

# TE OGH 1986/7/8 2Ob653/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.07.1986

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Melber, Dr. Huber und Dr. Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Stefan A\*\*\*, Transportunternehmer, 7011 Siegendorf, Eisenstädter Straße 79, vertreten durch Dr. Thomas Schreiner, Rechtsanwalt in Eisenstadt, wider die beklagte Partei ÖMV-A\*\*\*, 1090 Wien, Otto Wagner-Platz 5, vertreten durch Dr. Kurt Böhm, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Eisenstadt als Berufungsgerichtes vom 26. Juli 1984, GZ. R 133/84-16, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Eisenstadt vom 22. Dezember 1983, GZ. C 1119/83-11, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat dem Kläger die mit S 3.060,15 bestimmten Kosten (darin enthalten S 223,65 Umsatzsteuer und S 600,- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger stellt das Klagebegehren, die beklagte Partei zur Räumung seiner Liegenschaft Siegendorf, Eisenstädter Straße 79, zu verurteilen, und bringt hiezu vor: Die PAM-A\*\*\*

M\*\*\* M.B.H. habe von ihm mit Vertrag vom 13.1.1971 Teile seines Hauses Siegendorf, Eisenstädter Straße 79, und seine dort gelegene Tankstelle bis zum 31.12.1982 in Bestand genommen, wobei sich der Vertrag mangels Kündigung um weitere 5 Jahre verlängert hätte. In der Folge sei die beklagte Partei an die Stelle der bisherigen Bestandnehmerin getreten. Unter Einhaltung der vereinbarten 6-monatigen Kündigungsfrist habe er das Bestandverhältnis zum 31.12.1982 aufgekündigt, doch weigere sich die beklagte Partei, die Tankstelle zu räumen. Diese Tankstelle sei von ihm in den Jahren 1958 und 1959 im wesentlichen selbst errichtet worden. Am 18.12.1959 habe er mit der T\*\*\*- UND

Ö\*\*\* M.B.H. = TVG einen Tankstellenvertrag

abgeschlossen, Ende 1960 sei die TVG sodann von der PAM-A\*\*\* übernommen worden. Während dieser Zeit habe er ein lebendes Unternehmen geschaffen. Am 27.6.1961 sei mit der PAM-A\*\*\* ein neuer Tankstellenvertrag mit im wesentlich gleichem Inhalt geschlossen worden und er habe die Tankstelle sodann weiterhin als Stationär betrieben. Wegen seiner Arbeitsüberlastung sei schließlich der Bestandvertrag vom 13.1.1971 zustandegekommen, mit welchem er der PAM-A\*\*\* eine funktionierende Tankstelle mit vorhandenem Kundenstock gegen einen Pachtzins von jährlich S 12.000,- übergeben habe, wobei die Weiterführung der Tankstelle selbstverständliche Vertragsgrundlage gewesen sei.

Die beklagte Partei bestreite nun das Vorliegen eines Pachtverhältnisses und behaupte ein aufrechtes Mietverhältnis. Für den Fall, daß das Bestandverhältnis tatsächlich als ein Mietverhältnis qualifiziert werde, wende er Irreführung durch die Rechtsvorgängerin der beklagten Partei ein, weil diese ihm den Abschluß eines Mietvertrages auf bestimmte Dauer vorgespiegelt habe, und beantrage die Aufhebung des Vertrages. Das Räumungsbegehren werde zusätzlich auf § 1118 ABGB wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs der Bestandsache gestützt.

Die beklagte Partei beantragte Klagsabweisung. Die TVG habe zu der ab dem Jahre 1959 errichteten Tankstelle den gesamten maschinentechnischen Teil beigestellt und alle Rechte aus diesen Investitionen seien auf die beklagte Partei übergegangen. Mit dem Kläger sei ein branchenüblicher Tankstellenvertrag abgeschlossen worden und er habe die Tankstelle zunächst als Stationär geführt. Am 27.6.1961 sei mit der PAM-A\*\*\* ein bis zum 31.12.1974 laufender, neuer Tankstellenvertrag über die Weiterführung als Stationär geschlossen worden. Das Unternehmen sei also ein solches der TVG bzw. der PAM-A\*\*\* gewesen. Zwischen den Jahren 1962 und 1965 habe der Kläger die Tankstelle vertragswidrig mehrmals zugesperrt. Im Jahre 1968 habe er die Tankstelle noch selbst betrieben, in den Jahren 1969 und 1970 sei die PAM-A\*\*\* jedoch gezwungen gewesen, einem anderen Stationär die Führung zu übertragen. Zur Beendigung dieser Schwierigkeiten sei schließlich der Bestandvertrag vom 13.1.1971 geschlossen worden. Zu diesem Zeitpunkt habe der Kläger kein "Unternehmen" gehabt, das er hätte verpachten können, denn das "Unternehmen" sei im Eigentum der PAM-A\*\*\* gestanden. Somit liege aber ein Mietverhältnis vor, welches durch eine außergerichtliche Kündigung nicht beendet werden könne. Eine Irreführung des Klägers sei nicht erfolgt, ein Irrtum erscheine unerheblich. Schließlich werde auch ein nachteiliger Gebrauch bestritten.

