Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Christine A*****, vertreten durch Mag. Andreas Berchtold und Dr. Norbert Kollerics, Rechtsanwälte in Graz, gegen die beklagte Partei R***** GesmbH, *****, vertreten durch Dr. Willibald Rath und andere, Rechtsanwälte in Graz, wegen Übergabe von Bestandgegenständen über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 21. April 2008, GZ 3 R 48/08p-16, in nichtöffentlicher Sitzung den

B e s c h l u s s

gefasst:

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

B e g r ü n d u n g :

Maria M***** war 1967 grundbücherliche Eigentümerin des etwa 2.502 m2 großen Grundstücks 407/2 und des (später geschaffenen) Grundstücks 407/4 je der EZ *****. Am 25. September 1967 schloss sie als Bestandgeberin mit Hans K***** und der K***** & Co Gesellschaft m.b.H. als Bestandnehmer einen Bestandvertrag über das Grundstück 407/2 ausdrücklich „zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs einer Tankstellenanlage mit Servicestation". Die Parteien dieses Bestandvertrags waren der Annahme, das (nunmehrige) Grundstück 407/4 sei an das öffentliche Gut abzutreten und auszubüchern; deshalb räumte die Bestandgeberin den Bestandnehmern und den Benützern der Tankstellenanlage bis zur Durchführung dieser Ausbücherung das Recht des Gehens und Fahrens über das (nunmehrige) Grundstück 407/4 zum Zwecke der Zufahrt und des Zugangs von und zur Parzelle 407/2 ein. Der Beginn des Bestandverhältnisses wurde mit 1. Juli 1967 und dessen Dauer mit 40 Jahren, somit bis zum 30. Juni 2007 vereinbart. Die Bestandgeberin erklärte ihre Zustimmung, dass die Bestandnehmer oder mit deren Zustimmung dritte Personen auf dem Bestandobjekt Bauausführungen über oder unter der Erde auf eigene Kosten vornehmen; so errichtete Bauwerke und Anlagen sollten im Eigentum der Bestandnehmer verbleiben und durch die erfolgte Bauführung kein Eigentumserwerb der Bestandnehmer an den von der Bauführung betroffenen Grundstücksteilen erfolgen. Die K***** & Co Gesellschaft m.b.H. verpflichtete sich, die errichteten Anlagen nach Beendigung des Bestandverhältnisses auf ihre Kosten unverzüglich zu entfernen und das Bestandobjekt in den früheren Zustand

(Wiese) zu versetzen, soferne nicht eine anderslautende schriftliche Vereinbarung getroffen werde. Es wurde weiters vereinbart, dass alle im Bestandvertrag enthaltenen Rechte und Pflichten auf die beiderseitigen Einzel- und Gesamtrechtsnachfolge übergehen.

Unmittelbar nach Abschluss des Bestandvertrags wurde von den Bestandnehmern eine Tankstellenanlage in der auch noch derzeit bestehenden Form errichtet, und zwar: Eine Zapfsäule mit vier Zapfmöglichkeiten ist von einem Flugdach beidseits bedeckt. Ihr gegenüber steht ein Gebäude im Ausmaß von 5 bis 6 m x 4 m, das im vorderen Bereich den Kassaraum (ca 3 m x 2 m) beinhaltet, der der Abwicklung von bargeldlosen Zahlungsvorgängen an einem Bankomatautomaten, als Aufenthaltsraum des Personals und dem Verkauf von Schmiermittel udgl dient. Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein einzelnes WC samt einem Vorraum mit Waschbecken, Spiegel und diversen Putzutensilien. Ebenfalls auf der Rückseite des Gebäudes ist ein Kompressorraum zwecks Versorgung der Luftentnahmestelle mit Druckluft situiert, in dem unter anderem Scheibenfrostschutzmittel gelagert sind. Weiters enthält das Gebäude einen Öllagerraum, in dem auf einem Holzregal diverse Öle, Scheibenklar, Papiertücher sowie diverse Kartons mit zu verkaufenden Scheibenfrostschutzflaschen gelagert werden. Bei all den genannten Räumen handelt es sich um dreidimensionale und sechsseitig abgeschlossene Baulichkeiten. Eine Servicestation wurde nicht errichtet.

