

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0020398

Entscheidungsdatum

10.04.1973

Geschäftszahl

3Ob67/73; 1Ob204/73; 6Ob552/76; 7Ob512/79; 7Ob67/78; 1Ob551/79; 3Ob569/79; 7Ob745/79; 1Ob617/80; 1Ob598/80; 3Ob575/79 (3Ob576/79); 5Ob775/81; 7Ob729/82; 5Ob723/81; 6Ob858/82; 1Ob694/84; 2Ob575/85; 7Ob584/86; 1Ob626/86; 1Ob720/86; 7Ob502/87; 7Ob569/87; 6Ob671/85; 1Ob581/87; 1Ob626/87; 1Ob559/88; 6Ob612/89; 6Ob596/89; 8Ob667/89; 6Ob701/89; 3Ob581/87; 6Ob502/90; 2Ob591/89; 8Ob534/89; 1Ob549/90; 8Ob556/90; 1Ob567/90; 1Ob508/91; 1Ob583/91; 6Ob588/91; 7Ob531/92; 4Ob535/92; 1Ob584/92; 7Ob587/92 (7Ob588/92); 6Ob608/92; 1Ob548/94; 10Ob2033/96k; 3Ob536/95; 1Ob637/95; 6Ob2400/96a; 5Ob2383/96v; 5Ob46/97v; 7Ob141/97d; 1Ob2315/96i; 1Ob255/97z; 4Ob249/97i; 9Ob377/97z; 6Ob293/98a; 10Ob11/00s; 7Ob270/00g; 10Ob188/00w; 9Ob31/02b; 3Ob274/02v; 10Ob5/03p; 10Ob7/03g; 8Ob11/04g; 7Ob87/04a; 3Ob253/05k; 7Ob260/07x; 1Ob25/08w; 3Ob145/08g; 7Ob131/09d; 6Ob141/09t; 6Ob74/10s; 3Ob208/10z; 8Ob18/11x; 5Ob212/10b; 3Ob115/11z; 2Ob133/11i; 3Ob74/12x; 8Ob20/13v; 8Ob14/14p; 1Ob24/18p; 5Ob113/20h

Norm

ABGB §1091 A1

Rechtssatz

Eine Unternehmenspacht liegt im Allgemeinen vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages ist. Neben den Räumen muss dem Bestandnehmer vom Bestandgeber auch das beigestellt werden, was wesentlich zum Betrieb des Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand gehört: Betriebsmittel (Einrichtung und Warenlager), Kundenstock und Gewerbeberechtigung. Dies bedeutet aber nicht, dass im Einzelfall alle diese Merkmale gleichzeitig gegeben sein müssten. Das Fehlen einzelner Betriebsgrundlagen lässt noch nicht darauf schließen, dass Miete und nicht Pacht vorliegt, wenn nur die übrigen Betriebsgrundlagen vom Bestandgeber beigestellt werden und das lebende Unternehmen als rechtliche und wirtschaftliche Einheit fortbesteht (Ehrenzweig 2. Auflage II/1 434, Klang 2. Auflage V 28, MietSlg 23116, EvBl 1972/282).

Entscheidungstexte

TE OGH 1973-04-10 3 Ob 67/73

Veröff: MietSlg 25112 = HS 8059

TE OGH 1973-12-05 1 Ob 204/73

TE OGH 1976-03-25 6 Ob 552/76

nur: Das Fehlen einzelner Betriebsgrundlagen lässt noch nicht darauf schließen, dass Miete und nicht Pacht vorliegt, wenn nur die übrigen Betriebsgrundlagen vom Bestandgeber beigestellt werden und das lebende Unternehmen als rechtliche und wirtschaftliche Einheit fortbesteht. (T1)

TE OGH 1979-02-15 7 Ob 512/79
 TE OGH 1979-02-15 7 Ob 67/78
 TE OGH 1979-03-30 1 Ob 551/79
 TE OGH 1979-10-03 3 Ob 569/79
 nur T1

