jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/11/27 3Ob274/02v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.11.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E*****verein *****, vertreten durch Dr. Paul Georg Appiano, Dr. Bernhard Kramer und Dr. Vera Schreiber, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Werner S*****, vertreten durch Dr. Friedrich Spitzauer und Dr. Georg Backhausen, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16. Juli 2002, GZ 40 R 171/02x-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt vom 8. April 2002, GZ 7 C 583/01x-16, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Kosten des Verfahrens erster Instanz.

Text

Begründung:

Die klagende Partei betrieb an einem Wiener Standort zumindest seit 1987 eine private Krankenanstalt. Seit damals unterhielt der beklagte Röntgenfacharzt in den Räumen dieser Krankenanstalt eine Ordination für Röntgendiagnostik. Um die Erweiterung ihres Leistungsangebots zu ermöglichen, nahm die klagende Partei am Standort der Krankenanstalt weitere Räume im Keller, Souterrain und Hochparterre als Hauptmieterin in Bestand. Es sollte dort u. a. ein vom Beklagten als Unternehmer betriebenes Institut für Computertomographie eingerichtet werden. Die Streitteile schlossen daher am 28. September 1994 folgenden Vertrag (Auszug):

"II.

In den Räumlichkeiten im Souterrain des Hauses ... soll ein Institut für medizinische Diagnostik mittels digitaler Bildgebung (Computertomographie) unter der Leitung ... (des Beklagten) ... betrieben werden. ...

III.römisch III.

... (Der Beklagte) ... wird dieses Institut für bildgebende Diagnostik führen und alle mit dem Institut direkt verbunden Kosten, insbesondere ... zur Gänze aus eigenem tragen, wobei ... (der klagenden Partei) ... keine wie immer gearteten

anteiligen Kosten weiterverrechnet werden. Für die Belastung mit anteiligen Betriebskosten wird eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.

IV.römisch IV.

Von den Honoraren für stationäre Privatpatienten erhält ... (die klagende Partei) ... vom ... (Beklagten) ... einen Verwaltungskostenbeitrag in einem noch festzusetzenden Prozentsatz der Honorare excl. MWSt. Dieser Verwaltungskostenbeitrag 'von' (Anm: offenkundig gemeint 'beträgt') 30 % der Honorare excl. MWSt. Dieser Verwaltungskostenbeitrag ist limitiert mit 30 % vom jeweils zwischen Verband der Versicherungsunternehmungen Österreichs und den Wiener Mitgliedern des Verbandes der Privatkrankenanstalten Österreich vereinbarten Höchsthonorars für bildgebende Untersuchungen exklusive der für CT-Untersuchungen vorgesehenen Zuschläge, von den(en) kein Anteil zu berechnen ist.Von den Honoraren für stationäre Privatpatienten erhält ... (die klagende Partei) ... vom ... (Beklagten) ... einen Verwaltungskostenbeitrag in einem noch festzusetzenden Prozentsatz der Honorare excl. MWSt. Dieser Verwaltungskostenbeitrag 'von' Anmerkung, offenkundig gemeint 'beträgt') 30 % der Honorare excl. MWSt. Dieser Verwaltungskostenbeitrag ist limitiert mit 30 % vom jeweils zwischen Verband der Versicherungsunternehmungen Österreichs und den Wiener Mitgliedern des Verbandes der Privatkrankenanstalten Österreich vereinbarten Höchsthonorars für bildgebende Untersuchungen exklusive der für CT-Untersuchungen vorgesehenen Zuschläge, von den(en) kein Anteil zu berechnen ist.

Dieser Verwaltungskostenbeitrag gilt ausdrücklich als Abgeltung der Kosten, die ... (der klagenden Partei) ... für die Raumnutzung gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages sowie auch aus der Durchführung der für ... (den Beklagten) ... von ... (der klagenden Partei) ... durchzuführenden Abrechnungen und Inkassa(o)tätigkeiten mit den Patienten und Zusatzversicherungen erwachsen. Allfällige Benützungsentgelte für die von ... (der klagenden Partei) ... zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten sind mit diesem Verwaltungskostenbeitrag ebenfalls zur Gänze abgegolten.

Die ... (klagende Partei) ... ist berechtigt, die Verwaltungskostenbeiträge direkt von den einlangenden Honoraren einzubehalten. Die ... (dem Beklagten) ... verbleibenden Honorarteile werden jeweils zum ... an ... (den Beklagten) ... überwiesen.

V.römisch fünf.

Diese Vereinbarung tritt mit 1. September 1994 in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vereinbarung ist 6 Monate zum Ende eines Kalenderjahres von beiden Seiten kündbar, seitens ... (der klagenden Partei) ... frühestens zum 31. 12. 2005."

Diese Vereinbarung ergänzten die Streitteile durch den "Nachtrag" vom 20. Oktober 1994 auf folgende Weise (Auszug):

"I.

Zu der ... Vereinbarung vom 28. 9. 94 betreffend den Betrieb und die Leitung des Institutes für medizinische Diagnostik mittels digitaler Bildgebung (Computertomographie) im Rahmen des Krankenhausbetriebs ... werden folgende ergänzende Vereinbarungen, die unabdingbarer Bestandteil der obangeführten Vereinbarung sind, wie folgt getroffen:

II.römisch II.

Betriebskosten:

An Betriebskosten der Institutsräumlichkeiten werden ... (dem Beklagten) ... von ... (der klagenden Partei) ... nur anteilige Beheizungs- und Warmwasserkosten in dem Verhältnis in Rechnung gestellt, in dem die im beiliegenden Plan rot ausgewiesenen Institutsräumlichkeiten hinsichtlich der Nutzfläche im Verhältnis zur Nutzfläche der gesamten sonstigen Krankenhausräumlichkeiten stehen.

Die im beiliegenden Plan violett ausgewiesenen Räume dienen auch der Nutzung für ... (die klagende Partei) ..., hiefür werden die Reinigung und laufenden Kosten für Beheizung und Beleuchtung von ... (der klagenden Partei) ... getragen.

Der Anteil ... (der klagenden Partei) ... an den Investitions- und laufenden Kosten des Institutes ist zur Gänze abgegolten einerseits durch die schlüsselfertige Herstellung der Institutsräumlichkeiten (einschließlich Elektroinstallation) und andererseits mit den vom ... (Beklagten) ... verrechneten Honoraren von stationären und ambulanten Patienten der ... (Wiener Krankenhäuser der klagenden Partei) ... .

Die Räumlichkeiten für den Betrieb des Institutes für bildgebende Diagnostik sind über einen eigenen Stromanschluss

elektrisch aufzuschließen. Die hiefür anfallenden laufenden Stromkosten ... sind zur Gänze vom ... (Beklagten) ... zusätzlich zu den Honoraranteilen (Verwaltungskostenbeiträgen) gemäß Punkt 5.) zu entrichten. Allfällig anfallende Anschluss- bzw. Herstellungsgebühren des E-Werkes werden von ... (der klagenden Partei) ... getragen.