Zwischen dem Grundstück 407/2 und der Kärntnerstraße befindet sich das streifenartige, etwa 568 m2 große (nunmehrige) Grundstück 407/4, zu dessen Abtretung an das öffentliche Gut und Ausbücherung es bisher nicht kam.

Hätten die damaligen Vertragsparteien schon beim Vertragsabschluss am 25. September 1967 davon Kenntnis gehabt, so wäre auch die Fläche des (nunmehrigen) Grundstücks 407/4 schon mit dem damals geschlossenen Bestandvertrag mitvermietet worden. Dessen Fläche wurde ab Betrieb der Tankstelle aufgrund des vereinbarten Geh- und Fahrrechts als Zu- und Ausfahrt benutzt.

(Erste) Rechtsnachfolgerin auf Bestandnehmerseite war die T***** Gesellschaft m.b.H. & Co KG, die 1998 an die Klägerin (als Rechtsnachfolgerin nach Maria M*****) herantrat, da sie am Grundstück 407/4 eine Preistafel für die Tankstelle aufstellen wollte. Dabei wurde festgestellt, dass dieses Grundstück gar nicht mit dem Bestandvertrag vom 25. September 1967 mitvermietet worden war, weshalb am 28. Dezember 1998 ein weiterer Bestandvertrag zwischen der Klägerin als Bestandgeberin und der T***** Gesellschaft m.b.H. & Co KG als Bestandnehmerin abgeschlossen wurde. Dieser sieht einen Beginn des Bestandverhältnisses mit 1. Jänner 1999 und sein Ende am 30. Juni 2007 vor, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedürfe. Der Bestandnehmerin wurde das Recht eingeräumt, das Bestandverhältnis innerhalb der vereinbarten Bestanddauer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsletzten mittels eingeschriebenen Briefs vorzeitig aufzukündigen; weiters am Bestandobjekt einen Masten im behördlich zugelassenen Ausmaß als Stationszeichen für die von ihr betriebene Tankstelle auf eigene Kosten zu errichten, mit der Verpflichtung, diesen Masten bei Beendigung des Bestandverhältnisses zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Bei diesem Vertragsabschluss hatten die Vertragsteile die

Absicht, dass beide Bestandverhältnisse bzw Bestandobjekte dasselbe rechtliche Schicksal haben sollten.

Inhaltlich unterschieden sich die beiden Bestandverträge, in denen gesonderte Mietzinsvereinbarungen getroffen wurden, auch durch unterschiedliche Fälligkeiten und Wertsicherungsklauseln sowie die nur im zweiten Bestandvertrag der Bestandnehmerin eingeräumte vorzeitige Kündigungsmöglichkeit.

Im Zusammenhang mit dem Rechtsübergang betreffend das Bestandverhältnis für das (nunmehrige) Grundstück 407/4 auf die Beklagte (als Rechtsnachfolgerin der T***** Gesellschaft m.b.H. & Co KG) richtete die Klägerin ein Schreiben an die Beklagte mit der Bitte um Gegenbestätigung, in dem festgehalten ist, dass die Bestimmungen des Bestandvertrags vom 28. Dezember 1998 vollinhaltlich aufrecht bleiben, ebenso das Ende des Bestandverhältnisses am 30. Juni 2007 ohne Notwendigkeit einer gesonderten Aufkündigung. Dieses Schreiben wurde von der Beklagten am 21. Mai 2003 unterfertigt und rückübermittelt.

Die **Klägerin** begehrt in den beiden für jedes der Grundstücke gesondert geführten Verfahren die Erlassung von Übergabsaufträgen mit der Begründung, die Mietverträge würden per 30. Juni 2007 enden. Beim ersten Bestandvertrag handle es sich um reine Flächenmiete, die nicht dem Kündigungsschutz des MRG unterliege. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Tankstelle ohne weitere Betriebsgebäude könne Raummiete nicht angenommen werden. Das Bestandverhältnis sei daher rechtswirksam befristet worden. Dies treffe auch für den zweiten Bestandvertrag zu, der jedenfalls nur eine reine Flächenmiete zum Gegenstand habe. Die beiden Grundstücke seien nicht als

wirtschaftliche Einheit anzusehen, sondern getrennt voneinander zu beurteilen.

