

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

# TE OGH 2004/12/15 60b182/04i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.12.2004

#### Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Flughafen Wien AG, 1300 Wien-Flughafen, vertreten durch Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati Partnerschaft von Rechtsanwälten in Wien, gegen die beklagte Partei Katharina E\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Thomas Mayer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die ordentlichen Revisionen beider Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 13. April 2004, GZ 40 R 340/03a-14, womit über die Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 22. September 2003, GZ 30 C 105/03w-9, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

#### Spruch

Der Revision der beklagten Partei wird nicht Folge gegeben.

Der Revision der klagenden Partei wird Folge gegeben. Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei hat der klagenden Partei die mit 2.445,90 EUR (darin 407,65 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit 2.003,94 EUR (darin 333,99 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

#### Text

### Entscheidungsgründe:

Die Klägerin war schon 1970 Betreiberin des Flughafens Wien. Sie gab dem Rechtsvorgänger der Beklagten aufgrund des im Sommer 1970 abgeschlossenen Bestandvertrags eine in der Ankunftshalle des Flughafengebäudes befindliche Räumlichkeit im Ausmaß von 67,58 m² zum Zweck des Betriebs eines Buffets in Bestand. Nach dem Vertragstext "verpachtete" die Klägerin auch ihre Konzession für das Gast- und Schankgewerbe in der Betriebsform eines Buffets. Der Bestandzins wurde umsatzabhängig (6 % bis 9 % je nach Bruttoumsatz, mindestens aber mit 9.000 S monatlich) vereinbart. Dem Bestandvertrag wurden ferner die Allgemeinen Bedingungen der Klägerin für Bestandverträge auf dem Flughafen zugrunde gelegt. Nach P II.3. dieser Bedingungen sind die Bestandverträge unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten jeweils zum 30. 6. und 31. 12. eines jeden Jahres kündbar. Dem Bestandnehmer wurden verschiedene Einrichtungsgegenstände übergeben. Die Parteien vereinbarten, dass die Öffnungszeiten des Buffets mit den Zeiten der Öffnung des Flughafens übereinstimmen müssen. Der Rechtsvorgänger der Beklagten betrieb zunächst ein Stehcafé und einen Imbissstand. Nach seinem Tod trat eine OHG in den Bestandvertrag ein, ab Ende 1998 die Beklagte. In den Jahren 1985 und 1986 wurde nach einer Vergrößerung des Flughafengebäudes das Bestandobjekt einvernehmlich an eine andere Stelle der Ankunftshalle des Flughafengebäudes verlegt. Mit dem Nachtrag zum

Bestandvertrag wurden der Bestandnehmerin einige Betriebsgegenstände übergeben. Im Buffetbetrieb waren bereits Sitzplätze vorhanden. Nach einer neuerlichen Erweiterung des Flughafens in den Jahren 1992 und 1993 wurde das Bestandobjekt wiederum verlegt. Im Nachtrag vom 15. 12. 1993 zum Bestandvertrag vereinbarten die Parteien, dass die Bestandgeberin Öffnungszeiten vorschreiben könne und dass derzeit eine tägliche "Mindestöffnungszeit" von 0,00 Uhr bis 24,00 Uhr bestehe. Auch diesmal wurden der Bestandnehmerin verschiedene Einrichtungsgegenstände von der Klägerin übergeben. Über Ersuchen der Bestandnehmerin erwirkte die Klägerin 1999 eine Erweiterung ihrer Konzession auf die Betriebsart eines Restaurants und stellte diese Konzession zur Verfügung. Die Beklagte betrieb seit 1999 mit Zustimmung der Klägerin einen vollen Restaurantbetrieb und nahm zusätzlich einen Gastgarten mit 140 Sitzplätzen in Bestand, wodurch eine Aufstockung des Personalstandes erforderlich wurde und ein zusätzlicher Raumbedarf entstand. Die Bestandnehmerin mietete deshalb mit Bestandvertrag vom 2. 2. 1999 einen Lagerraum im Ausmaß von 28,08 m², beginnend mit 1. 2. 1999 und befristet auf fünf Jahre an. Mit dem weiteren Bestandvertrag vom 21. 6. 1999 mietete die Beklagte einen Garderoberaum (9,13 m²) ab 1. 7. 1999 auf die Dauer von fünf Jahren. Die zuletzt genannten Bestandverträge über den Lagerraum und den Garderoberaum - beide befinden sich ebenfalls in der Ankunftshalle des Flughafens - wurden nicht mit der Klägerin als Bestandgeberin, sondern mit deren Tochtergesellschaft (einer Gesellschaft mbH) abgeschlossen, die von der Klägerin zur Verwertung der im Flughafen gelegenen Geschäftsräumlichkeiten gegründet worden war. In beiden Bestandverträgen wurde jeweils ein beiderseitiges Kündigungsrecht zum 30. 6. bzw 31. 12. eines jedes Jahres mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vereinbart. Der Bestandzins betrug für den Lagerraum 4.847 S monatlich und für den Garderoberaum 1.173 S exklusive Mehrwertsteuer. Die Tochtergesellschaft der Klägerin übertrug am 1. 1. 2001 sämtliche von ihr abgeschlossenen Bestandverträge auf die Klägerin (die Muttergesellschaft). Dies wurde der Beklagten mit der Mitteilung zur Kenntnis gebracht, dass sich dadurch für sie keine Änderungen ergäben. Mit Schreiben vom 7. 6. 2002 kündigte die Klägerin der Beklagten den Bestandvertrag aus dem Jahr 1970 und die beiden weiteren Bestandverträge über den Lagerraum und den Garderoberaum per 30. 6. 2002 zum 31. 12. 2002 auf und forderte die Zurückstellung der Objekte. Die Klägerin war schon 1970 Betreiberin des Flughafens Wien. Sie gab dem Rechtsvorgänger der Beklagten aufgrund des im Sommer 1970 abgeschlossenen Bestandvertrags eine in der Ankunftshalle des Flughafengebäudes befindliche Räumlichkeit im Ausmaß von 67,58 m² zum Zweck des Betriebs eines Buffets in Bestand. Nach dem Vertragstext "verpachtete" die Klägerin auch ihre Konzession für das Gast- und Schankgewerbe in der Betriebsform eines Buffets. Der Bestandzins wurde umsatzabhängig (6 % bis 9 % je nach Bruttoumsatz, mindestens aber mit 9.000 S monatlich) vereinbart. Dem Bestandvertrag wurden ferner die Allgemeinen Bedingungen der Klägerin für Bestandverträge auf dem Flughafen zugrunde gelegt. Nach P römisch II.3. dieser Bedingungen sind die Bestandverträge unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten jeweils zum 30. 6. und 31. 12. eines jeden Jahres kündbar. Dem Bestandnehmer wurden verschiedene Einrichtungsgegenstände übergeben. Die Parteien vereinbarten, dass die Öffnungszeiten des Buffets mit den Zeiten der Öffnung des Flughafens übereinstimmen müssen. Der Rechtsvorgänger der Beklagten betrieb zunächst ein Stehcafé und einen Imbissstand. Nach seinem Tod trat eine OHG in den Bestandvertrag ein, ab Ende 1998 die Beklagte. In den Jahren 1985 und 1986 wurde nach einer Vergrößerung des Flughafengebäudes das Bestandobjekt einvernehmlich an eine andere Stelle der Ankunftshalle des Flughafengebäudes verlegt. Mit dem Nachtrag zum Bestandvertrag wurden der Bestandnehmerin einige Betriebsgegenstände übergeben. Im Buffetbetrieb waren bereits Sitzplätze vorhanden. Nach einer neuerlichen Erweiterung des Flughafens in den Jahren 1992 und 1993 wurde das Bestandobjekt wiederum verlegt. Im Nachtrag vom 15. 12. 1993 zum Bestandvertrag vereinbarten die Parteien, dass die Bestandgeberin Öffnungszeiten vorschreiben könne und dass derzeit eine tägliche "Mindestöffnungszeit" von 0,00 Uhr bis 24,00 Uhr bestehe. Auch diesmal wurden der Bestandnehmerin verschiedene Einrichtungsgegenstände von der Klägerin übergeben. Über Ersuchen der Bestandnehmerin erwirkte die Klägerin 1999 eine Erweiterung ihrer Konzession auf die Betriebsart eines Restaurants und stellte diese Konzession zur Verfügung. Die Beklagte betrieb seit 1999 mit Zustimmung der Klägerin einen vollen Restaurantbetrieb und nahm zusätzlich einen Gastgarten mit 140 Sitzplätzen in Bestand, wodurch eine Aufstockung des Personalstandes erforderlich wurde und ein zusätzlicher Raumbedarf entstand. Die Bestandnehmerin mietete deshalb mit Bestandvertrag vom 2. 2. 1999 einen Lagerraum im Ausmaß von 28,08 m², beginnend mit 1. 2. 1999 und befristet auf fünf Jahre an. Mit dem weiteren Bestandvertrag vom 21. 6. 1999 mietete die Beklagte einen Garderoberaum (9,13 m²) ab 1. 7. 1999 auf die Dauer von fünf Jahren. Die zuletzt genannten Bestandverträge über den Lagerraum und den Garderoberaum - beide befinden sich ebenfalls in der Ankunftshalle des Flughafens - wurden nicht mit der Klägerin als Bestandgeberin, sondern mit deren Tochtergesellschaft (einer

