jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/2/24 5Ob20/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Wolfgang H***,

Restaurateur, Restaurant "G***", Kitzbühel,

Franz Erler-Straße 13, vertreten durch Dr. Gerhard Zanier, Rechtsanwalt in Kitzbühel, wider die Antragsgegnerin Regina H***, Geschäftsfrau, Kitzbühel, Sonnenhofweg 14, vertreten durch Dr. Klaus Reisch, Rechtsanwalt in Kitzbühel, wegen §§ 9, 37 Abs 1 Z 6 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 21.November 1986, GZ 3 a R 434/86-17, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 22.Juli 1986, GZ Msch 47/85-12, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist die Eigentümerin des Hauses Kitzbühel, Franz Erler-Straße 13, und benützt den ersten sowie den zweiten Stock dieses Hauses selbst. Mieter der Parterreräumlichkeiten dieses Hauses ist der Antragsteller, der in diesen Räumlichkeiten unter der seit dem 28.4.1983 als Marke geschützten Bezeichnung "ZUM G***" ein Restaurant betreibt.

Mit dem als Klage bezeichneten, am 5.7.1984 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz begehrte der Antragsteller, die Antragsgegnerin zur Duldung der Anbringung der Geschäftsaufschrift "R*** ZUM G***" laut beiliegendem Entwurf und Farbfoto an der Südwestfront des Hauses zu verhalten. Die Antragsgegnerin beantragte die Zurück-, in eventu die Abweisung der Klage. Das Erstgericht erklärte das Verfahren für nichtig und wies die Klage unter Hinweis auf die §§ 9 und 37 Abs 1 Z 6 MRG wegen Unzulässigkeit des Rechtsweges zurück (ON 7). Das Rekursgericht bestätigte die Nichtigerklärung des Verfahrens und überwies die Klage in das außerstreitige Verfahren (ON 10).

Nunmehr erklärte das Erstgericht die Antragsgegnerin mit Sachbeschluß für schuldig, die Anbringung der Geschäftsaufschrift "R*** ZUM G***" laut vorgelegtem Entwurf und Farbfoto Beilage A an der Südwestfront des Hauses gemäß § 9 MRG zu dulden. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Unmittelbar über den auf den Balkon auf der Westseite des Hauses hinausführenden Türen befindet sich die

Aufschrift "R*** H***". Die Aufschrift ist mit brauner Farbe gemalt. Die Buchstaben sind rund 30 bis 35 cm hoch. Die Aufschrift weist eine Gesamtlänge von rund 7 m auf. Die Aufschrift ist mittels zweier links und rechts derselben angebrachter Scheinwerfer beleuchtbar. An der nordwestlichen Seite des Hauses ist ein schmiedeeisernes Schild mit der Aufschrift "R*** ZUM G***" angebracht. Die

erstgenannte Aufschrift wurde vom Antragsteller vor rund 10 Jahren aufgemalt. Die Antragsgegnerin hat sich gegen die Anbringung derselben seinerzeit nicht gewehrt bzw. den Antragsteller nie zur Beseitigung derselben aufgefordert.

Am 23.2.1984 brachte der Antragsteller beim Stadtbauamt Kitzbühel den Antrag ein, die Anbringung der Beschriftung "R*** ZUM G***" anstelle der bisherigen Aufschrift zu bewilligen. Diesem Antrag legte er ein Lichtbild zur Ersichtlichmachung der geplanten Änderung bei. Der Antrag wurde jedoch materiell nicht behandelt, sondern formell dem Antragsteller zurückgestellt, weil die Unterlagen unvollständig waren und die Zustimmungserklärung der Antragsgegnerin fehlte. Ob die Genehmigung zur Änderung bei Vorliegen sämtlicher erforderlicher Unterlagen erteilt worden wäre, kann nicht festgestellt werden. Im allgemeinen wird jedoch bei einer Genehmigung darauf Bedacht genommen, daß eine Geschäftsaufschrift nur auf Mauerwerk oder auf Holz angebracht werden soll.

