

Dr. Franz Gütlbauer

Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht? – Teil 1

Diese Abhandlung befasst sich mit der Frage, inwieweit bei Überlassung von Geschäftsräumen im Rahmen eines Bestandvertrages Miete oder Pacht vorliegt. Sowohl für den Bestandgeber als auch für den Bestandnehmer kann es von wesentlicher Bedeutung sein, ob ein Bestandverhältnis als Miete oder aber als Pacht zu qualifizieren ist. Die Rechtsfolgen, insbesondere solche zwingender Natur, das heißt solche, die von den Parteien auch durch entsprechende Vereinbarung nicht abbedungen oder abgeändert werden können, sind in wesentlichen Bereichen unterschiedlich.

Grundsätzlich liegt ein Bestandvertrag vor, wenn Geschäftsräume gegen Entgelt auf eine gewisse, bestimmte oder unbestimmte Zeit einem anderen zum Gebrauch überlassen werden. Ein derartiger Bestandvertrag kommt formfrei durch Einigung über die Bestandsache und das dafür zu leistende Entgelt mit entsprechendem Abschlusswillen zustande, es sei denn, dass ein bestimmter Vertragspunkt ausdrücklich vorbehalten wurde, das heißt, dass zwischen den verhandelnden Parteien klargestellt wurde, dass erst mit Einigung über bestimmte weitere Vertragspunkte der Abschlusswille gegeben sei.

Die Errichtung und Unterfertigung einer schriftlichen Vertragsurkunde ist grundsätzlich für das wirksame Zustandekommen eines Bestandverhältnisses nicht erforderlich. Vielmehr dient eine solche Urkunde mangels anderem ausdrücklichen Vorbehalt anlässlich der Vertragsverhandlungen nur Beweis Zwecken. Wegen dieser Beweis Zwecke muss dringend zur Errichtung einer entsprechenden Vertragsurkunde, die von beiden Teilen unterfertigt wird, geraten werden. Aufgrund gesetzlicher Regelungen ist die Wirksamkeit gewisser Vertragspunkte aber von der Schriftlichkeit abhängig, das heißt, dass solche Bestimmungen, wenn diese nur mündlich getroffen wurden, nicht wirksam auf das Bestandverhältnis anzuwenden sind. Dieses Formerfordernis der Schriftlichkeit ist nur bei Vorliegen einer entsprechenden gefertigten Urkunde erfüllt.

Nach ständiger Rechtsprechung kann ein derartiger Vertragsabschluss auch durch **schlüssiges Verhalten**, sohin konkludent, erfolgen. Für die Konkludenz, sohin die Schlüssigkeit eines Verhaltens in Bezug auf einen rechtsgeschäftlichen Willen, wird grundsätzlich ein strenger Maßstab angelegt. Dabei ist insbesondere auch auf die im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche Rücksicht zu nehmen.

Unter diesem Gesichtspunkt ist auch eine schlüssige Ausdehnung des Bestandobjektes möglich. Eine solche wird von der Rechtsprechung regelmäßig in dem Fall angenommen, dass der Bestandgeber ohne Vorbehalt die Benützung von Räumlichkeiten oder Teilen derselben, die an sich nicht vom

vereinbarten Bestandvertrag umfasst sind, durch den Bestandnehmer duldet oder diese dem Bestandnehmer überlässt. Unerheblich ist es dabei, ob dafür ein zusätzliches Entgelt geleistet wird oder nicht. Erfolgt aber eine derartige Ausdehnung und damit zusätzliche Überlassung aufgrund eines anderen Rechtstitels, wie etwa Leihe, insbesondere gegen jederzeitigen Widerruf, scheidet eine derartige schlüssige Ausdehnung grundsätzlich aus. Will ein Bestandgeber eine derartige schlüssige Ausdehnung und die damit verbundenen Rechtsfolgen vermeiden, sollte er von vornherein gegen eine solche vom Bestandvertrag nicht umfasste Benützung durch den Bestandnehmer einen Einwand erheben, zweckmäßigerweise in Schriftform und zumindest darlegen, dass eine solche nur gegen jederzeitigen Widerruf gestattet werde. Kommt es in einem solchen Zusammenhang zur Vereinbarung eines Entgeltes wird man ohnedies von einer Ausdehnung des Bestandsobjektes und damit von einem Bestandvertragsverhältnis auszugehen haben.

