

# TE OGH 2004/3/29 8Ob11/04g

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.03.2004

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer, Dr. Spenling und Dr. Kuras sowie die Hofräatin des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I\*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Gassauer-Fleissner, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Hans Christoph L\*\*\*\*\* als Alleininhaber der Firma Hans P\*\*\*\*\*, vertreten durch Lattenmayer, Luks & Enzinger, Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung (Streitwert EUR 72.672,33 sA), über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 25. November 2003, GZ 40 R 270/03g-18, den

## Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des§ 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

Anfang der Sechzigerjahre wurde in Wien ein Großhotel errichtet, in dem die beiden Untergeschosse für eine Garage vorgesehen waren, in der sowohl Hotelgäste als auch hotelfremde Personen ihre PKWs abstellen sollten. Die Streitteile schlossen 1964 einen "Mietvertrag" über die Garage ab, der unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils zur Jahresmitte bzw zum Jahresende gekündigt werden konnte, wobei für die ersten 10 Jahre Kündigungsverzicht vorgesehen war. In diesem hier maßgeblichen Vertrag war unter anderem vorgesehen, dass die Garage an die Hotelzentralheizung und das Hotelstromnetz angeschlossen ist und auch die Betriebskosten der Zentralheizung, Deckenbeleuchtung und Lüftung zu Lasten der Vermieterin gehen. Diese hatte auch eine Hausklappe bei der Hoteltelefonzentrale zur Verfügung zu stellen sowie Feuerlöscher und die zum Auspumpen der Sickerkästen erforderlichen Elektropumpen. Der Vermieter hatte im Übrigen die Berechtigung und Verpflichtung, das Bestandobjekt gemäß den Bedürfnissen eines modernen Garagenbetriebs auf eigene Kosten auszustatten. Die Vermieterin ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen im Interesse des Hotelbetriebes auch ohne Zustimmung des Mieters durchzuführen. Ausdrücklich festgehalten ist, dass der Mieter auch für die entsprechenden gewerbebehördlichen Genehmigungen zu sorgen hatte, den Gewerbebetrieb in jeder Beziehung dem hohen Niveau des von der Vermieterin betriebenen Hotels entsprechend führen musste. Auch sollten 10 Autoeinstellplätze der Vermieterin unentgeltlich zur Verfügung stehen. Der Mietzins war im Wesentlichen mit 25 % der erzielten

Bruttoeinnahmen bei Garantie eines monatlichen Mindestzinses festgelegt. Bei Beendigung sollten Investitionen des "Mieters", die nicht ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können, in das Eigentum der Vermieterin übergehen, die dafür den Restbuchwert zu vergüten hat. Die entfernabaren Einrichtungen waren ebenfalls der Vermieterin zum Kauf anzubieten (nachzuweisende Anschaffungskosten abzüglich steuerlich zulässiger Abschreibungen). Die Garage wurde sowohl von Hotelgästen als auch von anderen Kunden benutzt, wobei jedoch damals in den Sechzigerjahren noch mehr öffentlicher Parkraum zur Verfügung stand. In weiterer Folge wurde dann die Betriebsführung vom Beklagten einem eigenen Unternehmen übertragen. Zuletzt betrug der direkt über die Hotelkasse bar oder mit Kreditkarten bezahlte Anteil des Umsatzes der Garage etwas über 25 %. Dazu kommen noch die Umsätze durch Hotel- und Restaurantgäste, die direkt in der Garage die Parkgebühren bezahlen und die Nutzungsentgelte aus von der klagenden Partei angemieteten Stellplätzen. Insgesamt macht dies aber nicht mehr als 50 % des Gesamtumsatzes der Garage aus. An Investitionen des Mieters wurde festgestellt, dass die Garage zweimal zur Gänze ausgemalt, die beiden Kassenhäuschen aufgestellt und ein Kurzpark- und Dauerparkerfassungssystem installiert wurde. Auch wurde die Garage an das Parkleitsystem in Wien angeschlossen, wofür ein Betrag von S 100.000 aufgewendet werden musste. Die Ausbesserungsarbeiten der Bodenbeläge und Bodenmarkierungen wurden von der klagenden Vermieterin bezahlt.

