

TE OGH 1978/4/12 1Ob539/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.04.1978

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schneider als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Petrasch, Dr. Schubert und Dr. Winklbauer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei N*, Bäckermeister in *, vertreten durch Dr. Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei ?*, Gastwirt in *, vertreten durch Dr. Ferdinand Weber, Rechtsanwalt in Krems/Donau, wegen Feststellung eines Mietrechtes (Streitwert 144.000,-- S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Krems/Donau als Berufungsgerichtes vom 24. November 1977, GZ R 345/77-18, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Zwettl vom 27. Juli 1977, GZ C 113/76-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 8.460,24 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 3.840,-- S Barauslagen und 342,24 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ * KG * mit dem Haus D* radiziertem Bäckergerwerbe. Der Kläger betreibt dieses Gewerbe mit eigener Gewerbeberechtigung seit 1974 infolge Eintritts in den im Jahr 1959 geschlossenen und im Jahr 1969 abgeänderten „Pachtvertrag“ seines Vaters. Er hat das Hälfteigentum an der Liegenschaft im Mai 1975 erworben und begehrt nun die Feststellung, daß es sich um ein Miet- und kein Pachtrecht handle.

Der Erstrichter wies das Klagebegehren ab.

Nach seinen Feststellungen waren im Zeitpunkte der Bestandgabe an den Vater des Klägers der Beklagte und Ing. * F* je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft. Schon der Vater und der Großvater des zweiten Hälfteigentümers hatten im Haus eine Bäckerei geführt. Ihnen folgte * R*, der die Bäckerei bis 31. 12. 1958 betrieb und auch Süßwaren verkaufte. Die Einrichtung des Betriebes gehörte nicht ihm, sondern F*, R* hatte aber einen eigenen Gewerbeschein. Da er die letzte Zeit kränklich war, verlief sich ein Teil der Kunden und R* war gezwungen, zum Jahresende 1958 das Bestandverhältnis zu beenden. Die damaligen Hauseigentümer verhandelten mit mehreren Interessenten, doch war es ihnen schließlich recht, daß wieder ein Bäckermeister ins Haus kam. Der Vater der Klägers meldete schon mit 1. 1. 1959 die Verlegung seines Filialbetriebes in das Haus D* an. Der Bäckereibetrieb wurde aber nicht gleich im Jänner eröffnet, sondern erst später als der Verkauf der Backwaren, zumal der Vater des Klägers seinen Hauptbetrieb in einer anderen Straße hatte. Das Geschäft ging in der ersten Zeit noch nicht gut, der Vater des Klägers mußte erst wieder einen Kundenstock schaffen und nahm verschiedene Umbauten vor. Die gegenseitigen Rechtsbeziehungen wurden im