TE OGH 1979-10-04 7 Ob 745/79
 TE OGH 1980-06-04 1 Ob 617/80
 TE OGH 1980-05-27 1 Ob 598/80
 TE OGH 1980-10-29 3 Ob 575/79
 TE OGH 1982-03-30 5 Ob 775/81

nur: Eine Unternehmenspacht liegt im allgemeinen vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages ist. Neben den Räumen muss dem Bestandnehmer vom Bestandgeber auch das beigestellt werden, was wesentlich zum Betrieb des Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand gehört: Betriebsmittel (Einrichtung und Warenlager), Kundenstock und Gewerbeberechtigung. Dies bedeutet aber nicht, dass im Einzelfall alle diese Merkmale gleichzeitig gegeben sein müssten. (T2)

TE OGH 1983-01-27 7 Ob 729/82
 TE OGH 1983-02-15 5 Ob 723/81

nur: Eine Unternehmenspacht liegt im allgemeinen vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages ist. Neben den Räumen muss dem Bestandnehmer vom Bestandgeber auch das beigestellt werden, was wesentlich zum Betrieb des Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand gehört: Betriebsmittel (Einrichtung und Warenlager), Kundenstock und Gewerbeberechtigung. (T3)

TE OGH 1983-06-09 6 Ob 858/82
 nur T2

TE OGH 1985-01-16 1 Ob 694/84
 nur T2; Veröff: SZ 58/8

TE OGH 1985-12-10 2 Ob 575/85
 TE OGH 1986-06-19 7 Ob 584/86
 Veröff: RdW 1986,369

TE OGH 1986-09-03 1 Ob 626/86
 nur T3

TE OGH 1987-01-28 1 Ob 720/86
 TE OGH 1987-03-05 7 Ob 502/87
 nur T3

TE OGH 1987-05-14 7 Ob 569/87
 TE OGH 1987-08-27 6 Ob 671/85
 nur T1

TE OGH 1987-07-15 1 Ob 581/87
nur T2

TE OGH 1987-10-21 1 Ob 626/87
TE OGH 1988-06-15 1 Ob 559/88
TE OGH 1989-08-31 6 Ob 612/89
TE OGH 1989-08-31 6 Ob 596/89
TE OGH 1989-10-27 8 Ob 667/89
Auch

TE OGH 1989-11-16 6 Ob 701/89
TE OGH 1988-05-27 3 Ob 581/87
TE OGH 1990-01-18 6 Ob 502/90
TE OGH 1990-02-28 2 Ob 591/89
TE OGH 1990-02-22 8 Ob 534/89
nur T3

TE OGH 1990-04-04 1 Ob 549/90
nur T2

TE OGH 1990-03-29 8 Ob 556/90
nur T3; Beisatz: Ein Unternehmenspachtvertrag liegt vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages ist, also eine organisierte Erwerbsgelegenheit mit allem was zum Begriff des "good will" gehört, übergeben wird (Würth in Rummel; ABGB, RdZ 2 zu § 1091). (T4)

TE OGH 1990-05-21 1 Ob 567/90
Beis wie T4; Veröff: GesRZ 1992,44

TE OGH 1991-01-16 1 Ob 508/91
Beis wie T4

TE OGH 1991-09-18 1 Ob 583/91
Auch; nur T2; Beis wie T4

TE OGH 1991-09-05 6 Ob 588/91
TE OGH 1992-03-19 7 Ob 531/92
TE OGH 1992-07-07 4 Ob 535/92
TE OGH 1992-08-25 1 Ob 584/92
Auch; Beis wie T4

TE OGH 1992-09-03 7 Ob 587/92
TE OGH 1992-10-29 6 Ob 608/92
TE OGH 1994-10-11 1 Ob 548/94
nur T2