III.römisch III.

Es wird vereinbart, dass ... (der Beklagte) ... für Untersuchungen an stationären Privatpatienten des Krankenhauses insgesamt pro Patient und stationärem Aufenthalt höchstens jenes Honorar in Rechnung stellen wird, das ... . Die Festsetzung des Honoraransatzes innerhalb des Rahmens steht alleine im Ermessen des Bestandnehmers, soferne dies im Rahmen der üblichen Wiener Honorare erfolgt.

... (Verrechnungsdetails) ...

Mit den Honoraren gemäß Abs. (1) und Abs. (2) sind auch die Sachleistungen und sonstigen Aufwendungen des Bestandnehmers aber auch der Mitbenutzer der Bestandräumlichkeiten für die stationären Patienten zur Gänze abgegolten.

... (Verrechnungsdetails) ...

V.römisch fünf.

Hinsichtlich der Ermittlung des Verwaltungskostenbeitrages gemäß Pkt. IV. der Vereinbarung vom 28. 9. 94 wird als dessen Ergänzung und Abänderung Folgendes vereinbart:Hinsichtlich der Ermittlung des Verwaltungskostenbeitrages gemäß Pkt. römisch IV. der Vereinbarung vom 28. 9. 94 wird als dessen Ergänzung und Abänderung Folgendes vereinbart:

Von den Honoraren für stationäre Patienten der Sonderklasse oder vollzahlende Patienten der Allgemeinen Gebührenklasse erhält ... (die klagende Partei) ... vom ... (Beklagten) ... einen Verwaltungskostenbeitrag von 30 % der Honorare excl. MWSt. Dieser Verwaltungskostenbeitrag ist limitiert mit 30 % vom jeweils zwischen Verband der Versicherungsunternehmungen Österreichs und den Wiener Mitgliedern des Verbandes der Privatkrankenanstalten Österreich vereinbarten Höchsthonorars für bildgebende Untersuchungen exklusive der für CT-Untersuchungen vorgesehenen Zuschläge, von den(en) kein Anteil zu berechnen ist.

Dieser Verwaltungskostenbeitrag gilt ausdrücklich als Abgeltung der Kosten, die ... (der klagenden Partei) ... für die Raumnutzung gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages aus der Zurverfügungstellung der Infrastruktur des Krankenhauses sowie auch aus der Durchführung der für ... (den Beklagten) ... von ... (der klagenden Partei) ... durchzuführenden Abrechnungen und Inkassa(o)tätigkeiten mit den Patienten und Zusatzversicherungen erwachsen. Allfällige Benützungsentgelte für die von ... (der klagenden Partei) ... zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten sind mit diesem Verwaltungskostenbeitrag ebenfalls zur Gänze abgegolten.

VII.römisch VII.

Für Ihre Tätigkeit als Leiter und Betreiber des Institutes für bildgebende Diagnostik gilt als vereinbart, dass Sie hiefür von ... (der klagenden Partei) ... keine wie immer gearteten Honorare oder sonstigen Bezüge erhalten. Ihre gesamten Leistungen, die Sie für Patienten der Krankenanstalt gegenüber als Abteilungsleiter in Ansehung der jeweils erlassenen Behandlungsvorschriften, allenfalls auch eines anderen hauptbehandelnden Arztes, der Richtlinien der Krankenanstalt, der Anweisungen der ärztlichen Leitung sowie sonstiger erforderlicher Leistungen aus der Leitung und dem Betrieb des Institutes erbringen, gelten ausdrücklich als abgegolten einerseits auf das Recht auf vorrangige Einweisung Ihrer Patienten und andererseits aus den Behandlungs- und Konsiliarhonoraren von Patienten der Krankenanstalt.

... ."

Nach dem Willen der Streitteile war vorgesehen, dass im CT-Institut nicht nur stationäre Patienten der Krankenanstalt, sondern auch "von Drittärzten zugewiesene Patienten behandelt werden sollten". An eine allfällige Schließung der Krankenanstalt wurde 1994 nicht gedacht. Dieses Thema war daher kein Gegenstand der Vertragsverhandlungen. Seit Mai 2001 ist die Krankenanstalt der klagenden Partei geschlossen. Der Beklagte betreibt sein CT-Institut dagegen am bisherigen Standort weiter. Die klagende Partei hatte als Hauptmieterin zuletzt einen Bruttomietzins von 3.912,25 EUR monatlich zu zahlen.

Die klagende Partei "kündigte der Gegenseite das Bestandverhältnis über das im Haus ... betriebene Institut für Computertomographie ... vorzeitig aus wichtigem Grund sowie unter Einhaltung der Frist des § 560 Abs 1 Zif 2 lit. c ZPO

