



**Zur Abgrenzung Miete - Pacht (Teil II):
Der Vertragsbezeichnung durch die Parteien kommt zumindest in Grenzfällen
Indizwirkung zu**

Neben der bereits im Newsletter 17/2009 präsentierten Entscheidung 1 Ob 25/08w hat der OGH in jüngster Vergangenheit ein weiteres Mal zur Abgrenzung zwischen (grundsätzlich dem MRG unterliegender und daher kündigungsgeschützter) Geschäftsraummiete und (nicht dem MRG unterliegender und daher nicht kündigungsgeschützter) Unternehmenspacht Stellung bezogen.

Wurde in der Entscheidung 1 Ob 25/08w für die Qualifikation eines Bestandverhältnisses als Pachtverhältnis der Verpflichtung zur Rückstellung eines lebenden Unternehmens nach Beendigung des Bestandverhältnisses wesentliche Bedeutung beigemessen, so wurde in der Entscheidung 7 Ob 260/07x erneut (siehe dazu bereits 3 Ob 253/05k) hervorgehoben, dass es zwar grundsätzlich nicht auf die Vertragsbezeichnung durch die Parteien ankomme, der Bezeichnung des Vertrags als „Mietvertrag“ oder „Pachtvertrag“ aber zumindest in Grenzfällen Indizwirkung beizumessen sei.

Sachverhalt:

Verfahrensgegenständlich war ein Bestandvertrag über Räumlichkeiten im „Edelrohbau“ in einem Einkaufszentrum (EKZ), in dem von der Geltung der Bestimmungen des MRG ausgegangen worden war.

Allgemeine rechtliche Beurteilung des OGH:

Die Abgrenzung zwischen Miete und Pacht sei zu einer im Schrifttum heftig umstrittenen Rechtsfrage geworden. Für die Abgrenzung seien letztlich - was auch von der Lehre nicht in Zweifel gezogen werde - die **Umstände des Einzelfalls ausschlaggebend**.

Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs **komme es nicht darauf an, ob die Parteien den Vertrag als Mietvertrag oder Pachtvertrag bezeichnet haben. Wenn allerdings beim Bestandvertragsabschluss sowohl die Voraussetzungen für eine Unternehmenspacht als auch für eine Geschäftsraummiete vorliegen, sei es für die Rechtsprechung entscheidend, für welche der beiden Möglichkeiten sich die Parteien entschieden haben** (3 Ob 253/05k). Es könne also der **Bezeichnung des Vertrags als Miete oder Pacht zumindest in Grenzfällen Indizwirkung** beigemessen werden.

Rechtliche Beurteilung des OGH zum konkreten Sachverhalt:

Wie in der Entscheidung 3 Ob 253/05k stehe auch im zu beurteilenden konkreten Fall die Feststellung im Vordergrund, dass es dem Vertreter der Bestandnehmerin darauf ankam, dass die zwingenden Bestimmungen des MRG (zumindest in der jeweils gültigen Fassung) jetzt und auch in Zukunft Anwendung finden sollten. Der Vertreter der Bestandgeberin war mit dieser Klausel einverstanden und kannte diese Intention der Bestandnehmerin. **Alle Beteiligten gingen davon aus, dass die zwingenden Teile des MRG Wirksamkeit haben.**

Für das Vorliegen eines Pachtvertrags spreche nach dem OGH im konkreten Fall die Betriebspflicht, die Zurverfügungstellung von Kundenparkplätzen und der Infrastruktur eines Einkaufszentrums durch den Bestandgeber und der - allerdings nur zum Teil umsatzabhängige - Bestandzins (der aber nie zum Tragen gekommen sei, da die umsatzabhängige Verrechnung vereinbarten Umsatzzahlen sehr hoch gewesen seien). Dagegen spreche allerdings, dass die betriebsführenden Genehmigungen vom Bestandnehmer selbst besorgt werden mussten, dass ihm lediglich ein „Edelrohbau“ (ein - bis auf eine Nassgruppe aufgrund einer Sondervereinbarung - „nackter“ Rohbau mit nur bis zum Bestandobjekt führenden Installationen) zur Verfügung gestellt wurde, sodass die Bestandnehmerin rund ATS 19 Mio S im Jahr 1986 aufwenden musste, um das Bestandobjekt überhaupt benutzbar machen zu können, und dass das

Objekt „besenrein“ und nach Entfernung aller Einrichtungen und Adaptionen auf Kosten des Bestandnehmers zurückzustellen war.

Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass § 3 Z 2 des Mietvertrags lediglich die Vereinbarung der Kündigungsfrist, nicht jedoch des Kündigungsrechts betrifft, sei im Einzelfall ebenso wenig zu beanstanden wie die Beurteilung, dass die Vertragswendigung: *„Die vorgenannten Kündigungsgründe rechtfertigen jedenfalls eine Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gemäß § 30 MRG, und zwar unter Einhaltung der vierzehntägigen Kündigungsfrist“* dem Willen der Parteien entspreche, dass der Bestandvertrag nur bei Vorliegen der - damit ergänzten - Gründe des § 30 MRG kündbar sein sollte, solange diese Bestimmung bestehe. Die Ansicht der Vorinstanzen, dass die Parteien im vorliegenden Fall ein Mietverhältnis vereinbaren wollten, wobei es ihnen auf die Festlegung von Kündigungsgründen nach dem MRG ankam, womit auch entsprechende Rechte und Pflichten der Vertragspartner bestimmt wurden, sei im Rahmen der Entscheidung 3 Ob 253/05k gelegen.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh

kreuzgasse 70 | 1180 wien

www.onlinehausverwaltung.at

service@onlinehausverwaltung.at