TE OGH 1996-05-07 10 Ob 2033/96k

Vgl auch; Beis wie T4; Beisatz: Hier: Geschäftsraummiete: Es wurde ein Objekt in Bestand gegeben, das vorher lediglich als Wartehäuschen diente und nie einen gewerblichen Betrieb beherbergt hatte. Das Bestandsobjekt eignete sich zunächst auch überhaupt nicht für die Einrichtung eines Lebensmittelgeschäftes oder Buffets und musste von der Beklagten erst durch kostspielige Umbau- und Sanierungsarbeiten in einen entsprechenden Zustand gebracht werden. Auch sämtliche Einrichtungsgegenstände mussten von der Beklagten angeschafft werden. Die Klägerin stellte auch keinen Gewerbeschein zur Verfügung, vielmehr war die Gewerbeberechtigung vertragsgemäß vom Bestandnehmer beizubringen. Da es an diesem Standort (Krankenhauseingang) bisher weder ein Lebensmittelgeschäft noch einen Buffetbetrieb gegeben hatte, kann auch nicht von einem "vorhandenen Kundenstock" gesprochen werden, auch wenn sich ein Großteil der künftigen Kunden aus Bediensteten, Patienten und Besuchern des Krankenhauses zusammensetzen wird. (T5)

TE OGH 1996-09-10 3 Ob 536/95

nur T2; nur: Eine Unternehmenspacht liegt im allgemeinen vor, wenn ein lebendes Unternehmen Gegenstand des Bestandvertrages ist. (T6); Beis wie T4

TE OGH 1996-08-22 1 Ob 637/95

Auch; nur T3; Beis wie T4

TE OGH 1997-02-13 6 Ob 2400/96a

nur T3

TE OGH 1996-12-10 5 Ob 2383/96v

Vgl auch; Beisatz: Ein wesentliches Begriffsmerkmal der Unternehmensveräußerung bzw Unternehmensverpachtung ist, dass das vom Erwerber betriebene Unternehmen mit dem des Veräußerers ident ist, es kommt aber immer nur auf die Umstände des Einzelfalls und ihre Gewichtung an, ob Unternehmenspacht oder Geschäftsraummiete anzunehmen ist. (T7)

TE OGH 1997-02-25 5 Ob 46/97v

Vgl auch; Beis wie T7; Beisatz: Hier: Vorliegen deutlicher Indizien für eine Unternehmenspacht, wenn ein lebendes Unternehmen mit einem zwar nicht bedeutsamen, aber doch vorhandenen Kundenstock und der Vereinbarung einer Betriebspflicht übergeben wurde; dass die Betriebspflicht für ein früher vernachlässigtes Gasthaus nur die Erzielung höherer Mietzinseinnahmen verschleiern soll, ist keineswegs zwingend, weil dem Eigentümer eines Hauses an der Erhaltung eines Gaststättenstandortes gelegen sein kann. (T8)

TE OGH 1997-05-14 7 Ob 141/97d

TE OGH 1997-04-29 1 Ob 2315/96i

Auch; Beis wie T4

TE OGH 1997-08-27 1 Ob 255/97z

Auch; Beis wie T4

TE OGH 1997-09-23 4 Ob 249/97i

Vgl auch; Beis wie T4; Veröff: SZ 70/184

TE OGH 1997-11-26 9 Ob 377/97z

Beisatz: Hier: Im Vordergrund steht vielmehr die Lage des Lokals (in einem Schloss) und der vorhandene Kundenstock. (T9)

TE OGH 1999-04-22 6 Ob 293/98a

Beis wie T4

TE OGH 2000-02-15 10 Ob 11/00s

Auch; nur T2; Beis wie T4

TE OGH 2000-12-06 7 Ob 270/00g

nur T2; Beis wie T4

TE OGH 2000-12-05 10 Ob 188/00w

Beis wie T4; Beis wie T7 nur: Ein wesentliches Begriffsmerkmal der Unternehmensverpachtung ist, dass das vom Erwerber betriebene Unternehmen mit dem des Veräußerers ident ist. (T10)