Gesellschaft mbH) abgeschlossen, die von der Klägerin zur Verwertung der im Flughafen gelegenen Geschäftsräumlichkeiten gegründet worden war. In beiden Bestandverträgen wurde jeweils ein beiderseitiges Kündigungsrecht zum 30. 6. bzw 31. 12. eines jedes Jahres mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vereinbart. Der Bestandzins betrug für den Lagerraum 4.847 S monatlich und für den Garderoberaum 1.173 S exklusive Mehrwertsteuer. Die Tochtergesellschaft der Klägerin übertrug am 1. 1. 2001 sämtliche von ihr abgeschlossenen Bestandverträge auf die Klägerin (die Muttergesellschaft). Dies wurde der Beklagten mit der Mitteilung zur Kenntnis gebracht, dass sich dadurch für sie keine Änderungen ergäben. Mit Schreiben vom 7. 6. 2002 kündigte die Klägerin der Beklagten den Bestandvertrag aus dem Jahr 1970 und die beiden weiteren Bestandverträge über den Lagerraum und den Garderoberaum per 30. 6. 2002 zum 31. 12. 2002 auf und forderte die Zurückstellung der Objekte.

Mit ihrer am 24. 1. 2003 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrt die Klägerin die Räumung der drei Bestandobjekte unter Berufung auf ihr vertragliches Kündigungsrecht und die schon erfolgte Kündigung. Das Bestandverhältnis sei ein Pachtverhältnis. Die Klägerin habe Inventar und die Konzession zur Verfügung gestellt. Es seien ein umsatzabhängiger Pachtzins sowie Öffnungszeiten vereinbart worden, die mit den Öffnungszeiten des Flughafengebäudes übereinstimmen müssten. Die Bestandnehmerin habe der Bestandgeberin auch jede Änderung ihrer Warenliste sowie der Preise zur Genehmigung vorzulegen gehabt. Die Klägerin habe der Beklagten den sich aus dem Flughafenbetrieb ergebenden Kundenstock zur Verfügung gestellt. Sie habe an der Führung des Buffetbetriebs bzw Restaurantbetriebs ein eigenes wirtschaftliches Interesse, weil das Reisepublikum solche Dienstleistungen verlange. Sollte trotz dieser Umstände kein Pachtverhältnis vorliegen, seien jedenfalls gemäß § 1 Abs 4 Mietengesetz (MG) die gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen auf Geschäftsräumlichkeiten, die mit dem Betrieb eines Flugplatzes in Zusammenhang stehen, nicht anwendbar. Zuletzt stützte sich die Klägerin auch auf einen Bestandzinsrückstand von 15.000 EUR als wichtigen Grund für die ausgesprochene Kündigung. Mit ihrer am 24. 1. 2003 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrt die Klägerin die Räumung der drei Bestandobjekte unter Berufung auf ihr vertragliches Kündigungsrecht und die schon erfolgte Kündigung. Das Bestandverhältnis sei ein Pachtverhältnis. Die Klägerin habe Inventar und die Konzession zur Verfügung gestellt. Es seien ein umsatzabhängiger Pachtzins sowie Öffnungszeiten vereinbart worden, die mit den Öffnungszeiten des Flughafengebäudes übereinstimmen müssten. Die Bestandnehmerin habe der Bestandgeberin auch jede Änderung ihrer Warenliste sowie der Preise zur Genehmigung vorzulegen gehabt. Die Klägerin habe der Beklagten den sich aus dem Flughafenbetrieb ergebenden Kundenstock zur Verfügung gestellt. Sie habe an der Führung des Buffetbetriebs bzw Restaurantbetriebs ein eigenes wirtschaftliches Interesse, weil das Reisepublikum solche Dienstleistungen verlange. Sollte trotz dieser Umstände kein Pachtverhältnis vorliegen, seien jedenfalls gemäß Paragraph eins, Absatz 4, Mietengesetz (MG) die gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen auf Geschäftsräumlichkeiten, die mit dem Betrieb eines Flugplatzes in Zusammenhang stehen, nicht anwendbar. Zuletzt stützte sich die Klägerin auch auf einen Bestandzinsrückstand von 15.000 EUR als wichtigen Grund für die ausgesprochene Kündigung.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Es liege ein Mietverhältnis vor, das in den Anwendungsbereich des § 1 Abs 1 MRG falle. Solche Bestandverhältnisse könnten nur gerichtlich aufgekündigt werden. Es müsse ein von der Mieterin verwirklichter Kündigungsgrund vorliegen. Ein solcher sei nicht vorgebracht worden. Der Vater der Beklagten habe lediglich leere Räumlichkeiten anlässlich des Ausbaus des Flughafens Wien angemietet. Es sei kein Inventar übergeben worden. Die Parteien hätten keine Betriebspflicht und keine Verpflichtung zur Zurückstellung eines lebenden Betriebs nach Beendigung des Vertragsverhältnisses vereinbart. Es sei kein Kundenstock übernommen worden. Das Mietobjekt sei seit 1970 zweimal wesentlich ausgeweitet und verändert worden. Die Ausweitung habe nur mit finanziellen Aufwendungen und Leistungen der Mieterin erfolgen können.Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Es liege ein Mietverhältnis vor, das in den Anwendungsbereich des Paragraph eins, Absatz eins, MRG falle. Solche Bestandverhältnisse könnten nur gerichtlich aufgekündigt werden. Es müsse ein von der Mieterin verwirklichter Kündigungsgrund vorliegen. Ein solcher sei nicht vorgebracht worden. Der Vater der Beklagten habe lediglich leere Räumlichkeiten anlässlich des Ausbaus des Flughafens Wien angemietet. Es sei kein Inventar übergeben worden. Die Parteien hätten keine Betriebspflicht und keine Verpflichtung zur Zurückstellung eines lebenden Betriebs nach Beendigung des Vertragsverhältnisses vereinbart. Es sei kein Kundenstock übernommen worden. Das Mietobjekt sei seit 1970 zweimal wesentlich ausgeweitet und verändert worden. Die Ausweitung habe nur mit finanziellen Aufwendungen und Leistungen der Mieterin erfolgen können.