Infolge von verschiedenen im Einzelnen festgestellten Beschwerden von Hotelgästen über das Verhalten von Garagenmitarbeitern kam es zu verschiedenen Besprechungen zwischen den Streitteilen. Schließlich kündigte die Klägerin nach weiteren Beschwerden mit der hier maßgeblichen Kündigung vom 26. 6. 2001 den "Pachtvertrag" gemäß § 2 des Vertrages unter Einhaltung der vorgesehenen Kündigungsfrist zum 31. 12. 2001 auf. Infolge von verschiedenen im Einzelnen festgestellten Beschwerden von Hotelgästen über das Verhalten von Garagenmitarbeitern kam es zu verschiedenen Besprechungen zwischen den Streitteilen. Schließlich kündigte die Klägerin nach weiteren Beschwerden mit der hier maßgeblichen Kündigung vom 26. 6. 2001 den "Pachtvertrag" gemäß Paragraph 2, des Vertrages unter Einhaltung der vorgesehenen Kündigungsfrist zum 31. 12. 2001 auf.

### **Rechtliche Beurteilung**

Soweit sich nunmehr der Beklagte in seiner außerordentlichen Revision gegen das die Wirksamkeit der Aufkündigung aussprechende Berufungsurteil mit der Begründung wendet, dass es das Berufsgericht unterlassen habe, die Feststellungen des Erstgerichtes im Einzelnen zu übernehmen und nur auf die auf den S 13 bis 50 der Urteilsausfertigungen des Erstgerichtes enthaltenen Feststellungen verwiesen hatte, zeigt er damit keinen relevanten Mangel der Begründung des berufungsgerichtlichen Urteiles auf. Gestattet es doch § 500a ZPO dem Berufsgericht, sich in der Ausfertigung seiner Entscheidung bei der Wiedergabe der tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen auf das zu beschränken, was zum Verständnis seiner Rechtsausführungen erforderlich ist (vgl § 500a ZPO erster Satz), nicht jedoch den gänzlichen Entfall der für die folgende Behandlung der Verfahrensrügen bzw der Rechtsrügen entscheidenden Tatsachengrundlagen. Auf diese nimmt aber das Berufsgericht in seiner rechtlichen Beurteilung ohnehin im Einzelnen Bezug. Einen relevanten Mangel im Sinne des § 503 Z 2 ZPO vermag der Beklagte daher nicht darzustellen (vgl dazu auch Kodek in Rechberger ZPO2 § 500a Rz 2). Soweit sich nunmehr der Beklagte in seiner außerordentlichen Revision gegen das die Wirksamkeit der Aufkündigung aussprechende Berufungsurteil mit der Begründung wendet, dass es das Berufsgericht unterlassen habe, die Feststellungen des Erstgerichtes im Einzelnen zu übernehmen und nur auf die auf den S 13 bis 50 der Urteilsausfertigungen des Erstgerichtes enthaltenen Feststellungen verwiesen hatte, zeigt er damit keinen relevanten Mangel der Begründung des berufungsgerichtlichen Urteiles auf. Gestattet es doch Paragraph 500 a, ZPO dem Berufsgericht, sich in der Ausfertigung seiner Entscheidung bei der Wiedergabe der tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen auf das zu beschränken, was zum Verständnis seiner Rechtsausführungen erforderlich ist vergleiche Paragraph 500 a, ZPO erster Satz), nicht jedoch den gänzlichen Entfall der für die folgende Behandlung der Verfahrensrügen bzw der Rechtsrügen entscheidenden Tatsachengrundlagen. Auf diese nimmt aber das Berufsgericht in seiner rechtlichen Beurteilung ohnehin im Einzelnen Bezug. Einen relevanten Mangel im Sinne des Paragraph 503, Ziffer 2, ZPO vermag der Beklagte daher nicht darzustellen vergleiche dazu auch Kodek in Rechberger ZPO2 Paragraph 500 a, Rz 2).