Die **Beklagte** erhob gegen die vom Erstgericht erlassenen Übergabsaufträge Einwendungen. Die in beiden Verträgen vereinbarten Befristungen seien unwirksam. Im ersten sei ein unbebautes Grundstück zur Errichtung von Superädifikaten für geschäftliche Zwecke vermietet worden; der zweite Bestandvertrag saniere nur die rechtliche Situation aufgrund der irrtümlichen Erwartung der Ausbücherung des Grundstücks 407/4. Beide Bestandverträge seien als wirtschaftliche Einheit zu betrachten, sodass eine gesonderte Beendigung ungeachtet der Erklärung der Beklagten vom Mai 2003 unzulässig sei.

Das **Erstgericht** verband die beiden Verfahren (betreffend Grundstück 407/4 107 C 242/07x des Bezirksgerichts Graz-West und betreffend Grundstück 407/2 107 C 243/07v des Bezirksgerichts Graz-West) zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung und hob die Übergabsaufträge auf.

Das **Berufungsgericht** bestätigte diese Entscheidung nach teilweiser Beweiswiederholung durch Verlesung der beiden Bestandverträge und Ergänzung des vom Erstgericht festgestellten Sachverhalts um einige Vertragspunkte. Für die Frage der Durchsetzbarkeit einer Befristung sei nicht (mehr) der Zeitpunkt, zu welchem die Befristung durchzusetzen sei, ausschlaggebend, sondern jener des Abschlusses der Vereinbarung. Die von der Klägerin angesprochene Übergangsbestimmung im MRÄG 1967 betreffe nur Verfahrensvorschriften. Die fehlende Belassungsabsicht des Superädifikats sei ausreichend durch den Inhalt des ersten Bestandvertrags dokumentiert. Die Tankstellenanlage sei in ihrer Gesamtheit als

Geschäftsräumlichkeit anzusehen, sodass es auf das Verhältnis der Grundstücksgröße zur bebauten Fläche nicht ankomme. Beide Bestandverträge würden eine Einheit bilden, weil die Absicht der Parteien feststehe, beide Bestandobjekte sollten dasselbe rechtliche Schicksal haben. Zu diesem Ergebnis gelange man auch durch reine Urkundenauslegung, weil sich aus der Entstehungsgeschichte des ersten Bestandvertrags ableiten lasse, dass aufgrund der irrigen Annahme der Abtretung des Grundstücks 407/4 in das öffentliche Gut eine Inbestandnahme unterblieben sei, dieses Grundstück mit einem Masten als Stationszeichen für die Tankstelle versehen sei, dem Betrieb der Tankstelle diene und in beiden Verträgen derselbe Endigungszeitpunkt vereinbart worden sei. Demgegenüber würden die unterschiedlichen Mietzinse und deren Fälligkeiten sowie die nur im zweiten Bestandvertrag eingeräumte Kündigungsmöglichkeit für die Bestandnehmer nicht ins Gewicht fallen.

Dagegen richtet sich die **außerordentliche Revision der Klägerin**, der es allerdings nicht gelingt, eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen.

1. Der von der Klägerin gerügte Mangel des Berufungsverfahrens liegt nicht vor, weil sich die beschlossene und durchgeführte teilweise Beweiswiederholung auf die Verlesung der Vertragsurkunden beschränkte und nur zu deren Inhalt ergänzende Feststellungen getroffen wurden. Die maßgeblichen Feststellungen des Erstgerichts zur Parteienabsicht wurden hingegen als unbedenklich übernommen und blieben von der Beweiswiederholung völlig unberührt.