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es beurteilte den Sachverhalt rechtlich dahin, dass wegen des Vorliegens von drei gesonderten Bestandverträgen jeder einzelne Vertrag für sich zu prüfen sei. Unternehmenspacht liege dann vor, wenn ein lebendes Unternehmen, also eine organisierte Erwerbsgelegenheit übergeben worden sei. Dies sei der Fall, wenn Betriebsmittel, das Warenlager, der Kundenstock und die Gewerbeberechtigung sowie allenfalls auch das Personal dem Bestandnehmer übergeben werde. Es müssten aber nicht alle diese Merkmale vorliegen, um eine Unternehmenspacht annehmen zu können. Maßgebliches Kriterium für eine Unternehmenspacht sei die Betriebspflicht. Im Hinblick auf die vereinbarten Öffnungszeiten des Buffets und wegen des besonderen wirtschaftlichen Interesses der Klägerin am Betrieb des Unternehmens der Bestandnehmerin liege hier ein Pachtverhältnis hinsichtlich des 1970 in Bestand genommenen Objekts vor. Dafür spreche auch die Vereinbarung eines umsatzabhängigen Bestandzinses und der Umstand, dass die Klägerin die erforderliche Konzession zur Verfügung gestellt habe. Es schade auch nicht, dass kein lebendes Unternehmen übergeben worden sei. Nach der ständigen Rechtsprechung könne ein Pachtverhältnis auch über ein erst zu errichtendes Bestandobjekt abgeschlossen werden. Bezüglich der beiden anderen Objekte (Lagerraum und Garderoberaum) könne hingegen nur von einer Geschäftsraummiete ausgegangen werden, weil weder eine Betriebspflicht noch ein Umsatzbestandzins vereinbart und auch kein Warenlager, ein Kundenstock oder das Personal zur Verfügung gestellt worden sei. Bei diesen Objekten liege aber der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MRG vor, weil die Objekte im Rahmen des Flughafenbetriebs von einem solchen Unternehmen vermietet worden seien. Zu diesem Geschäftsbereich gehörten nicht nur der eigentliche Unternehmensgegenstand, sondern auch die zum Flughafenbetrieb gehörigen Nebenbereiche, wie beispielsweise Gastronomiebetriebe. Die beiden Objekte könnten daher aufgrund der vertraglichen Vereinbarung über die Kündigung aufgekündigt werden. Wegen der (außergerichtlichen) Aufkündigung sei das Räumungsbegehren berechtigt.Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es beurteilte den Sachverhalt rechtlich dahin, dass wegen des Vorliegens von drei gesonderten Bestandverträgen jeder einzelne Vertrag für sich zu prüfen sei. Unternehmenspacht liege dann vor, wenn ein lebendes Unternehmen, also eine organisierte Erwerbsgelegenheit übergeben worden sei. Dies sei der Fall, wenn Betriebsmittel, das Warenlager, der Kundenstock und die Gewerbeberechtigung sowie allenfalls auch das Personal dem Bestandnehmer übergeben werde. Es müssten aber nicht alle diese Merkmale vorliegen, um eine Unternehmenspacht annehmen zu können. Maßgebliches Kriterium für eine Unternehmenspacht sei die Betriebspflicht. Im Hinblick auf die vereinbarten Öffnungszeiten des Buffets und wegen des besonderen wirtschaftlichen Interesses der Klägerin am Betrieb des Unternehmens der Bestandnehmerin liege hier ein Pachtverhältnis hinsichtlich des 1970 in Bestand genommenen Objekts vor. Dafür spreche auch die Vereinbarung eines umsatzabhängigen Bestandzinses und der Umstand, dass die Klägerin die erforderliche Konzession zur Verfügung gestellt habe. Es schade auch nicht, dass kein lebendes Unternehmen übergeben worden sei. Nach der ständigen Rechtsprechung könne ein Pachtverhältnis auch über ein erst zu errichtendes Bestandobjekt abgeschlossen werden. Bezüglich der beiden anderen Objekte (Lagerraum und Garderoberaum) könne hingegen nur von einer Geschäftsraummiete ausgegangen werden, weil weder eine Betriebspflicht noch ein Umsatzbestandzins vereinbart und auch kein Warenlager, ein Kundenstock oder das Personal zur Verfügung gestellt worden sei. Bei diesen Objekten liege aber der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG vor, weil die Objekte im Rahmen des Flughafenbetriebs von einem solchen Unternehmen vermietet worden seien. Zu diesem Geschäftsbereich gehörten nicht nur der eigentliche Unternehmensgegenstand, sondern auch die zum Flughafenbetrieb gehörigen Nebenbereiche, wie beispielsweise Gastronomiebetriebe. Die beiden Objekte könnten daher aufgrund der vertraglichen Vereinbarung über die Kündigung aufgekündigt werden. Wegen der (außergerichtlichen) Aufkündigung sei das Räumungsbegehren berechtigt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten teilweise Folge und änderte das erstinstanzliche Urteil dahin ab, dass das Räumungsbegehren hinsichtlich des Lagerraums und des Garderoberaums abgewiesen, im Übrigen das erstinstanzliche Urteil aber bestätigt wurde. Das Berufungsgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass kein einheitliches Bestandverhältnis vorliege und dass die drei Bestandobjekte gesondert zu beurteilen seien. Ob eine einheitliche Bestandsache vorliege, hänge vom Parteiwillen ab. Die wechselseitige objektive Nützlichkeit sei nur ein Indiz für eine Parteienabsicht über ein einheitliches Bestandverhältnis. Hier seien die Verträge zu verschiedenen Zeitpunkten sukzessive abgeschlossen worden. Hinsichtlich des Garderoberaums und des Lagerraums sei ein gesonderter Mietzins vereinbart worden. In den Verträgen sei nicht festgehalten worden, dass die Objekte eine Einheit mit dem bereits angemieteten Objekt bilden sollten. Im Übrigen seien die Bestandverträge auch nicht mit denselben Vertragspartnern abgeschlossen worden. Die Bestandverträge aus dem Jahr 1999 habe eine Gesellschaft mbH als