Die vom Beklagten geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Die Ausführungen des Berufsgerichtes, dass der Beklagte als Unternehmer aus der Eingliederung seines Betriebes in die Infrastruktur des Hotels Vorteile erzielt, stellen eine Bewertung der konkret getroffenen Feststellungen dar. Eine Aktenwidrigkeit wäre nur dann anzunehmen, wenn die Feststellungen selbst auf aktenwidriger Grundlage getroffen worden wären (vgl dazu

RIS-Justiz RS0043256 mwN, zuletzt 9 Ob 37/03m). In der Übernahme der Feststellungen des Erstgerichtes kann schon begrifflich keine Aktenwidrigkeit liegen (vgl Kodek in Rechberger ZPO § 503 Rz 4 mwN). Die vom Beklagten geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO). Die Ausführungen des Berufungsgerichtes, dass der Beklagte als Unternehmer aus der Eingliederung seines Betriebes in die Infrastruktur des Hotels Vorteile erzielt, stellen eine Bewertung der konkret getroffenen Feststellungen dar. Eine Aktenwidrigkeit wäre nur dann anzunehmen, wenn die Feststellungen selbst auf aktenwidriger Grundlage getroffen worden wären vergleiche dazu RIS-Justiz RS0043256 mwN, zuletzt 9 Ob 37/03m). In der Übernahme der Feststellungen des Erstgerichtes kann schon begrifflich keine Aktenwidrigkeit liegen vergleiche Kodek in Rechberger ZPO Paragraph 503, Rz 4 mwN).

Soweit es der Beklagte als aktenwidrig moniert, dass das Berufungsgericht von einer Betriebspflicht des Beklagten hinsichtlich der Wasch- und Servicestation im Bestandobjekt ausgegangen sei, die aber in den letzten 10 Jahren nicht mehr bestanden habe, so ist dem entgegenzuhalten, dass das Berufungsgericht nur § 5 des Vertrages wiedergegeben hat, wonach auch eine Verpflichtung bestand, eine derartige Wasch- und Servicestation zu betreiben. Die Ausführungen zu allfälligen, im Rahmen eines modernen Garagenbetriebs erforderlichen Einrichtungen nehmen einerseits nicht konkret Bezug auf die Situation im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und wurden im erstinstanzlichen Verfahren auch nicht genauer quantifiziert. Wenn der Beklagte eine Mängelhaftigkeit des Berufungsverfahrens darin sieht, dass das Berufungsgericht von den Sachverhaltsfeststellungen abgewichen sei und es gemäß § 473a Abs 1 ZPO unterlassen habe, dem Berufungsgegner freizustellen, Mängel der Tatsachenfeststellungen oder Beweiswürdigung des Erstgerichtes zu rügen, so ist er zum ersten Einwand auf die obigen Ausführungen zur behaupteten Aktenwidrigkeit zu verweisen. Hinsichtlich § 473a ZPO ist dem Beklagten entgegenzuhalten, dass nach ständiger Rechtsprechung sich der Berufungswerber bei gesetzmäßiger Ausführung einer Rechtsrüge nur nicht auf solche erstinstanzliche Feststellungen "ausdrücklich" im Sinne des § 468 ZPO stützt, die nicht in den Feststellungen vorbehaltenen Urteilsabschnitt, sondern in anderen Urteilsteilen "verborgen" sind (vgl RIS-Justiz RS0112020 mwN, zuletzt 6 Ob 39/03h). Die Ausführungen zur "Eingliederung" der Wasch- und Servicestation sowie zum Umfang der Einrichtungen sind in den konkreten vom Berufungsgericht zur Gänze übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes enthalten. Soweit es der Beklagte als aktenwidrig moniert, dass das Berufungsgericht von einer Betriebspflicht des Beklagten hinsichtlich der Wasch- und Servicestation im Bestandobjekt ausgegangen sei, die aber in den letzten 10 Jahren nicht mehr bestanden habe, so ist dem entgegenzuhalten, dass das Berufungsgericht nur Paragraph 5, des Vertrages wiedergegeben hat, wonach auch eine Verpflichtung bestand, eine derartige Wasch- und Servicestation zu betreiben. Die Ausführungen zu allfälligen, im Rahmen eines modernen Garagenbetriebs erforderlichen Einrichtungen nehmen einerseits nicht konkret Bezug auf die Situation im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und wurden im erstinstanzlichen Verfahren auch nicht genauer quantifiziert. Wenn der Beklagte eine Mängelhaftigkeit des Berufungsverfahrens darin sieht, dass das Berufungsgericht von den Sachverhaltsfeststellungen abgewichen sei und es gemäß Paragraph 473 a, Absatz eins, ZPO unterlassen habe, dem Berufungsgegner freizustellen, Mängel der Tatsachenfeststellungen oder Beweiswürdigung des Erstgerichtes zu rügen, so ist er zum ersten Einwand auf die obigen Ausführungen zur behaupteten Aktenwidrigkeit zu verweisen. Hinsichtlich Paragraph 473 a, ZPO ist dem Beklagten entgegenzuhalten, dass nach ständiger Rechtsprechung sich der Berufungswerber bei gesetzmäßiger Ausführung einer Rechtsrüge nur nicht auf solche erstinstanzliche Feststellungen "ausdrücklich" im Sinne des Paragraph 468, ZPO stützt, die nicht in den Feststellungen vorbehaltenen Urteilsabschnitt, sondern in anderen Urteilsteilen "verborgen" sind vergleiche RIS-Justiz RS0112020 mwN, zuletzt 6 Ob 39/03h). Die Ausführungen zur "Eingliederung" der Wasch- und Servicestation sowie zum Umfang der Einrichtungen sind in den konkreten vom Berufungsgericht zur Gänze übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes enthalten.