und der vertraglichen sechsmonatigen Kündigungsfrist zum 31. Dezember 2001 gerichtlich auf" und beantragte die Erlassung eines Auftrags an den Kündigungsgegner zur geräumten Übergabe des Bestandobjekts. Sie brachte vor, im Bestandobjekt als Hauptmieterin eine private Krankenanstalt betrieben zu haben. Der Institutsbetrieb des Beklagten sei Bestandteil der Krankenanstalt als deren Röntgenstation gewesen. Die Rechtsbeziehungen zum Beklagten beruhten auf einem "(Pacht-)Vertragsverhältnis sui generis", das nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege. Dem Beklagten sei eine organisierte Erwerbsgelegenheit zur Verfügung gestellt worden. Seinem Institut seien die Patienten der Krankenanstalt zugeführt worden. Er habe die gesamte Infrastruktur der Krankenanstalt nützen können und eine Betriebspflicht gehabt. Das Entgelt sei nach einem bestimmten Schlüssel auf Grundlage der "aus den zugeführten Patientenbehandlungen erlösten Honoraren je nach Art der Patienten (Klassepatient, Kassenpatient oder Sozialfall)" berechnet worden. Der Betrieb des Instituts für Computertomographie sei "wirtschaftlich ohne den Krankenhausbetrieb nicht denk- und das vertragliche Entgelt ohne regelmäßige Patientenzuführung bzw -überweisung auch nicht bestimm- bzw leistbar". Die Anschaffung des Kerngeräts, des Computertomographs, habe die klagende Partei finanziert. Dem Beklagten habe eine Kaufoption. Das Rechtsverhältnis mit dem Beklagten enthalte auch Elemente eines Gesellschaftsvertrags. Durch die Umstellung der Krankenanstaltenfinanzierung auf ein leistungsorientiertes System ab 1. Jänner 1997 habe sich die Kostenstruktur verändert. Danach habe die Krankenanstalt nicht mehr "auch nur annähernd kostendeckend" betrieben werden können. Drastische Verluste in der Größenordnung von 10 bis 15 Mio S jährlich seien die Folge gewesen. Der Krankenhausbetrieb habe deshalb geschlossen werden müssen. Das mache auch die Auflösung des Hauptmietverhältnisses notwendig. Geschäftsgrundlage der Vereinbarung mit dem Beklagten sei die "Notwendigkeit der Nutzung" seiner Bestandräume für Zwecke der Krankenanstalt gewesen. Das folge insbesondere aus der Entgeltvereinbarung. Die Wirkungen der Änderung der Rechtslage beträfen nicht nur die Sphäre der klagenden Partei. Bei Vertragsabschluss sei die Umstellung auf das leistungsorientierte Finanzierungssystem für Krankenanstalten nicht absehbar gewesen. Die betriebswirtschaftliche Gefährdung einzelner Krankenhausstandorte durch dieses System habe gleichfalls nicht vorhergesehen werden können. Beide Vertragsteile hätten unterstellt, dass "eine Standortgefährdung wirtschaftlich nicht möglich" sei. Die Geschäftsgrundlage sei entfallen, weil die Aufrechterhaltung des betroffenen Krankenhausbetriebs "existenzbedrohend" wäre. Das "Fortbestehen der Aufrechterhaltung der Möglichkeit zur Finanzierung des Standortes" der Krankenanstalt sei ferner "zumindest schlüssig" zur vertraglichen Bedingung erhoben worden. Die gerichtliche Aufkündigung sei als gelinderes Mittel gegenüber einer Feststellungs- sowie nachfolgenden Rechtsgestaltungs- und Räumungsklage anzusehen. Obgleich die einschlägigen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nicht anwendbar seien, bestehe jedenfalls wegen der Existenzgefährdung auch ein wichtiger Grund zur Vertragsauflösung gemäß § 30 Abs 1 MRG, es sei aber auch der Kündigungsgrund des§ 30 Abs 2 Z 12 MRG verwirklicht. Die Aufrechterhaltung des Hauptmietvertrags trotz "Leerstehung der sonstigen Räume" sei nicht zumutbar.Die klagende Partei "kündigte der Gegenseite das Bestandverhältnis über das im Haus ... betriebene Institut für Computertomographie ... vorzeitig aus wichtigem Grund sowie unter Einhaltung der Frist des Paragraph 560, Absatz eins, Zif 2 Litera c, ZPO und der vertraglichen sechsmonatigen Kündigungsfrist zum 31. Dezember 2001 gerichtlich auf" und beantragte die Erlassung eines Auftrags an den Kündigungsgegner zur geräumten Übergabe des Bestandobjekts. Sie brachte vor, im Bestandobjekt als Hauptmieterin eine private Krankenanstalt betrieben zu haben. Der Institutsbetrieb des Beklagten sei Bestandteil der Krankenanstalt als deren Röntgenstation gewesen. Die Rechtsbeziehungen zum Beklagten beruhten auf einem "(Pacht-)Vertragsverhältnis sui generis", das nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege. Dem Beklagten sei eine organisierte Erwerbsgelegenheit zur Verfügung gestellt worden. Seinem Institut seien die Patienten der Krankenanstalt zugeführt worden. Er habe die gesamte Infrastruktur der Krankenanstalt nützen können und eine Betriebspflicht gehabt. Das Entgelt sei nach einem bestimmten Schlüssel auf Grundlage der "aus den zugeführten Patientenbehandlungen erlösten Honoraren je nach Art der Patienten (Klassepatient, Kassenpatient oder Sozialfall)" berechnet worden. Der Betrieb des Instituts für Computertomographie sei "wirtschaftlich ohne den Krankenhausbetrieb nicht denk- und das vertragliche Entgelt ohne regelmäßige Patientenzuführung bzw -überweisung auch nicht bestimm- bzw leistbar". Die Anschaffung des Kerngeräts, des Computertomographs, habe die klagende Partei finanziert. Dem Beklagten habe eine Kaufoption. Das Rechtsverhältnis mit dem Beklagten enthalte auch Elemente eines Gesellschaftsvertrags. Durch die Umstellung der Krankenanstaltenfinanzierung auf ein leistungsorientiertes System ab 1. Jänner 1997 habe sich die Kostenstruktur verändert. Danach habe die Krankenanstalt nicht mehr "auch nur annähernd kostendeckend" betrieben werden können. Drastische Verluste in der Größenordnung von 10 bis 15 Mio S jährlich seien die Folge gewesen. Der

Krankenhausbetrieb habe deshalb geschlossen werden müssen. Das mache auch die Auflösung des Hauptmietverhältnisses notwendig. Geschäftsgrundlage der Vereinbarung mit dem Beklagten sei die "Notwendigkeit der Nutzung" seiner Bestandräume für Zwecke der Krankenanstalt gewesen. Das folge insbesondere aus der Entgeltvereinbarung. Die Wirkungen der Änderung der Rechtslage beträfen nicht nur die Sphäre der klagenden Partei. Bei Vertragsabschluss sei die Umstellung auf das leistungsorientierte Finanzierungssystem für Krankenanstalten nicht absehbar gewesen. Die betriebswirtschaftliche Gefährdung einzelner Krankenhausstandorte durch dieses System habe gleichfalls nicht vorhergesehen werden können. Beide Vertragsteile hätten unterstellt, dass "eine Standortgefährdung wirtschaftlich nicht möglich" sei. Die Geschäftsgrundlage sei entfallen, weil die Aufrechterhaltung des betroffenen Krankenhausbetriebs "existenzbedrohend" wäre. Das "Fortbestehen der Aufrechterhaltung der Möglichkeit zur Finanzierung des Standortes" der Krankenanstalt sei ferner "zumindest schlüssig" zur vertraglichen Bedingung erhoben worden. Die gerichtliche Aufkündigung sei als gelinderes Mittel gegenüber einer Feststellungs- sowie nachfolgenden Rechtsgestaltungs- und Räumungsklage anzusehen. Obgleich die einschlägigen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nicht anwendbar seien, bestehe jedenfalls wegen der Existenzgefährdung auch ein wichtiger Grund zur Vertragsauflösung gemäß Paragraph 30, Absatz eins, MRG, es sei aber auch der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG verwirklicht. Die Aufrechterhaltung des Hauptmietvertrags trotz "Leerstehung der sonstigen Räume" sei nicht zumutbar.