In der mündlichen Verhandlung brachte der Kläger noch vor, die TVG habe ihm die mit Kommissionsnota vom 25.8.1959 angeschafften technischen Einrichtungen der Tankstelle gegen einen Provisionsabzug von 10 Groschen pro Liter Treibstoff bis zur gänzlichen Abzahlung vorfinanziert. Dieser Provisionsabzug sei sodann auch tatsächlich erfolgt. Laut Schreiben vom 4.2.1974 habe zu diesem Zeitpunkt bereits ein Guthaben für ihn bestanden und seien die technischen Investitionen abgegolten gewesen. Dem entgegnete die beklagte Partei, daß offenbar niemals von der Provision 10 Groschen pro Liter Treibstoff einbehalten worden seien, weil die Tankstellenanlage buchhalterisch immer als Eigentum der PAM-A\*\*\* behandelt worden sei.

Das Erstgericht wies die Klage ab.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge und dem Klagebegehren statt. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 15.000,-, nicht aber S 300.000,- übersteige und daß die Revision zulässig sei.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes erhebt die beklagte Partei eine auf § 503 Abs. 2 Z. 2 und 4 ZPO gestützte Revision mit dem Antrage auf Abänderung im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteiles; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt in seiner Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Nach den erstgerichtlichen Feststellungen schloß der Kläger mit der T\*\*\*- UND Ö\*\*\* M.B.H. W\*\*\* (TVG) den Vertrag Beilage ./E. Dabei handelt es sich um eine von der TVG formulierte, für Tankstelleneinrichtungen vorgesehene Vertragsschablone, nach welcher der Kläger am 18.12.1959 der TVG einen Vertragsabschluß anbot, welches Anbot am 15.3.1960 angenommen wurde. Der Kläger besorgte die Bau- und Elektroarbeiten, die TVG den in ihrem Eigentum stehenden maschinentechnischen Teil und die behördlichen Bewilligungen. Die von der TVG "vorfinanzierten" technischen Einrichtungsgegenstände wurden vom Kläger nach Erstellung einer auf ihn lautenden Kommissionsnota vom 25.8.1959 über S 125.620,- übernommen. In der Folge führte der Kläger die Tankstelle als Stationär. Die Provisionssätze waren vertraglich mit 26 Groschen pro Liter Normalbenzin, 28 Groschen pro Liter Superbenzin und 18 Groschen pro Liter Dieselöl festgelegt und es war weiters vereinbart, daß sich diese Provision nach vollständiger Rückzahlung der technischen Einrichtung in Form des Einbehaltes von 10 Groschen pro Liter Treibstoff auf 45 Groschen für Superbenzin, 38 Groschen für Normalbenzin und 25 Groschen für Dieselöl erhöhte. In der Folge wurden von der TVG diesbezüglich Beträge in unbekannter Höhe einbehalten. Am 27.6.1961 schloß der Kläger mit der PAM-A\*\*\* ein neues Tankstellenabkommen (./3) und war nunmehr bei einer Vertragsdauer bis zum 31.12.1974 und gleichgebliebenen Kündigungsmöglichkeiten deren Stationär. Auf die mit der TVG getroffenen Vereinbarung wurde in

diesem Vertrag nicht Bezug genommen, die Provisionssätze wurden jedoch aus dem vorigen Vertrag übernommen. Auch die Eigentumsverhältnisse wurden im neuen Vertrag nicht erwähnt, die im verwendeten Vertragsformular enthaltenen, die Eigentumsverhältnisse betreffenden Punkte A III und IV jedoch in den Schlußbestimmungen Punkt C VI ausdrücklich "als gestrichen" erklärt. Am 26.2.1962 wurde die PAM-A\*\*\*

M\*\*\* M.B.H. durch Verschmelzung Rechtsnachfolgerin der TVG. In ihrer Buchhaltung wurden die maschinentechnischen Einrichtungen der gegenständlichen Tankstelle als eigene Investitionen geführt und abgeschrieben, die Tankstelle galt als firmeneigene Tankstelle. Am 30.6.1961 hatte die PAM-A\*\*\* dem Kläger schriftlich mitgeteilt, daß sie den seit 18.12.1959 bestehenden Tankstellenvertrag mit dem Inkrafttreten des neuen Vertrages in beiderseitigem Übereinkommen aufgelöst betrachte. Der Kläger unterließ eine Stellungnahme hiezu. Als er im November 1962 seine Tankstellentätigkeit einstellte, übersandte ihm die PAM-A\*\*\* am 19.11.1962 eine Abrechnung über seine Zahlungsverpflichtungen. Diese betrafen Warenlieferungen über S 2.020,22, aus der "von der TVG an die PAM-A\*\*\* zedierten Forderung" von S 29.826,66, von welcher der Kläger inzwischen S 14.912,92 bezahlt hatte, den Rest von S 14.913,74 und weiters den mit S 8.933,30 aushaftenden Rest eines von der PAM-A\*\*\* dem Kläger am 29.5.1962 in Höhe von S 20.000,- gewährten Darlehens. Der Kläger führte die Tankstelle sodann zeitweise, zeitweise hielt er sie geschlossen. Im Jahre 1968 wurde im Einvernehmen mit ihm hinsichtlich dieser Tankstelle ein Tankstellenabkommen mit einem Dritten getroffen. Als der neue Stationär die PAM-A\*\*\* im Jahre 1971 um Investitionen ersuchte, war diese hiezu ohne Absicherung durch einen Bestandvertrag nicht bereit und es kam zwischen ihr und dem Kläger zum Abschluß des obgenannten Bestandvertrages vom 13.1.1971. Nach dessen Inhalt waren Bestandgegenstand die in dem dem Vertrag angeschlossenen Plan rot umrandeten Grundflächen und die rot strichliert eingezeichneten Räumlichkeiten. Der Tankwartraum war möbliert, im Öllageraum befand sich ein Kompressor. Der Kläger wollte den Vertrag keinesfalls auf unbestimmte Zeit schließen. Im Jahre 1972 wurde die beklagte Partei Rechtsnachfolgerin der PAM-A\*\*\*. Mit eingeschriebenem Brief vom 11.6.1982 kündigte der Kläger das Bestandverhältnis zum 31.12.1982 außergerichtlich auf. Daß der maschinentechnische Teil der Tankstelle bereits in das Eigentum des Klägers übergegangen sei, konnte nicht festgestellt werden.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Auffassung, daß selbst dann, wenn zufolge gänzlicher Bezahlung des Kaufpreises der maschinentechnischen Einrichtungen in Form eines Provisionsrückbehaltes ein Titel für den Eigentumserwerb vorliege, ein Eigentumsübergang dennoch mangels Übergabe nicht erfolgt sei, zumal es an diesbezüglichen Erklärungen fehle. Somit seien aber die - im Eigentum der TVG bzw. PAM-A\*\*\* und nunmehr der beklagten Partei verbliebenen - Tankstellenanlagen nicht in Bestand gegeben worden und liege keine Unternehmensverpachtung vor, vielmehr habe der Kläger lediglich Grundstücksflächen und Räumlichkeiten vermietet. Im Falle eines Eigentums des Klägers wäre auch der Abschluß von Tankstellenverträgen als Stationär verfehlt gewesen. Da Geschäftsräume und mitgemietete gewerblich genutzte Grundflächen den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und damit dessen Kündigungsbeschränkungen zu unterstellen seien, komme eine Aufkündigung des Bestandgegenstandes gemäß den §§ 29 Abs. 3, 30 MRG nur aus den gesetzlichen Kündigungsgründen in Frage und ende das Bestandverhältnis nicht durch Zeitablauf. Da der Kläger nicht etwas anderes erklärt habe als er erklären wollte, vielmehr nur über die rechtlichen Wirkungen seiner Erklärungen geirrt habe, könne er auch nicht die Auflösung des Bestandvertrages wegen Rechtsirrtums begehren. Schließlich verneinte das Erstgericht das Vorliegen eines nachteiligen Gebrauches.

Das Berufungsgericht verwies zunächst auf die von der Rechtsprechung geforderten Voraussetzungen für die Annahme einer Unternehmenspacht und die hiebei notwendige Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles. Im vorliegenden Rechtsstreit habe der Kläger nach dem Vertragstext Grundflächen "zur Errichtung und zum Betrieb einer Tankstellenanlage samt Nebenräumlichkeiten" in Bestand gegeben, auf denen bereits bisher eine Tankstelle betrieben worden sei. Eine Tankstelle bestehe typischerweise aus Geschäftsräumlichkeiten und sonstigen Anlagen, wobei eine isolierte Betrachtung und Teilung des Bestandvertrages in einen Grundstücksbestandsvertrag und in einen Vertrag betreffend die übrigen Anlagen nach dem Parteiwillen nicht möglich sei, da es sich um einen einheitlichen Bestandvertrag handle. Nach der Rechtsprechung sei im Falle, daß Teile des Bestandobjektes kündigungsgeschützt seien, ein Kündigungsschutz für das gesamte Bestandobjekt anzunehmen. Der vorliegende Fall sei aber deswegen anders gelagert, weil die im Bestandvertrag zur Verfügung gestellten Grundflächen und Gebäude nicht nur die für den Betrieb einer Tankstelle notwendigen Räume, sondern auch alle weiteren Anlagen wie Ab- und Zufahrten, Zapfinseln samt Überdachung usw. umfaßt hätten. Insgesamt seien im Zeitpunkt des Abschlusses des Bestandvertrages auch alle

sonstigen für den Betrieb der Tankstelle notwendigen technischen Anlagen bereits vorhanden gewesen und sei die Tankstelle unbestrittenermaßen bei Abschluß des Bestandvertrages vom 13.1.1971 von einem Stationär betrieben worden. Der Meinung des Erstgerichtes, eine Feststellung, daß der Kläger Eigentümer des maschinentechnischen Teiles der Tankstelle geworden sei, habe nicht getroffen werden können, vermöge sich das Berufungsgericht nicht anzuschließen. Diesbezüglich sei davon auszugehen, daß "der technische Teil" der Tankstelle von der TVG als Rechtsvorgängerin der beklagten Partei finanziert worden sei, und sich diese im Vertrag vom 18.12.1959 (= 15.3.1960) bis zur "vollständigen Rückzahlung der technischen Einrichtungen" das Eigentum an diesen vorbehalten habe, sowie, daß der Kläger für diese Einrichtungen in der Folge tatsächlich Zahlungen an die TVG in nicht mehr feststellbarem Ausmaß und infolge der im Tankstellenabkommen vom 27.6.1961 unverändert gebliebenen Provisionssätze auch weiterhin Zahlungen an die PAM-A\*\*\* geleistet habe. Im letztgenannten Tankstellenabkommen seien die Vertragspunkte über die Eigentumsverhältnisse an den "technischen Einrichtungen" ausdrücklich gestrichen worden. Dieser Umstand in Verbindung mit der weiteren unbestrittenen Tatsache, daß der seit 18.12.1959 bestehende Tankstellenvertrag mit dem Inkrafttreten des neuen Vertrages als einverständlich aufgelöst "betrachtet wurde", müsse zwangsläufig zur Annahme führen, daß der im Vertrag vom 15.3.1960 gemachte Eigentumsvorbehalt erloschen sei, sodaß der Kläger Eigentümer der von der TVG vorfinanzierten technischen Einrichtungen geworden sei, gleichgültig, ob diese Einrichtungen vollständig bezahlt worden seien oder nicht. Die Absicht, dem Kläger Eigentum an den vorfinanzierten technischen Einrichtungen zu verschaffen, habe nach dem Inhalt des Vertrages vom 15.3.1960 jedenfalls bestanden. Die Tatsache, daß von der Bestandnehmerin die technischen Einrichtungen als ihre Investitionen abgeschrieben worden seien, ändere daran ebensowenig wie die Wortwahl in Pkt. IV des Bestandvertrages, daß die Bestandnehmerin die "ihr gehörige Tankstelle" durch einen Stationär ihrer Wahl betreiben lassen könne. Gehe man vom Eigentum des Klägers an den technischen Einrichtungen der Tankstelle aus, dann sei der Bestandvertrag als Pachtvertrag über ein lebendes Unternehmen zu qualifizieren, unterliege damit nicht den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes und könne daher vom Kläger innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist außergerichtlich wirksam aufgelöst werden. Zum gleichen Ergebnis gelange man aber selbst dann, wenn der Eigentumsvorbehalt hinsichtlich der technischen Einrichtungen noch wirksam erscheine, da auch in diesem Falle ein lebendes Unternehmen in Bestand gegeben worden sei. Somit benütze die beklagte Partei den Bestandgegenstand nunmehr ohne Rechtsitel und sei daher zur Räumung verpflichtet.

Der in der Revision behauptete Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wegen unterlassener Erledigung der Beweisrüge der Berufung liegt nicht vor (§ 510 Abs. 3 ZPO).

Ihrer Rechtsrüge stellt die Revisionswerberin die Fragestellung voraus, ob das Bestehen eines "arbeitnehmerähnlichen Tankstellenvertrages" mit seinem im einzelnen geschilderten Inhalt den Bestand eines eigenen Tankstellenunternehmens des Stationärs überhaupt zulasse oder zumindest so weitgehend einenge, daß nur ganz ausnahmsweise eine Unternehmensverpachtung in Betracht komme. Sodann führt sie aus, der vorliegende Bestandvertrag beziehe sich im Sinne der Judikatur zweifellos auf Geschäftsräume, für eine Qualifikation als Unternehmenspachtvertrag fehlten eine eigene Gewerbeberechtigung des Klägers, eine auferlegte Betriebspflicht, ein etwa umsatzorientierter Bestandzins, ein Mitspracherecht bei der Bestellung von Stationären sowie auch eine Bestimmung, welche dem Bestandgeber nach Vertragsbeendigung die Fortführung des Unternehmens ermögliche und verhindere, daß der Bestandnehmer sein Eigentum rechtmäßig entferne. Selbst wenn die

- bekämpfte - Feststellung, daß die ursprünglichen maschinentechnischen Einrichtungen im Eigentum des Klägers stehen, zuträfe, würde die Bestandnehmerin jedenfalls alle Anlagenteile, welche seit 1.1.1971 angeschafft worden seien (Beilage./1) entfernen. Es müßten daher vom Bestandgeber sodann alle fehlenden ersetzt und eine neue gewerbebehördliche Betriebsanlagenbewilligung erwirkt werden. Für eine Fortführbarkeit der Tankstelle sei im Bestandvertrag keine Vorsorge getroffen. Allein der vom Berufungsgericht zugrundegelegte Umstand, daß bei Vertragsabschluß ein Bestandobjekt vorhanden gewesen sei, daß die Gewerbeausübung ermöglicht habe, genüge nicht, wenn alle anderen angeführten Kriterien fehlten. Unberücksichtigt sei auch geblieben, daß nach Beilage ./12 die TVG an ihrem Eigentum an den technischen Einrichtungen festgehalten habe. Nach dem Inhalt der Urkunden ./12, ./11 und ./3 müßte man davon ausgehen, daß dieses Eigentum durch den Vertrag vom 27.6.1961 nicht erlöschen habe können. Der Kläger habe sich auch stets mit einer Provision begnügt, die auf sein "Nichteigentum" an den technischen Einrichtungen schließen lasse, wie sich dies auch aus den Urkunden ./13, ./A, ./1, ./4, ./5, und ./6 ergebe. Davon ausgehend sei die berufsgerichtliche Ansicht, wegen des Eigentums des Klägers an den technischen Einrichtungen

sei der Bestandvertrag als Pachtvertrag zu qualifizieren, unrichtig. Für den Aufbau eines eigenen Unternehmens des Stationärs sei nach der Konstruktion eines Tankstellenvertrages, welcher eine völlige Eingliederung in die Organisation der Treibstofffirma bezwecke, kein Raum. Ein Unternehmen, das im Sinne der berufsgerichtlichen Ausführungen eine "lebende Organisation mit einem Ruf, einem Kundenkreis, einem Warenlager, Forderungen usw." darstelle, habe der Kläger daher nicht besessen und sei ein solches somit auch nicht in Bestand gegeben worden.

Diesen Ausführungen kann aus den nachstehenden Erwägungen nicht gefolgt werden.

Hinsichtlich der auch von der Revisionswerberin mehrfach angesprochenen grundsätzlichen Natur der im Gesetz nicht geregelten, sogenannten "Tankstellenverträge" ist davon auszugehen, daß solche Verträge als Folge der bestehenden Vertragsfreiheit verschiedenste Gestaltungsformen aufweisen und demgemäß unterschiedliche rechtliche Qualifizierungen erfordern, sodaß letztlich immer die Vertragsgestaltung des Einzelfalles entscheidend ist. Sie werden zwischen den Mineralölvertriebsgesellschaften und den die Tankstelle "führenden" oder "verwaltenden" Vertragspartnern geschlossen und enthalten meist auch dienst- und miet- oder pachtvertragliche Elemente. Grundsätzlich lassen sich in der Praxis zunächst die beiden Typen des "Stationärvertrages" und des "Pächtervertrages" unterscheiden. Beim "Stationärvertrag" stellt ein Grundstückseigentümer - oder Verfügungsberechtigter über das Grundstück - lediglich eine Grundfläche zur Errichtung oder Finanzierung der Tankstelle durch das Treibstoffunternehmen zur Verfügung und zwar in Form einer meist langjährigen (10- bis 25-jährigen) Vermietung des Grundstückes. Nach erfolgter Errichtung führt er sodann als "Stationär" die Tankstelle für das Treibstoffunternehmen. Seine für die Gesellschaft als Handelsvertreter ausgeübte Tätigkeit weist dienstnehmerähnlichen Charakter auf, es handelt sich aber eben um keinen reinen Dienstvertrag, sondern um ein komplexes Vertragsverhältnis, das sich auch aus mehreren Einzelverträgen verschiedener Vertragstypen (Miete, Darlehen usw.) zusammensetzen kann. Aber auch eine dritte Person kann als "Stationär" die von der Mineralölgesellschaft auf fremdem Grund errichtete Tankstelle für diese Gesellschaft verwalten. Beim "Pächtervertrag" stellt die Mineralölgesellschaft auch das Grundstück selbst bei, die von ihr auf diesem errichtete Tankstelle wird sodann von einem "Pächter", der als Handelsvertreter tätig wird, geführt. Eine weitere Gestaltungsform eines Tankstellenvertrages ist die, daß hinsichtlich einer "eingerichteten Tankstelle", also eines Grundstückes, auf dem sich bereits eine fertige Tankstelle befindet, vom Verfügungsberechtigten mit einem Mineralölunternehmen ein Pachtvertrag abgeschlossen wird. Dieses Unternehmen kann dann seinerseits wiederum die Tankstelle unterverpachten (Gelhaar in BGB RGRK 12 Rz 274 vor § 535; Emmerich in Staudinger BGB 12 Rz 57 vor § 535; Kummer in Soergel BGB 11 Rz 94 vor § 535; BGHZ 52, 171 = NJW 69, 1662). Nach der im Münchner Kommentar zum BGB vertretenen Ansicht (Rz 35, 10 vor § 535) liegt stets Pacht vor, wenn ein bloßes Grundstück ausdrücklich zum Betrieb einer Tankstelle überlassen wird. Die Errichtung einer Tankstelle auf fremdem Grund kann durch die Mineralölgesellschaft und aus ihren Mitteln, aber auch dadurch erfolgen, daß sie dem Stationär ein langfristiges Darlehen gewährt, damit er die Tankstellengebäude und -einrichtungen erstellt. In solchen Fällen ist das Darlehen in der Regel allmählich aus den Tankstelleneinnahmen zu tilgen (BGHZ 52/171, 313).

Für den Fall der Errichtung einer Tankstelle durch eine Mineralölgesellschaft auf einem fremden Grundstück wurde in der österreichischen Rechtsprechung die Bestandgabe des Grundstückes für geschäftliche Zwecke zugrundegelegt und als Miete eines Geschäftsraumes im Sinne des § 1 Abs. 1 MG beurteilt (1 Ob 600/81). Nach Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes vertrat zunächst Bydlinski hinsichtlich der unter der Geltung des Mietengesetzes abgeschlossenen Verträge die Ansicht, die aus einem für Kassa- Verkaufs- und Aufenthaltsräumen erforderlichen Gebäude und weiteren Anlagen, wie überdachte Zapfsäulen, unterirdische Öltanks usw., bestehende, auf gemieteten Grund errichtete Tankstelle weise als für geschäftliche Zwecke benutztes Superädifikat jedenfalls teilweise auch "Geschäftsräumlichkeiten" auf, und sei als einheitliches Vertragsobjekt anzusehen, weshalb das Bestandverhältnis aus den von ihm hinsichtlich für Wohn- oder Geschäftszwecke benutzten Superädifikaten dargelegten Gründen dem Kündigungsschutzsystem der §§ 29 bis 36 MRG, § 1 Abs. 2 Z. 3 MRG unterstellt werden müsse. In der Entscheidung JBl 1985, 107 ist der Oberste Gerichtshof allgemein den für Superädifikate angestellten Erwägungen Bydlinskis gefolgt, wonach der Fall der während der Geltung des Mietengesetzes erfolgten Miete von Grundstücken mit Superädifikaten für Wohn- oder Geschäftszwecke grundsätzlich dem Bereich der analogen Anwendung des § 1 MRG zu unterstellen ist. Hinsichtlich der auf einer gemieteten, unbebauten Fläche von einer Mineralölgesellschaft errichteten und dem Grundstückseigentümer als Stationär überlassenen Tankstelle sprach der Oberste Gerichtshof demgemäß in der Entscheidung 5 Ob 607/84 = MietSlg. 36.236/48 aus, daß das im Jahre 1964 vereinbarte Grundstücksmietverhältnis im Hinblick auf die von der Mieterin errichteten, geschäftlichen Zwecken dienenden Gebäude und Anlagen nur aus den im