Das Schwergewicht der außerordentlichen Revision des Beklagten liegt bei der hier entscheidenden Rechtsfrage der Abgrenzung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht.

Nach der ständigen Judikatur liegt eine Unternehmenspacht im Allgemeinen dann vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages ist, also neben den Räumen vom Bestandgeber auch das bereitgestellt wird, was wesentlich zum Betrieb des Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand gehört. Das bedeutet aber nicht, dass im Einzelfall all diese Merkmale gleichzeitig gegeben sein müssen. Das Fehlen einzelner Betriebsgrundlagen schließt noch nicht aus, dass eine Pacht vorliegt, wenn nur die übrigen Betriebsgrundlagen vom Bestandgeber beigestellt werden und das lebende Unternehmen als rechtliche und wirtschaftliche Einheit fortbesteht

(vgl RIS-Justiz RS0020398 mwN, zuletzt OGH 10 Ob 7/03g). Fehlt es an einzelnen für die Unternehmensüberlassung charakteristischen Merkmalen, so wird davon ausgegangen, dass bei der Abgrenzung zwischen Unternehmenspacht und Geschäftsraummiete entscheidend ist, welchen Umständen die größere wirtschaftliche Bedeutung zukommt (vgl RIS-Justiz RS0020521 mwN, vgl etwa ebenfalls OGH 10 Ob 7/03g). Nicht entscheidend ist, wie die Vertragsparteien selbst die Bezeichnung des Rechtsverhältnisses gewählt haben, sondern nur der Inhalt der eingeräumten Befugnisse und der sich daraus ergebende Zweck des Rechtsgeschäftes (vgl etwa OGH 1 Ob 2315/96i = MietSlg 49.104; OGH 1 Ob 784/81 = MietSlg 34.205). Bereits wiederholt ausgesprochen wurde ferner, dass nicht nur bereits bestehende Unternehmen, sondern auch erst zu errichtende Unternehmen tauglicher Gegenstand einer Unternehmensverpachtung sein können, wenn die wesentlichen Grundlagen für den Unternehmensbeginn vom Bestandgeber beigestellt werden (vgl OGH 6 Ob 627/86 = MietSlg 39.103; OGH 6 Ob 701/89 = MietSlg 41.084). Dem sonst für Unterscheidung zwischen Miete und Pacht besonders wesentlichen Kriterium der Betriebspflicht (vgl RIS-Justiz RS0020451 mwN, zuletzt OGH 10 Ob 5/03p; RIS-Justiz RS0020513 mwN, zuletzt OGH 10 Ob 7/03g) wird in dem Fall, in dem lediglich für den Zweck des in Aussicht genommenen Unternehmens noch gar nicht geeignete Räumlichkeiten überlassen wurden, weniger Bedeutung zugemessen (vgl MietSlg 41.084 mwN). Wurde dem Bestandnehmer nicht ein lebendes Unternehmen übergeben, sondern musste er all jene Betriebsmittel und Einrichtungsgegenstände, die zu einem solchen gehören, selbst anschaffen und auch den Kundenstock selbst aufbauen, so wurde von einem Mietvertrag ausgegangen (vgl MietSlg 41.083; wobei damals keine Betriebspflicht vereinbart war). Die besondere Bedeutung der Betriebspflicht als Abgrenzungskriterium wird dann gesehen, wenn sie den Zweck hat, dass der Bestandnehmer durch ordnungsgemäße Fortsetzung des Betriebes die Bestandsache als solche erhält und sie damit in ordnungsgemäßem Zustand zurückgeben kann (vgl RIS-Justiz RS0020598 mwN, zuletzt 4 Ob 535/92). Allerdings wurde auch dann, wenn keine ausdrückliche Rückstellung eines lebenden Unternehmens bedungen wurde, dies nicht als Indiz gegen die Annahme eines Pachtvertrages gesehen, wenn in