

# TE OGH 1989/5/31 8Ob640/88

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 31.05.1989

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kropfitsch, Dr.Huber, Dr.Schwarz und Dr.Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B\*\*\* FORST- UND A\*\*\* AFLENZ, 8623 Aflenz-Kurort, vertreten durch

Dr. Michael Zsizsik, Rechtsanwalt in Bruck/Mur, wider die beklagte Partei Friedrich H\*\*\*, Gastwirt, 8623 Aflenz, Bürgeralm 94, vertreten durch DDr. Ferdinand Gross und Dr. Ferdinand Gross jun., Rechtsanwälte in Kapfenberg, wegen Feststellung (Streitwert 80.000 S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Leoben als Berufungsgerichtes vom 19. Mai 1988, GZ R 296/88-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Bruck/Mur vom 16. Februar 1988, GZ 2 C 213/86-15, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, dem Beklagten die mit 4.243,80 S (einschließlich 385,80 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Mit "Pacht- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag" vom 20. Juli 1956 gab die klagende Partei dem Rechtsvorgänger der beklagten Partei zum Zwecke der Errichtung eines Schleppliftes mit Umlaufseil samt zugehöriger Berg- und Talstation vom Bürgeralmboden bis zur oberen Baumgrenze der sogenannten "Schönleiten" eine Grundfläche auf der Parzelle 491/1 (EZ 126 KG Aflenz) in Bestand.

Die klagende Partei begeht die Feststellung, das vorgenannte Bestandverhältnis unterliege nicht den Kündigungsschutzbestimmungen des § 30 MRG. Sie begründete dieses Begehren damit, das am 31. Dezember 1988 durch Zeitablauf endende Mietverhältnis sei zwar seinerzeit von den Kündigungsbestimmungen des Mietengesetzes betroffen gewesen, unterliege aber jetzt nicht mehr den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes, weil dieses auf die Vermietung bloßer Grundflächen nicht anwendbar sei. Der Beklagte wendete im wesentlichen ein, die Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes seien auch auf dieses Bestandverhältnis anzuwenden, weil dem Geschäftszweck dienende Superädifikate (Tal- und Bergstation) errichtet worden seien. Überdies mangle es der klagenden Partei am rechtlichen Interesse einer alsbaldigen Feststellung.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

Die klagende Partei als "Verpächter" und der Vater der beklagten Partei als "Pächter" schlossen am 20. Juli 1956 ein als "Pacht- und Dienstbarkeitsvertrag" bezeichnetes Übereinkommen, dessen wesentliche Bedingungen wörtlich wie folgt lauten:

-1-

Die Verpächterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 126

KG Aflenz (Bürgeralm).

Herr Friedrich H\*\*\* beabsichtigt, vom Bürgeralmboden auf die sogenannte Schönleiten, und zwar bis zur oberen Baumgrenze, einen Schischlepplift mit Umlaufseil samt zugehöriger Berg- und Talstation zu errichten.

-2-

Die bürgerliche Forst- und Almgemeinschaft Aflenz verpachtet nun an Herrn Friedrich H\*\*\* und dieser pachtet zum Zwecke der Errichtung des vorgenannten Schleppliftes einvernehmlich auszusteckende Grundflächen im Ausmaß von je höchstens 300 m<sup>2</sup> für die Berg- bzw. Talstation und die notwendigen Grundflächen für die Errichtung der Stützen. Der Pächter darf, sobald der gegenwärtig bestehende Schlepplift der B\*\*\* & T\*\*\* KG weggeräumt ist, mit seiner Talstation um circa 60 m in Richtung Almboden zurückgehen. Die bürgerliche Forst- und Almgemeinschaft Aflenz räumt Herrn H\*\*\* ferner das Recht ein, die einvernehmlich auszusteckende Trasse des Liftes zu befahren und zu begehen und durch die Benutzer des Liftes mit Schiern befahren zu lassen, sowie über den Luftraum der Trasse das Schleppseil und die Anhängevorrichtungen zu führen (Überführungsrecht).

Herr H\*\*\* ist weiters berechtigt, alle zur Anlage, zum Betriebe und zur Erhaltung dieser Liftanlage notwendigen Teile der Bürgeralm und die dahin führenden Wege zu betreten und zu befahren oder von ihm beauftragte Personen betreten oder befahren zu lassen.

-3-

Dieser Vertrag beginnt mit seiner Unterfertigung und endet 30 (dreißig) Jahre nach diesem Zeitpunkte."