Pachtvertrag vom 15. 2. 1960 niedergelegt. Nach seinen wesentlichen Punkten überließen die Verpächter dem Pächter „das Bäckereigeschäft ab 1. 2. 1960 gegen einen wertgesicherten Pachtschilling; zu den zum Bäckereigeschäft gehörigen und in Pacht gegebenen Räumen gehörten ua das „derzeit“ in Benützung stehende Geschäftslokal, die bereits für die Teigwarenherstellung eingerichtete Kammer, ein leerstehendes Gassenzimmer, die anschließende Backküche mit Backofen und die Backstube mit anschließender Mehlkammer. Der Pächter verpflichtete sich, die Beständräumlichkeiten in gutem Zustand zu erhalten und die übernommenen Mobilien, wenn verbraucht, durch andere zu ersetzen, sodaß der Gesamtzustand bei Rückübernahme des verpachteten Gutes durch die Verpächter der Zahl nach dem (nicht vorgelegten) Übernahmsverzeichnis entspricht. Der Pächter übernahm die Kosten für Erhaltung, Reparaturen, Installationen, Neueinstellung von Maschinen und deren Instandhaltung und verpflichtete sich, innerhalb der nächsten drei Jahre das derzeit leerstehende Gassenzimmer in ein Geschäftslokal für Bäckerei und Konditorei umzubauen und zeitgemäß einzurichten sowie den Backofen in einen modernen und besseren Zustand zu bringen. Für den Fall der Auflösung des Vertrages verzichtete der Pächter auf eine ganze oder teilweise Ablöse der in die Umbauten, Installationen und ortsfesten Einrichtungen investierten Beträge, wogegen Einrichtungsgegenstände und Maschinen, die nicht in dem Übernahmsverzeichnis aufscheinen, im Besitz des Pächters bleiben sollten. Als Auflösungsgrund wurde ua die Verhängung des Konkurses oder die Eröffnung des gerichtlichen Ausgleichsverfahrens über das Vermögen des Pächters bestimmt. Dieser verpflichtete sich im Punkt XVI schließlich, die vorhandenen Einrichtungen auf die Dauer der Pachtzeit für die Herstellung und den Verkauf von Bäckereierzeugnissen zu verwenden, und in einem weiteren Punkt, im Hause keinerlei Getränke zu verkaufen oder zu vertreiben. Nach seinen Feststellungen waren im Zeitpunkte der Bestandgabe an den Vater des Klägers der Beklagte und Ing. * F* je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft. Schon der Vater und der Großvater des zweiten Hälfteeigentümers hatten im Haus eine Bäckerei geführt. Ihnen folgte * R*, der die Bäckerei bis 31. 12. 1958 betrieb und auch Süßwaren verkaufte. Die Einrichtung des Betriebes gehörte nicht ihm, sondern F*, R* hatte aber einen eigenen Gewerbeschein. Da er die letzte Zeit kränklich war, verlief sich ein Teil der Kunden und R* war gezwungen, zum Jahresende 1958 das Bestandverhältnis zu beenden. Die damaligen Hauseigentümer verhandelten mit mehreren Interessenten, doch war es ihnen schließlich recht, daß wieder ein Bäckermeister ins Haus kam. Der Vater der Klägers meldete schon mit 1. 1. 1959 die Verlegung seines Filialbetriebes in das Haus D* an. Der Bäckereibetrieb wurde aber nicht gleich im Jänner eröffnet, sondern erst später als der Verkauf der Backwaren, zumal der Vater des Klägers seinen Hauptbetrieb in einer anderen Straße hatte. Das Geschäft ging in der ersten Zeit noch nicht gut, der Vater des Klägers mußte erst wieder einen Kundenstock schaffen und nahm verschiedene Umbauten vor. Die gegenseitigen Rechtsbeziehungen wurden im Pachtvertrag vom 15. 2. 1960 niedergelegt. Nach seinen wesentlichen Punkten überließen die Verpächter dem Pächter „das Bäckereigeschäft ab 1. 2. 1960 gegen einen wertgesicherten Pachtschilling; zu den zum Bäckereigeschäft gehörigen und in Pacht gegebenen Räumen gehörten ua das „derzeit“ in Benützung stehende Geschäftslokal, die bereits für die Teigwarenherstellung eingerichtete Kammer, ein leerstehendes Gassenzimmer, die anschließende Backküche mit Backofen und die Backstube mit anschließender Mehlkammer. Der Pächter verpflichtete sich, die Beständräumlichkeiten in gutem Zustand zu erhalten und die übernommenen Mobilien, wenn verbraucht, durch andere zu ersetzen, sodaß der Gesamtzustand bei Rückübernahme des verpachteten Gutes durch die Verpächter der Zahl nach dem (nicht vorgelegten) Übernahmsverzeichnis entspricht. Der Pächter übernahm die Kosten für Erhaltung, Reparaturen, Installationen, Neueinstellung von Maschinen und deren Instandhaltung und verpflichtete sich, innerhalb der nächsten drei Jahre das derzeit leerstehende Gassenzimmer in ein Geschäftslokal für Bäckerei und Konditorei umzubauen und zeitgemäß einzurichten sowie den Backofen in einen modernen und besseren Zustand zu bringen. Für den Fall der Auflösung des Vertrages verzichtete der Pächter auf eine ganze oder teilweise Ablöse der in die Umbauten, Installationen und ortsfesten Einrichtungen investierten Beträge, wogegen Einrichtungsgegenstände und Maschinen, die nicht in dem Übernahmsverzeichnis aufscheinen, im Besitz des Pächters bleiben sollten. Als Auflösungsgrund wurde ua die Verhängung des Konkurses oder die Eröffnung des gerichtlichen Ausgleichsverfahrens über das Vermögen des Pächters bestimmt. Dieser verpflichtete sich im Punkt römisch sechzehn schließlich, die vorhandenen Einrichtungen auf die Dauer der Pachtzeit für die Herstellung und den Verkauf von Bäckereierzeugnissen zu verwenden, und in einem weiteren Punkt, im Hause keinerlei Getränke zu verkaufen oder zu vertreiben.

In der Folge baute der Vater des Klägers das frühere Schlafzimmer R* vereinbarungsgemäß in ein Geschäftslokal um, während im früheren Burschenzimmer die Teigwarenerzeugung aufgenommen wurde. Hingegen wurden die ehemals von R* benützten Geschäftsräume (richtig: die Verkaufsräume) an die Hauseigentümer zurückgestellt. Im Jahre 1969 kam es zu einer Änderung des Pachtvertrages. Inzwischen war nämlich die Backwarenerzeugung im Haus der

Streitteile im Verhältnis zu dem modernen Hauptbetrieb des Vaters des Klägers unmodern geworden und dieser ersuchte deshalb den damaligen Hälfteigentümer Ing. F*, ihn von der Verpflichtung der Erzeugung von Backwaren zu befreien. Da dem Beklagten die rechtliche Bedeutung des Unterschieds zwischen Miete und Pacht bekannt war, fürchtete er, daß bei Wegfall der Backverpflichtung der Vater des Klägers behaupten würde, es handle sich nicht um Pacht, sondern um Miete. So kam es am 29. 6. 1969 zur Unterfertigung eines schriftlichen Protokolls, wonach der Vater des Klägers mit Einverständnis der Verpächter „von der Einhaltung des Art XVI des Pachtvertrages vom 15. 2. 1960 enthoben“ wurde, wogegen der Vater des Klägers sein bisheriges Eigentumsrecht an der in seiner Benützung verbleibenden Teigwarenmaschine an die Verpächter abtrat. Der Bestandnehmer anerkannte ausdrücklich, daß durch diese Vereinbarung der Pachtvertrag nur unwesentlich geändert werde und daher nach wie vor eine Unternehmenspacht zum Gegenstand habe. Dieser Punkt wurde über ausdrückliches Verlangen des Beklagten in das Protokoll aufgenommen. Nach Ende der mit 31. 1. 1975 vereinbarten Bestandszeit kam es mangels Einigung zu keinem neuen Vertrag, doch wurde das Bestandsverhältnis wie bisher fortgesetzt. In der Folge baute der Vater des Klägers das frühere Schlafzimmer R* vereinbarungsgemäß in ein Geschäftslokal um, während im früheren Burschenzimmer die Teigwarenerzeugung aufgenommen wurde. Hingegen wurden die ehemals von R* benützten Geschäftsräume (richtig: die Verkaufsräume) an die Hauseigentümer zurückgestellt. Im Jahre 1969 kam es zu einer Änderung des Pachtvertrages. Inzwischen war nämlich die Backwarenerzeugung im Haus der Streitteile im Verhältnis zu dem modernen Hauptbetrieb des Vaters des Klägers unmodern geworden und dieser ersuchte deshalb den damaligen Hälfteigentümer Ing. F*, ihn von der Verpflichtung der Erzeugung von Backwaren zu befreien. Da dem Beklagten die rechtliche Bedeutung des Unterschieds zwischen Miete und Pacht bekannt war, fürchtete er, daß bei Wegfall der Backverpflichtung der Vater des Klägers behaupten würde, es handle sich nicht um Pacht, sondern um Miete. So kam es am 29. 6. 1969 zur Unterfertigung eines schriftlichen Protokolls, wonach der Vater des Klägers mit Einverständnis der Verpächter „von der Einhaltung des Artikel römisch sechzehn, des Pachtvertrages vom 15. 2. 1960 enthoben“ wurde, wogegen der Vater des Klägers sein bisheriges Eigentumsrecht an der in seiner Benützung verbleibenden Teigwarenmaschine an die Verpächter abtrat. Der Bestandnehmer anerkannte ausdrücklich, daß durch diese Vereinbarung der Pachtvertrag nur unwesentlich geändert werde und daher nach wie vor eine Unternehmenspacht zum Gegenstand habe. Dieser Punkt wurde über ausdrückliches Verlangen des Beklagten in das Protokoll aufgenommen. Nach Ende der mit 31. 1. 1975 vereinbarten Bestandszeit kam es mangels Einigung zu keinem neuen Vertrag, doch wurde das Bestandsverhältnis wie bisher fortgesetzt.