bestimmten Fällen das Unternehmen (Einkaufszentrum) bei Beendigung ohnehin bestehen bleibt (vgl RIS-Justiz RS0108391 mwN, zuletzt 10 Ob 7/03g). Schließlich wird es als ein Indiz für die Abgrenzung von Verpachtung und Vermietung auch noch angesehen, ob der vereinbarte Zins in einem Verhältnis zur Höhe des Umsatzes steht (vgl RIS-Justiz RS0020586 mwN, zuletzt OGH 7 Ob 270/00g). Zu der im vorliegenden Fall relevierten Frage der "Einbindung" des Bestandunternehmens in jenes des Bestandgebers hat der Oberste Gerichtshof ebenfalls bereits wiederholt ausgesprochen, dass in Fällen einer räumlichen Einbindung im Zweifelsfall Anhaltspunkte die Vertragsauslegung im Sinne einer schlüssig vereinbarten Betriebspflicht als Indiz für das Vorliegen einer Unternehmenspacht anzunehmen sind (vgl RIS-Justiz RS0020319 mwN, zuletzt OGH 3 Ob 274/02v), ebenso dann, wenn es sich um einen "Nebenbetrieb" handelt (vgl RIS-Justiz RS0020355 mwN, zuletzt OGH 1 Ob 255/97z). Nach der ständigen Judikatur liegt eine Unternehmenspacht im Allgemeinen dann vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages ist, also neben den Räumen vom Bestandgeber auch das bereitgestellt wird, was wesentlich zum Betrieb des Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand gehört. Das bedeutet aber nicht, dass im Einzelfall all diese Merkmale gleichzeitig gegeben sein müssen. Das Fehlen einzelner Betriebsgrundlagen schließt noch nicht aus, dass eine Pacht vorliegt, wenn nur die übrigen Betriebsgrundlagen vom Bestandgeber beigestellt werden und das lebende Unternehmen als rechtliche und wirtschaftliche Einheit fortbesteht vergleiche RIS-Justiz RS0020398 mwN, zuletzt OGH 10 Ob 7/03g). Fehlt es an einzelnen für die Unternehmensüberlassung charakteristischen Merkmalen, so wird davon ausgegangen, dass bei der Abgrenzung zwischen Unternehmenspacht und Geschäftsraummiete entscheidend ist, welchen Umständen die größere wirtschaftliche Bedeutung zukommt vergleiche RIS-Justiz RS0020521 mwN, vergleiche etwa ebenfalls OGH 10 Ob 7/03g). Nicht entscheidend ist, wie die Vertragsparteien selbst die Bezeichnung des Rechtsverhältnisses gewählt haben, sondern nur der Inhalt der eingeräumten Befugnisse und der sich daraus ergebende Zweck des Rechtsgeschäftes vergleiche etwa OGH 1 Ob 2315/96i = MietSlg 49.104; OGH 1 Ob 784/81 = MietSlg 34.205). Bereits wiederholt ausgesprochen wurde ferner, dass nicht nur bereits bestehende Unternehmen, sondern auch erst zu errichtende Unternehmen tauglicher Gegenstand einer Unternehmensverpachtung sein können, wenn die wesentlichen Grundlagen für den Unternehmensbeginn vom Bestandgeber beigestellt werden vergleiche OGH 6 Ob 627/86 = MietSlg 39.103; OGH 6 Ob 701/89 = MietSlg 41.084). Dem sonst für Unterscheidung zwischen Miete und Pacht besonders wesentlichen Kriterium der Betriebspflicht vergleiche RIS-Justiz RS0020451 mwN, zuletzt OGH 10 Ob 5/03p; RIS-Justiz RS0020513 mwN, zuletzt OGH 10 Ob 7/03g) wird in dem Fall, in dem lediglich für den Zweck des in Aussicht genommenen Unternehmens noch gar nicht geeignete Räumlichkeiten überlassen wurden, weniger Bedeutung zugemessen vergleiche MietSlg 41.084 mwN). Wurde dem Bestandnehmer nicht ein lebendes

