

# RS OGH 1973/4/10 3Ob67/73, 1Ob204/73, 6Ob552/76, 7Ob512/79, 7Ob67/78, 1Ob551/79, 3Ob569/79, 7Ob745/7

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 10.04.1973

## 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

- 3 Ob 67/73  
Entscheidungstext OGH 10.04.1973 3 Ob 67/73  
Veröff: MietSlg 25112 = HS 8059
- 1 Ob 204/73  
Entscheidungstext OGH 05.12.1973 1 Ob 204/73
- 6 Ob 552/76  
Entscheidungstext OGH 25.03.1976 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)
- 7 Ob 512/79  
Entscheidungstext OGH 15.02.1979 7 Ob 512/79
- 7 Ob 67/78  
Entscheidungstext OGH 15.02.1979 7 Ob 67/78
- 1 Ob 551/79

Entscheidungstext OGH 30.03.1979 1 Ob 551/79

- 3 Ob 569/79

Entscheidungstext OGH 03.10.1979 3 Ob 569/79

nur T1

- 7 Ob 745/79

Entscheidungstext OGH 04.10.1979 7 Ob 745/79

- 1 Ob 617/80

Entscheidungstext OGH 04.06.1980 1 Ob 617/80

- 1 Ob 598/80

Entscheidungstext OGH 27.05.1980 1 Ob 598/80

- 3 Ob 575/79

Entscheidungstext OGH 29.10.1980 3 Ob 575/79

- 5 Ob 775/81

Entscheidungstext OGH 30.03.1982 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)

- 7 Ob 729/82

Entscheidungstext OGH 27.01.1983 7 Ob 729/82

- 5 Ob 723/81

Entscheidungstext OGH 15.02.1983 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)

- 6 Ob 858/82

Entscheidungstext OGH 09.06.1983 6 Ob 858/82

nur T2

- 1 Ob 694/84

Entscheidungstext OGH 16.01.1985 1 Ob 694/84

nur T2; Veröff: SZ 58/8

- 2 Ob 575/85

Entscheidungstext OGH 10.12.1985 2 Ob 575/85

- 7 Ob 584/86

Entscheidungstext OGH 19.06.1986 7 Ob 584/86

Veröff: RdW 1986,369

- 1 Ob 626/86

Entscheidungstext OGH 03.09.1986 1 Ob 626/86

nur T3

- 1 Ob 720/86

Entscheidungstext OGH 28.01.1987 1 Ob 720/86

- 7 Ob 502/87

Entscheidungstext OGH 05.03.1987 7 Ob 502/87

nur T3

- 7 Ob 569/87

Entscheidungstext OGH 14.05.1987 7 Ob 569/87

- 6 Ob 671/85

Entscheidungstext OGH 27.08.1987 6 Ob 671/85

nur T1

- 1 Ob 581/87  
Entscheidungstext OGH 15.07.1987 1 Ob 581/87  
nur T2
- 1 Ob 626/87  
Entscheidungstext OGH 21.10.1987 1 Ob 626/87
- 1 Ob 559/88  
Entscheidungstext OGH 15.06.1988 1 Ob 559/88
- 6 Ob 612/89  
Entscheidungstext OGH 31.08.1989 6 Ob 612/89
- 6 Ob 596/89  
Entscheidungstext OGH 31.08.1989 6 Ob 596/89
- 8 Ob 667/89  
Entscheidungstext OGH 27.10.1989 8 Ob 667/89  
Auch
- 6 Ob 701/89  
Entscheidungstext OGH 16.11.1989 6 Ob 701/89
- 3 Ob 581/87  
Entscheidungstext OGH 27.05.1988 3 Ob 581/87
- 6 Ob 502/90  
Entscheidungstext OGH 18.01.1990 6 Ob 502/90
- 2 Ob 591/89  
Entscheidungstext OGH 28.02.1990 2 Ob 591/89
- 8 Ob 534/89  
Entscheidungstext OGH 22.02.1990 8 Ob 534/89  
nur T3
- 1 Ob 549/90  
Entscheidungstext OGH 04.04.1990 1 Ob 549/90  
nur T2
- 8 Ob 556/90  
Entscheidungstext OGH 29.03.1990 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)
- 1 Ob 567/90  
Entscheidungstext OGH 21.05.1990 1 Ob 567/90  
Beis wie T4; Veröff: GesRZ 1992,44
- 1 Ob 508/91  
Entscheidungstext OGH 16.01.1991 1 Ob 508/91  
Beis wie T4
- 1 Ob 583/91  
Entscheidungstext OGH 18.09.1991 1 Ob 583/91  
Auch; nur T2; Beis wie T4
- 6 Ob 588/91  
Entscheidungstext OGH 05.09.1991 6 Ob 588/91
- 7 Ob 531/92  
Entscheidungstext OGH 19.03.1992 7 Ob 531/92
- 4 Ob 535/92  
Entscheidungstext OGH 07.07.1992 4 Ob 535/92
- 1 Ob 584/92  
Entscheidungstext OGH 25.08.1992 1 Ob 584/92  
Auch; Beis wie T4

- 7 Ob 587/92  
Entscheidungstext OGH 03.09.1992 7 Ob 587/92
- 6 Ob 608/92  
Entscheidungstext OGH 29.10.1992 6 Ob 608/92
- 1 Ob 548/94  
Entscheidungstext OGH 11.10.1994 1 Ob 548/94  
nur T2
- 10 Ob 2033/96k  
Entscheidungstext OGH 07.05.1996 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 Bestandobjekt 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 (Krankenhouseingang) 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)
- 3 Ob 536/95  
Entscheidungstext OGH 10.09.1996 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
- 1 Ob 637/95  
Entscheidungstext OGH 22.08.1996 1 Ob 637/95  
Auch; nur T3; Beis wie T4
- 6 Ob 2400/96a  
Entscheidungstext OGH 13.02.1997 6 Ob 2400/96a  
nur T3
- 5 Ob 2383/96v  
Entscheidungstext OGH 10.12.1996 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)
- 5 Ob 46/97v  
Entscheidungstext OGH 25.02.1997 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)
- 7 Ob 141/97d  
Entscheidungstext OGH 14.05.1997 7 Ob 141/97d
- 1 Ob 2315/96i  
Entscheidungstext OGH 29.04.1997 1 Ob 2315/96i  
Auch; Beis wie T4
- 1 Ob 255/97z  
Entscheidungstext OGH 27.08.1997 1 Ob 255/97z  
Auch; Beis wie T4
- 4 Ob 249/97i

Entscheidungstext OGH 23.09.1997 4 Ob 249/97i

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

- 9 Ob 377/97z

Entscheidungstext OGH 26.11.1997 9 Ob 377/97z

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

- 6 Ob 293/98a

Entscheidungstext OGH 22.04.1999 6 Ob 293/98a

Beis wie T4

- 10 Ob 11/00s

Entscheidungstext OGH 15.02.2000 10 Ob 11/00s

Auch; nur T2; Beis wie T4

- 7 Ob 270/00g

Entscheidungstext OGH 06.12.2000 7 Ob 270/00g

nur T2; Beis wie T4

- 10 Ob 188/00w

Entscheidungstext OGH 05.12.2000 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)

- 9 Ob 31/02b

Entscheidungstext OGH 20.02.2002 9 Ob 31/02b

Vgl auch

- 3 Ob 274/02v

Entscheidungstext OGH 27.11.2002 3 Ob 274/02v

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

- 10 Ob 5/03p

Entscheidungstext OGH 08.04.2003 10 Ob 5/03p

Beis wie T4

- 

**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](http://www.jusline.at)