Als Entgelt wurde ein "Pachtzins" von 2.000 S pro Jahr mit weiteren hier nicht relevanten Nebenabreden vereinbart. Auf Grund dieses Vertrages betreibt der Beklagte im Winter einen Schischlepplift als gewerblichen Betrieb, welcher derart gewinnbringend ist, daß er einen wesentlichen Teil des Einkommens des Beklagten bildet. Die Liftanlage besteht aus einer Talstation samt Antriebsscheibe und -aggregat, einer Bergstation mit einer einfachen Umlenkrolle, zu der fünf "A-Masten" führen, welche fest in der Erde verankert und in Beton eingegossen sind. Kurz vor dem Erreichen der Bergstation über die Lifttrasse befindet sich eine hölzerne Vorrichtung, die sogenannte "Bügelaufschlagplatte" (Beilage ./5), welche die Liftbügel nach dem Benützen durch die Schifahrer auffängt. Ferner gehören folgende Gebäude zur Liftanlage:

Im Bereich der Talstation ist mit einem Grundriß von etwa 4 x 3 m eine Kassenhütte in doppelwandiger Holzbauweise auf vier Holzpflocken ruhend, errichtet. Ein sogenanntes "Pultdach" deckt diesen eingeschoßigen beheizbaren Bau, zu dem die Schifahrer zwischen einer metallenen Leitvorrichtung gelangen (Beilage ./III). Daneben steht mit einer Seitenlänge von etwa 8 m ein rund 2,5 m hohes, in Massivbauweise aufgeführtes Gebäude mit einem Flachdach (Beilage ./II). Es ist ebenfalls beheizbar und dient als Aufenthaltsraum für das Personal, als Tank- und Heizöllagerraum und zur Aufbewahrung für die Schleppbügel des Liftes. An dieses ist ein Holzverschlag angebaut, in welchem der Dieseltank samt einer wasserdichten Ölauffangwanne untergebracht ist.

Im Bereich der Bergstation ist - wie die Kassenhütte der Talstation - eine doppelwandige Holzhütte auf einer Grundfläche von etwa 3 x 4 m errichtet. Sie ist auf Betonsteinen gelagert und mit dem Boden nicht fest verbunden, sondern mit Stahlketten auf allen vier Seiten gesichert.

Die Liftanlage ist behördlich genehmigt, die Betriebsbewilligung von der Bezirkshauptmannschaft Bruck/Mur ohne Einwendungen der klagenden Partei am 10. Mai 1979, GZ 4/2 Ha 4/16-1977 (Beilage ./2) erteilt. Der Beklagte verfügt auch über eine Konzession für den Betrieb dieses Schischleppliftes (Dekret der Bezirkshauptmannschaft Bruck/Mur vom 2. April 1979, GZ 4/1 Ha 69/7-1979).

Das Erstgericht bejahte das Feststellungsinteresse der klagenden Partei und qualifizierte den "Pacht- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag" nach dem Inhalt der darin eingeräumten Befugnisse und nach dem Hauptzweck des

Geschäftes als Mietvertrag. Die Rechtsprechung habe zum Betrieb von Tankstellen gemietete Flächen als dem Mietrechtsgesetz und dessen Kündigungsbeschränkung unterliegend angesehen; dies sei auch für eine Schlepliftanlage der Fall. Eine solche stelle zwar nicht eine Geschäftsräumlichkeit im allgemeinen Wortsinn dar, doch beziehe sich ein darüber geschlossener Mietvertrag auf ein Grundstück mit darauf errichteten Geschäftsraumsuperädikaten. Diese würden gegenüber der geschäftlichen Verwendung des unbebauten Grundstückes durchaus nicht in den Hintergrund treten. Wegen dieser Baulichkeiten sei davon auszugehen, daß die gemieteten Flächen dem Mietrechtsgesetz unterliegen.

Die von der klagenden Partei erhobene Berufung blieb erfolglos. Das Berufungsgericht übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis nicht zu bemängelnder Beweiswürdigung und urteilte diesen Sachverhalt rechtlich wie folgt:

Schon die bestrittene Behauptung der Klägerin, das vorliegende Bestandverhältnis sei den Kündigungsbeschränkungen der §§ 30 ff MRG nicht unterworfen, rechtfertigte die Bejahung des Feststellungsinteresses der klagenden Partei. Zutreffend sei der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag unabhängig von seiner Bezeichnung aufgrund seines Inhaltes und nach dem Hauptzweck des Geschäftes als Mietvertrag qualifiziert worden. Vertragszweck sei nämlich eindeutig der Betrieb einer Schlepliftanlage auf dem in Bestand genommenen Areal und nicht die einen Pachtvertrag kennzeichnende Bearbeitung bzw. Aufwendung von Fleiß und Mühe im Sinne des § 1091 ABGB.

Die Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes hätten sich auch auf leere, jedoch zu Geschäftszwecken in Bestand genommene Grundflächen bezogen, daher auch auf Schleplifte. Nach § 49 MRG in der Fassung der MRG-Novelle 1985 würden die Kündigungsbeschränkungen der §§ 19 bis 23 MG für jene Fälle, die nach den seit 1. Jänner 1982 geltenden MRG nicht mehr unter dessen Kündigungsschutzbestimmungen fielen, noch bis 31. Dezember 1988 gelten.

Im Gegensatz zum MG umfasse das MRG grundsätzlich nur noch die Raummiete, wie sich allein schon aus dem Text des § 1 MRG ergebe, in dessen Aufzählung von Geschäftsräumlichkeiten die Lagerplätze bewußt nicht mehr aufgenommen worden seien (425 BlgNR 15. GP, 30 f;

Würth-Zingher, MGR2 Anm. 2 zu § 1; Bydlinski, JBI 1984, 250;

SZ 57/194).

Zum Problem, ob die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG auch dann Platz greifen, wenn auf einem unbebaut gemieteten Grundstück vereinbarungsgemäß vom Mieter ein zu geschäftlichen Zwecken verwendetes Superädifikat errichtet wurde, habe der Oberste Gerichtshof - gestützt auf Bydlinski in JBI 1984, 241 ff - bereits mehrfach mit ausführlicher Begründung Stellung genommen. Danach handelte es sich bei Superädifikaten, die auf vermieteten Grundstücken errichtet werden, um Räume. Die Besonderheit bestehe darin, daß sie auf dem Mietgrundstück erbaut seien und ohne die Miete nicht Bestand haben könnten. Eine Raummiete im eigentlichen Sinne liege zwar nicht vor, die Erläuterungen zur RV des MRG ließen aber nicht den zwingenden Schluß auf eine bewußte gesetzgeberische Entscheidung gegen den Kündigungsschutz für Grundstücksmiete mit einem geschäftlichen Zwecken dienenden Superädifikat zu. Seit dem MRG sei die Problematik der Grundmiete mit Superädifikaten zu Zwecken der Wohnraumbeschaffung und der Grundmiete mit Superädifikaten zum Zwecke der geschäftlichen Betätigung weitgehend gleichartig. Schon bisher sei in der Rechtsprechung (MietSlg 10.166 ua) der Fall der Miete eines Grundstückes zur Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Superädifikates der Miete eines Grundstückes zur Errichtung eines Geschäftszwecken dienenden Überbaus gleichgestellt worden. Es beständen keine zureichenden Anhaltspunkte für die Annahme, daß der Fall der Grundstücksmiete mit Wohngebäude-Superädifikat und jener der Grundstücksmiete mit Geschäftsräum-Superädifikat nicht (mehr) in den Bereich der analogen Anwendung des § 1 MRG fallen sollten (Bydlinski, JBI 1984, 250 f; JBI 1985, 109, SZ 58/25; SZ 57/194).

Ausgehend von diesen Grundsätzen habe der Oberste Gerichtshof die Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG bei Wohngebäuden-Superädifikaten (vgl. zB MietSlg 38.485), aber auch bei Geschäftsraum-Superädifikaten (vgl. zB MietSlg 38.255 und 36.236 sowie 37.223 - Tankstelle-Servicestation) angenommen. Verneint habe der Oberste Gerichtshof dies im Falle einer aus Freiland und Räumen bestehenden Gesamtanlage, bei der es auf das funktionelle Verhältnis der umbauten Räume zu den Freilandanlagen ankomme, wenn den überdachten Räumlichkeiten für die Benützbarkeit des gesamten Objektes keine selbständige Bedeutung

zukomme (MietSlg 36.234 - Umkleideräume bei Freilandsportanlage). Die Streitteile hätten zwar nicht - wie dies in den in SZ 57/194 und SZ 58/25 abgedruckten Entscheidungen der Fall gewesen sei - einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, sondern die Vertragsdauer mit 30 Jahren begrenzt. Darin liege aber kein Grund, die Anwendbarkeit der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG von vornherein zu verneinen. Darüber hinaus habe zwischen den Vertragsteilen trotz dieser zeitlichen Beschränkung offensichtlich ohnehin die Absicht bestanden, den Schilift einer dauernden Nutzung zu Geschäftszwecken zuzuführen. Diese Absicht ergebe sich u.a. aus der ohne Widerspruch durch die klagende Partei erfolgten Errichtung eines gemauerten Gebäudes im Bereich der Talstation. Selbst wenn man daher auf Grund der aus Holz errichteten und wohl unschwer entfernbaren Hütten im Bereich der Berg- und Talstation darauf schlösse, eine Absicht auf dauernde Nutzung der Schiliftanlage bestünde nicht und auch (wohl richtig) meinte, daß die eigentliche Liftanlage (bestehend aus Tal- und Bergstation samt Antrieb, Umlenkrollen und Masten) kein Geschäftsräumlichkeit iS des § 1 MRG sei, müsse man doch zumindest dem fest gemauerten Gebäude "Raum"-Eigenschaft zubilligen. Da dieses aber auch dem zum Betrieb der gegenständlichen Liftanlage notwendigen Personal als Aufenthaltsraum, sowie als Heizöl- und Schleppbügellagerraum diene, bestehe auch eine funktionell und wirtschaftlich notwendige Verbindung zur Liftanlage. Die gesamte Anlage bilde eine wirtschaftliche Einheit und es komme daher nicht darauf an, der Beklagte verfüge im nahegelegenen Gasthaus über Räumlichkeiten im entsprechenden Ausmaß für Lager- und Wartungszwecke. Wie Bydlinski - gestützt auf die Judikatur zum MG (vgl. SZ 11/244; MietSlg 15.482) und mit Zustimmung der neuen Rechtsprechung (vgl. SZ 57/194) aber ausführlich (JBl 1984, 252) - darstelle, bewirke der kündigungsgeschützte Teil (hier: gemauertes Betriebsgebäude) auch für die sonstigen Anlagen (hier: Schlepliftanlage und übrige Gebäude) den Kündigungsschutz. Der von der klagenden Partei in diesem Zusammenhang vertretenen Ansicht, Bydlinski habe in dem zitierten Aufsatz ausdrücklich und wohl auch in Kenntnis des Umstandes, daß zum Betrieb einer solchen Anlage auch bestimmte Baulichkeiten erforderlich seien, festgehalten, Kündigungsfreiheit gälte auch für Schlepliftanlagen (JBl 1984, 251), könne so allgemein nicht gefolgt werden: einerseits wäre Grundlage der in Rede stehenden Abhandlung ein Rechtsgutachten für eine Mineralölgesellschaft gewesen (s. FN 31), so daß sich für Bydlinski das Problem von Geschäftsräumlichkeiten im Zusammenhang mit Schlepliften gar nicht gestellt habe; andererseits führe er aus, Superädifikate könnten auch sonstige Bauwerke sein, "etwa eine Plakatierungsplanke, eine Schleplift- oder Sportplatzanlage; eine Zufahrtsrampe, eine Brücke etc." Eine Schlepliftanlage könne aber auch nur aus Antriebsaggregat, Antriebs- und Umlenkrad sowie - nicht einmal zwingend (man denke an transportable "Babyliftanlagen", welche nur während der Winterszeit aufgebaut sind und in der schneefreien Zeit entfernt werden) - aus dazwischenliegenden Stützen bestehen. Solchen Anlagen werde man keinen Kündigungsschutz nach dem MRG zubilligen können, weil es an notwendigen "Räumlichkeiten" mangelte. Allein schon wegen dieses Aspekts könne daher nicht von vornherein gesagt werden, Bydlinski hätte bei seiner Darstellung sämtliche Schlepliftanlagen, also auch solche mit fest gemauerten Betriebsgebäuden, vor Augen gehabt.

Das Berufungsgericht bestätigte das klageabweisende Urteil des Erstgerichtes. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60.000 S, nicht aber 300.000 S übersteige und daß die Revision nach § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zulässig sei, weil zur Frage der Anwendbarkeit der Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes auf Schischlepliftanlagen höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle. Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der klagenden Partei wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, es im klagestattgebenden Sinn abzuändern. Hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist aus den vom Berufungsgericht genannten Gründen zulässig, aber nicht berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof billigt die oben ausführlich wiedergegebene Rechtsansicht des Berufungsgerichtes sowohl dem Ergebnis als auch der juristischen Ableitung nach. Bei Superädifikaten, die auf gemieteten Grundstücken errichtet wurden, handelt es sich demnach um Räume, die ohne die Miete des Grundstückes nicht Bestand haben können. Lehre und Rechtsprechung haben die analoge Anwendung des § 1 MRG und folglich auch der Kündigungsbeschränkungen des MRG vor allem wegen des in gleicher Weise wie bei unmittelbar gemieteten Geschäftsräumlichkeiten erforderlichen Schutzes der Interessen an solchen geschäftlich genutzten Räumen mittels rechtlicher Sicherung des der Nutzung zu Grunde liegenden Mietverhältnisses auch für den Bereich der Geschäftsräum-Superädifikate bejaht (MietSlg XXXVI/28; XXXVII/13 mwN; XXXVI/48; 38.255). Wenn der Bestandgegenstand - wie hier - teilweise Räume, teilweise bloße Grundflächen umfaßt, so unterliegt der ganze Vertrag

den Kündigungsbeschränkungen, weil die Geltung derselben für einen Teil des eine wirtschaftliche Einheit bildenden Bestandvertrages sich auch auf den anderen Teil erstreckt (s. MietSlg 36.235/28 mwN).

Die Revisionswerberin macht dagegen nur noch geltend, das Bestandverhältnis sei nicht auf Dauer, sondern von vornherein nur auf 30 Jahre abgeschlossen worden, und der funktionelle Zusammenhang zwischen dem Gebäude und der Liftanlage sei nicht notwendigerweise gegeben. Der Bestandnehmer könne dem in diesem Gebäude ausgeübten Verwendungszweck auch in seinem nahegelegenen Gasthaus nachkommen. Beide Argumente vermögen aus folgenden Gründen keine andere rechtliche Beurteilung der Sache zu bewirken:

Die Befristung eines Mietvertrages über ein - nach damaliger Rechtslage als Geschäftsraum zu qualifizierendes - Grundstück auf die Dauer von 30 Jahren war auch nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Bestimmungen des Mietengesetzes unzulässig. Ein solches Bestandverhältnis galt vielmehr als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der hier zu beurteilende Sachverhalt unterscheidet sich daher in diesem Punkt im Ergebnis nicht von denjenigen Sachverhalten, die den in SZ 57/194 und SZ 58/85 veröffentlichten Entscheidungen (Vertrag auf unbestimmte Zeit) zu Grunde lagen. Es ist also auch hier davon auszugehen, daß das mit Zustimmung der klagenden Partei auf dem gemieteten Grund errichtete Gebäude für die unbestimmte Zeit des Bestandverhältnisses, also auf Dauer bestehen sollte. Überdies darf der Begriff "dauernd" nicht mit "immerwährend = ewig" gleichgesetzt werden (s. Bydlinski, JBl 1984, 247); von einem derartigen unzutreffenden Begriffsverständnis geht aber die klagende Partei in der Revision offenbar aus. Tatsache ist, daß der Beklagte seinen Schlepliftbetrieb auch unter Zuhilfenahme eines gemauerten Gebäudes, welches mit Zustimmung der klagenden Partei seinerzeit errichtet wurde, betreibt. Dieses Gebäude steht in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb. Die Revisionswerberin selbst bezeichnet die wirtschaftliche Verbindung des Gebäudes mit der Schlepliftanlage als unbestreitbar. Es kommt aber nicht darauf an, ob der Beklagte den Schlepliftbetrieb auch ohne gerade dieses Gebäude durchführen könnte, wenn er z.B. - wie die Revisionswerberin meint - die dort untergebrachten Gegenstände im nahegelegenen Gasthaus verwahrt und auch die beim Betrieb des Schlepliftes beschäftigten Personen dort Aufenthalt nehmen und die dort befindlichen sanitären Anlagen benutzen, also für alle diese Zwecke ein anderes Gebäude verwendet wird. Die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit eines solchen Gebäudes für den Liftbetrieb als Ganzes wird auch von der klagenden Partei nicht geleugnet. Maßgeblich ist allein die tatsächliche Ausgestaltung des Betriebes, nicht aber auf welche andere Weise der Betrieb gestaltet werden könnte, wenn das Gebäude auf dem gemieteten Grundstück nicht errichtet worden wäre.

Der Revision war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E18127

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0080OB00640.88.0531.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19890531\_OGH0002\_0080OB00640\_8800000\_000

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