Unternehmen übergeben, sondern musste er all jene Betriebsmittel und Einrichtungsgegenstände, die zu einem solchen gehören, selbst anschaffen und auch den Kundenstock selbst aufbauen, so wurde von einem Mietvertrag ausgegangen vergleiche MietSlg 41.083; wobei damals keine Betriebspflicht vereinbart war). Die besondere Bedeutung der Betriebspflicht als Abgrenzungskriterium wird dann gesehen, wenn sie den Zweck hat, dass der Bestandnehmer durch ordnungsgemäße Fortsetzung des Betriebes die Bestandsache als solche erhält und sie damit in ordnungsgemäßem Zustand zurückgeben kann vergleiche RIS-Justiz RS0020598 mwN, zuletzt 4 Ob 535/92). Allerdings wurde auch dann, wenn keine ausdrückliche Rückstellung eines lebenden Unternehmens bedungen wurde, dies nicht als Indiz gegen die Annahme eines Pachtvertrages gesehen, wenn in bestimmten Fällen das Unternehmen (Einkaufszentrum) bei Beendigung ohnehin bestehen bleibt vergleiche RIS-Justiz RS0108391 mwN, zuletzt 10 Ob 7/03g). Schließlich wird es als ein Indiz für die Abgrenzung von Verpachtung und Vermietung auch noch angesehen, ob der vereinbarte Zins in einem Verhältnis zur Höhe des Umsatzes steht vergleiche RIS-Justiz RS0020586 mwN, zuletzt OGH 7 Ob 270/00g). Zu der im vorliegenden Fall relevierten Frage der "Einbindung" des Bestandunternehmens in jenes des Bestandgebers hat der Oberste Gerichtshof ebenfalls bereits wiederholt ausgesprochen, dass in Fällen einer räumlichen Einbindung im Zweifelsfall Anhaltspunkte die Vertragsauslegung im Sinne einer schlüssig vereinbarten Betriebspflicht als Indiz für das Vorliegen einer Unternehmenspacht anzunehmen sind vergleiche RIS-Justiz RS0020319 mwN, zuletzt OGH 3 Ob 274/02v), ebenso dann, wenn es sich um einen "Nebenbetrieb" handelt vergleiche RIS-Justiz RS0020355 mwN, zuletzt OGH 1 Ob 255/97z).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien kann die Unterscheidung zwischen Geschäftslokalmiete und Unternehmenspacht stets nur unter Bedachtnahme auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalles erfolgen (vgl RIS-Justiz RS0031183 mwN, zuletzt OGH 10 Ob 7/03g; MietSlg 52.130; MietSlg 51.122 uva). Unter Berücksichtigung dieser Kriterien kann die Unterscheidung zwischen Geschäftslokalmiete und Unternehmenspacht stets nur unter Bedachtnahme auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalles erfolgen vergleiche RIS-Justiz RS0031183 mwN, zuletzt OGH 10 Ob 7/03g; MietSlg 52.130; MietSlg 51.122 uva).

Die Beurteilung dieser Fragen stellt damit regelmäßig keine Rechtsfrage dar, der zur Wahrung der Rechtseinheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO zukommen würde (vgl Kodek in Rechberger ZPO § 502 Rz 3). Eine vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes vermag aber der Beklagte nicht nachzuweisen. Die Beurteilung dieser Fragen stellt damit regelmäßig keine Rechtsfrage dar, der zur Wahrung der Rechtseinheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zukommen würde vergleiche Kodek in Rechberger ZPO Paragraph 502, Rz 3). Eine vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes vermag aber der Beklagte nicht nachzuweisen.