2.1. Aufgrund des Wortlauts des - nach § 43 Abs 1 MRG anzuwendenden - § 1 Abs 1 MRG ist nur mehr die Raummiete erfasst (RIS-Justiz RS0069471; RS0066883). Superädifikate, die auf vermieteten Grundstücken vertragsgemäß zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet werden, sind aber als Räume anzusehen, die ohne die Miete des Grundstücks nicht Bestand haben können (RIS-Justiz RS0069255 [T1]). Die ständige oberstgerichtliche Rechtsprechung wendet auf die Miete von Grundstücken zur Errichtung eines Wohn- oder eines Geschäftsraums die Bestimmungen des MRG über den Kündigungsschutz analog an (RIS-Justiz RS0069261; RS0069454), und zwar auch bei der Bestandnahme eines unbebauten Grundstücks zum Zweck der Errichtung einer Tankstelle mit Servicestation (RIS-Justiz RS0020986), wenn der Verwendung der vom Mieter auf den Grundflächen errichteten Geschäftsgebäude für den Gebrauch des gesamten Bestandobjekts selbständige Bedeutung zukommt und diese daher im Verhältnis zur Funktion der unbebauten Grundfläche nicht gänzlich in den Hintergrund tritt (RIS-Justiz RS0066883 [T2]). Diese Judikatur hielt der Oberste Gerichtshof (bei der Beurteilung eines Sachverhalts, in dem mehrere Parzellen einer Liegenschaft mit der Absicht, dort ein Gebäude für eine Tankstelle und eine Servicestation zu errichten und zu betreiben, im Jahr 1978 angemietet wurden) nach umfassender Auseinandersetzung mit gegenteiligen Meinungen des jüngeren Schrifttums ausdrücklich aufrecht (6 Ob 88/05t). Der Begriff der Geschäftsräumlichkeit im Sinn des § 1 Abs 1 MRG ist weit zu verstehen; nach dem relevanten normalen Sprachgebrauch sind darunter dreidimensional abgeschlossene, geschäftlichen Zwecken dienende Gebilde zu verstehen (RIS-Justiz RS0110398). Für die Frage der Bewertung eines

Bestandgegenstands als Geschäftsraum ist es grundsätzlich nicht entscheidend, in welcher Art der Bestandgegenstand nach Abschluss des Mietvertrags verwendet wird, sondern zu welchem Zweck er bei Abschluss des Bestandvertrags nach der Parteienabsicht in Bestand gegeben und genommen wurde (RIS-Justiz RS0066884).

In der Rechtsansicht der Vorinstanzen, jedenfalls bei dem von den Rechtsvorgängern der Beklagten errichteten Tankstellengebäude handle es sich um einen geschäftlichen Zwecken dienenden Raum im dargestellten Sinn, kann angesichts der festgestellten Absicht der Parteien des Bestandvertrags vom 25. September 1967 und der tatsächlichen Verwendung des Tankstellengebäudes keinesfalls eine Fehlbeurteilung erblickt werden.

2.2. Gleiches trifft auf die weiters von den Vorinstanzen vertretene Rechtsansicht zu, dem Tankstellengebäude komme keine völlig untergeordnete oder Hilfsfunktion gegenüber der unbebauten Grundfläche (sei es nur des Grundstücks 407/2 oder beider Flächen) zu. Das Tankstellengebäude beinhaltet nicht nur den Kassa- und Aufenthaltsraum (für das Personal), ein - wohl auch den Kunden zugängliches - WC sowie den für den Betrieb der Druckluftentnahmestelle notwendigen Kompressorraum, sondern ebenso einen Lagerraum. Diese Räumlichkeiten sind zweifellos für den Betrieb einer Tankstelle nicht nur erforderlich, sondern unabdingbare Voraussetzung, um den konkret gepflogenen Geschäftsbetrieb ordnungsgemäß abwickeln zu können. Es kommt dem Bauwerk gegenüber den für das Zu- und Abfahren und den Tankvorgang selbst notwendigen Grundflächen um die Zapfsäule herum daher gleichwertige Bedeutung zu; das funktionale Verhältnis der zum Mietgegenstand gehörenden umbauten Räume zu den

ausdehnungsmäßig überwiegenden Freilandanlagen als wesentliches Kriterium, steht daher einer Beurteilung der Gesamtanlage als einer Geschäftsräumlichkeit im Sinn des § 1 Abs 1 MRG nicht entgegen (vgl RIS-Justiz RS0069487 [T1]; RS0069482).