Vermieterin abgeschlossen. Beim Lagerraum und beim Garderoberaum liege lediglich Raummiete vor. Nach der durch § 1 Abs 2 Z 1 MRG beseitigten Sonderregelung des § 1 Abs 4 MG genüge für den Ausschluss des Kündigungsschutzes des MG, dass die vermieteten Räume auf Flughafengrund lagen und die Räume nach ihrer Zweckbestimmung mit dem Betrieb des Flugplatzes in Zusammenhang standen. Das MRG habe eine Einengung des Ausnahmetatbestands gebracht und setze voraus, dass die Vermietung im Rahmen des Betriebes eines Verkehrsunternehmens und seit dem 1. 3. 1994 auch eines Flughafenbetriebsunternehmens erfolgen müsse. Der Ausnahmetatbestand für die Vermietung im Rahmen von Betrieben eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Speditionsunternehmens oder Lagerhauses sowie eines Flughafenbetriebsunternehmens müsse in gleicher Weise ausgelegt werden. In der Rechtsprechung sei schon ausgesprochen worden, dass die Vermietung eines Stadtbahnbogens an einen Autospengler nicht als Vermietung im Rahmen des Betriebs der Eisenbahn anzusehen sei, gleichfalls auch nicht die Vermietung eines Modengeschäfts oder eines Kosmetiksalons im Rahmen eines Beherbergungsunternehmens. Nach den Gesetzesmaterialien zu § 1 Abs 2 Z 1 MRG seien zwar Mietverhältnisse über Räumlichkeiten, die zur typischen Infrastruktur eines Flughafens gehörten, wie beispielsweise Gastronomiebetriebe, nicht vom Geltungsbereich des MRG umfasst. Diese Ansicht stimme aber mit der zuvor zitierten Rechtsprechung zum Begriff "im Rahmen des Betriebes" nicht überein. Die Tatbestandsmerkmale seien streng auszulegen. Der Oberste Gerichtshof habe ausgeführt, dass Mietgegenstände nur dann im Rahmen eines Lagerhausunternehmens vermietet seien, wenn die Vermietung vom Betriebsgegenstand des Lagerhausunternehmens umfasst und in Ausübung dieser Zwecke erfolgt sei. Dies sei im Fall der Vermietung zum Betrieb des Groß- und Einzelhandels mit Metallwaren mit dem Betrieb eines Lagerhausunternehmens verneint worden. In der Entscheidung 7 Ob 303/03i habe der Oberste Gerichtshof hingegen ausgesprochen, dass ein von Bahnkunden frequentierter Imbissstand zur Abdeckung der Bedürfnisse der Reisegäste im Rahmen des Betriebs des Verkehrsunternehmens diene, selbst wenn der Imbissstand drei bis vier Gehminuten von den Gleiskörpern entfernt sei. In den Rahmen des Betriebs eines Zivilflughafens falle die Beförderung von Personen und Gütern. Die Vermietung an Gastronomiegewerbe falle in Anlehnung an die bisherige Rechtsprechung - mit Ausnahme der Entscheidung 7 Ob 303/03i - aber nicht in den Rahmen eines Flughafenbetriebsunternehmens. § 1 Abs 2 Z 1 MRG sei streng und nicht extensiv auszulegen. Der Ausnahmetatbestand liege nicht vor. Die Kündigungsbeschränkungen des MRG seien anzuwenden. Beim Lagerraum und beim Garderoberaum komme noch hinzu, dass die Bestandverträge nicht von der Klägerin, sondern von ihrer Tochtergesellschaft abgeschlossen worden seien. Hinsichtlich des 1970 in Bestand genommenen Objekts sei die Rechtsansicht des Erstgerichts über das Vorliegen eines Pachtverhältnisses zutreffend. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal zwischen Miete und Pacht sei die zur Erhaltung des lebenden Unternehmens vereinbarte Betriebspflicht. Bei Vorliegen einzelner typischer Merkmale würde das Überwiegen nach der wirtschaftlichen Bedeutung entscheiden. Die Bestandnehmerin habe Einrichtungsgegenstände übernommen. Der Bestandzins sei umsatzbezogen. Es sei eine tägliche Mindestöffnungszeit vereinbart worden. Aus diesen Umständen sei eine Betriebspflicht abzuleiten. Die Gesamtheit der Umstände spreche für die Überlassung einer organisierten Erwerbsgelegenheit. Die Tatsache, dass die Räumlichkeiten während der langjährigen Vertragsbeziehung mehrmals geändert worden seien, spreche ebenfalls für das Vorliegen eines Pachtverhältnisses und gegen das Vorliegen einer Geschäftsraummiete. Relevant sei, dass das Unternehmen unabhängig von den zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten betrieben werden sollte. Die außergerichtliche Kündigung sei daher zulässig und wirksam gewesen.Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten teilweise Folge und änderte das erstinstanzliche Urteil dahin ab, dass das Räumungsbegehren hinsichtlich des Lagerraums und des Garderoberaums abgewiesen, im Übrigen das erstinstanzliche Urteil aber bestätigt wurde. Das Berufungsgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass kein einheitliches Bestandverhältnis vorliege und dass die drei Bestandobjekte gesondert zu beurteilen seien. Ob eine einheitliche Bestandsache vorliege, hänge vom Parteiwillen ab. Die wechselseitige objektive Nützlichkeit sei nur ein Indiz für eine Parteienabsicht über ein einheitliches Bestandverhältnis. Hier seien die Verträge zu verschiedenen Zeitpunkten sukzessive abgeschlossen worden. Hinsichtlich des Garderoberaums und des Lagerraums sei ein gesonderter Mietzins vereinbart worden. In den Verträgen sei nicht festgehalten worden, dass die Objekte eine Einheit mit dem bereits angemieteten Objekt bilden sollten. Im Übrigen seien die Bestandverträge auch nicht mit denselben Vertragspartnern abgeschlossen worden. Die Bestandverträge aus dem Jahr 1999 habe eine Gesellschaft mbH als Vermieterin abgeschlossen. Beim Lagerraum und beim Garderoberaum liege lediglich Raummiete vor. Nach der durch Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG beseitigten Sonderregelung des Paragraph eins, Absatz 4, MG genüge für den Ausschluss des Kündigungsschutzes des MG, dass die vermieteten Räume auf Flughafengrund lagen