Der Beklagte hebt zwar zutreffend einzelne für seinen Rechtsstandpunkt sprechende Kriterien bei der Abgrenzung zwischen Bestandvertrag und Unternehmenspacht hervor, zeigt aber nicht auf, inwieweit das Berufungsgericht dabei im Einzelnen oder bei der konkreten Abwägung gegen die von der Judikatur des Obersten Gerichtshofes bereits aufgestellten Grundsätze verstoßen hätte. Soweit der Beklagte hervorhebt, dass bei Vertragsbeginn kein lebendes Unternehmen übergeben wurde, ist auf die dargestellte Judikatur zu verweisen, ebenso wie hinsichtlich des Einwandes, dass auch keine ausdrückliche Verpflichtung zur Rückgabe des Garagierungsunternehmens bestanden hat. Nicht nur dass dieses ohnehin in seiner Substanz erhalten bleibt, wurde auch noch im Vertrag ausdrücklich vorgesehen, dass der Beklagte selbst hinsichtlich der entfernbaren Teile zum Verkaufsanbot verpflichtet ist. Welche wesentlichen Geschäftseinrichtungen der Rechtsvorgänger des Beklagten konkret 1964 installieren musste, sodass im Sinne der dargestellten Rechtsprechung davon ausgegangen werden müsste, dass die überlassene "Garage" als nicht geeignete Räumlichkeit überlassen wurde, also dass tatsächlich noch substanzelle wesentliche Investitionen erforderlich waren, zeigt der Beklagte nicht auf. Allfällige neuere durch den Hinweis auf einen "modernen" Garagenbetrieb erforderliche Investitionen ("Handynetverstärker etc") können die Vertragsqualifikation nicht ändern. Die Klägerin hat auch einen - gerade zu Beginn - wesentlichen Kundenstock mitbegründet. Soweit der Beklagte einen Widerspruch zur Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 7. 5. 1996 zu 10 Ob 2033/96 (= WoBI 1996/87) sieht, ist ihm entgegenzuhalten, dass damals bloß ein "desolates Wartehäuschen" vermietet wurde, das nach der Beurteilung überhaupt nicht für die Einrichtung des schließlich betriebenen Lebensmittelgeschäftes oder Buffets geeignet war und erst mit sehr erheblichen Mitteln des Mieters dafür adaptiert werden konnte.

Dem Argument, dass nach der Vertragsgestaltung der Beklagte nicht verpflichtet sei, die Kunden der Garage bei

Vertragsende zu übertragen, sind die in der oben dargestellten Judikatur entwickelten Grundsätze entgegenzuhalten. So ist gerade bei dieser Art von Betrieb davon auszugehen, dass der Kundenstock weitgehend erhalten bleibt. Aus den gleichen Gründen kommt der mangelnden Verpflichtung zur Übernahme von Personal oder der Firma sowie der mangelnden Vereinbarung eines Konkurrenzverbotes keine ausschlaggebende Bedeutung zu. Gleches gilt isoliert betrachtet auch für die von dem Beklagten dargestellten Argumente hinsichtlich des Unterschiedes des hier geführten Garagenbetriebes gegenüber den gemeinschaftlichen Aktivitäten im Rahmen eines Einkaufszentrums. Dass der Beklagte die Betriebsführung selbst an eine andere Gesellschaft weitergegeben hat, kann an der Qualifikation des Rechtsverhältnisses zwischen den Streitparteien nichts ändern. Die mangelnde Bedeutung der Bezeichnung durch die Parteien selbst wurde bereits dargestellt.

Es vermag der Beklagte durchaus erhebliche Argumente für seine Rechtsansicht darzustellen. Eine erhebliche Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht, die es erforderlich machte, dass der Oberste Gerichtshof diese konkrete Abgrenzung im Einzelfall aufgreift, wird aber nicht nachgewiesen.

Insgesamt war daher die außerordentliche Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.Insgesamt war daher die außerordentliche Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

**Textnummer**

E72898

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:0080OB00011.04G.0329.000

**Im RIS seit**

28.04.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

03.05.2012

**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)