

TE OGH 2024/12/19 1Ob197/24p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.12.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Musger als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Dr. Wurdinger, Mag. Wessely-Kristöfel, Dr. Parzmayr und Dr. Pfurtscheller als weitere Richterinnen und Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R* GmbH, *, vertreten durch Rafael Gilkarov, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei W* GmbH, *, vertreten durch Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwältin in Wien, wegen Feststellung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 25. September 2024, GZ 39 R 124/24k-46, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

- [1] 1. Zur Abgrenzung von Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht gemäß § 1091 ABGB besteht umfangreiche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (RS0020338; RS0020513). Dabei kommt es immer auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalls an (RS0031183). Bestandverträge müssen im Rahmen eines Vergleichs der typischen Merkmale der Vertragstypen danach untersucht werden, welche Elemente in einer Gesamtbetrachtung überwiegen, insbesondere darauf, welchen Umständen die größere wirtschaftliche Bedeutung zukommt (1 Ob 177/16k mwN; RS0020521). Die Frage, ob aufgrund der näheren Umstände des Einzelfalls das eine oder andere anzunehmen ist, übersteigt an Bedeutung regelmäßig nicht die des konkreten Verfahrens (1 Ob 177/16k; 5 Ob 3/24p, jeweils mwN).
- [1] 1. Zur Abgrenzung von Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht gemäß Paragraph 1091, ABGB besteht umfangreiche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (RS0020338; RS0020513). Dabei kommt es immer auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalls an (RS0031183). Bestandverträge müssen im Rahmen eines Vergleichs der typischen Merkmale der Vertragstypen danach untersucht werden, welche Elemente in einer Gesamtbetrachtung überwiegen, insbesondere darauf, welchen Umständen die größere wirtschaftliche Bedeutung zukommt (1 Ob 177/16k mwN; RS0020521). Die Frage, ob aufgrund der näheren Umstände des Einzelfalls das eine oder andere anzunehmen ist, übersteigt an Bedeutung regelmäßig nicht die des konkreten Verfahrens (1 Ob 177/16k; 5 Ob 3/24p, jeweils mwN).
- [2] 2. Eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zeigt die Klägerin nicht auf. [2] 2. Eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zeigt die Klägerin nicht auf.

[3] 2.1. Nach den getroffenen Feststellungen stellte die auf Feststellung des Vorliegens eines Pachtvertrags klagende Bestandgeberin der Bestandnehmerin nach dem Umbau des desolaten Zinshauses ein Bestandobjekt zur Verfügung, das so geplant und konfiguriert war, dass es sich für die Betriebszwecke der Bestandnehmerin – den Betrieb eines Hotels – eignete. Die Bestandnehmerin war vereinbarungsgemäß für das Innendesign und die Möblierung der Zimmer sowie der Allgemeinflächen verantwortlich und trug dafür die gesamten Kosten. Auch der konkrete Beherbergungsbetrieb und dessen Konzept wurden ausschließlich von der Bestandnehmerin organisiert, die auch Personal anwarb und die Bewerbung und Vermarktung ihres Betriebs selbst organisierte, ohne dass die Bestandgeberin zu irgendeinem Zeitpunkt unterstützend tätig gewesen wäre. Vereinbart wurde ein fixer, nicht umsatzabhängiger Bestandzins. Die Bestandgeberin hat der Bestandnehmerin keinen Kundenstock vermittelt.

[4] Das Berufungsgericht qualifizierte den Bestandvertrag unabhängig von dessen Bezeichnung als „Pachtvertrag“ als Geschäftsraummieta, weil auch die vereinbarte Informationspflicht der Bestandnehmerin bzw das Mitspracherecht der Bestandgeberin in bestimmten Personalangelegenheiten in Wahrheit eine bloße Leerfloskel gewesen sei. Zwar sei eine Betriebspflicht der Bestandnehmerin und auch vereinbart worden, dass ein lebendes Unternehmen zurückzustellen sei, doch sei den Feststellungen kein Interesse der Bestandgeberin am Abschluss eines Pachtvertrags entnehmbar, das über das Motiv hinausgehe, dass ein Pachtvertrag für sie rechtlich vorteilhafter sei. Eine ernsthafte Absicht der Bestandgeberin, tatsächlich selbst einen Hotelbetrieb zu führen, habe nicht bestanden. Diese habe auch kein Eigeninteresse an der Führung einer ganz bestimmten Art des Hotelbetriebs oder überhaupt ein Interesse an der Aufrechterhaltung irgendeines Hotelbetriebs gehabt. Da der Aufbau des Unternehmens, des Kundenstocks und von Goodwill und auch die konkrete Ausgestaltung der Art des Unternehmens, die Anstellung des Personals allein in der Verantwortung der Bestandnehmerin gelegen seien, die nach eigenem Belieben tätig sein habe können, und die Bestandnehmerin Werbemaßnahmen sowie den Internetauftritt unbeeinflusst von der Bestandgeberin organisiert habe, habe die Bestandgeberin letztlich nicht mehr als Räume und Flächen zur Verfügung gestellt.