Der Beklagte wendete ein, einen Untermietvertrag über die vom Kündigungsbegehren erfassten Räume geschlossen zu haben. Vereinbart sei, dass die klagende Partei das Bestandverhältnis als Vermieterin "unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist frühestens zum 31. Dezember 2005" aufkündigen könne. Nach diesem Kündigungsverzicht sei die nunmehrige Aufkündigung "terminwidrig". Das Bestandverhältnis unterliegen den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Er betreibe in den gemieteten Räumen ein selbständiges Ambulatorium für Computertomographie, das vom Betrieb der Krankenanstalt der klagenden Partei "völlig unabhängig" sei. Letztere habe ihm somit keine organisierte Erwerbsgelegenheit verschafft. Ihm sei auch keine Betriebspflicht auferlegt worden. Dass die klagende Partei für den Betrieb des Ambulatoriums "Teile des Inventars zur Verfügung gestellt" habe und sich die Höhe des Mietzinses "nach dem erwirtschafteten Umsatz" richte, ändere nichts an der Beurteilung des Bestandvertrags als Untermietvertrag. Er müsse das von der klagenden Partei angeschaffte Gerät für Computertomographie instandhalten und dessen Betriebskosten tragen. Überdies verfüge er über eine Kaufoption. Nach den getroffenen Vereinbarungen fehle es nach Beendigung des Bestandverhältnisses an einer Verpflichtung, "eine lebende Krankenanstalt zurückzustellen". Im Institut für Computertomographie seien neben den von der klagenden Partei zugeführten Patienten "viele andere" betreut worden. Unzutreffend sei daher die Behauptung der klagenden Partei, dieses Institut sei ohne den Betrieb der Krankenanstalt "nicht denkbar". Die Aufrechterhaltung des Vertragsverhältnisses verletze nicht wichtige Interessen der klagenden Partei. Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung bestehe nicht. Die Fortführung der Krankenanstalt sei nicht Vertragsbedingung. Es seien ferner auch die geltend gemachten Kündigungsgründe nicht verwirklicht worden.

Das Erstgericht hob seine Aufkündigung vom 13. Juni 2001 auf und wies das Übergabebegehren ab. Nach dessen Ansicht ist die vorzeitige Auflösung eines Miet- oder Pachtverhältnisses trotz eines Kündigungsverzichts des Bestandnehmers nur gemäß § 1118 ABGB möglich. Die Aufzählung der Auflösungsgründe sei erschöpfend. Ein derartiger Grund sei von der klagenden Partei nicht geltend gemacht worden. Der Betrieb der Krankenanstalt sei - nach dem Geschäftswillen beider Parteien - keine "geschäftstypische" Voraussetzung für den Bestandvertrag. Daher sei die Geschäftsgrundlage nicht weggefallen. Die Aufrechterhaltung des Betriebs der Krankenanstalt sei überdies nicht als Bedingung für die Fortführung des Bestandverhältnisses vereinbart worden. Das Klagebegehren müsse demnach am Kündigungsverzicht der klagenden Partei scheitern.Das Erstgericht hob seine Aufkündigung vom 13. Juni 2001 auf und wies das Übergabebegehren ab. Nach dessen Ansicht ist die vorzeitige Auflösung eines Miet- oder Pachtverhältnisses trotz eines Kündigungsverzichts des Bestandnehmers nur gemäß Paragraph 1118, ABGB möglich. Die Aufzählung der Auflösungsgründe sei erschöpfend. Ein derartiger Grund sei von der klagenden Partei nicht geltend gemacht worden. Der Betrieb der Krankenanstalt sei - nach dem Geschäftswillen beider Parteien - keine "geschäftstypische" Voraussetzung für den Bestandvertrag. Daher sei die Geschäftsgrundlage nicht weggefallen. Die Aufrechterhaltung des Betriebs der Krankenanstalt sei überdies nicht als Bedingung für die Fortführung des Bestandverhältnisses vereinbart worden. Das Klagebegehren müsse demnach am Kündigungsverzicht der klagenden Partei scheitern.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, dass die Revision zulässig sei. Es erwog in rechtlicher Hinsicht, der Kläger müsse als Voraussetzung der Anwendung der §§ 560 ff ZPO nicht nur ein Bestandverhältnis behaupten, das Bestehen eines solchen Verhältnisses sei "auch für die urteilsmäßige Aufrechterhaltung einer Aufkündigung" erforderlich. In Ermangelung eines solchen Vertrags könne eine gerichtliche Aufkündigung die Räumungsklage nicht ersetzen. Die Vereinbarung der Streitteile beruhe nicht auf einem gesetzlichen Vertragstypus. Sie sei als "Vertrag sui generis" zu beurteilen. Bestandrechtliche Elemente überwögen nicht. Die bestand-, gesellschafts- und dienstvertraglichen Elementen hätten gleiches Gewicht. Der Vertrag bilde eine Einheit. Er könne "nur als Ganzes bestehen oder beendet werden". Mangels Qualifikation der Vereinbarung als Bestandvertrag sei die Aufkündigung schon deshalb aufzuheben gewesen, setze doch die Anwendung des § 560 ZPO einen Bestandvertrag voraus. Die Revision sei zulässig, weil der Oberste Gerichtshof die Frage, ob der § 560 ZPO auf Verträge sui generis mit bestandrechtlichen Elementen anzuwenden sei, noch nicht gelöst habe.Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, dass die Revision zulässig sei. Es erwog in rechtlicher Hinsicht, der Kläger müsse als Voraussetzung der Anwendung der Paragraphen 560, ff ZPO nicht nur ein Bestandverhältnis behaupten, das Bestehen eines solchen Verhältnisses sei "auch für die urteilsmäßige Aufrechterhaltung einer Aufkündigung" erforderlich. In Ermangelung eines solchen Vertrags könne eine gerichtliche Aufkündigung die Räumungsklage nicht ersetzen. Die Vereinbarung der Streitteile beruhe nicht auf einem gesetzlichen Vertragstypus. Sie sei als "Vertrag sui generis" zu beurteilen. Bestandrechtliche Elemente überwögen nicht. Die bestand-, gesellschafts- und dienstvertraglichen Elementen hätten gleiches Gewicht. Der Vertrag bilde eine Einheit. Er könne "nur als Ganzes bestehen oder beendet werden". Mangels Qualifikation der Vereinbarung als Bestandvertrag sei die Aufkündigung schon deshalb aufzuheben gewesen, setze doch die Anwendung des Paragraph 560, ZPO einen Bestandvertrag voraus. Die Revision sei zulässig, weil der Oberste Gerichtshof die Frage, ob der Paragraph 560, ZPO auf Verträge sui generis mit bestandrechtlichen Elementen anzuwenden sei, noch nicht gelöst habe.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig; sie ist im Rahmen des Aufhebungsantrags auch berechtigt.