Nach der Rechtsansicht des Erstrichters ist der ursprüngliche Bestandvertrag zwischen dem Vater des Klägers, dem Beklagten und dem damaligen zweiten Hälfteigentümer zutreffend als Pachtvertrag abgeschlossen worden, wenn auch nicht alle wichtigen Merkmale der Unternehmenspacht vorlagen. Ungeachtet der kurzzeitigen Schließung des Geschäftes sei ein lebendes Unternehmen übergeben worden, weil sich die Räume an einem der belebtesten Punkte der Hauptgeschäftsstraße von * befinden, sodaß der Bestandnehmer auf jeden Fall damit rechnen konnte, daß die früheren Kunden R* bald wieder bei ihm einkaufen würden. Die Einrichtungsgegenstände seien von den Hauseigentümern zur Verfügung gestellt worden und der Bestandnehmer habe sich verpflichten müssen, sie für die Dauer der Bestandszeit zur Herstellung und zum Verkauf von Bäckereierzeugnissen zu verwenden, sodaß auch Betriebspflicht bestanden habe. Der Wechsel des Verkauflokales von einem Raum rechts des Haustores in einen Raum links davon habe keine Rolle gespielt. Das Pachtverhältnis sei auch in der Folge nicht in ein Mietverhältnis übergegangen. Zu der Vereinbarung im Jahr 1969 sei es über Ersuchen des Vaters des Klägers gekommen, der von der Betriebspflicht lediglich hinsichtlich der Erzeugung entbunden werden wollte. Die Betriebspflicht sei daher nicht hinsichtlich des Verkaufes der Backwaren aufgehoben worden. Der Vater des Klägers habe auch ausdrücklich anerkannt, daß nach wie vor Unternehmenspacht vorliege. Unter den besonderen Verhältnissen komme dieser einverständlichen Qualifizierung rechtliche Bedeutung zu. Eine andere Beurteilung würde zum unbilligen Ergebnis führen, daß das Eingehen des Beklagten und des zweiten Hälfteigentümers auf das Ersuchen des Pächters, die Betriebspflicht einzuschränken, die Stellung der Bestandgeber bedeutend geschwächt hätte. Der spätere Erwerb des Hälfteigentums der Liegenschaft durch den Pächter könne an der Rechtsnatur des Bestandsverhältnisses nichts ändern. Der Beklagte bestehe daher mit Recht darauf, daß ein Pachtvertrag und nicht ein Mietverhältnis vorliege.

