

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

28.06.2001

Geschäftszahl

2000/16/0886

Rechtssatz

In der Literatur (Schimetschek, Mietrechtsübergang an Geschäftsräumlichkeiten, Österreichische Immobilien-Zeitung vom 10. Mai 1994, Heft 9, 171f) wird die Ansicht vertreten, ein Unternehmen, das schon länger als ein Jahr geschlossen gewesen sei, könne nicht als lebendes bzw. "betriebenes" Unternehmen angesehen werden. Nach stRsp des OGH (Hinweis Urteil vom 19. März 1992, 7 Ob 531/92) sind bei stillgelegten Betrieben die Anforderungen, um von einer Unternehmenspacht ausgehen zu können, strenger anzusetzen als bei nicht stillgelegten Betrieben. Die Übergabe der Betriebseinrichtungen und der nach Vertragsabschluss kurze Zeitraum bis zur Eröffnung des Betriebes sprechen für eine Unternehmenspacht. Auch bei einem Zeitraum von 15 Monaten zwischen der Betriebsstilllegung und der Wiedereröffnung kann nicht stets davon ausgegangen werden, dass kein lebendes Unternehmen übernommen worden sei. Es ist auch in einem solchen Fall die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalles entscheidend. Auf Grund des langen Zeitraumes der Betriebsstilllegung wird die Frage eines überhaupt vorhandenen bzw. vorhanden gewesenen Kundenstockes sowie dessen Reaktivierung und des übergebenen "good will" aber nicht unbeachtet bleiben können, sondern diesen Umständen wird ein besonderer Stellenwert beizumessen sein, um eine Abgrenzung zur Geschäftsraummiete vornehmen zu können. Insbesondere ist dabei auch von Bedeutung, wie lange der stillgelegte Betrieb vorher bestanden hat und ob und in welchem Ausmaß ein Kundenstock entstanden ist, der auch bei einer Stilllegung des Betriebes von 15 Monaten dem neuen Betriebsinhaber zugute kommen konnte. Gleiches gilt für alle Umstände, die zum Begriff des "good will" gehören. Hat der neue Betriebsinhaber außer den Betriebseinrichtungen keine weiteren Betriebsgrundlagen übernommen und den Betrieb völlig neu begonnen ohne aus dem aufgegebenen Betrieb Vorteile gezogen zu haben, dann kann von einer Unternehmenspacht nicht ausgegangen werden.