Die Abgrenzung zwischen Geschäftsraummieta einerseits und Unternehmenspacht andererseits ist schwierig. Hiefür lassen sich keine festen, allgemein anwendbaren, Regeln aufstellen. Es kommt auf die Wertung der gesamten Umstände im jeweils konkreten Einzelfall an.

Auf die von den Vertragsparteien gewählte Bezeichnung kommt es laut OGH letztlich nicht zumal relevant an. Vielmehr auf die Zweckbestimmung der Bestandsache bei Vertragsabschluss, bzw. auf die dem Bestandnehmer eingeräumten Befugnisse. Bloße vertragliche „Leerfloskeln“, die in Richtung Unternehmenspacht gehen, sind unmaßgeblich, wenn tatsächlich der wirtschaftlich bedeutsame Wert das Mietrecht am Geschäftslokal ist und kein wesentliches Unternehmenselement überlassen wird. Liegen bei Vertragsabschluss jedoch solche Voraussetzungen vor, dass grundsätzlich beide Varianten in Betracht kommen, ist maßgeblich, für welche Möglichkeit sich die Parteien letztlich entschieden haben.

Von einer Unternehmenspacht ist grundsätzlich dann auszugehen, wenn ein lebendes Unternehmen, eine organisierte Erwerbsgelegenheit, den Gegenstand des Bestandvertrages bildet. Dem Bestandgeber muss dabei außer den bloßen Räumlichkeiten auch dasjenige zur Verfügung gestellt werden, was wesentlich zum Betrieb des Unternehmens und zu dessen wirtschaftlichen Fortbestand gehört. Ein wichtiges Indiz für Pacht ist etwa die Beistellung von Betriebsmitteln, eines Kundenstockes, eines Warenlagers, einer Gewerbeberechtigung und dergleichen. Das Fehlen einzelner Komponenten schließt dabei die Qualifikation als Pachtvertrag nicht aus. Bei Fehlen einzelner solcher für die Unternehmensüberlassung typischen Merkmale kommt es darauf an, welchen Umständen die größere wirtschaftliche Bedeutung zukommt. Die Vereinbarung einer **Betriebspflicht** gilt jedenfalls als wesentliches Kriterium eines Pachtvertrages, insbesondere, wenn für den Bestandgeber ein relevantes wirtschaftliches Interesse an der kontinuierlichen Weiterführung des übergebenen Unternehmens besteht. Ein weiteres gravierendes Indiz für die Verpachtung liegt darin, dass der vereinbarte Bestandzins in einem Verhältnis zur Höhe des Umsatzes steht. Auch die gänzliche oder zumindest überwiegende Beibehaltung des bisherigen Unternehmensgegenstandes spricht für die Annahme eines Pachtvertrages. Verfügt der Bestandnehmer über eine eigene Gewerbeberechtigung berührt dies grundsätzlich die Unternehmensidentität nicht und spricht daher nicht gegen ein Pachtverhältnis.

Die Betriebspflicht muss auch nicht ausdrücklich vereinbart werden. Eine solche kann sich aus den Umständen ergeben. Wesentlich für die Betriebspflicht ist dabei die Verpflichtung des Bestandnehmers zur Rückstellung eines lebenden Unternehmens. Aus der Vereinbarung eines

umsatzabhängigen Bestandzins ergibt sich grundsätzlich schlüssig die Vereinbarung einer Betriebspflicht. Anderenfalls wäre die Bezahlung des Bestandzinses und dessen Höhe allein dem Bestandnehmer freigestellt. Dies kann aber unter Kaufleuten nicht angenommen werden.