Am 25.6.1984 ersuchte der Antragsteller die Antragsgegnerin um die Zustimmung zur geplanten Änderung der Aufschrift des Restaurantbetriebes. Mit Schreiben vom 27.6.1984 teilte der Vertreter der Antragsgegnerin, Rechtsanwalt Dr.Klaus Reisch, dem Antragsteller mit, daß diese ihre Zustimmung verweigere. Die vom Antragsteller geplante neue Geschäftsaufschrift wäre ungefähr gleich lang wie, allenfalls etwas länger als die bisherige und rund 60 cm hoch; sie würde also ungefähr die doppelte Höhe der bisherigen Aufschrift erreichen. Die neue Geschäftsaufschrift "R*** ZUM G***" soll auf einer Hartfaserplatte mit

brauner Grundfarbe angebracht werden, welche dann am Haus angeschraubt werden könnte. Die Schriftfarbe wäre weiß. Anstelle der bisherigen Scheinwerfer sollen zur Beleuchtung der Aufschrift oberhalb derselben drei Neonröhren angebracht werden. Es kann nicht festgestellt werden, daß die Antragsgegnerin den für die neue Aufschrift benötigten Platz zur Anbringung eigener Werbeaufschriften braucht. Ebenso kann nicht festgestellt werden, ob durch die Neonröhren eine Störung bzw. Belästigung der Antragsgegnerin gegeben wäre.

Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlichen Beurteilung:

Ein Mieter habe grundsätzlich das Recht, Firmentafeln an der Außenseite der gemieteten Räume anzubringen, wobei jedoch nicht gefordert werde, daß solche nur an jenem Geschoß angebracht würden, das im Inneren des Hauses vom Bestandvertrag umfaßt sei. Nunmehr beabsichtigte der Antragsteller, die derzeit bestehende Aufschrift "R*** H***" auf den tatsächlichen, markenrechtlich

geschützten Namen des Restaurantbetriebes "R*** ZUM G***" zu ändern. Es handle sich hiebei um eine wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes, die nach § 9 MRG der Zustimmung des Bestandgebers bzw. Hauseigentümers bedürfe. Unter bestimmten Voraussetzungen könne ein Vermieter seine Zustimmung zu Änderungen nicht verweigern. Diese Voraussetzungen seien im § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 und Abs 2 Z 1 bis 5 MRG geregelt. Gefordert sei, daß eine Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik sowie der Übung des Verkehrs entspreche und einem wichtigen Interesse des Mieters diene. Lege man die Feststellungen hinsichtlich des geplanten Aussehens der neuen Geschäftsaufschrift zugrunde, so sei ersichtlich, daß diese sehr wohl dem derzeit üblichen Stand der Ausführung und der Übung des Verkehrs entspreche, da sie auf Holz angebracht werden solle, worauf bei der Genehmigung durch das Stadtbauamt Bedacht genommen werde. Es könne auch nicht in Abrede gestellt werden, daß die Änderung der Geschäftsaufschrift einem wichtigen Interesse des Antragstellers diene, weil die neue Aufschrift den tatsächlichen und markenrechtlich geschützten Namen des Restaurantbetriebes wiedergebe. Da die neue Geschäftsaufschrift auf einer Holzfaserplatte angebracht werde, die auf das Haus aufzuschrauben sei und somit jederzeit ohne größere Schwierigkeiten wieder entfernt werden könne, sei die Gefahr einer Schädigung des Hauses gleichfalls nicht gegeben. Die gegenständliche Änderung führe auch nicht zu einer Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses. Daß durch die Veränderung schutzwürdige Interessen der Antragsgegnerin beeinträchtigt würden, habe nicht bewiesen werden können. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge, bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschluß mit der Maßgabe, daß er zu lauten hat: "Die Zustimmung der Antragsgegnerin zur beabsichtigten Veränderung der Geschäftsaufschrift an der Südwestfront des Hauses Kitzbühel, Franz Erler-Straße 13, laut vorgelegtem Entwurf und Farbfoto Beilage A ["R*** ZUM G*** samt davorstehendem dreimastigem Segelschiff"] wird

durch das Gericht ersetzt" und sprach aus, daß der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Das Rekursgericht übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens sowie einer unbedenklichen Beweiswürdigung und führte im übrigen aus:

Zunächst bekämpfe die Antragsgegnerin die Fassung des Spruches, womit sie zur Duldung der Anbringung der geänderten Geschäftsaufschrift verpflichtet worden sei. Nach § 9 MRG könne die Antragsgegnerin lediglich zur Abgabe einer Zustimmung zu einer erforderlichen Antragstellung bei der Baubehörde verhalten werden. Weiter fehle eine genaue Beschreibung der zu duldenden Maßnahme nach Art, Umfang und Ausmaß. Aus dem im Spruch zitierten Farbfoto gehe auch hervor, daß sich die geforderte Geschäftsaufschrift nicht auf den Schriftzug "R*** ZUM G***" beschränke, sondern

auch eine Bilddarstellung enthalte. Diesen Bemängelungen habe das Rekursgericht durch die aus seinem Spruch ersichtliche Maßgabebestätigung Rechnung getragen. Aus dem Wortlaut des § 9 Abs 1 MRG folge, daß der Vermieter unter ganz genau aufgezählten Voraussetzungen seine Zustimmung zu einer beabsichtigten wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes durch den Hauptmieter nicht verweigern könne und daß dementsprechend im Weigerungsfall die Zustimmung seitens des Gerichtes ersetzt werden könne. Durch die Bezugnahme auf den vorgelegten Entwurf Beilage A werde auch entgegen der von der Antragsgegnerin vertretenen Ansicht eine ausreichend genaue Beschreibung der beabsichtigten Veränderung erreicht, die sich zudem in allen Einzelheiten aus den Feststellungen ergebe. Aus der Beilage A folge auch, daß die Werbetafel neben dem Schriftzug "R*** ZUM G***" ein dreimastiges Segelschiff, das vor den Schriftzug gestellt sei, enthalten solle. Damit könne aber auch nicht gesagt werden, daß die bildliche Darstellung weder vom Antrag noch von der Gerichtsentscheidung umfaßt sei.

In ihrer Rechtsrüge wiederhole die Antragsgegnerin ihr Vorbringen, daß bereits derzeit zwei Firmenaufschriften vorhanden seien, von denen eine markenrechtlich geschützt sei. Deshalb liege das vom Gesetz geforderte wichtige Interesse des Antragstellers nicht vor. Im Falle eines Austausches der zweiten am Hause angebrachten Aufschrift "R*** H***" habe sich der Antragsteller auf den vorgegebenen Raum zu beschränken, eine Vergrößerung des Schriftzuges sowie ein zusätzliches Bildzeichen seien nicht erforderlich. Der Rechtsrüge sei zu erwidern: Gemäß § 9 Abs 1 MRG habe der Hauptmieter eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehne der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gelte seine Zustimmung als erteilt. Der Vermieter könne seine Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung bei der Baubehörde nicht verweigern, wenn die im § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG aufgezählten Voraussetzungen vorhanden seien. Der Abs 2 des § 9 MRG könne im gegenständlichen Fall außer Betracht bleiben. Daß es dem Mieter eines Geschäftslokals nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich erlaubt sei, eine Geschäftstafel anzubringen, wobei er nicht unbedingt auf die Außenfläche des Geschäftslokales beschränkt sei (MietSlg 23.126, 29.164 uva), werde von der Antragsgegnerin selbst nicht in Zweifel gezogen. Daß die beabsichtigte Veränderung der Übung des Verkehrs entspreche und einem wichtigen Interesse des Antragstellers diene, ergebe sich bereits daraus, daß er den Namen des Restaurants "ZUM G***" markenrechtlich schützen habe lassen. Es sei daher ein berechtigtes Anliegen des Antragstellers, eine Konformität der verschiedenen, am Haus vorhandenen Werbeaufschriften herbeizuführen. Das Aufmalen auf einer Holzfaserplatte, die am Haus angebracht werde, entspreche nicht nur dem derzeitgen Stand der Technik bzw. der Übung des Verkehrs, die geplante Veränderung ziehe auch keine Schädigung des Hauses nach sich. Es sei im Gegenteil davon auszugehen, daß die geplante Holztafel wesentlich leichter und mit weniger Aufwand wieder entfernt werden könne als eine am Mauerwerk in Farbe angebrachte Aufschrift, die zu einem Übermalen der Fassade zwinge. Selbst wenn die beabsichtigte Werbeaufschrift geringfügig länger und so hoch wie geplant ausfalle, erfolge durch das Anbringen derselben auch keinerlei Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, wie sich aus Beilage A zweifelsfrei entnehmen lasse. Daß durch die geplante Veränderung schutzwürdige Interessen der Vermieterin beeinträchtigt würden, habe das Verfahren ebenfalls nicht ergeben; insbesondere habe nicht festgestellt werden können, daß die Antragsgegnerin den über die bisherigen Ausmaße hinausgehenden Platz zur Anbringung eigener Werbeaufschriften benötige. Ebensowenig habe sich eine Feststellung dahin treffen lassen, ob durch die Neonröhren eine Störung oder Belästigung der Antragsgegnerin zu besorgen sei. Die geplante Änderung entspreche daher sowohl der Verkehrsübung als auch einem wichtigen beruflichen Interesse des Mieters. Dieser sei der ihn treffenden Behauptungs- und Beweispflicht für die Verkehrsüblichkeit und für das Vorliegen eines wichtigen Interesses (MietSlg 32.323) im vollen Umfang nachgekommen. Auch die höhere Ausführung, die im Sinne einer guten Werbewirksamkeit durch die erforderliche Zweizeiligkeit bedingt sei, falle unter das wichtige Interesse des Mieters,