[5] 2.2. Mit dieser Begründung hat das Berufungsgericht seinen Beurteilungsspielraum nicht überschritten. Die Klägerin hält der Ansicht des Berufungsgerichts, dass die Vereinbarungen zur Betriebspflicht und zur Rückstellung eines lebenden Unternehmens auf keinem tatsächlichen wirtschaftlichen Interesse der Bestandgeberin beruhten (vgl RS0020361; RS0020451 [T16]), keine Argumente entgegen. Sie übergeht auch dessen Begründung, dass das ihr zugestandene Mitspracherecht in bestimmten Personalangelegenheiten des Beherbergungsbetriebs eine bloße Leerfloskel war. [5] 2.2. Mit dieser Begründung hat das Berufungsgericht seinen Beurteilungsspielraum nicht überschritten. Die Klägerin hält der Ansicht des Berufungsgerichts, dass die Vereinbarungen zur Betriebspflicht und zur Rückstellung eines lebenden Unternehmens auf keinem tatsächlichen wirtschaftlichen Interesse der Bestandgeberin beruhten vergleiche RS0020361; RS0020451 [T16]), keine Argumente entgegen. Sie übergeht auch dessen Begründung, dass das ihr zugestandene Mitspracherecht in bestimmten Personalangelegenheiten des Beherbergungsbetriebs eine bloße Leerfloskel war.

[6] Dass die Parteien den Vertrag als Pachtvertrag bezeichneten, ist (allein) nicht maßgebend (RS0017762 [T13, T17]). Die Argumente der Klägerin, die anwaltlich vertretene Bestandnehmerin habe den Vertrag ohne Beanstandung unterfertigt, sie als Bestandgeberin habe für die Dauer von 20 Jahren auf die Kündigung verzichtet und es sei vereinbart worden, dass auch für sie die schriftliche Kündigung ausreiche (was gemäß § 33 Abs 1 MRG bei einem Mietvertrag nur für den Mieter gelte), belegen nur den Willen der Bestandgeberin auf Abschluss eines Pachtvertrags. Ihr darauf gerichteter Rechtsfolgewillen kann aber nichts daran ändern, dass bei objektiver Betrachtungsweise die bloße Gebrauchsüberlassung von Räumen und Flächen im Vordergrund steht und damit ein Mietvertrag vorliegt. [6] Dass die Parteien den Vertrag als Pachtvertrag bezeichneten, ist (allein) nicht maßgebend (RS0017762 [T13, T17]). Die Argumente der Klägerin, die anwaltlich vertretene Bestandnehmerin habe den Vertrag ohne Beanstandung unterfertigt, sie als Bestandgeberin habe für die Dauer von 20 Jahren auf die Kündigung verzichtet und es sei vereinbart worden, dass auch für sie die schriftliche Kündigung ausreiche (was gemäß Paragraph 33, Absatz eins, MRG bei einem Mietvertrag nur für den Mieter gelte), belegen nur den Willen der Bestandgeberin auf Abschluss eines Pachtvertrags. Ihr darauf gerichteter Rechtsfolgewillen kann aber nichts daran ändern, dass bei objektiver Betrachtungsweise die bloße Gebrauchsüberlassung von Räumen und Flächen im Vordergrund steht und damit ein Mietvertrag vorliegt.

[7] Zu den Voraussetzungen eines an den Kündigungsverzicht der Bestandgeberin allenfalls anschließenden Kündigungsverzichts für weitere 20 Jahre, zu (in der Revision nicht näher dargelegten) „spezifischen baulichen

Anpassungen und Investitionen“ der Bestandgeberin und dazu, dass die Möbel und die Betriebsausstattung, die nach den Feststellungen von der Bestandnehmerin finanziert wurden, von der Bestandgeberin „durch die pachtfreie Zeit“ finanziert worden sein sollen, erstattete die Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren kein Vorbringen. Ihre darauf aufbauenden Ausführungen verstoßen jedenfalls gegen das Neuerungsverbot (§ 504 Abs 2 ZPO) und sind daher unbeachtlich. [7] Zu den Voraussetzungen eines an den Kündigungsverzicht der Bestandgeberin allenfalls anschließenden Kündigungsverzichts für weitere 20 Jahre, zu (in der Revision nicht näher dargelegten) „spezifischen baulichen Anpassungen und Investitionen“ der Bestandgeberin und dazu, dass die Möbel und die Betriebsausstattung, die nach den Feststellungen von der Bestandnehmerin finanziert wurden, von der Bestandgeberin „durch die pachtfreie Zeit“ finanziert worden sein sollen, erstattete die Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren kein Vorbringen. Ihre darauf aufbauenden Ausführungen verstoßen jedenfalls gegen das Neuerungsverbot (Paragraph 504, Absatz 2, ZPO) und sind daher unbeachtlich.

Textnummer

E143501

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0010OB00197.24P.1219.000

Im RIS seit

14.02.2025

Zuletzt aktualisiert am

03.09.2025

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at