1. Gerichtliche Aufkündigung

1.1. Es entspricht der stRsp des Obersten Gerichtshofs, dass die gerichtliche Aufkündigung nach§ 560 Abs 1 ZPO das Bestehen eines Bestandvertrags voraussetzt. Sie kann die Räumungsklage nur bei Vorliegen eines Bestandverhältnisses - als "milderes Mittel" (MietSlg 34.262, 32.733) - ersetzen (MietSlg 45.740; WoBl 1992, 143; SZ 21/75). In diesem Punkt wurde die Entscheidung 2 Ob 210/65 (= RZ 1966, 67) in der Entscheidung 8 Ob 634/93 (= MietSlg 45.740) als gegenteilig zitiert. Das ist jedoch deshalb unzutreffend, weil dort nur ausgesprochen wurde, es bestehe "weder die Notwendigkeit noch auch nur die Möglichkeit", die Frage der Zulässigkeit des Bestandverfahrens gemäß den §§ 560 ff ZPO ... aufzurollen", wenn sowohl in der Aufkündigung als auch in den Einwendungen ein Bestandverhältnis behauptet worden sei. Es wurde somit nicht in Abrede gestellt, dass die gerichtliche Aufkündigung nach § 560 Abs 1 ZPO das Bestehen eines Bestandvertrags voraussetzt, sondern bloß ergänzt, dass das Bestehen eines solchen Vertrags als Voraussetzung für die Zulässigkeit der gerichtlichen Aufkündigung nach einem insofern übereinstimmenden Parteivorbringen nicht mehr in Zweifel gezogen werden dürfe. Seither stützt sich der Oberste Gerichtshof in stRsp auch auf diesen Grundsatz (MietSlg 32.733, 30.774; idS MietSlg 34.193, 24.591; ebenso LGZ Wien MietSlg 27.686/24). Nach den soeben erläuterten Leitlinien sind die Bestimmungen über das durch gerichtliche Aufkündigung eingeleitete Bestandverfahren auch auf gemischte Verträge anzuwenden, wenn die bestandrechtlichen Elemente deutlich überwiegen. Zumindest davon ist aber auszugehen, wenn beide Parteien ein Bestandverhältnis behaupteten (MietSlg 24.591). Der erkennende Senat sieht sich nicht veranlasst, von diesen Grundsätzen abzugehen.1.1. Es entspricht der stRsp des Obersten Gerichtshofs, dass die gerichtliche Aufkündigung nach Paragraph 560, Absatz eins, ZPO das Bestehen eines Bestandvertrags voraussetzt. Sie kann die Räumungsklage nur bei Vorliegen eines Bestandverhältnisses - als "milderes Mittel" (MietSlg 34.262, 32.733) - ersetzen (MietSlg 45.740; WoBl 1992, 143; SZ 21/75). In diesem Punkt wurde die Entscheidung 2 Ob 210/65 (= RZ 1966, 67) in der Entscheidung 8 Ob 634/93 (= MietSlg 45.740) als gegenteilig zitiert. Das ist jedoch deshalb unzutreffend, weil dort nur ausgesprochen wurde, es bestehe "weder die Notwendigkeit noch auch nur die Möglichkeit", die Frage der Zulässigkeit des Bestandverfahrens gemäß den Paragraphen 560, ff ZPO ... aufzurollen", wenn sowohl in der Aufkündigung als auch in den Einwendungen ein Bestandverhältnis behauptet worden sei. Es wurde somit nicht in Abrede gestellt, dass die gerichtliche Aufkündigung nach Paragraph 560, Absatz eins, ZPO das Bestehen eines Bestandvertrags voraussetzt, sondern bloß

ergänzt, dass das Bestehen eines solchen Vertrags als Voraussetzung für die Zulässigkeit der gerichtlichen Aufkündigung nach einem insofern übereinstimmenden Parteivorbringen nicht mehr in Zweifel gezogen werden dürfe. Seither stützt sich der Oberste Gerichtshof in stRsp auch auf diesen Grundsatz (MietSlg 32.733, 30.774; idS MietSlg 34.193, 24.591; ebenso LGZ Wien MietSlg 27.686/24). Nach den soeben erläuterten Leitlinien sind die Bestimmungen über das durch gerichtliche Aufkündigung eingeleitete Bestandverfahren auch auf gemischte Verträge anzuwenden, wenn die bestandrechtlichen Elemente deutlich überwiegen. Zumindest davon ist aber auszugehen, wenn beide Parteien ein Bestandverhältnis behaupteten (MietSlg 24.591). Der erkennende Senat sieht sich nicht veranlasst, von diesen Grundsätzen abzugehen.

1.2. Vor dem Hintergrund der zuvor referierten Rechtslage durfte das Berufungsgericht, wie die klagende Partei zutreffend rügt, nicht zum Ergebnis gelangen, die gerichtliche Aufkündigung scheitere im Anlassfall schon am Mangel eines Bestandverhältnisses oder eines anderen Rechtsverhältnisses, bei dem bestandrechtliche Elemente überwogen, behaupteten doch im Verfahren erster Instanz beide Streitteile, ihr Rechtsverhältnis sei ein Bestandverhältnis. Sie hielten diesen Standpunkt überdies im Rechtsmittelverfahren unverändert aufrecht. Deren Vorbringen unterscheidet sich nur insoweit, als die klagende Partei ein besonderes Pachtverhältnis, der Beklagte dagegen ein Untermietverhältnis - das die Behauptung eines Hauptmietverhältnisses (ON 8 S. 3 f) tragende Tatsachenvorbringen wurde schließlich zurückgezogen (ON 9 S. 2 f) - unterstellt. Die Frage, die Anlass für das Berufungsgericht war, die Revision zuzulassen, bedarf somit keiner weiteren Erörterung.