2.3.1. Ebenso wenig korrekturbedürftig ist die Qualifikation des Tankstellengebäudes durch die Vorinstanzen als Überbau, der im Sinn des § 435 ABGB vorliegt, wenn auf fremdem Grund ein Bauwerk in der Absicht aufgeführt wird, dass es nicht stets darauf bleiben soll. Bei Errichtung eines Bauwerks aufgrund eines zeitlich beschränkten Grundbenutzungsrechts liegt deshalb ein Superädifikat vor (RIS-Justiz RS0009934 [T1]).

2.3.2. Ein solches beschränktes Grundbenutzungsrecht wurde hier vereinbart, weil die Befristung des ersten Bestandvertrags vom 25. September 1967 nicht unbeachtet gelassen werden darf. Dieser wurde vor Geltung des MRG und auch noch vor Inkrafttreten der MRÄG 1967 auf der Basis des damals geltenden § 23 MRG abgeschlossen, der kein Verbot der Befristung von Bestandverträgen normierte (vgl RIS-Justiz RS0069508 [T4]); diese galten vielmehr bei Überschreitung der vorgesehenen Frist nur dann als auf unbestimmte Zeit erneuert, wenn nicht vor Ablauf der Mietzeit unter Einhaltung des ortsüblichen Kündigungstermins entweder der Mieter erklärte, die Miete über den vereinbarten Beendigungstermin nicht fortzusetzen, oder der Vermieter die Auflösung der Miete aus wichtigen Gründen begehrte. Nur auf das Auflösungsbegehren des Vermieters fanden die Bestimmungen über die Kündigungsbeschränkungen sinngemäß Anwendung. Auf Seite des Mieters genügte hingegen nach der ausdrücklichen

Bestimmung des Gesetzes die Erklärung, die Miete nicht fortzusetzen. Demnach waren Befristungen über die in § 23 MG vorgesehene Obergrenze hinaus nicht bedeutungslos, sondern nach dieser Gesetzesstelle nur vom Vermieter nicht durchsetzbar (1 Ob 549/87). Für den Mieter bestand jedoch die Möglichkeit der Durchsetzbarkeit der Befristung.

2.3.3. Diese Rechtslage zum Zeitpunkt des Abschlusses des ersten Mietvertrags ist nach § 49a Abs 1 MRG für die Ermittlung jenes Recht, das zeitlich für die Durchsetzbarkeit eines Endtermins maßgeblich ist, entscheidend. Durch Rechtsänderungen werden daher durchsetzbare Endtermine nicht undurchsetzbar, undurchsetzbare nicht durchsetzbar. Dieser Grundsatz wurde für die WRN 1997 in § 49b Abs 7 MRG und für die WRN 2000 in § 49c Abs 6 MRG ausdrücklich bekräftigt (RIS-Justiz RS0106017; RS0111549; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch* Wohnrecht § 29 MRG Rz 13 und § 49a MRG Rz 1). Die von der Klägerin in diesem Zusammenhang angesprochene Entscheidung 1 Ob 549/87 wurde vor Geltung der Bestimmung des § 49a MRG gefasst, die mit dem 3. WÄG grundsätzlich mit 1. 3. 1994 in Kraft trat und nach wie vor in Geltung steht.

Da der vorliegende erste Bestandvertrag sowohl nach den Bestimmungen des MG (RIS-Justiz RS0066855; *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch* Wohnrecht § 1 MRG Rz 54) als auch nach dem MRG als Kündigungsschutz genießende Geschäftsraummiete zu qualifizieren ist, scheitert die von der Klägerin verlangte Anwendung des § 49 (gemeint: Abs 1) MRG (5 Ob 189/06i; 3 Ob 515/93).

