberechtigten Personen. Dieses Recht ist, wie bereits dargelegt wurde, kein Mietrecht. Natürlich hätte es der Kläger gegenüber seiner Vertragspartnerin, der Mutter der Erstbeklagten, geltend machen können. Die Geltendmachung dieses Rechtes gegen die Einzelrechtsnachfolgerin der Mutter der Erstbeklagten, nämlich die Erstbeklagte selbst wäre nur dann möglich, wenn diese bei Erwerb des Objektes Kenntnis von diesem Recht gehabt hätte. Dies war nach den getroffenen Feststellungen nicht der Fall. Demnach entbehrt der Klagsanspruch gegen die Erstbeklagte jeder rechtlichen

Grundlage. Die gesamten Ausführungen der Revision, die die Frage zum Gegenstand haben, ob sogenannte "Vormietrechte" gewöhnliche oder außergewöhnliche Vereinbarungen im Sinne des § 2 Abs 1 MRG sind und ob solche Rechte gemäß § 1120 ABGB zu übernehmen wären, gehen an der Sache vorbei, weil, wie bereits dargelegt wurde, ein Anspruch gegen die Eigentümerin eines Bestandobjektes nur nach § 1120 ABGB gegeben sein könnte, ein solcher Anspruch aber nur einem Mieter, dem das Mietobjekt bereits übergeben worden ist und der es zum Zeitpunkt des Erwerbes des Mietobjektes durch einen Rechtsnachfolger des Eigentümers noch inne hat, zusteht.

Mit Recht wurde daher schon aus diesem Grunde das Klagebegehren gegen die Erstbeklagte abgewiesen.

Daß der Zweitbeklagte dem Kläger keine Mietrechte an dem Objekt einräumen kann, ergibt sich schon daraus, daß er über das Lokal nicht mehr verfügberechtigt ist. Demnach wurde auch das diesbezügliche Begehren gegen den Zweitbeklagten mit Recht abgewiesen.

B) Zu der Revision betreffend den abändernden Teil der angefochtenen

Entscheidung:

Bei der Behandlung der Berufung des Zweitbeklagten sind dem Berufungsgericht mehrfach Aktenwidrigkeiten unterlaufen. Das Erstgericht hat keine Unternehmensveräußerung im rechtlichen Sinne festgestellt. Daß seine Ausführungen (S 151 dA) "in der Folge verkauft der Zweitbeklagte sein Unternehmen" nicht in diesem Sinne verstanden werden können, ergibt sich aus den weiteren Darlegungen dieses Urteiles, insbesondere aus der eindeutigen Wendung, derzufolge es im gegebenen Fall irrelevant sei, ob hier eine bloße Weitergabe des Mietrechtes am Geschäftslokal oder eine Unternehmensveräußerung stattgefunden habe (S 157, 159 dA). Liest man die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes nur halbwegs aufmerksam, so kann kein Zweifel daran bestehen, daß der Erstrichter eine Unternehmensveräußerung nicht feststellen wollte (offenbar mit gutem Grund, weil die Verfahrensergebnisse eher das Gegenteil annehmen ließen).

Es ist ferner nicht richtig, wenn das Berufungsgericht offenbar annimmt, daß der Kläger seinen Anspruch ausschließlich aus einer Weitergabe der Mietrechte ableitet und diesen Anspruch für den Fall ausschließen will, daß das Unternehmen des Zweitbeklagten veräußert worden sein sollte. Schon in der Klage (S 3 dA) wurde ausgeführt, daß dem Zweitbeklagten jegliche Übertragung seiner Mietrechte an Dritte verboten sei. Eine Ausnahme bezüglich der Übertragung der Mietrechte im Rahmen einer Unternehmensveräußerung zeigt die Klage nicht auf. Vor allem wird dort behauptet, daß die Rechte des Klägers in dem Moment wirksam werden sollten, als der Zweitbeklagte seine Mietrechte aufgibt. Im vorliegenden Fall wurde unbekämpft festgestellt, daß der Zweitbeklagte seine Mietrechte aufgegeben hat, weil mit seiner Zustimmung neue Mietrechte mit einem Dritten an seinem Lokal begründet worden sind. Der Hinweis der Berufungsmittelteilung des Klägers auf die Beilage I stellte schon deshalb keine im Rechtsmittelverfahren unzulässige Neuerung dar, weil diese Beilage in der Tagsatzung vom 19.11.1987 (S 59 dA) vorgelegt worden ist und beide Parteien ihre Echtheit außer Streit gestellt hatten. Damit ist aber klar, daß sich der Kläger auf die in dieser Beilage aufscheinende Vereinbarung berufen wollte. So hat der Erstrichter auch sein prozessuales Verhalten verstanden, was sich eindeutig aus seinen Rechtsausführungen (S 157 dA) ergibt. Es ist daher aktenwidrig, wenn das Berufungsgericht in seiner Entscheidung in der Richtung argumentiert, infolge festgestellter Veräußerung des Unternehmens des Zweitbeklagten sei der Klagsanspruch schon deshalb nicht gerechtfertigt, weil der Kläger einen derartigen Veräußerungsfall zur Begründung für seinen Anspruch nicht geltend gemacht hat.