2. Abgrenzung zwischen Miete und Pacht

2.1. Nach stRsp lassen sich für die Unterscheidung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht nicht allgemein gültige Regeln aufstellen, sondern es kommt stets auf die Gesamtheit aller erheblichen Umstände des Einzelfalls (SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; JBl 1993, 590; 6 Ob 608/92; GesRZ 1992, 44; MietSlg 41.080 ff; SZ 58/8 = MietSlg 37.125/7 uva), auf die Zweckbestimmung der Bestandsache bei Vertragsabschluss bzw die dem Bestandnehmer eingeräumten Befugnisse an (SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; 1 Ob 508/91; 8 Ob 534/89; MietSlg 7.034). Unternehmenspacht liegt gewöhnlich dann vor, wenn ein "lebendes Unternehmen", somit eine organisierte Erwerbsgelegenheit mit allem, was zum Begriff des "good will" gehört, übergeben wird (SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; JBl 1993, 590; 6 Ob 608/92; GesRZ 1992, 44; MietSlg 41.080 ff, 40.114; SZ 58/8 uva). Das umfasst neben den Räumlichkeiten das, was für den Betrieb des überlassenen Unternehmens und seinen wirtschaftlichen Fortbestand notwendig ist, somit die Betriebsmittel wie die Geschäftseinrichtung, das Warenlager, den Kundenstock und die Gewerbeberechtigung, allenfalls auch das erforderliche Personal. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall alle diese Merkmale als Voraussetzung für die Qualifikation als Unternehmenspacht gleichzeitig zutreffen müssen. So kann das Warenlager gänzlich fehlen, die Gewerbeberechtigung vom Bestandnehmer selbst zu besorgen oder der Kundenstock nur klein sein (SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; JBl 1993, 590; 6 Ob 608/92; GesRZ 1992, 44; MietSlg 41.080, 40.110 uva). Fehlt es bei Überlassung eines Unternehmens an einzelnen für seinen Betrieb typischen Merkmalen, so ist entscheidend, welchen Gesichtspunkten im Anlassfall das größere wirtschaftliche Gewicht zukommt (SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; JBl 1993, 590; 6 Ob 608/92; GesRZ 1992, 44; JBl 1989, 310; SZ 58/8 uva). Im Allgemeinen ist die Vereinbarung einer Betriebspflicht das wesentlichste Kriterium für die Qualifikation als Pachtvertrag (SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; JBl 1993, 590; 6 Ob 608/92; MietSlg 43.076; 41.080 ff, 40.110, 39.102; SZ 58/8), sofern das auf einem wirtschaftlichen Interesse des Bestandgebers an der Art des Betriebs und an seinem Bestehen beruht (SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; 6 Ob 608/92; MietSlg 39.100; SZ 58/8). So wird der Vertrag über ein als Nebenbetrieb zu einem Kino oder Theater in Bestand gegebenes Buffet als Pachtvertrag qualifiziert (SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; SZ 58/8). Das Gleiche wurde für ein Bahnhofbuffet (SZ 70/184;1 Ob 255/97z; MietSlg 15.063), einen Bahnhofblumenkiosk (SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; GesRZ 1992, 44) und für die Überlassung von Bahnhofräumen an ein Unternehmen zum Betrieb eines Geldwechseldienstes, einer Auskunftstelle und Zimmervermittlung für das Reisepublikum ausgesprochen (SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; MietSlg 42.086). In diesem Kontext stellte die Rechtsprechung ganz allgemein klar, dass die Überlassung eines Verkaufsraums in einem großen Bahnhof in erster Linie dazu dient, Reisende mit Waren bzw Dienstleistungen zu versorgen, die diese gerade dort erwarten. Deshalb würden Reisende solche Waren bzw Dienstleistungen häufig erst am Bahnhof erwerben, weshalb sie auf derartige Einrichtungen angewiesen seien. Solche Unternehmen könnten ohne den durch den Hauptbetrieb der Bahn gesicherten Kundenkreis gewöhnlich auch nicht bestehen. Bei einer derart engen betrieblichen Verknüpfung zwischen Haupt- und Nebenbetrieb stehe die Überlassung von Räumen nicht im Vordergrund; wesentlich sei vielmehr die Einräumung einer schon seit langer Zeit bestehenden Erwerbsgelegenheit mit einem gesicherten Kundenstock

(SZ 70/184; 1 Ob 255/97z; MietSlg 43.076; MietSlg 42.086). Nicht von Bedeutung sei dann auch, wie weit es dem Unternehmer durch seine Tätigkeit nach Vertragsabschluss gelungen sein mag, auch "bahnfremde Kunden" zu gewinnen (1 Ob 255/97z).

Gegenstand einer Unternehmenspacht kann überdies ein stillgelegter oder erst zu gründender Betrieb sein (SZ 70/184; SZ 31/54; EvBl 1957/105; MietSlg 39.101, 39.103 ua). Der Bestandgeber muss also das Unternehmen nicht bereits selbst betrieben haben. Dann sind allerdings die Anforderungen für die Qualifikation als Unternehmenspacht strenger. Wie der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt verdeutlichte, liegt Pacht in solchen Fällen nur dann vor, wenn der Bestandgeber die wesentlichen Grundlagen des künftigen Unternehmens zur Verfügung stellt (SZ 70/184; SZ 31/54; EvBl 1957/105; MietSlg 32.162/23, 39.103). Gewöhnlich reicht jedoch die Begründung einer Pflicht des Bestandnehmers, mit den beigestellten sachlichen Mitteln ein Unternehmen bestimmter Art zu betreiben und dieses bei Vertragsbeendigung zu überlassen (SZ 70/184; SZ 31/54; WoBl 1988/53 = MietSlg 39.101; WoBl 1996/57). Soweit jedoch der Bestandgeber ein eigenes wirtschaftliches Interesse am Betrieb des Unternehmens des Bestandnehmers hat, tritt das Interesse des Bestandnehmers an der bloßen Überlassung von Räumen zurück. Von Geschäftsraummiete kann dann bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr gesprochen werden, sodass auch der Umstand, dass die Vertragsparteien die Rückstellung eines lebenden Unternehmens bei Beendigung des Bestandverhältnisses nicht vereinbarten, nicht gegen die Qualifikation als Pachtvertrag spricht (SZ 70/184). Diese Rechtslage ist etwa für die Rechtsbeziehungen des Organisators eines Einkaufszentrums mit den Unternehmern einzelner Branchen von Bedeutung, soweit die Leistungen solcher Branchen im Einkaufszentrum angeboten werden müssen und dessen Organisator am wirtschaftlichen Ertrag der Unternehmer, die dort ihre Leistungen feilbieten, über einen umsatzabhängigen Mietzins beteiligt ist. Solche Unternehmer ziehen geschäftliche Vorteile nicht nur aus den beigestellten Räumen und den Gemeinschaftsflächen, sondern auch aus dem Bestehen des Einkaufszentrums und seines good will, weil viele Kunden ihre Besorgungen dort in mannigfaltiger Weise unter einem Dach erledigen können (SZ 70/184).

2.2. Die wirtschaftlichen Interessen der Streitteile sind durch deren Bestandverhältnis in mannigfaltiger Weise verwoben. Obgleich der Beklagte das Institut für Computertomographie als selbständiger Unternehmer betrieb bzw betreibt, war es als Abteilung in den Betrieb der Krankenanstalt eingegliedert. Es bestand Betriebspflicht, was sich geradezu zwingend aus dem Kontext der getroffenen Vereinbarungen ergibt. Die Leitung des Instituts als Abteilung der Krankenanstalt wäre ohne eine Betriebspflicht nicht denkbar. Das wichtigste Mittel für den Betrieb des Instituts - der Computertomograph - wurde von der klagenden Partei beigestellt. Die klagende Partei führte dem Beklagten - als gesicherten Kundenstock - die Patienten der Krankenanstalt für diagnostische Zwecke zu, wobei der Bestandzins in einer Beteiligung an den vom Beklagten aus der Behandlung der Patienten der Krankenanstalt erlösten Honorare bestand. Der Beklagte erlangte als Unternehmer Vorteile durch die Einbettung seines Instituts in die Infrastruktur der Krankenanstalt. Er profitierte daher einerseits vom good will der Krankenanstalt, andererseits wirkten sich darauf in einer Wechselwirkung auch seine Leistungen als Unternehmer aus. Die Rechtsnatur der Vertragsbeziehung der Streitteile weist im Wesenskern deutliche Parallelen zur Rechtsnatur von Bestandverträgen auf, die sich auf Einkaufszentren und Bahnhöfe als Standorte beziehen. Nach den unter 2.1. erläuterten Leitlinien zur Abgrenzung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht, an denen festgehalten wird, ist die Rechtsbeziehung der Streitteile als Pachtverhältnis zu qualifizieren. Dieses unterliegt nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Dass die Vertragsparteien die Rückstellung eines lebenden Unternehmens bei Beendigung des Bestandverhältnisses nicht vereinbarten und der Beklagte auch Personen behandelte bzw behandelt, die nicht Patienten der Krankenanstalt waren, kann daran nichts ändern. Wegen dieses bei Beurteilung der Rechtsnatur des Vertrags erzielten Ergebnisses ist noch der Frage nach der Auflösbarkeit des Pachtvertrags aus wichtigem Grund trotz des vereinbarten Kündigungsverzichts nachzugehen.