Mietrechtsgesetz angeführten Gründen gekündigt werden könne. Eine solche analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen käme dann nicht in Betracht, wenn die errichteten Geschäftsräumlichkeiten gegenüber den errichteten sonstigen Anlagen oder der geschäftlichen Verwendung des unbebauten Grundstückes gänzlich in den Hintergrund träten. Der Ansicht Schuppichs (Neuordnung des Mietrechtes 12), der Tankstellen schlechthin als Beispiele für mieterschutzfreie, selbständig gemietete Grundflächen anführe, könne nicht gefolgt werden, ebenso nicht Würth in Rummel ABGB Rz 6 zu § 1 MRG, der die Miete eines Tankstellengeländes trotz Stationsgebäude als Flächenmiete, mit der freie Flächen als Hauptsache in Bestand gegeben werden, beurteile. In der Entscheidung 6 Ob 517/85 wurde neuerlich allgemein ausgesprochen, daß die Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes auf die Miete von Grundstücken mit darauf zu geschäftlichen oder Wohnzwecken errichteten Superädifikaten analog anzuwenden seien. Die Aufkündigung des Bestandverhältnisses hinsichtlich einer im Jahre 1948 vom Mineralölunternehmen auf gemietetem Grund errichteten Tankstelle wiederum betraf die Entscheidung 1 Ob 704/85. Sie erklärte unter Bezugnahme auf die vorgenannten Entscheidungen die Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes für gegeben. Im zuletzt entschiedenen Fall 1 Ob 537/86 handelte es sich um Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis eines Stationärs, der eine auf dem Grundstück der Mineralölgesellschaft von dieser errichtete und ihr gehörige Tankstelle führte. Unter Hinweis auf die vom deutschen Schrifttum und dem Bundesgerichtshof vertretenen Auffassungen sprach der Oberste Gerichtshof aus, daß Tankstellenverträge regelmäßig Elemente von freien Dienstverträgen, Bestandverträgen und ähnlichem enthielten, insgesamt komplexer Natur seien und Konfliktsfälle aus solchen Verträgen in erster Linie durch Auslegung gemäß § 914 ABGB entschieden werden müßten.

Auf der Grundlage dieser Lehre und Rechtsprechung ist der vorliegende Fall der Anknüpfung eines Bestandvertrages an einen Tankstellenvertrag von dessen hier gegebenen Besonderheiten her zu beurteilen. Von wesentlicher Bedeutung erscheint dabei auch, daß der zwischen dem Kläger und einer Rechtsvorgängerin der beklagten Partei geschlossene schriftliche Bestandvertrag vom 13.1.1971 einen offenkundig unrichtigen Sachverhalt wiedergibt. Bei seiner gemäß § 914 ABGB nach Treu und Glauben vorzunehmenden Auslegung ist insbesondere das dem Vertragsabschluß vorausgegangene, im Vertragstext völlig übergangene Rechtsverhältnis betreffend die seinerzeitige Errichtung und bisherige Führung der gegenständlichen Tankstelle mit von entscheidender Bedeutung.

Hinsichtlich der Errichtung der Tankstelle ist zunächst bedeutsam das Schreiben des Klägers an die T\*\*\*- UND Ö\*\*\* W\*\*\* (=TVG) vom 19.8.1959 Beilage ./2, in

welchem er erklärte: "Ich habe die Absicht, eine Tankstelle zu errichten, und werden die Baumeisterarbeiten sowie Elektrikerarbeiten von mir zur Gänze durchgeführt. Der maschinentechnische Teil müßte von Ihrer Firma beigestellt werden."

Am 25.8.1959 bestätigte der Kläger gegenüber der Lieferfirma in der "Kommissionsnota" Beilage ./B die Übernahme von drei Lagerbehältern, drei Zapfsäulen und weiteren erforderlichen Anlageteilen zum Gesamtwert von S 125.620,-. In dem mit 18.12.1959 datierten, am 15.3.1960 unterfertigten Formularvertrag zwischen dem Kläger und der TVG, in welchem alle nicht in Frage kommenden bzw. einander widersprechende Klauseln ungestrichen blieben, wurde die Durchführung sämtlicher Baumeister- und Erdarbeiten einschließlich Fahrbahnherstellung usw. demgemäß durch den Kläger, die Beistellung der maschinentechnischen Einrichtung durch die TVG und deren Eigentum an dieser sowie die Führung der Tankstelle auf Grund der Gewerbeberechtigung der TVG vereinbart. Auf Seite 2 des Vertragsformulars wurde auf die Möglichkeit, daß die TVG "Pächter des Grundstückes" und hinsichtlich dieses ein "Pachtvertrag" vorgesehen sei, verwiesen. Unmittelbar vor den Unterschriften der Vertragspartner steht die mittels Maschinschrift eingefügte Klausel "Bei vollständiger Rückzahlung der technischen Einrichtungen in Form von einbehaltenen 10 Groschen pro Liter erhöht sich die - in § 4 vorgesehene - Provision auf 45 Groschen für Superbenzin, 38 Groschen für Benzin und 25 Groschen für Dieselöl". In dem im Einvernehmen zwischen der TVG und der PAM-A\*\*\* vom Kläger sodann mit letzterer formularmäßig geschlossenen "Tankstellenabkommen" vom 27.6.1961 wurden die bisherigen Provisionssätze beibehalten und die Klauseln "Tankstellengrundstück" und "Tankstelle" ausdrücklich als gestrichen erklärt. In einem internen Vermerk der PAM-A\*\*\* vom 2.4.1965 (Beilage ./6) wird darauf hingewiesen, daß der Kläger auf der Suche nach einem geeigneten "Pächter" sei und der PAM-A\*\*\* den Vorschlag gemacht habe, daß seine Tankstelle von ihr gegen Ersatz der Stromkosten ohne Pachtzins übernommen werde, bis seine ihr gegenüber bestehenden Schulden abgedeckt seien, was bis zum Jahresende der Fall sein werde.

Festgestelltmaßen führte in der Folge weiterhin der Kläger die Tankstelle, ab dem Jahre 1969 sodann ein Dritter als Stationär. Schließlich kam es zum Abschluß des Bestandvertrages vom 13.1.1971. Dieser Vertrag legt eine auf der im

Eigentum des Klägers stehenden Grundfläche von der Bestandnehmerin zu errichtende und ihr gehörige Tankstelle zugrunde (Pkt. I und IV) und erklärt, daß die Bestandnehmerin sämtliche mit dieser Errichtung und dem Betrieb der Tankstelle und deren Einrichtung verbundenen Kosten trägt (Pkt. V). Es wird hierin somit die Neuerrichtung einer Tankstelle auf gemietetem Grund durch die PAM-A\*\*\* auf deren Kosten angenommen, obwohl die Tankstelle auf der Grundlage der vorangegangenen Verträge schon seit Jahren voll eingerichtet in Betrieb stand. Dieser schablonenmäßig auf eine bloße Grundstücksrente abstellende, die wahre Sachlage völlig außeracht lassende Bestandvertrag kann jedoch nicht losgelöst von der übrigen, besonderen Gestaltung des bestehenden Tankstellenvertragsverhältnisses beurteilt werden. Geht man von der seinerzeitigen Errichtung der Tankstellenbauten durch den Kläger und der Vereinbarung aus, daß der Kläger im Wege des - festgestelltermaßen sodann jahrelang auch tatsächlich vorgenommenen, niemals rückverrechneten - Provisionseinbehaltes schließlich Eigentümer auch der maschinentechnischen Einrichtungen und damit Alleineigentümer der gesamten damals errichteten Tankstelle werde, dann kann im Hinblick auf den auch im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebenen Bestand einer in Betrieb befindlichen Tankstelle nicht mehr von der bloßen Einräumung von Mietrechten, schon gar nicht "zwecks Errichtung einer Tankstelle", gesprochen werden. Vielmehr wurde im Anschluß an einen durch die genannten Besonderheiten gekennzeichneten Tankstellenvertrag die in Betrieb befindliche Tankstelle als solche in Bestand gegeben. Im Hinblick auf die organisatorische und betriebswirtschaftliche Eigenart eines Tankstellenunternehmens können in solchen Fällen die sonst üblichen Kriterien für die Beurteilung, ob eine Verpachtung vorliegt, nicht streng angewendet werden. In der oben erfolgten Darstellung der hauptsächlichen Typen von Tankstellenverträgen ist jedenfalls auch die Verpachtung einer eingerichteten Tankstelle an eine Mineralölgesellschaft als durchaus üblich enthalten. Der Münchener Kommentar (siehe oben!) hält insoweit überhaupt nur eine Beurteilung als Verpachtung für möglich. Diese Konstruktion erscheint also entgegen der Ansicht der Revisionswerberin keinesfalls ausgeschlossen, sondern berücksichtigt die Gegebenheiten eines solchen Vertrages sui generis. Hinsichtlich der von der Revisionswerberin seit 1971 getätigten Investitionen ist auf die Bestimmung des § 1109 ABGB zu verweisen, wonach der Bestandnehmer die Bestandsache bei Beendigung des Bestandverhältnisses in dem Zustand zurückstellen muß, in welchem er sie übernommen hat. Aus allen diesen Gründen ist die berufsgerichtliche Beurteilung des vorliegenden Bestandverhältnisses als Unternehmenspacht im Ergebnis somit zu billigen.

Demgemäß war der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E08513

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

ECLI:AT:OGH0002:1986:0020OB00653.84.0708.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19860708\_OGH0002\_0020OB00653\_8400000\_000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)