TE OGH 2002-02-20 9 Ob 31/02b

Vgl auch

TE OGH 2002-11-27 3 Ob 274/02v

Auch; nur T2; Beis wie T4; Veröff: SZ 2002/160

TE OGH 2003-04-08 10 Ob 5/03p

Beis wie T4

TE OGH 2003-05-27 10 Ob 7/03g

Vgl auch

TE OGH 2004-03-29 8 Ob 11/04g

TE OGH 2004-07-28 7 Ob 87/04a

Vgl auch; Beis wie T4

TE OGH 2006-07-26 3 Ob 253/05k

TE OGH 2008-03-12 7 Ob 260/07x

TE OGH 2008-04-03 1 Ob 25/08w

Vgl auch; Beisatz: Bestandvertrag zum Betrieb einer Tabaktrafik in einem Krankenhaus - Geschäftsraummiete. (T11)

TE OGH 2008-12-17 3 Ob 145/08g

TE OGH 2009-07-08 7 Ob 131/09d

Auch

TE OGH 2009-09-18 6 Ob 141/09t

Vgl; Beisatz: Nimmt jemand ein im „Edelrohbaustand“ befindliches Geschäftslokal in einem Einkaufszentrum zu einem nicht umsatzabhängigen Bestandzins in Bestand, das er unter beträchtlichem Aufwand und mit erheblichen Investitionen fertigstellt und bei Beendigung des Bestandverhältnisses wieder in den Zustand zu versetzen haben wird, in dem es sich zum Zeitpunkt der Übergabe befunden hat, und stellt ihm der Bestandsgeber auch sonst keine Betriebsmittel wie etwa Einrichtung, Warenlager,

Kundenstock oder Gewerbeberechtigung zur Verfügung, ist selbst dann von einem Miet- und nicht von einem Pachtverhältnis auszugehen, wenn die Vertragsparteien die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes ausgeschlossen haben, den Bestandnehmer gewisse Gemeinschaftsverpflichtungen wie etwa die Wahrung des Gesamtinteresses des Einkaufszentrums oder die Bezahlung eines Werbekostenbeitrags für Gemeinschaftswerbung treffen und der Bestandgeber dem Bestandnehmer die Infrastruktur des Einkaufszentrums und Kundenparkplätze zur Verfügung stellt. (T12)

TE OGH 2010-05-19 6 Ob 74/10s

Vgl auch; Beis wie T7 nur: Es kommt aber immer nur auf die Umstände des Einzelfalls und ihre Gewichtung an, ob Unternehmenspacht oder Geschäftsraummieta anzunehmen ist. (T13); Beisatz: Die Vereinbarung eines umsatzorientierten Bestandszinses kann für sich allein jedenfalls keine ausschlaggebende Bedeutung haben. (T14)

TE OGH 2011-02-23 3 Ob 208/10z

Auch; Beis wie T8 nur: Vorliegen deutlicher Indizien für eine Unternehmenspacht, wenn ein lebendes Unternehmen mit einem zwar nicht bedeutsamen, aber doch vorhandenen Kundenstock und der Vereinbarung einer Betriebspflicht übergeben wurde. (T15)

TE OGH 2011-03-22 8 Ob 18/11x

nur T3

TE OGH 2011-05-26 5 Ob 212/10b

Vgl auch

TE OGH 2011-10-12 3 Ob 115/11z

Auch

TE OGH 2011-12-22 2 Ob 133/11i

TE OGH 2012-07-11 3 Ob 74/12x

TE OGH 2013-03-04 8 Ob 20/13v

Auch

TE OGH 2014-09-29 8 Ob 14/14p

Auch

TE OGH 2018-03-21 1 Ob 24/18p

Beis wie T7; Beis wie T15

TE OGH 2020-10-21 5 Ob 113/20h

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1973:RS0020398