3. Auflösung des Pachtvertrags trotz Kündigungsverzichts

3. 1. Dauerschuldverhältnisse - so auch Bestandverhältnisse - können aus wichtigen Gründen aufgelöst werden, wenn einem Teil die Aufrechterhaltung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zumutbar ist (4 Ob 189/99v; SZ 71/141; NZ 1994, 20; 8 Ob 538/93; SZ 66/81; JBl 1992, 187 uva). Eine solche Auflösung ist aber das "äußerste Notventil" (4 Ob 189/99v; JBl 1996, 106; NZ 1994, 20). Deshalb ist bei der Beurteilung, ob ein wichtiger Auflösungsgrund vorliegt, ein strenger Maßstab anzulegen (4 Ob 189/99v; 6 Ob 1530/95). Danach müssen die Gründe ein erhebliches Gewicht haben (4 Ob 189/99v; NZ 1994, 20; JBl 1992, 187; MietSlg 46.149). Nichts anderes gilt für den vergleichbaren Fall der

Kündigung eines Bestandvertrags wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Dauerschuldverhältnisses, wenn ein Kündigungsverzicht bedungen wurde (4 Ob 189/99v; WoBl 1991, 58 [Würth]; MietSlg 40.164; JBl 1956, 405 ua; idS etwa auch WoBl 1991, 137; MietSlg 23.180/7; Binder in Schwimann², § 1118 ABGB Rz 11). Dabei ist das Auflösungsinteresse des einen Teils gegen das Bestandsinteresse des anderen Teils - nach den unter 3.2. erörterten Grundsätzen - abzuwägen (4 Ob 189/99v; NZ 1994, 20; SZ 61/281). Ist das Auflösungsinteresse von größerem Gewicht, so ist das Bestandverhältnis zumindest dann, wenn es - wie hier - nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt, wenigstens unter Einhaltung der gesetzlichen oder auch vereinbarten Kündigungsfristen und -termine - im Einklang mit dem Begehren der klagenden Partei - kündbar. Soweit ist daher die Entbindung des Bestandgebers von der Rechtswirkung eines Kündigungsverzichts an sich möglich. Die Rechtsprechung machte allerdings bei Klärung der Frage nach der Auflösbarkeit von Bestandverträgen trotz Kündigungsverzichts bislang gewöhnlich die Einschränkung, der wichtige Auflösungsgrund müsse in der Person des Bestandnehmers liegen (WoBl 1991, 58 [Würth]; MietSlg 30.355, 24.264 ua). Die tieferstehenden Ausführungen belegen jedoch, dass die Entbindung des Bestandgebers von der Rechtswirkung eines vereinbarten Kündigungsverzichts aus wichtigem Grund bei nicht unter die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes fallenden Bestandverhältnissen nicht notwendigerweise durch die Person des Bestandnehmers bedingt sein muss, können sich doch auch andere Gründe für die Unzumutbarkeit der weiteren Bindung an einen Kündigungsverzicht verwirklicht haben. Es ist keine plausible Begründung zu sehen, weshalb dieser Gesichtspunkt - entgegen den für andere Dauerschuldverhältnisse geltenden Grundsätzen - auf ein nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegendes Pachtverhältnis nicht anwendbar sein sollte. Einer solchen Begründung entbehren auch die Ausführungen Würths (in Rummel³, § 1118 ABGB Rz 7).3. 1. Dauerschuldverhältnisse - so auch Bestandverhältnisse - können aus wichtigen Gründen aufgelöst werden, wenn einem Teil die Aufrechterhaltung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zumutbar ist (4 Ob 189/99v; SZ 71/141; NZ 1994, 20; 8 Ob 538/93; SZ 66/81; JBl 1992, 187 uva). Eine solche Auflösung ist aber das "äußerste Notventil" (4 Ob 189/99v; JBl 1996, 106; NZ 1994, 20). Deshalb ist bei der Beurteilung, ob ein wichtiger Auflösungsgrund vorliegt, ein strenger Maßstab anzulegen (4 Ob 189/99v; 6 Ob 1530/95). Danach müssen die Gründe ein erhebliches Gewicht haben (4 Ob 189/99v; NZ 1994, 20; JBl 1992, 187; MietSlg 46.149). Nichts anderes gilt für den vergleichbaren Fall der Kündigung eines Bestandvertrags wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Dauerschuldverhältnisses, wenn ein Kündigungsverzicht bedungen wurde (4 Ob 189/99v; WoBl 1991, 58 [Würth]; MietSlg 40.164; JBl 1956, 405 ua; idS etwa auch WoBl 1991, 137; MietSlg 23.180/7; Binder in Schwimann², Paragraph 1118, ABGB Rz 11). Dabei ist das Auflösungsinteresse des einen Teils gegen das Bestandsinteresse des anderen Teils - nach den unter 3.2. erörterten Grundsätzen - abzuwägen (4 Ob 189/99v; NZ 1994, 20; SZ 61/281). Ist das Auflösungsinteresse von größerem Gewicht, so ist das Bestandverhältnis zumindest dann, wenn es - wie hier - nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt, wenigstens unter Einhaltung der gesetzlichen oder auch vereinbarten Kündigungsfristen und -termine - im Einklang mit dem Begehren der klagenden Partei - kündbar. Soweit ist daher die Entbindung des Bestandgebers von der Rechtswirkung eines Kündigungsverzichts an sich möglich. Die Rechtsprechung machte allerdings bei Klärung der Frage nach der Auflösbarkeit von Bestandverträgen trotz Kündigungsverzichts bislang gewöhnlich die Einschränkung, der wichtige Auflösungsgrund müsse in der Person des Bestandnehmers liegen (WoBl 1991, 58 [Würth]; MietSlg 30.355, 24.264 ua). Die tieferstehenden Ausführungen belegen jedoch, dass die Entbindung des Bestandgebers von der Rechtswirkung eines vereinbarten Kündigungsverzichts aus wichtigem Grund bei nicht unter die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes fallenden Bestandverhältnissen nicht notwendigerweise durch die Person des Bestandnehmers bedingt sein muss, können sich doch auch andere Gründe für die Unzumutbarkeit der weiteren Bindung an einen Kündigungsverzicht verwirklicht haben. Es ist keine plausible Begründung zu sehen, weshalb dieser Gesichtspunkt - entgegen den für andere Dauerschuldverhältnisse geltenden Grundsätzen - auf ein nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegendes Pachtverhältnis nicht anwendbar sein sollte. Einer solchen Begründung entbehren auch die Ausführungen Würths (in Rummel³, Paragraph 1118, ABGB Rz 7).

3.2. Für die Auflösung eines befristeten Dauerschuldverhältnisses mit der Wirkung ex nunc aus wichtigem Grund kommen etwa Vertragsverletzungen, der dadurch bedingte Verlust des Vertrauens zum Vertragspartner oder erhebliche Änderungen der Verhältnisse in Betracht, die eine weitere Aufrechterhaltung der vertraglichen Bindung - wie bereits erwähnt - unzumutbar erscheinen lassen. Das gründet sich auf die Erwägung, dass auf Dauer angelegte Rechtsverhältnisse in besonderem Maß dem Einfluss von Veränderungen der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebenden Verhältnisse unterliegen, weil auch sorgfältigste Parteien nicht für alle zukünftigen Wechselfälle vertragliche Vorsorgen treffen können (SZ 71/141; JBl 1992, 517; JBl 1992, 187, je mwN). Gründe, mit denen schon bei

Abschluss des Dauerrechtsverhältnisses gerechnet werden musste, oder Veränderungen, die von den Vertragsparteien offensichtlich in Kauf genommen wurden, können dessen vorzeitige Auflösung jedenfalls nicht rechtfertigen (SZ 71/141; 9 Ob 166/97w; 6 Ob 1530/95; JBl 1982, 142). Wichtige Gründe für eine solche Vertragsaufhebung hat derjenige zu behaupten und zu beweisen, der die Auflösung erklärt (SZ 71/141; 6 Ob 1530/95). Deren Eignung zur Herbeiführung der Auflösungswirkung bestimmt sich nach dem Maß der Vorhersehbarkeit der gegen die Vertragsbindung geltend gemachten Umstände und ihrer Zugehörigkeit zur Herrschaftssphäre eines der Vertragspartner. Je eher solche Umstände im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhersehbar waren und je mehr sie in die Sphäre des nun auflösungswilligen Vertragspartners fallen, umso größer ist der Stellenwert der Stabilität der Vertragsbindung und umso höhere Anforderungen sind - im Rahmen der im Grundsätzlichen schon unter 3.1. erörterten Interessenabwägung - an die Gewichtigkeit behaupteter Auflösungsgründe zu stellen (SZ 71/141; JBl 1992, 517).

3.3. Das Pachtverhältnis der Streitteile bildet eine unteilbare Einheit. Die wechselseitigen Leistungspflichten sind kommunizierende Gefäße. Deshalb betreffen die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der erst nach Abschluss des Bestandvertrags eingetretenen Änderung des Systems der Finanzierung von Krankenanstalten nicht nur die Sphäre der klagenden Partei. Im Übrigen behauptete auch der Beklagte nicht, diese Systemänderung sei bereits bei Abschluss des Bestandvertrags vorhersehbar gewesen. Nach allen bisherigen Erwägungen wäre die Aufrechterhaltung des Pachtverhältnisses der Streitteile während des vom Kündigungsverzicht erfassten Zeitraums für die klagende Partei als Ergebnis der unter 3.1. und 3.2. erläuterten Interessenabwägung dann unzumutbar, wenn

a) die Schließung deren Krankenanstalt, wie sie vorbrachte, deshalb erzwungen worden sein sollte, weil ein kostendeckender Betrieb nach Einführung des leistungsorientierten Systems zur Finanzierung von Krankenanstalten nicht mehr möglich gewesen sei und deshalb "drastische Verluste" in der behaupteten Größenordnung erwirtschaftet worden seien, die sich bis zum Ablauf des Kündigungsverzichts kontinuierlich erhöht und - wie behauptet - sogar ein existenzbedrohendes Ausmaß angenommen hätten, und

b) die Vermögensnachteile des Beklagten aus der Verlegung des Standorts seines Instituts oder des allenfalls möglichen Abschlusses eines Hauptmietvertrags für den bestehenden Standort nach Auflösung des Hauptmietvertrags der klagenden Partei im Vergleich zur Belastung der klagenden Partei aus einer Fortwirkung des Kündigungsverzichts deutlich in den Hintergrund träten, also jedenfalls kein existenzbedrohendes Ausmaß erreichten.

Dabei ist der Prüfungsmaßstab für das nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gebotene Verhalten ein durchschnittliches unternehmerisches Geschick, sich geänderten Voraussetzungen - allenfalls auch durch organisatorische Maßnahmen, die nach der Vermögenslage der klagenden Partei finanzierbar (gewesen) wären - anzupassen. Wäre also etwa ein von der klagenden Partei nach Änderung des Systems zur Finanzierung von Krankenanstalten erwirtschafteter Verlust bloß das Ergebnis unternehmerischen Unvermögens gewesen, so schiede eine Entbindung von der Fortwirkung des vereinbarten Kündigungsverzichts schon deshalb aus. Insofern bedürfte es dann einer ergänzenden Vertragsauslegung zur Ermittlung der Grundlagen für den vom Beklagten nach Schließung der Krankenanstalt zu entrichtenden Bestandzins. Diese Frage ist jedoch nicht in diesem Prozess zu lösen. Wenn somit der vereinbarte spezifische Leistungsaustausch durch den behaupteten, bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbaren Umstand nachträglich unmöglich geworden wäre, weil die klagende Partei ihre Krankenanstalt nach wirtschaftlichen Erwägungen schließen musste, um nicht weitere hohe, letztlich ihre wirtschaftliche Existenz bedrohende Verluste zu erleiden, und im Vergleich dazu die wirtschaftlichen Nachteile des Beklagten durch eine Auflösung des Pachtverhältnisses nach der getroffenen Vereinbarung unter Ausklammerung des Kündigungsverzichts - bei einer an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen orientierten Betrachtungsweise - auch nicht annähernd das gleiche Gewicht hätten, so wäre die gerichtliche Aufkündigung aufrechtzuerhalten.

Den Urteilen der Vorinstanzen sind keine Feststellungen entnehmbar, auf deren Boden die voranstehend erläuterte Interessenabwägung vorgenommen werden könnte. Die Aufhebung dieser Urteile ist demnach unvermeidlich. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren Feststellungen zu treffen haben, auf deren Grundlage die erforderliche Interessenabwägung als Voraussetzung einer abschließenden rechtlichen Beurteilung des Kündigungsbegehrens möglich wird.

4. Kosten

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E67747

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0030OB00274.02V.1127.000

Im RIS seit

27.12.2002

Zuletzt aktualisiert am

25.10.2013

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