und die Räume nach ihrer Zweckbestimmung mit dem Betrieb des Flugplatzes in Zusammenhang standen. Das MRG habe eine Einengung des Ausnahmetatbestands gebracht und setze voraus, dass die Vermietung im Rahmen des Betriebes eines Verkehrsunternehmens und seit dem 1. 3. 1994 auch eines Flughafenbetriebsunternehmens erfolgen müsse. Der Ausnahmetatbestand für die Vermietung im Rahmen von Betrieben eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Speditionsunternehmens oder Lagerhauses sowie eines Flughafenbetriebsunternehmens müsse in gleicher Weise ausgelegt werden. In der Rechtsprechung sei schon ausgesprochen worden, dass die Vermietung eines Stadtbahnbogens an einen Autospengler nicht als Vermietung im Rahmen des Betriebs der Eisenbahn anzusehen sei, gleichfalls auch nicht die Vermietung eines Modengeschäfts oder eines Kosmetiksalons im Rahmen eines Beherbergungsunternehmens. Nach den Gesetzesmaterialien zu Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG seien zwar Mietverhältnisse über Räumlichkeiten, die zur typischen Infrastruktur eines Flughafens gehörten, wie beispielsweise Gastronomiebetriebe, nicht vom Geltungsbereich des MRG umfasst. Diese Ansicht stimme aber mit der zuvor zitierten Rechtsprechung zum Begriff "im Rahmen des Betriebes" nicht überein. Die Tatbestandsmerkmale seien streng auszulegen. Der Oberste Gerichtshof habe ausgeführt, dass Mietgegenstände nur dann im Rahmen eines Lagerhausunternehmens vermietet seien, wenn die Vermietung vom Betriebsgegenstand Lagerhausunternehmens umfasst und in Ausübung dieser Zwecke erfolgt sei. Dies sei im Fall der Vermietung zum Betrieb des Groß- und Einzelhandels mit Metallwaren mit dem Betrieb eines Lagerhausunternehmens verneint worden. In der Entscheidung 7 Ob 303/03i habe der Oberste Gerichtshof hingegen ausgesprochen, dass ein von Bahnkunden frequentierter Imbissstand zur Abdeckung der Bedürfnisse der Reisegäste im Rahmen des Betriebs des Verkehrsunternehmens diene, selbst wenn der Imbissstand drei bis vier Gehminuten von den Gleiskörpern entfernt sei. In den Rahmen des Betriebs eines Zivilflughafens falle die Beförderung von Personen und Gütern. Die Vermietung an Gastronomiegewerbe falle in Anlehnung an die bisherige Rechtsprechung - mit Ausnahme der Entscheidung 7 Ob 303/03i - aber nicht in den Rahmen eines Flughafenbetriebsunternehmens. Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG sei streng und nicht extensiv auszulegen. Der Ausnahmetatbestand liege nicht vor. Die Kündigungsbeschränkungen des MRG seien anzuwenden. Beim Lagerraum und beim Garderoberaum komme noch hinzu, dass die Bestandverträge nicht von der Klägerin, sondern von ihrer Tochtergesellschaft abgeschlossen worden seien. Hinsichtlich des 1970 in Bestand genommenen Objekts sei die Rechtsansicht des Erstgerichts über das Vorliegen eines Pachtverhältnisses zutreffend. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal zwischen Miete und Pacht sei die zur Erhaltung des lebenden Unternehmens vereinbarte Betriebspflicht. Bei Vorliegen einzelner typischer Merkmale würde das Überwiegen nach der wirtschaftlichen Bedeutung entscheiden. Die Bestandnehmerin habe Einrichtungsgegenstände übernommen. Der Bestandzins sei umsatzbezogen. Es sei eine tägliche Mindestöffnungszeit vereinbart worden. Aus diesen Umständen sei eine Betriebspflicht abzuleiten. Die Gesamtheit der Umstände spreche für die Überlassung einer organisierten Erwerbsgelegenheit. Die Tatsache, dass die Räumlichkeiten während der langjährigen Vertragsbeziehung mehrmals geändert worden seien, spreche ebenfalls für das Vorliegen eines Pachtverhältnisses und gegen das Vorliegen einer Geschäftsraummiete. Relevant sei, dass das Unternehmen unabhängig von den zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten betrieben werden sollte. Die außergerichtliche Kündigung sei daher zulässig und wirksam gewesen.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Die Rechtsfrage, ob die Vermietung von Räumen durch ein Flughafenbetriebsunternehmen an selbständige Gewerbetreibende zum Betrieb eines Gastronomieunternehmens unter den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MRG falle, sei von grundsätzlicher Bedeutung. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Die Rechtsfrage, ob die Vermietung von Räumen durch ein Flughafenbetriebsunternehmen an selbständige Gewerbetreibende zum Betrieb eines Gastronomieunternehmens unter den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG falle, sei von grundsätzlicher Bedeutung.

Die Klägerin beantragt mit ihrer ordentlichen Revision die Abänderung dahin, dass der Räumungsklage zur Gänze stattgegeben werde.

Die Beklagte beantragt mit ihrer ordentlichen Revision, das Klagebegehren zur Gänze abzuweisen.

Beide Parteien beantragen jeweils, der Revision der Gegenseite nicht Folge zu geben.

## **Rechtliche Beurteilung**

Die Revisionen sind zulässig. Die Revision der Beklagten ist nicht berechtigt, diejenige der Klägerin aber berechtigt.

Entscheidungswesentlich ist die Anwendbarkeit der Kündigungsbestimmungen des MRG auf die zu beurteilenden Bestandverträge. Die Klägerin strebt die Räumung des Lagerraums und des Garderoberaums mit der Begründung an, dass diese Räumlichkeiten wie das Hauptobjekt selbst (die Geschäftsräumlichkeit) unter den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MRG, insbesondere wegen Vorliegens einer einheitlichen Bestandsache, fielen. Die Beklagte wendet sich gegen die Qualifizierung des Bestandvertrags über die Geschäftsräumlichkeit als Pachtvertrag und ist der Auffassung, dass hinsichtlich aller Objekte Geschäftsraummiete vorliege. Die Revisionen sind in einem zu behandeln.Entscheidungswesentlich ist die Anwendbarkeit der Kündigungsbestimmungen des MRG auf die zu beurteilenden Bestandverträge. Die Klägerin strebt die Räumung des Lagerraums und des Garderoberaums mit der Begründung an, dass diese Räumlichkeiten wie das Hauptobjekt selbst (die Geschäftsräumlichkeit) unter den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG, insbesondere wegen Vorliegens einer einheitlichen Bestandsache, fielen. Die Beklagte wendet sich gegen die Qualifizierung des Bestandvertrags über die Geschäftsräumlichkeit als Pachtvertrag und ist der Auffassung, dass hinsichtlich aller Objekte Geschäftsraummiete vorliege. Die Revisionen sind in einem zu behandeln.

Das Berufungsgericht hat den Bestandvertrag aus dem Jahr 1970 im Einklang mit den vom Obersten Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung vertretenen Grundsätzen zutreffend als Pachtvertrag qualifiziert:

Bei der Unterscheidung zwischen Geschäftslokalmiete und Unternehmenspacht kommt es immer auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalls an (RIS-Justiz RS0031183). Das wesentliche Unterscheidungsmerkmal zwischen Miete und Pacht ist die Betriebspflicht (RS0020451; RS0020513). Aus der Vereinbarung eines umsatzabhängigen Bestandzinses ergibt sich schlüssig die Betriebspflicht (7 Ob 270/00g). Bei einem Bahnhofsbuffet ist in der Regel von einer Unternehmenspacht auszugehen (RS0020329). Unternehmenspacht kann auch bei einem erst zu errichtenden Unternehmen vorliegen (RS0020581). Die wirtschaftliche Funktion des Unternehmens des Bestandnehmers für das Unternehmen des Bestandgebers ist ein Indiz für ein Pachtverhältnis (RS0020319). Bei Bestandverträgen über Einrichtungen auf großen Bahnhöfen ist von einer Unternehmenspacht auszugehen (RS0020334).

Ausgehend von diesen Grundsätzen liegt nach den Feststellungen ein Pachtvertrag über das Geschäftslokal vor. Die Betriebspflicht ergibt sich schon aus den vom Bestandgeber vorgeschriebenen Öffnungszeiten und aus dem umsatzabhängigen Bestandzins (zu Letzterem: 7 Ob 270/00g). Dass kein lebendes Unternehmen übergeben wurde, schadet nicht, wenn - wie hier - feststeht, dass das Unternehmen des Bestandnehmers ohne den gesicherten Kundenkreis des Hauptbetriebs des Bestandgebers gar nicht bestehen könnte.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts fällt der Bestandvertrag (aus dem Jahr 1970) unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 1 MRG:Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts fällt der Bestandvertrag (aus dem Jahr 1970) unter die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG:

Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG), BGBl 1993/800, wurden auch die Flughafenbetriebsunternehmen in die Aufzählung der in § 1 Abs 2 Z 1 MRG genannten Betriebe aufgenommen. Nach dieser Gesetzesstelle fallen in den Anwendungsbereich des MRG ua nicht die Bestandobjekte, die im Rahmen des Betriebs des Vermieters vermietet werden. Die Einbeziehung der Flughafenbetriebsunternehmen in den Ausnahmetatbestand und die Gleichstellung von Bahnhöfen und Flughäfen wird in den Gesetzesmaterialien (1268 BlgNR 18. GP, 9) als sachlich gerechtfertigt bezeichnet. Mietverhältnisse über spezielle Gastbetriebe zählten hier wie dort "zur typischen Infrastruktur" und sollten daher nicht vom Geltungsbereich des MRG erfasst sein. Für die Frage, ob die Vermietung als im Rahmen des Flughafenbetriebs erfolgt anzusehen ist, kann daher die Judikatur zu den vergleichbaren Fällen im Rahmen eines Eisenbahnbetriebs herangezogen werden. Danach kommt es entscheidend darauf an, ob die Tätigkeit des Mieters des Geschäftslokals den Betriebszweck des Verkehrsunternehmens (hier des Flughafens) unterstützen, also die Interessen des Vermieters fördern sollte (1 Ob 294/03x), wie dies bei der Vermietung eines Objekts zur Führung eines Buffets in einem Bahnhof oder nahe einem Bahnhof (7 Ob 303/03i) oder bei der Vermietung eines Lagerplatzes im Bahnhofsgelände (7 Ob 119/97v = SZ 70/270) bejaht wurde. Nach den Feststellungen kann kein Zweifel daran bestehen, dass das hier zu beurteilende Bestandverhältnis in diesem Sinn in einem fördernden Zusammenhang mit der typischen Infrastruktur der klagenden Flughafenbetreiberin steht und die Vermietung (von der Qualifizierung als Pachtverhältnis an dieser Stelle abgesehen) deshalb als im Rahmen ihres Betriebs erfolgte. Die Unanwendbarkeit des MRG ergibt sich demnach nicht nur aus der Qualifikation des Bestandvertrags als Pachtvertrag, sondern auch aus § 1 Abs 2 Z 1 MRG.Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG), BGBI 1993/800, wurden auch die Flughafenbetriebsunternehmen in die Aufzählung der in Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG genannten Betriebe aufgenommen. Nach dieser Gesetzesstelle fallen in den Anwendungsbereich des MRG ua nicht die Bestandobjekte, die im Rahmen des Betriebs des Vermieters vermietet werden. Die Einbeziehung der Flughafenbetriebsunternehmen in den Ausnahmetatbestand und die Gleichstellung von Bahnhöfen und Flughäfen wird in den Gesetzesmaterialien (1268 BlgNR 18. GP, 9) als sachlich gerechtfertigt bezeichnet. Mietverhältnisse über spezielle Gastbetriebe zählten hier wie dort "zur typischen Infrastruktur" und sollten daher nicht vom Geltungsbereich des MRG erfasst sein. Für die Frage, ob die Vermietung als im Rahmen des Flughafenbetriebs erfolgt anzusehen ist, kann daher die Judikatur zu den vergleichbaren Fällen im Rahmen eines Eisenbahnbetriebs herangezogen werden. Danach kommt es entscheidend darauf an, ob die Tätigkeit des Mieters des Geschäftslokals den Betriebszweck des Verkehrsunternehmens (hier des Flughafens) unterstützen, also die Interessen des Vermieters fördern sollte (1 Ob 294/03x), wie dies bei der Vermietung eines Objekts zur Führung eines Buffets in einem Bahnhof oder nahe einem Bahnhof (7 Ob 303/03i) oder bei der Vermietung eines Lagerplatzes im Bahnhofsgelände (7 Ob 119/97v = SZ 70/270) bejaht wurde. Nach den Feststellungen kann kein Zweifel daran bestehen, dass das hier zu beurteilende Bestandverhältnis in diesem Sinn in einem fördernden Zusammenhang mit der typischen Infrastruktur der klagenden Flughafenbetreiberin steht und die Vermietung (von der Qualifizierung als Pachtverhältnis an dieser Stelle abgesehen) deshalb als im Rahmen ihres Betriebs erfolgte. Die Unanwendbarkeit des MRG ergibt sich demnach nicht nur aus der Qualifikation des Bestandvertrags als Pachtvertrag, sondern auch aus Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG.

Die Anmietung des Lagerraums und des Garderoberaums im Wege sukzessiver (nachfolgender) Bestandverträge ist entgegen der Ansicht der Vorinstanzen nicht gesondert, sondern im Rahmen einer Gesamtbeurteilung aller Verträge zu untersuchen und führt zum Ergebnis einer einheitlichen Bestandsache, die nach den Regeln des Hauptvertrags zu beurteilen ist:

Ob ein Bestandobjekt eine wirtschaftliche Einheit bildet oder bilden soll und daher als einheitlich anzusehen ist, bzw ob mehrere in einem Vertrag in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache bilden, hängt in erster Linie vom Parteiwillen bei Vertragsabschluss ab. Objektive Gemeinsamkeit im Sinne eines gegenseitigen Erforderlichseins oder Nützlichseins mehrerer in Bestand gegebener Sachen lässt nur einen Schluss auf die Parteienabsicht zu (RIS-Justiz RS0020405).

Dies gilt grundsätzlich auch für den Fall, dass Mietverträge zu verschiedenen Zeitpunkten über verschiedene Bestandobjekte sukzessive geschlossen werden. Auch hier indiziert ein gemeinsamer Verwendungszweck das Vorliegen einer einheitlichen Bestandsache, wenngleich der Umstand verschiedener Mietverträge mit gesondertem Mietzins dagegen sprechen. Dann ist der subjektive Parteiwille über ein einheitliches Bestandverhältnis festzustellen (5 Ob 211/01t), weil die objektive Gemeinsamkeit nur ein Indiz, also ein widerleglicher Schluss ist 6 Ob 102/01p). Der Entscheidung 2 Ob 5/97t lag der Fall zugrunde, dass der Mieter mit gesondertem Vertrag ein zweites Geschäftslokal unter Vereinbarung eines gesonderten Mietzinses zugemietet hatte. Der Oberste Gerichtshof führte aus, es sei "mangels gegenteiliger Hinweise vom schlüssigen Parteiwillen umfasst, dass der Bestandnehmer innerhalb der angemieteten Geschäftslokale umorganisieren kann, zumal das gegenständliche Bestandobjekt "zum Betrieb eines Optikergewerbes" angemietet und im Rahmen dieses Betriebes auch verwendet wurde".

Ausgehend von diesen Grundsätzen und unter Bedachtnahme auf das Parteivorbringen der Beklagten kann die Frage nach der Einheitlichkeit des Bestandverhältnisses (hinsichtlich aller drei Objekte) bejaht werden, obwohl die Vorinstanzen - wie die Klägerin grundsätzlich richtig ausführt - zur Parteienabsicht keine Feststellungen getroffen haben:

Das Indiz der objektiven Gemeinsamkeit im Sinne eines gegenseitigen Erforderlich- oder Nützlichseins der einzelnen Bestandsachen ist schon aufgrund des festgestellten Verwendungszwecks (Garderoberaum; Lagerraum) gegeben, wie dies die Beklagte in ihrer Parteienvernehmung auch bekundete, erfolgte die Anmietung doch wegen der Erweiterung des Restaurantbetriebs um einen Gastgarten (in der Zwischenzeit gekündigt) und die dadurch bedingte Notwendigkeit der Aufstockung des Personalstands. Lagerraum und Garderoberaum indizieren als typische Nebenobjekte einen Zusammenhang zu einem Hauptobjekt (dem Geschäftslokal). Unter Berücksichtigung dieser Umstände bedarf es keiner Verfahrensergänzung zur Feststellung des Parteiwillens über ein einheitliches Bestandverhältnis und auch keiner Erörterung dieser Frage mit den Parteien, weil die Beklagte in ihrer Berufung den Sachverhalt ohnehin klargestellt hat, indem sie ausführte, dass die Objekte (Lagerraum und Garderoberaum) mit dem Hauptobjekt in unmittelbarem Zusammenhang stünden, ohne Hauptobjekt nicht angemietet worden wären und "damit das rechtliche Schicksal der Hauptsache" teilen. Die Beklagte selbst geht also von einem einheitlichen Rechtsverhältnis aus, sodass es

ergänzender Feststellungen nicht mehr bedarf (vgl § 267 Abs 1 ZPO). Das Indiz der objektiven Gemeinsamkeit im Sinne eines gegenseitigen Erforderlich- oder Nützlichseins der einzelnen Bestandsachen ist schon aufgrund des festgestellten Verwendungszwecks (Garderoberaum; Lagerraum) gegeben, wie dies die Beklagte in ihrer Parteienvernehmung auch bekundete, erfolgte die Anmietung doch wegen der Erweiterung des Restaurantbetriebs um einen Gastgarten (in der Zwischenzeit gekündigt) und die dadurch bedingte Notwendigkeit der Aufstockung des Personalstands. Lagerraum und Garderoberaum indizieren als typische Nebenobjekte einen Zusammenhang zu einem Hauptobjekt (dem Geschäftslokal). Unter Berücksichtigung dieser Umstände bedarf es keiner Verfahrensergänzung zur Feststellung des Parteiwillens über ein einheitliches Bestandverhältnis und auch keiner Erörterung dieser Frage mit den Parteien, weil die Beklagte in ihrer Berufung den Sachverhalt ohnehin klargestellt hat, indem sie ausführte, dass die Objekte (Lagerraum und Garderoberaum) mit dem Hauptobjekt in unmittelbarem Zusammenhang stünden, ohne Hauptobjekt nicht angemietet worden wären und "damit das rechtliche Schicksal der Hauptsache" teilen. Die Beklagte selbst geht also von einem einheitlichen Rechtsverhältnis aus, sodass es ergänzender Feststellungen nicht mehr bedarf vergleiche Paragraph 267, Absatz eins, ZPO).

Der Umstand, dass Bestandgeber von Lagerraum und Garderoberaum nicht die Klägerin, sondern ihre Tochtergesellschaft war, spricht nicht gegen eine Vermietung im Rahmen des Flughafenbetriebs und auch nicht gegen die Annahme eines einheitlichen Bestandverhältnisses:

Die Vermieterin der Nebenobjekte war eine 100 % Tochter der Klägerin, die nach den Feststellungen auf Vermieterseite in die von der Tochter geschlossenen Verträge eingetreten ist. Der Vertragseintritt darf zwar nicht zu Lasten des Bestandnehmers gehen. Es ist aber auch das Bestandverhältnis mit der Tochtergesellschaft ein solches im Rahmen des Flughafenbetriebs, weil es auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise ankommt. Das Tochterunternehmen hatte nur ausgelagerte Geschäftsfelder (Vermietung und Verpachtung von Objekten, die im Flughafengebäude situiert waren) der Muttergesellschaft zu besorgen. Durch die allein die Vermieterseite betreffende Auslagerung ändert sich an dem vom Mietrecht allein verfolgten Zweck nichts, Vermietungen im Rahmen eines Flughafenbetriebs nicht dem MRG zu unterstellen. Muttergesellschaft und Tochtergesellschaft sind im Rahmen der gebotenen Gesamtbeurteilung als Einheit zu betrachten. Entscheidend ist, dass das Hauptobjekt von der Klägerin als Flughafenbetreiberin in Bestand gegeben wurde und dass die Nebenobjekte zu dessen Zwecken angemietet wurden. Die fehlende Identität des Vertragspartners auf Vermieterseite zum Zeitpunkt der Anmietung der Nebenräumlichkeiten schadet hier ebenso nicht, wie dies in dem vergleichbaren Fall ausgesprochen wurde, dass verschiedene Bestandobjekte durch mehrere Eigentümer vermietet wurden und den Verträgen der Wille zu einem einheitlichen Bestandverhältnis zugrunde gelegt werden konnte (2 Ob 136/01s). Von einem solchen Vertragswillen kann bei der hier zu beurteilenden Konstellation einer Muttergesellschaft und einer Tochtergesellschaft auf Vermieterseite ausgegangen werden.

Die Entscheidung über die Verfahrenskosten beider Rechtsmittelverfahren beruht auf den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO. Für die Revision waren der Klägerin Kosten auf der Basis der Jahresmietzinse der Nebenräume (laut Beil B und C zusammen 5.336,51 EUR) als Bemessungsgrundlage (§ 10 Z 2 lit a RATG) zuzusprechen, für die Revisionsbeantwortung sind 38.265 EUR abzüglich 5.336,51 EUR die Basis.Die Entscheidung über die Verfahrenskosten beider Rechtsmittelverfahren beruht auf den Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO. Für die Revision waren der Klägerin Kosten auf der Basis der Jahresmietzinse der Nebenräume (laut Beil B und C zusammen 5.336,51 EUR) als Bemessungsgrundlage (Paragraph 10, Ziffer 2, Litera a, RATG) zuzusprechen, für die Revisionsbeantwortung sind 38.265 EUR abzüglich 5.336,51 EUR die Basis.

#### **Textnummer**

E75833

**European Case Law Identifier (ECLI)** 

ECLI:AT:OGH0002:2004:0060OB00182.04I.1215.000

Im RIS seit

14.01.2005

Zuletzt aktualisiert am

10.11.2021

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

# © 2025 JUSLINE

 $\label{eq:JUSLINE} {\tt JUSLINE} \hbox{$\tt @} ist\ eine\ Marke\ der\ ADVOKAT\ Unternehmensberatung\ Greiter\ \&\ Greiter\ GmbH.$  www. jusline. at