

TE OGH 2025/5/21 7Ob68/25p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.05.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Solé als Vorsitzende und die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Malesich, Dr. Weber, Mag. Fitz und Mag. Jelinek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G* GmbH, *, vertreten durch ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH in Graz, gegen die beklagte Partei P*gesellschaft m.b.H., *, vertreten durch Metzler & Partner Rechtsanwälte GmbH in Linz, wegen 188.856,34 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 5. März 2025, GZ 6 R 154/24t-23, in nichtöffentlicher Sitzung 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 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; 1 Ob 197/24p jeweils mwN).

[2] 2. Das Berufungsgericht hat die nicht bloß als Leerformel ohne echtes Substrat zu qualifizierende Betriebspflicht, den umsatzabhängigen Bestandzins und die über die eines gewöhnlichen Einkaufszentrums hinausgehende Infrastruktur – eine Kinderunterhaltungseinrichtung, regelmäßig stattfindende Veranstaltungen, Sonnenterrassen, den eigens durch die Beklagte finanzierten Straßenbahnterminal und die Bereitstellung von für den effizienten Betrieb der Bestandnehmer nützlichen Informationen – in Zusammenschau mit einem hohen Werbeetat als wesentliche Elemente für die Annahme eines Pachtverhältnisses angesehen. Aufgrund der unmittelbaren Verbindung mit dem schon vorhandenen Einkaufszentrum und dem damit gegebenen Partizipieren am bereits vorhandenen Kundenstock im etablierten Einkaufszentrum hat es den in der Revision thematisierten – gegen die Annahme eines Pachtvertrags sprechenden Umstand, dass ein im Edelmetallbau befindliches Geschäftslokal im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums übergeben wurde – als nicht entscheidend angesehen. Das hält sich im Rahmen

der dargestellten Rechtsprechung und ist daher im Einzelfall nicht korrekturbedürftig.

[3] 3. In den in der Revision für ihren Rechtsstandpunkt ins Treffen geführten Entscheidungen wurden keine lebenden Unternehmen übergeben und solche auch nicht erweitert, weshalb kein bereits gewachsener Kundenstock vorhanden war. In der Entscheidung zu 6 Ob 141/09t stand der Umstand, dass das gesamte dortige Einkaufszentrum erst zu gründen war im Vordergrund, in 6 Ob 74/10s bestand die Infrastruktur im Wesentlichen aus einer Rolltreppe und einem Aufzug. In den Entscheidungen zu 5 Ob 76/11d und 8 Ob 18/11x waren jeweils nur potentielle Kunden vorhanden, darüber hinaus wurden keinerlei Betriebsmittel zur Verfügung gestellt und auch kein umsatzabhängiger Bestandzins vereinbart.

[4] 4. Insgesamt hält sich damit die Beurteilung des Berufungsgerichts im vorliegenden Einzelfall im Rahmen des ihm dabei zukommenden Ermessensspielraums, weshalb die Revision zurückzuweisen ist.

Textnummer

E144563

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0070OB00068.25P.0521.000

Im RIS seit

12.06.2025

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