Das Berufungsgericht gab der vom Kläger erhobenen Berufung nicht Folge. Es übernahm die Feststellungen des Erstrichters als unbedenklich und trat seiner rechtlichen Beurteilung im wesentlichen bei. Darüber hinaus sei die Vereinbarung vom 29. Juni 1969 als Vergleich anzusehen, mit dem die Rechtsnatur des Bestandsverhältnisses bindend festgelegt worden sei.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhebt der Kläger Revision wegen Aktenwidrigkeit, Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Klage oder Aufhebung des Berufungsurteiles und Rückverweisung der Rechtssache an eine der Vorinstanzen.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Als aktenwidrig sowie unter dem Gesichtspunkt einer Mangelhaftigkeit des Verfahrens rügt der Revisionswerber, daß das Berufungsgericht in einigen Punkten ohne Beweiswiederholung von den Feststellungen des Erstrichters abgegangen sei. Dieser Vorwurf ist zum Teil unberechtigt, zum anderen Teil betrifft er Tatfragen, denen keine entscheidende Bedeutung zukommt. So genügt die vom Erstrichter getroffene Feststellung, daß schon lange vor der Bestandnahme durch den Vater des Klägers zunächst Vorfahren des Hälfteeigentümers F* und dann * R* eine Bäckerei im Hause betrieben, ohne daß es darauf ankäme, ob R* geradezu den Gewerbebetrieb in Bestand genommen hatte. Daß als Nächstem dem Vater des Klägers der „Bäckereibetrieb“ in Bestand gegeben worden sei, hat der Erstrichter allerdings nicht als Tatsache festgestellt. Aber auch das Berufungsgericht ist bei der rechtlichen Beurteilung nicht von einer solchen, bereits rechtlich qualifizierenden Annahme ausgegangen, sondern hat die im einzelnen festgestellten tatsächlichen Umstände auf das Überwiegen der Kriterien für Miete oder Unternehmenspacht geprüft. Zur Frage eines zeitlichen Intervalls zwischen der Beendigung des Bestandverhältnisses R* und der gewerblichen Tätigkeit des Vaters des Klägers im Hause hatte schon der Erstrichter auf Grund der Gewerbeakten festgestellt, daß der Vater des Revisionswerbers die Verlegung seines Filialbetriebes bereits mit dem 1. Jänner 1959, also im unmittelbaren Anschluß (nach den Gewerbeakten sogar schon am 7. 11. 1958) an das Ende des Bestandverhältnisses R* (zum Jahresende 1958) angezeigt hat. Das Berufungsgericht scheint allerdings davon auszugehen, daß ebenso „unmittelbar“ nach der Beendigung des Pachtverhältnisses R* nun der Vater des Klägers mit dem Verkauf von Backwaren im Haus der Streitteile begonnen habe. Dies ergibt sich nicht klar genug aus den Feststellungen des Erstrichters, wenngleich dieser ausführt, der Bäckereibetrieb sei nicht gleich im Jänner (nach dem Zusammenhang: 1959), sondern später als der Verkauf der Backwaren eröffnet worden. Aber selbst wenn die Bestandgabe entsprechend dem Vertrag vom 15. Februar 1960 erst ab 1. Februar 1960 erfolgt sein sollte, käme einer solchen Unterbrechung der Unternehmensführung noch keine entscheidende Bedeutung zu (näheres unten). Die weitere Annahme des Berufungsgerichtes, daß der Vater des Klägers mit der Vereinbarung vom 29. Juni 1969 seiner Betriebspflicht lediglich hinsichtlich der Erzeugung von Backwaren entbunden worden sei, ist nicht allein am Wortlaut des Punktes 1.) der Urkunde Beilage 3 und des dort bezogenen Art XVI des Pachtvertrages vom 15. Februar 1960, Beilage 2, zu messen. Schon der Erstrichter hat unter Mitberücksichtigung weiterer Beweismittel festgestellt, daß es zur Vertragsänderung infolge des Ersuchens des Vaters des Klägers kam, ihn von der Verpflichtung (nur) der Erzeugung von Backwaren zu entbinden, sodaß auch schon nach Ansicht des Erstrichters die Betriebspflicht sodann nur hinsichtlich des Erzeugungsbetriebes, nicht aber hinsichtlich des Verkaufes der Backwaren aufgehoben wurde (§ 80, 84). Die Wiedergabe und Mitübernahme dieser Feststellung im Tatsachenbereich kann somit weder eine Aktenwidrigkeit noch eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens begründen. Ob die im Jahr 1969 ins Eigentum der Bestandgeber übertragene Teigwarenmaschine ein wesentliches Betriebsmittel darstellt, ist wieder aus rechtlichen Gründen bedeutungslos. Soweit eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens in der Unterlassung weiterer, angeblich rechtserheblicher Feststellungen erblickt wird, handelt es sich bereits um eine Ausführung der Rechtsrüge. Als aktenwidrig sowie unter dem Gesichtspunkt einer Mangelhaftigkeit des Verfahrens rügt der Revisionswerber, daß das Berufungsgericht in einigen Punkten ohne Beweiswiederholung von den Feststellungen des Erstrichters abgegangen sei. Dieser Vorwurf ist zum Teil unberechtigt, zum anderen Teil betrifft er Tatfragen, denen keine entscheidende Bedeutung zukommt. So genügt die vom Erstrichter getroffene Feststellung, daß schon lange vor der Bestandnahme durch den Vater des Klägers zunächst Vorfahren des Hälfteeigentümers F* und dann * R* eine Bäckerei im Hause betrieben, ohne daß es darauf ankäme, ob R* geradezu den Gewerbebetrieb in Bestand genommen hatte. Daß als Nächstem dem Vater des Klägers der „Bäckereibetrieb“ in Bestand gegeben worden sei, hat der Erstrichter allerdings nicht als Tatsache festgestellt. Aber auch das Berufungsgericht ist bei der rechtlichen Beurteilung nicht von einer solchen, bereits rechtlich qualifizierenden Annahme ausgegangen, sondern hat die im einzelnen festgestellten tatsächlichen Umstände auf das Überwiegen der Kriterien für Miete oder Unternehmenspacht geprüft. Zur Frage eines zeitlichen Intervalls zwischen der Beendigung des Bestandverhältnisses R* und der