ziehe aber keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses nach sich. Da auch die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet sei - mit der Durchführung der Arbeiten werde ein befugter Gewerbetreibender betraut - und der Antragsteller die Kosten selber trage, lägen sämtlich im Gesetz normierten Voraussetzungen vor, weshalb die Antragsgegnerin ihre Zustimmung nicht versagen könne bzw. im Falle der Verweigerung der Zustimmung dieselbe gerichtlich zu ersetzen sei.

Da die Rechtssache wegen der aufgeworfenen Rechtsfrage (Bejahung oder Verneinung der im § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG normierten Voraussetzungen) von grundsätzlicher Bedeutung und dem Rekursgericht eine einschlägige oberstgerichtliche Rechtsprechung hiezu nicht bekannt sei, sei der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zuzulassen gewesen (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG).

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichtes richtet sich der auf den Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Antragsabweisung abzuändern. Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar zulässig, aber nicht berechtigt. Zunächst meint die Antragsgegnerin, dem Antragsteller fehle das gemäß § 9 Abs 1 Z 2 MRG erforderliche wichtige Interesse an der von ihm beabsichtigten wesentlichen Veränderung, weil bereits zwei Firmenaufschriften an der Außenfassade vorhanden seien, von denen ohnehin eine den markenrechtlich geschützten Schriftzug enthalte; der Antragsteller sei seiner diesbezüglichen Behauptungs- und Beweispflicht nicht nachgekommen. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die Vorinstanzen haben richtig erkannt, daß der Antragsteller sein - von ihm zu behauptendes und zu beweisendes (Würth in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 9 MRG) - wichtiges Interesse an der beabsichtigten Ersetzung der bisherigen Aufschrift "R*** H***" durch die seiner markenrechtlich geschützten Geschäftsbezeichnung entsprechende Aufschrift "R*** ZUM G***" sehr wohl dargetan hat. Das wichtige Interesse des Antragstellers daran, daß die seiner markenrechtlich geschützten Geschäftsbezeichnung entsprechende Aufschrift in einer Größe und an einer Stelle an dem Haus, in dem er sein Unternehmen betreibt, angebracht wird, die gewährleisten, daß diese Aufschrift weithin sichtbar ist, wird dadurch, daß sich an der nordwestlichen Seite des Hauses bereits ein wesentlich kleineres schmiedeeisernes Schild mit der Aufschrift "R*** ZUM G***" (nach der Beilage A mit der Aufschrift "R*** H***") befindet, nicht beseitigt. Sodann macht die Antragsgegnerin geltend, daß durch die vom Antragsteller beabsichtigte Veränderung eine Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen zu besorgen sei (§ 9 Abs 1 Z 5 MRG). Nach der Anbringung der geplanten größeren Aufschrift durch den Antragsteller würde der nötige Platz für die Anbringung eigener Werbeaufschriften der Antragsgegnerin fehlen. Dem ist entgegenzuhalten, daß nicht festgestellt werden konnte, die Antragsgegnerin werde den für die neue Aufschrift des Antragstellers benötigten Platz für eigene Werbeaufschriften brauchen. Dies geht zu Lasten der Antragsgegnerin, welche die Behauptungs- und materielle Beweislast für die negative Voraussetzung des § 9 Abs 1 Z 5 MRG trifft (Würth aaO).

Schließlich bestreitet die Antragsgegnerin, daß durch die vom Antragsteller beabsichtigte Veränderung keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses herbeigeführt werden würde (§ 9 Abs 1 Z 6 MRG). Die bildliche Darstellung eines dreimastigen Segelschiffes - das Haus liege in den Alpen und nicht am Meer! - und die Neonröhren würden das Haus verunzieren.

Der Oberste Gerichtshof pflichtet den Vorinstanzen darin bei, daß die in Rede stehende Veränderung nicht zu einer Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses führen würde. Die geplante bildliche Darstellung des Segelschiffes ist keineswegs so groß oder derart beschaffen, daß die Besorgnis der Antragsgegnerin berechtigt wäre, auch die bisher vorhandene Aufschrift war beleuchtbar. Dem Revisionsrekurs war daher ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E10376

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00020.87.0224.000

Dokumentnummer

JJT_19870224_OGH0002_0050OB00020_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