Soll das Bestandsobjekt einem erst zu gründenden Unternehmen dienen, sind die Anforderungen für die Annahme eines Bestandverhältnisses als Unternehmenspacht strenger. Zusätzlich zur Betriebspflicht müssen wesentliche Komponenten für den Unternehmensbeginn bereits vorliegen und vom Bestandgeber beigestellt werden.

Grob kann daher **zusammengefasst** werden: Steht bei einem Bestandvertrag die Überlassung der Räumlichkeit für die Nutzung durch den Bestandnehmer im Vordergrund, liegt im Zweifelsfall Geschäftsraummiete vor, kommt aber dem in den Räumlichkeiten geführten Unternehmen die wesentliche Bedeutung zu, wobei wesentliche Komponenten dieses Unternehmens zumindest auch Teil des Inhaltes des Bestandvertrages sind, liegt im Zweifelsfall Unternehmenspacht vor.

Ein typischer Pachtvertrag liegt beispielsweise vor, wenn etwa ein Gastgewerbebetrieb in Bestand gegeben wird. Dabei sind üblicherweise auch die Räumlichkeiten, in denen der Gastgewerbebetrieb geführt wird, Gegenstand des Bestandvertrages. Im Vordergrund steht aber der Betrieb, das lebende Unternehmen und dessen ordnungsgemäße Weiterführung während der Bestandsdauer. Der Bestandgeber ist in diesem Fall üblicherweise massiv daran interessiert, dass der Betrieb ordnungsgemäß und derart vom Bestandnehmer geführt wird, dass nach Beendigung des Bestandverhältnisses eine entsprechende Weiterführung nahtlos erfolgen kann.

Eine besondere Bedeutung kommt Bestandverträgen in **Einkaufszentren**, Bahnhöfen und dergleichen zu.

Nach der Rechtsprechung ist ein Einkaufszentrum dadurch gekennzeichnet, dass den Kunden die Waren und Leistungen einer großen Zahl von Branchen „unter einem Dach“ angeboten werden, gemeinsame Anlagen, wie vor allem Parkplatz oder eine Parkgarage, zur Verfügung stehen und den Kunden die Möglichkeit geboten wird, in einem Zug ihre verschiedensten wirtschaftlichen Bedürfnisse zu befriedigen. Das wirtschaftliche Interesse des Betreibers eines Einkaufszentrums liegt nicht nur in der Erzielung eines Bestandzinses für die bereitgestellten Räume. Vielmehr besteht ein besonderes eigenes Interesse am Betrieb der einzelnen Unternehmen, in den für den erwünschten **Branchenmix** erforderlichen Geschäftszweigen. Der Bestandnehmer bezieht seinerseits die Vorteile nicht nur aus den bereitgestellten Räumen, sondern aus der Existenz des Einkaufszentrums insgesamt und dessen Goodwill. Schließlich kommen viele Kunden nur deshalb, weil sie im Zuge ihres Einkaufes bei einem bestimmten Bestandnehmer auch andere Besorgungen erledigen können. Dem Bestandnehmer steht idR die gesamte Infrastruktur des Zentrums mit attraktiver Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen zur Verfügung. Aus diesem Grund ist auch von einer Betriebspflicht des jeweiligen Bestandnehmers auszugehen, selbst wenn diese nicht ausdrücklich festgelegt ist. Schließlich hat jedes Geschäft in einem Einkaufszentrum mehr oder weniger Auswirkungen auf die anderen. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen beurteilt der OGH seit vielen Jahren Bestandverträge in Einkaufszentren, aber auch in Bahnhöfen und auf Flugplätzen, als Pachtverträge. Dies trotz zahlreicher gegenteiliger Argumente der Lehre.

Lesen Sie mehr zur **Bedeutung der Unterscheidung** zwischen Geschäftsraummieta einerseits und Pachtverhältnis andererseits in einer der nächsten Ausgaben von derunternehmer.at.