Soweit sich die Klägerin auf das MRÄG 1967 beruft, übersieht sie, dass darin eine Rückwirkung der neuen Fassung des § 23 MG nicht vorgesehen ist (7 Ob 140/72 =

MietSlg 24.412 = RIS-Justiz RS0069434). Abgesehen davon ist die damit neu geschaffene Bestimmung des § 23 Abs 1 MG auf Mietverträge über Geschäftslokale nicht anzuwenden gewesen (6 Ob 181/74 = RIS-Justiz RS0069395). Die mit dem MRÄG 1967 weiters seit dem 1. Jänner 1968 eröffnete Möglichkeit, bei Objekten, die nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel geschaffen wurden, aufgrund der Ausnahme vom Anwendungsbereich des MG (§ 1 Abs 3 Z 1 MG idF EMRÄG 1967) beliebige Befristungen festzulegen (*Vonkilch* in *Hausmann*/*Vonkilch* Wohnrecht § 29 MRG Rz 6), kann hier mangels entsprechender Behauptungen der Klägerin ebenso vernachlässigt werden. Ein Vorbringen, das Tankstellengebäude sei erst nach dem 31. Dezember 1967 erbaut worden, hat die Klägerin nämlich nicht aufgestellt. Vielmehr steht fest, dass die Tankstellenanlage „unmittelbar nach Abschluss des Bestandvertrags" vom 25. September 1967 errichtet wurde; es ist daher - bis zum Beweis des Gegenteils - anzunehmen, dass dies noch im Jahr 1967 erfolgte.

2.3.4. Die für den Mieter (und späteren Eigentümer des Superädifikats) gegebene Möglichkeit der Durchsetzbarkeit der vereinbarten Befristung eines Bestandvertrags dokumentiert dessen Absicht - im maßgeblichen Zeitpunkt des Beginns der Errichtung des Gebäudes (RIS-Justiz RS0012258 [T1]; RS0009939 [T3]; RS0009865 [T8]), hier also noch 1967 - hinreichend, das Gebäude nicht dauernd auf dem Grundstück zu belassen.

3. Bei bloß isolierter Betrachtung des Bestandvertrags vom 28. Dezember 1998, dessen Inhalt die Inbestandnahme einer Grundfläche zwecks Aufstellung eines Werbemastes bildet, handelt es sich um Flächenmiete, wenn auch zu geschäftlichen Zwecken. Ein Werbemast wird aber im

normalen Sprachgebrauch keinesfalls als Geschäftsräumlichkeit im Sinn des § 1 Abs 1 MRG verstanden, sodass sich das zum Analogieschluss Anlass gebende Problem (des Schutzes der Interessen an geschäftlich genutzten Räumlichkeiten, die ohne die Miete nicht Bestand haben könnten, durch rechtliche Sicherung des der Nutzung zugrunde liegenden Mietverhältnisses) gar nicht stellt (vgl zu einer Plakatwand 3 Ob 515/93 = RIS-Justiz RS0069242 [T1] = RS0069255 [T2]). Geschäftlich nur als solche genutzte Grundstücke sollen aber den Kündigungsbeschränkungen des MRG nicht mehr unterliegen, sodass die generelle Einbeziehung zu geschäftlicher Nutzung vereinbarter Mieten von Grundstücken im Wege der Analogie nicht mehr in Betracht kommt (RIS-Justiz RS0069242).

4.1. Wesentlich ist daher, ob die mit Bestandvertrag vom 28. Dezember 1998 zu Geschäftszwecken gemietete Fläche des (nunmehrigen) Grundstücks 407/4 mit dem benachbarten Grundstück 407/2, das mit dem Bestandvertrag (schon) vom 25. September 1967 in Gestalt einer Geschäftsraummiete nach § 1 Abs 1 MRG in Bestand gegeben wurde, ein einheitliches Bestandobjekt bildet. Auch wenn mehrere Bestandobjekte in mehreren Verträgen in Bestand gegeben wurden, ist diese Frage in erster Linie nach dem Parteiwillen beim Vertragsabschluss zu beurteilen. Objektive Gemeinsamkeit (im Sinn gegenseitigen Erforderlichseins oder Nützlichseins), die sukzessive Abschließung von Verträgen zu verschiedenen Zeitpunkten, die gesonderte Mietzinsvereinbarung, aber auch der Umstand, dass in den Verträgen nicht festgehalten wurde, das neu hinzugemietete Bestandobjekt solle eine Einheit mit den bereits angemieteten Teilen bilden, stellen bloße Indizien für das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer einheitlichen