gewerblichen Tätigkeit des Vaters des Klägers im Hause hatte schon der Erstrichter auf Grund der Gewerbeakten festgestellt, daß der Vater des Revisionswerbers die Verlegung seines Filialbetriebes bereits mit dem 1. Jänner 1959, also im unmittelbaren Anschluß (nach den Gewerbeakten sogar schon am 7. 11. 1958) an das Ende des Bestandverhältnisses R* (zum Jahresende 1958) angezeigt hat. Das Berufungsgericht scheint allerdings davon auszugehen, daß ebenso „unmittelbar“ nach der Beendigung des Pachtverhältnisses R* nun der Vater des Klägers mit dem Verkauf von Backwaren im Haus der Streitteile begonnen habe. Dies ergibt sich nicht klar genug aus den Feststellungen des Erstrichters, wenngleich dieser ausführt, der Bäckereibetrieb sei nicht gleich im Jänner (nach dem Zusammenhang: 1959), sondern später als der Verkauf der Backwaren eröffnet worden. Aber selbst wenn die Bestandgabe entsprechend dem Vertrag vom 15. Februar 1960 erst ab 1. Februar 1960 erfolgt sein sollte, käme einer solchen Unterbrechung der Unternehmensführung noch keine entscheidende Bedeutung zu (näheres unten). Die weitere Annahme des Berufungsgerichtes, daß der Vater des Klägers mit der Vereinbarung vom 29. Juni 1969 seiner Betriebspflicht lediglich hinsichtlich der Erzeugung von Backwaren entbunden worden sei, ist nicht allein am Wortlaut des Punktes 1.) der Urkunde Beilage 3 und des dort bezogenen Artikel römisch sechzehn, des Pachtvertrages vom 15. Februar 1960, Beilage 2, zu messen. Schon der Erstrichter hat unter Mitberücksichtigung weiterer Beweismittel festgestellt, daß es zur Vertragsänderung infolge des Ersuchens des Vaters des Klägers kam, ihn von der Verpflichtung (nur) der Erzeugung von Backwaren zu entbinden, sodaß auch schon nach Ansicht des Erstrichters die Betriebspflicht sodann nur hinsichtlich des Erzeugungsbetriebes, nicht aber hinsichtlich des Verkaufes der Backwaren aufgehoben wurde (S 80, 84). Die Wiedergabe und Mitübernahme dieser Feststellung im Tatsachenbereich kann somit weder eine Aktenwidrigkeit noch eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens begründen. Ob die im Jahr 1969 ins Eigentum der Bestandgeber übertragene Teigwarenmaschine ein wesentliches Betriebsmittel darstellt, ist wieder aus rechtlichen Gründen bedeutungslos. Soweit eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens in der Unterlassung weiterer, angeblich rechtserheblicher Feststellungen erblickt wird, handelt es sich bereits um eine Ausführung der Rechtsrüge.

Die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen ist jedoch im Ergebnis zu billigen. Diese sind mit Recht davon ausgegangen, daß die Unterscheidung zwischen bloßer Raummiete und Unternehmenspacht nach den gesamten Umständen des Einzelfalles zu treffen ist, wobei allgemein gültige Rechtssätze nicht aufgestellt werden können, wesentliche Kriterien eines Pachtvertrages aber die Betriebspflicht und das wirtschaftliche Interesse des Bestandgebers an der Tatsache und der Art des Betriebes sind (MietSlg 20.113, 28.117 uva). In diesem Sinn haben die Vorinstanzen mit Recht dem Umstand wichtige Bedeutung beigemessen, daß zur Liegenschaft der Streitteile ein radiziertes Bäckereigewerbe gehörte, daß ein solches Gewerbe seit Jahrzehnten dort betrieben wurde und daß dem Vater des Klägers bei der Bestandgabe durch den Punkt XVI des Pachtvertrages die Pflicht zum Betrieb dieses Gewerbes durch Herstellung und Verkauf von Bäckereierzeugnissen auf erlegt wurde. Dazu kommt, daß die übergebenen Räumlichkeiten nach ihrer Aufzählung für das Bäckereigewerbe geeignet und wenigstens zum Teil dafür auch eingerichtet waren und daß Mobilien mitübergeben wurden, die im Fall des Verbrauches durch andere zu ersetzen waren. Die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen ist jedoch im Ergebnis zu billigen. Diese sind mit Recht davon ausgegangen, daß die Unterscheidung zwischen bloßer Raummiete und Unternehmenspacht nach den gesamten Umständen des Einzelfalles zu treffen ist, wobei allgemein gültige Rechtssätze nicht aufgestellt werden können, wesentliche Kriterien eines Pachtvertrages aber die Betriebspflicht und das wirtschaftliche Interesse des Bestandgebers an der Tatsache und der Art des Betriebes sind (MietSlg 20.113, 28.117 uva). In diesem Sinn haben die Vorinstanzen mit Recht dem Umstand wichtige Bedeutung beigemessen, daß zur Liegenschaft der Streitteile ein radiziertes Bäckereigewerbe gehörte, daß ein solches Gewerbe seit Jahrzehnten dort betrieben wurde und daß dem Vater des Klägers bei der Bestandgabe durch den Punkt römisch sechzehn des Pachtvertrages die Pflicht zum Betrieb dieses Gewerbes durch Herstellung und Verkauf von Bäckereierzeugnissen auf erlegt wurde. Dazu kommt, daß die übergebenen Räumlichkeiten nach ihrer Aufzählung für das Bäckereigewerbe geeignet und wenigstens zum Teil dafür auch eingerichtet waren und daß Mobilien mitübergeben wurden, die im Fall des Verbrauches durch andere zu ersetzen waren.

Die Einwände des Revisionswerbers – der übrigens in der Klage selbst noch auf dem Standpunkt ursprünglicher Pacht gestanden war – schlagen demgegenüber nicht durch. Daß Art XVI des Vertrages anders als im Sinne einer Betriebspflicht verstanden werden könnte, ist schon deshalb ohne Bedeutung, weil feststeht, daß der Vater des Klägers in der Folge eine teilweise Entbindung von dieser Betriebspflicht anstrebte. Die Regelung über die Erhaltung und den Ersatz von Inventar spricht zumindest eher für eine Verpachtung als für Miete. Richtig ist wohl wieder, daß der Vater des Klägers das Unternehmen erst wieder auf den früheren Stand bringen mußte und zu diesem Zweck verschiedene

Umbauten vornahm, durch die zugleich die Lage der Betriebsräume zum Teil verändert wurde. Letzteres spielt jedoch keine Rolle, weil der Sitz des Unternehmens im gleichen Haus nur unwesentlich geändert wurde. Aber auch der Wiederaufbau des zum Teil verlaufenen Kundenstocks ist nicht entscheidend. Selbst ein stillgelegtes Unternehmen kann den Gegenstand eines Pachtvertrages bilden, wenn nach den Umständen nicht von einer dauernden Stilllegung gesprochen werden muß (MietSlg 20.113 ua). Letzteres haben die Vorinstanzen im vorliegenden Fall mit Recht verneint, weil sich der Vater des Klägers infolge der günstigen Lage des Geschäftes und der nicht langen Zeit der Geschäftsschließung den früheren Kundenstock rasch wieder verschaffen konnte. Die wirtschaftliche Bedeutung des Bestandgegenstands lag deshalb, wie die Vorinstanzen richtig erkannten, nicht in den überlassenen Räumlichkeiten, sondern in den immer noch vorhandenen immateriellen Werten des Bäckereiunternehmens. Dadurch unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem in der Revision zitierten Fall der Entscheidung MietSlg 28.121, bei dem Gegenstand des Bestandvertrages ein Saal war, der für den beabsichtigten Zweck erst adaptiert werden mußte. Soweit hier Umbauten stattfanden, betrafen sie bloß den teilweisen Austausch des früher von R* verwendeten Bestandgegenstandes. Feststellungsfremd ist die Meinung des Klägers, daß auf Seite der Bestandgeber lediglich der Zinsertrag von Bedeutung gewesen sei und der Beklagte die Anwendung der Schutzbestimmungen des Mietengesetzes verhindern wollte. Andere Bestimmungen des Bestandvertrages sind, wie der Revisionswerber selbst erkennt, für die Beurteilung der Rechtsnatur des Vertrages bestenfalls wertneutral, so die Bezeichnung des „Bäckereigeschäftes“ als Bestandgegenstand und die Vereinbarung eines hilfsweisen Wertsicherungsmaßstabes nach dem Mischerlohn im Bäckereigewerbe. Auch das vereinbarte Konkurrenzverbot hinsichtlich des Verkaufs von Getränken gehört hierher, weil es entgegen der Meinung des Revisionswerbers in keinem unlösbaren Gegensatz zur vereinbarten Pflicht des Betriebes der Bäckerei steht. Die Einwände des Revisionswerbers – der übrigens in der Klage selbst noch auf dem Standpunkt ursprünglicher Pacht gestanden war – schlagen demgegenüber nicht durch. Daß Artikel römisch sechzehn, des Vertrages anders als im Sinne einer Betriebspflicht verstanden werden könnte, ist schon deshalb ohne Bedeutung, weil feststeht, daß der Vater des Klägers in der Folge eine teilweise Entbindung von dieser Betriebspflicht anstrebte. Die Regelung über die Erhaltung und den Ersatz von Inventar spricht zumindest eher für eine Verpachtung als für Miete. Richtig ist wohl wieder, daß der Vater des Klägers das Unternehmen erst wieder auf den früheren Stand bringen mußte und zu diesem Zweck verschiedene Umbauten vornahm, durch die zugleich die Lage der Betriebsräume zum Teil verändert wurde. Letzteres spielt jedoch keine Rolle, weil der Sitz des Unternehmens im gleichen Haus nur unwesentlich geändert wurde. Aber auch der Wiederaufbau des zum Teil verlaufenen Kundenstocks ist nicht entscheidend. Selbst ein stillgelegtes Unternehmen kann den Gegenstand eines Pachtvertrages bilden, wenn nach den Umständen nicht von einer dauernden Stilllegung gesprochen werden muß (MietSlg 20.113 ua). Letzteres haben die Vorinstanzen im vorliegenden Fall mit Recht verneint, weil sich der Vater des Klägers infolge der günstigen Lage des Geschäftes und der nicht langen Zeit der Geschäftsschließung den früheren Kundenstock rasch wieder verschaffen konnte. Die wirtschaftliche Bedeutung des Bestandgegenstands lag deshalb, wie die Vorinstanzen richtig erkannten, nicht in den überlassenen Räumlichkeiten, sondern in den immer noch vorhandenen immateriellen Werten des Bäckereiunternehmens. Dadurch unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem in der Revision zitierten Fall der Entscheidung MietSlg 28.121, bei dem Gegenstand des Bestandvertrages ein Saal war, der für den beabsichtigten Zweck erst adaptiert werden mußte. Soweit hier Umbauten stattfanden, betrafen sie bloß den teilweisen Austausch des früher von R* verwendeten Bestandgegenstandes. Feststellungsfremd ist die Meinung des Klägers, daß auf Seite der Bestandgeber lediglich der Zinsertrag von Bedeutung gewesen sei und der Beklagte die Anwendung der Schutzbestimmungen des Mietengesetzes verhindern wollte. Andere Bestimmungen des Bestandvertrages sind, wie der Revisionswerber selbst erkennt, für die Beurteilung der Rechtsnatur des Vertrages bestenfalls wertneutral, so die Bezeichnung des „Bäckereigeschäftes“ als Bestandgegenstand und die Vereinbarung eines hilfsweisen Wertsicherungsmaßstabes nach dem Mischerlohn im Bäckereigewerbe. Auch das vereinbarte Konkurrenzverbot hinsichtlich des Verkaufs von Getränken gehört hierher, weil es entgegen der Meinung des Revisionswerbers in keinem unlösbaren Gegensatz zur vereinbarten Pflicht des Betriebes der Bäckerei steht.

Mit Recht bekämpft der Revisionswerber allerdings die Meinung des Berufungsgerichtes, daß die Vereinbarung vom 29. Juni 1969 im Sinne eines Vergleiches die Rechtsnatur des Bestandverhältnisses bindend festgestellt habe. Abgesehen davon, daß damals über das alte Rechtsverhältnis kein Streit oder Zweifel bestand (vgl § 1380 ABGB), hätten die zwingenden Vorschriften des Mietengesetzes anläßlich einer wesentlichen Änderung der Rechtsnatur auch durch Vergleich nicht umgangen werden können, so daß auch die Bezeichnung des neuen Vertrages durch die Parteien für die rechtliche Beurteilung nicht entscheidend wäre (vgl. MietSlg 22.113 f., 25.113 uva). Die damaligen

Vertragspartner hätten also ebenso wie beim ersten Vertragsabschluß auch nicht bei der Vertragsänderung wirksam vereinbaren können, daß ein in Wahrheit dem Mietengesetz unterliegendes Bestandverhältnis diesem Gesetz nicht unterstehe. Auch Vergleich oder Anerkenntnis waren, wenn sie gleichzeitig mit der Vereinbarung eines neuen Vertragsinhaltes erfolgten, nicht geeignet, gegenteilige Folgen zwingenden Rechtes zu beseitigen. In diesem Umfang vermag auch die Meinung der Vorinstanzen nicht zu überzeugen, daß die Mißachtung des geäußerten Vertragswillens unbillig wäre, weil der Vater des Klägers auf die Vertragsänderung gedrängt hatte. Wäre das geänderte Bestandverhältnis unter den Mietenschutz gefallen, so hätten die Bestandgeber dem nur durch die Ablehnung der Wünsche des Bestandnehmers begegnen können. Die gleichen Grundsätze sind auch auf die Frage anzuwenden, welche Bedeutung dem weiteren Zugeständnis zukommt, daß durch die neue Vereinbarung „der Pachtvertrag nur unwesentlich geändert wurde“. Waren die Änderungen in Wahrheit wesentlich, dann war auch dieses Anerkenntnis unwirksam. Mit Recht bekämpft der Revisionswerber allerdings die Meinung des Berufungsgerichtes, daß die Vereinbarung vom 29. Juni 1969 im Sinne eines Vergleiches die Rechtsnatur des Bestandverhältnisses bindend festgestellt habe. Abgesehen davon, daß damals über das alte Rechtsverhältnis kein Streit oder Zweifel bestand (vergleiche Paragraph 1380, ABGB), hätten die zwingenden Vorschriften des Mietengesetzes anläßlich einer wesentlichen Änderung der Rechtsnatur auch durch Vergleich nicht umgangen werden können, so daß auch die Bezeichnung des neuen Vertrages durch die Parteien für die rechtliche Beurteilung nicht entscheidend wäre (vergleiche MietSlg 22.113 f., 25.113 uva). Die damaligen Vertragspartner hätten also ebenso wie beim ersten Vertragsabschluß auch nicht bei der Vertragsänderung wirksam vereinbaren können, daß ein in Wahrheit dem Mietengesetz unterliegendes Bestandverhältnis diesem Gesetz nicht unterstehe. Auch Vergleich oder Anerkenntnis waren, wenn sie gleichzeitig mit der Vereinbarung eines neuen Vertragsinhaltes erfolgten, nicht geeignet, gegenteilige Folgen zwingenden Rechtes zu beseitigen. In diesem Umfang vermag auch die Meinung der Vorinstanzen nicht zu überzeugen, daß die Mißachtung des geäußerten Vertragswillens unbillig wäre, weil der Vater des Klägers auf die Vertragsänderung gedrängt hatte. Wäre das geänderte Bestandverhältnis unter den Mietenschutz gefallen, so hätten die Bestandgeber dem nur durch die Ablehnung der Wünsche des Bestandnehmers begegnen können. Die gleichen Grundsätze sind auch auf die Frage anzuwenden, welche Bedeutung dem weiteren Zugeständnis zukommt, daß durch die neue Vereinbarung „der Pachtvertrag nur unwesentlich geändert wurde“. Waren die Änderungen in Wahrheit wesentlich, dann war auch dieses Anerkenntnis unwirksam.

Die somit noch zu lösende Frage, ob durch die Zusatzvereinbarung vom 29. Juni 1969 der Bestandgegenstand von einer Unternehmenspacht in ein bloßes Mietverhältnis über ein Geschäftslokal geändert wurde, ist jedoch von den Vorinstanzen ebenfalls mit Recht verneint worden. Ausgehend von der Feststellung, daß der Vater des Klägers damals nur teilweise von seiner Betriebspflicht befreit wurde (siehe oben), haben sich die wesentlichen Umstände des Vertrages nicht entscheidend geändert. Das Unternehmen des Bäckereibetriebes blieb am Leben, zumal nicht nur das Verkaufsgeschäft weitergeführt wurde, sondern auch eine in die Branche fallende Teigwarenerzeugung. Diese Umstände beließen den Verpächtern die Aussicht, nach Ende des Bestandverhältnisses wiederum das lebende Unternehmen einer Bäckerei insbesondere mit dem Kundenstock zu verwerten, ohne daß es auf den wirtschaftlichen Wert der bei dieser Gelegenheit an die Verpächter übertragenen Teigwarenmaschine ankäme. Auch die Zusage des Vaters des Klägers, nach Möglichkeit Teile des Bestandobjektes dem Verpächter zur Verfügung zu stellen, ist entgegen der Meinung des Revisionswerbers für die Rechtsnatur des geänderten Bestandverhältnisses ohne Bedeutung. Einerseits enthielt die Zusage keine Rechtsverpflichtung (sie wurde auch bisher nicht erfüllt) und andererseits gilt auch hier, daß Veränderungen im Umfang des Bestandgegenstandes keinen Einfluß haben, so lange das gepachtete Unternehmen weiter betrieben wird.

Als letztes bekämpft der Revisionswerber die Rechtsansicht der Vorinstanzen, daß seine Rechtsnachfolge einerseits im Bestandrecht nach seinem Vater und andererseits im Hälfteeigentum der Liegenschaft nach R* F* das Pachtverhältnis nicht aufgespalten oder „zu einer confusio geführt“ habe. Die vom Kläger gewünschte Konstruktion, daß er nun ungeachtet der ursprünglichen Bestandgabe eines Unternehmens unter dessen Aufspaltung geschützter Mieter der Bestandsräume geworden sei, ist abzulehnen. Auszugehen ist davon, daß der Vater des Klägers keine Miteigentumsrechte besaß, als er das Unternehmen von beiden damaligen Miteigentümern pachtete. Die Bestandrechte waren bloß ein Bestandteil des Unternehmens. Die Übernahme dieses Unternehmens durch den Revisionswerber hat zu keiner Aufspaltung des Bestandverhältnisses geführt. Eine solche wäre nur in Betracht gekommen, wenn die Hauseigentümer damals der Übertragung der Bestandrechte mit dem Unternehmen ihre Zustimmung versagt hätten. Dies hat der Kläger nicht einmal behauptet. Es blieb deshalb beim einheitlichen

Bestandverhältnis über das Unternehmen samt dem Bestandrecht. Aber auch der spätere Erwerb des Hälfteeigentums an der Liegenschaft konnte die Rechtsstellung des Klägers als Unternehmenspächter gegenüber dem zweiten Hälfteeigentümer und Verpächter nicht verbessern. Nur auf seiner Seite vereinigten sich nun das Miteigentum zur Hälfte und die Bestandnehmereigenschaft. Gegenüber dem anderen Hälfteeigentümer blieb das Sonderrechtsverhältnis im gleichen Umfang wie bisher erhalten. Der Erwerb des Hälfteeigentums der Liegenschaft konnte also dem Kläger, dessen Bestandrecht nun an der gemeinsamen Sache erhalten blieb (vgl. SZ 44/37), nicht die besseren Rechte eines Mieters jenes Geschäftslokales verschaffen, das der Kläger von der früheren Miteigentümergeinschaft im Rahmen des Unternehmens gepachtet hatte. Die vom Revisionswerber angeführte Entscheidung MietSlg 7.890 betrifft den anders gelagerten Fall des Verkaufs der Liegenschaft durch den alleinigen Verpächter eines Unternehmens. Als letztes bekämpft der Revisionswerber die Rechtsansicht der Vorinstanzen, daß seine Rechtsnachfolge einerseits im Bestandrecht nach seinem Vater und andererseits im Hälfteeigentum der Liegenschaft nach R* F* das Pachtverhältnis nicht aufgespalten oder „zu einer confusio geführt“ habe. Die vom Kläger gewünschte Konstruktion, daß er nun ungeachtet der ursprünglichen Bestandgabe eines Unternehmens unter dessen Aufspaltung geschützter Mieter der Bestandräume geworden sei, ist abzulehnen. Auszugehen ist davon, daß der Vater des Klägers keine Miteigentumsrechte besaß, als er das Unternehmen von beiden damaligen Miteigentümern pachtete. Die Bestandrechte waren bloß ein Bestandteil des Unternehmens. Die Übernahme dieses Unternehmens durch den Revisionswerber hat zu keiner Aufspaltung des Bestandverhältnisses geführt. Eine solche wäre nur in Betracht gekommen, wenn die Hauseigentümer damals der Übertragung der Bestandrechte mit dem Unternehmen ihre Zustimmung versagt hätten. Dies hat der Kläger nicht einmal behauptet. Es blieb deshalb beim einheitlichen Bestandverhältnis über das Unternehmen samt dem Bestandrecht. Aber auch der spätere Erwerb des Hälfteeigentums an der Liegenschaft konnte die Rechtsstellung des Klägers als Unternehmenspächter gegenüber dem zweiten Hälfteeigentümer und Verpächter nicht verbessern. Nur auf seiner Seite vereinigten sich nun das Miteigentum zur Hälfte und die Bestandnehmereigenschaft. Gegenüber dem anderen Hälfteeigentümer blieb das Sonderrechtsverhältnis im gleichen Umfang wie bisher erhalten. Der Erwerb des Hälfteeigentums der Liegenschaft konnte also dem Kläger, dessen Bestandrecht nun an der gemeinsamen Sache erhalten blieb (vergleiche SZ 44/37), nicht die besseren Rechte eines Mieters jenes Geschäftslokales verschaffen, das der Kläger von der früheren Miteigentümergeinschaft im Rahmen des Unternehmens gepachtet hatte. Die vom Revisionswerber angeführte Entscheidung MietSlg 7.890 betrifft den anders gelagerten Fall des Verkaufs der Liegenschaft durch den alleinigen Verpächter eines Unternehmens.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E801027

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0010OB00539.78.0412.000

Im RIS seit

16.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

16.02.2026

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