Hat aber der Kläger auch die Veräußerung des Unternehmens als rechtsbegründende Tatsache für seinen Anspruch gewertet, so ist die Argumentation des Berufungsgerichtes überhaupt unverständlich. In einem solchen Fall geht es nicht an, das Klagebegehren mit der Bemerkung abzutun, der Kläger habe selbst behauptet, eine Veräußerung des Unternehmens sei nicht erfolgt. Dies hat der Kläger nämlich in seiner Berufungsmittelteilung nur als Bestreitung der Behauptung der Berufung des Zweitbeklagten, es liege eine Unternehmensveräußerung vor, ausgeführt. Wenn aber in einer Rechtsmittelgegenschrift eine im Rechtsmittel aufgestellte Behauptung bestritten wird, kann daraus noch nicht abgeleitet werden, daß der Verfasser des Schriftsatzes hiemit seinen Anspruch für den Fall fallen lassen wolle, daß sich die Behauptung des Rechtsmittelwerbers doch als richtig erweisen sollte. Im vorliegenden Fall hat der Kläger seinen Anspruch auf jegliche Weitergabe des Bestandrechtes, und zwar auch im Rahmen einer Unternehmensveräußerung, gestützt. Seine Ausführungen in der Berufungsmittelteilung sind dahin zu verstehen, daß nicht einmal eine Unternehmensveräußerung vorliege und schon aus diesem Grund sein Anspruch gerechtfertigt sei. Das

Berufungsgericht war daher nicht berechtigt, ausgehend von der vom Erstgericht gar nicht getroffenen Feststellung einer Unternehmensveräußerung, den Anspruch des Klägers mit der Begründung zu verneinen, der Kläger habe ja selbst eine Unternehmensveräußerung bestritten.

Fest steht, daß auch der Kläger am Abschluß des Bestandvertrages zwischen der Mutter der Erstbeklagten und dem Zweitbeklagten beteiligt war und daß vor allem zwischen ihm und dem Zweitbeklagten die Aufnahme der Klausel betreffend eines Verbotes der Weitergabe des Bestandobjektes besprochen worden ist. Das Erstgericht hat auch den klar zum Ausdruck gebrachten Zweck dieser Bestimmung festgestellt, nämlich, dem Kläger das Lokal nach dem Beklagten zu sichern. Demnach ergab sich aus der Vereinbarung zwischen den Streitteilen eindeutig zumindest eine Verwendungszusage des Zweitbeklagten zugunsten des Klägers. Bei der Verwendungszusage wird der Versprechende ersatzpflichtig, wenn er sich nicht oder nicht mit der gehörigen Sorgfalt verwendet (SZ 58/127, 1 Ob 623/87 ua). Sollte daher der Zweitbeklagte nicht sein Unternehmen veräußert sondern nur seine Mietrechte zugunsten des nunmehrigen Mieters aufgegeben haben, so hätte er gegen die festgestellte Vereinbarung verstößen, was seine Ersatzpflicht gegenüber dem Kläger begründen würde. Es spielt dabei keine Rolle, daß nicht er einen Mietvertrag mit seinem Nachmieter abschließen hätte können, sondern die Hauseigentümerin. Infolge seines eklatanten Vertragsbruches wäre es Sache des Zweitbeklagten gewesen einwandfrei nachzuweisen, daß eine allfällige Verwendung keinerlei Erfolg gehabt hätte. Dies kann hier ausgeschlossen werden, weil die Erstbeklagte ohne jeden Einwand dem Vorschlag des Zweitbeklagten betreffend des Nachmieters entsprochen hat. Hätte daher der Zweitbeklagte nicht sein Unternehmen veräußert, sondern nur seine Mietrechte zugunsten des Nachmieters aufgegeben, bestünde seine Schadenersatzpflicht gegenüber dem Kläger dem Grunde nach auf jeden Fall zu Recht. Daß die Nichterlangung der Bestandrechte an dem Lokal dem Kläger einen Schaden zugefügt hat, ergibt sich aus den getroffenen Feststellungen.

Ginge man also davon aus, daß die festgestellte Zusage des Zweitbeklagten lediglich den Fall einer Aufgabe der Mietrechte, nicht aber den Fall einer Unternehmensveräußerung zum Inhalt hatte, müßte geprüft und festgestellt werden, ob der Zweitbeklagte tatsächlich ein lebendes Unternehmen übertragen hat. Dies hätte nach der auf den vorliegenden Fall anzuwendenden Rechtslage (EvBl 1983/143 ua) eine Aufkündigung des Bestandverhältnisses wegen gänzlicher Weitergabe des Bestandobjektes unmöglich gemacht (MietSlg.33.362, 32.364 ua). Fraglich könnte dann nur sein, ob der Fall der Aufgabe des Bestandgegenstandes nicht schon dadurch eingetreten wäre, daß der Zweitbeklagte letzten Endes seine Mietrechte tatsächlich aufgegeben und die Erstbeklagte mit dem Nachmieter einen eigenen Mietvertrag abgeschlossen hat. Käme man dagegen zu dem Ergebnis, daß von der Vereinbarung zwischen den Streitteilen auch der Fall der Unternehmensveräußerung umfaßt war, dann erübrigts sich, wie der Erstrichter richtig erkennt, eine weitere Prüfung der Frage, ob der Zweitbeklagte sein Unternehmen veräußert oder nur seine Mietrechte übertragen hat. Dies wäre der Fall, wenn die Vereinbarung vom 15.7.1977 (Beilage I) als erwiesen angenommen werden sollte. Hier handelt es sich nicht nur um eine bloße Verwendungszusage, sondern um einen selbständigen Vertrag zwischen dem Kläger und dem Zweitbeklagten, der dem Kläger ein Vorkaufsrecht einräumte. Gegen seine Anbotspflicht hätte der Zweitbeklagte verstößen, was gemäß § 1079 ABGB seine Schadenersatzpflicht begründen würde.

Das Erstgericht legt nun die Vereinbarung zwischen den Streitteilen im Sinne der Beilage I aus. Es läßt jedoch nicht erkennen, ob es die in dieser Beilage beurkundete Vereinbarung als erwiesen annimmt oder nicht. In seinem Urteil setzt es sich nämlich nur mit den Beilagen A und B auseinander und erwähnt weder bei seinen Feststellungen noch bei seiner rechtlichen Beurteilung die Beilage I, die es nur bei der Aufzählung der Beweismittel nennt. Wie bereits oben dargelegt wurde, ist auch nur die Echtheit dieser Beilage außer Streit gestellt worden, während die Richtigkeit vom Zweitbeklagten bestritten wurde. Es wäre daher nachzuholen, ob die in der Beilage I beurkundete Vereinbarung als erwiesen angenommen wird. Sollte dies der Fall sein, so besteht die Schadenersatzpflicht des Zweitbeklagten dem Grunde nach zu Recht.

Sollte der Erstrichter seine rechtliche Beurteilung lediglich aus dem Wortlaut der Beilagen A und B ableiten, so dürfte dies offensichtlich nur im Zusammenhang mit weiteren Beweisergebnissen möglich sein. Es wäre dann seine Sache, diese Beweisergebnisse anzuführen. Wahrscheinlich hat allerdings der Erstrichter bei seiner Entscheidung ohnedies die Beilage I im Sinn gehabt, was jedoch klar zum Ausdruck gebracht werden müßte. Möglicherweise handelt es sich hiebei nur um eine Undeutlichkeit, die auch ohne weitere Verhandlung behoben werden könnte.

Sollte der Erstrichter unter Berücksichtigung der aufgezeigten Rechtsansicht (die im wesentlichen sowieso mit seiner

Rechtsansicht übereinstimmt) zu dem Ergebnis gelangen, daß sich die Vereinbarung zwischen dem Kläger und dem Zweitbeklagten auch auf den Fall der Unternehmensveräußerung bezog, so bestünde die Schadenersatzpflicht des Zweitbeklagten dem Grunde nach zu Recht. Diesfalls wäre nur mehr die Höhe zu prüfen.

Sollte der Erstrichter jedoch zu dem Ergebnis gelangen, daß die Unternehmensveräußerung von der Vereinbarung zwischen dem Kläger und dem Zweitbeklagten nicht umfaßt war, so müßten zusätzliche Feststellungen getroffen werden, die eine Beurteilung der Weitergabe der Rechte des Zweitbeklagten in Richtung Unternehmensveräußerung oder bloßer Mietrechtsabtretung zulassen.

Die Entscheidung über die Kosten der Revisionsbeantwortung der Erstbeklagten gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO, während der Kostenvorbehalt bezüglich des Zweitbeklagten im § 52 ZPO begründet ist.

**Anmerkung**

E17948

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0070OB00604.89.0615.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19890615\_OGH0002\_0070OB00604\_8900000\_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](http://www.jusline.at)