Bestandsache dar (RIS-Justiz RS0020405 [T4, T5 und T12]; RS0014368; RS0020298 [T2]). Überhaupt stellt die Lösung der Frage, ob mehrere in Bestand gegebene Objekte eine einheitliche Bestandsache bilden, wegen der Einzelfallbezogenheit keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO dar (RIS-Justiz RS0020405 [T7]), eine - hier nicht gegebene - krasse Fehlbeurteilung der Vorinstanzen ausgenommen.

4.2. Nach den bindenden Feststellungen war es nämlich Absicht der den Bestandvertrag vom 28. Dezember 1998 schließenden Parteien, dass beide Bestandverhältnisse und Bestandobjekte dasselbe rechtliche Schicksal haben sollten. Demnach war der relevante gemeinsame Parteiwille zweifellos auf Schaffung eines einheitlichen Bestandverhältnisses und -objekts gerichtet. Auf die unterschiedliche Gestaltung des Inhalts der beiden Mietverträge kommt es daher ebenso wenig an, wie auf die Vereinbarung der Streitteile vom Mai 2003; eine Abänderung des im Dezember 1998 bestehenden übereinstimmenden Willens der (damaligen) Vertragsparteien lässt sich daraus nämlich nicht ableiten.

Die offensichtlich von der Klägerin angestrebte Sichtweise, es hätte ein - vom Bestandvertrag vom 25. September 1967 losgelöstes und isoliertes - Interesse der Rechtsvorgängerin der Beklagten an einer Anmietung nur des Grundstücks 407/4 bestanden, ist nicht nachvollziehbar. Der Anlass für die Anmietung bestand ja im Wunsch nach der Aufstellung eines Werbemastes für die Tankstelle am Grundstück 407/2, woraus das nur abgeleitete Interesse leicht erkennbar ist.

5. (Auch) Zum MRG ist es herrschende Rechtsprechung, dass sich die Geltung der

Kündigungsbeschränkungen für einen Teil des eine Einheit bildenden Bestandvertrags auch auf den anderen, nicht kündigungsgeschützten Teil erstrecken (8 Ob 550/91; RIS-Justiz RS0020298). Es kann daher wegen des unteilbaren Schicksals des einheitlichen Mietvertrags auch dort, wo lediglich Teile des Mietgegenstands unter Mieterschutz stehen, der ganze Mietgegenstand nur aus wichtigen Gründen aufgekündigt werden (6 Ob 230/05z).

6. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass der Bestandvertrag vom 25. September 1967 analog § 1 Abs 1 MRG als Geschäftsraummiete zu qualifizieren ist, deren vereinbarte Befristung auf 40 Jahre, also bis zum 30. Juni 2007, wegen des bei Abschluss relevanten Rechts (§ 23 MG) zwar für den Bestandnehmer bis dahin durchsetzbar war, nie jedoch für die Klägerin. Das gilt auch für den späteren Bestandvertrag vom 28. Dezember 1998, weil er aufgrund der übereinstimmenden und aufrecht gebliebenen Absicht der (nunmehrigen) Parteien eine untrennbare Einheit mit dem zuvor abgeschlossenen Bestandvertrag bildet. Der Klägerin stand daher nur eine Aufkündigung aus wichtigen Gründen offen, die sie jedoch nicht geltend machte.

Die Rechtsansicht der Vorinstanzen trifft daher zu, sodass die bekämpften Entscheidungen keiner Korrektur bedürfen. Die außerordentliche Revision war daher zurückzuweisen.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 26. August 2008
Dr. F l o ß m a n n
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: