

# RS OGH 1957/8/28 1Ob31/57, 6Ob70/58, 5Ob203/58, 3Ob460/58, 6Ob99/59, 1Ob6/66, 8Ob152/66, 2Ob15/67, 6

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.08.1957

## Norm

ABGB §1091 A1

## Rechtssatz

Zur Abgrenzung von Miete und Pacht. Betriebspflicht bei Unternehmenspachtungen.

## Entscheidungstexte

- 1 Ob 31/57  
Entscheidungstext OGH 28.08.1957 1 Ob 31/57  
Veröff: JBl 1958,96 = MietSlg 5595
- 6 Ob 70/58  
Entscheidungstext OGH 26.03.1958 6 Ob 70/58  
Beisatz: Verpachtung eines Bäckereibetriebes. (T1)
- 5 Ob 203/58  
Entscheidungstext OGH 29.10.1958 5 Ob 203/58  
Beisatz: Verpachtung eines Garagenbetriebes. (T2) Veröff: MietSlg 6750
- 3 Ob 460/58  
Entscheidungstext OGH 07.11.1958 3 Ob 460/58
- 6 Ob 99/59  
Entscheidungstext OGH 22.04.1959 6 Ob 99/59  
Beisatz: Verpachtung eines Glasergewerbes. (T3)
- 1 Ob 6/66  
Entscheidungstext OGH 17.03.1966 1 Ob 6/66  
Beisatz: Verpachtung einer ländlichen Gemischtwarenhandlung. (T4) Veröff: MietSlg 18142
- 8 Ob 152/66  
Entscheidungstext OGH 07.06.1966 8 Ob 152/66  
Veröff: MietSlg 18144
- 2 Ob 15/67  
Entscheidungstext OGH 02.02.1967 2 Ob 15/67

Veröff: MietSlg 19092

- 6 Ob 216/69

Entscheidungstext OGH 24.09.1969 6 Ob 216/69

Beisatz: Für die Abgrenzung kommt es auf die Umstände des Einzelfalles in ihrer Gesamtheit an.

Unternehmenspacht: Zurverfügungstellung von Räumen, Kundenstock, Betriebsmittel, Gewerbeberechtigung - Betriebspflicht; im Einzelfall müssen aber nicht alle diese Merkmale gleichzeitig erfüllt sein. (T5); Veröff: MietSlg 21135

- 6 Ob 94/70

Entscheidungstext OGH 09.09.1970 6 Ob 94/70

Veröff: MietSlg 22114

- 1 Ob 276/70

Entscheidungstext OGH 26.11.1970 1 Ob 276/70

Beis wie T5; Beisatz: Vermietung eines Gasthauses ohne Betriebspflicht. (T6); Veröff: MietSlg 22113

- 1 Ob 1/72

Entscheidungstext OGH 19.01.1972 1 Ob 1/72

Beisatz: Vermietung eines Grundstückes zur Errichtung eines Buffets. (T7)

- 1 Ob 342/71

Entscheidungstext OGH 02.02.1972 1 Ob 342/71

Beis wie T5; Veröff: MietSlg 24129

- 8 Ob 97/72

Entscheidungstext OGH 16.05.1972 8 Ob 97/72

Veröff: MietSlg 24130 = HS 8066

- 3 Ob 67/73

Entscheidungstext OGH 10.04.1973 3 Ob 67/73

Beis wie T5; Veröff: MietSlg 25112

- 1 Ob 132/73

Entscheidungstext OGH 03.10.1973 1 Ob 132/73

Beisatz: Betrieb eines Schiliftes auf einem Grundstück ohne Betriebspflicht = Miete (T8) Veröff: SZ 46/92 = EvBl 1974/65 S 154 = RZ 1974/72 S 137 = JBl 1974,316

- 1 Ob 204/73

Entscheidungstext OGH 05.12.1973 1 Ob 204/73

Beisatz: Maßgebend ist das wirtschaftliche Interesse des Bestandgebers an der Tatsache und der Art des Betriebes. (T9) Veröff: MietSlg 25113

- 3 Ob 510/76

Entscheidungstext OGH 19.03.1976 3 Ob 510/76

- 7 Ob 692/76

Entscheidungstext OGH 18.11.1976 7 Ob 692/76

Beis wie T9

- 1 Ob 539/78

Entscheidungstext OGH 12.04.1978 1 Ob 539/78

Beisatz: Bäckereibetrieb (T10)

- 7 Ob 67/78

Entscheidungstext OGH 15.02.1979 7 Ob 67/78

Beis wie T5

- 1 Ob 551/79

Entscheidungstext OGH 30.03.1979 1 Ob 551/79

Beisatz: Arztpraxis (T11)

- 3 Ob 619/78

Entscheidungstext OGH 13.06.1979 3 Ob 619/78

Beis wie T5; Beis wie T9

- 3 Ob 569/79

Entscheidungstext OGH 03.10.1979 3 Ob 569/79

Beis wie T5

- 1 Ob 598/80

Entscheidungstext OGH 27.05.1980 1 Ob 598/80

Beis wie T5

- 2 Ob 503/81

Entscheidungstext OGH 24.03.1981 2 Ob 503/81

Beisatz: Betriebspflicht spricht zwar in der Regel, aber nicht immer für eine Unternehmenspacht. (T12)

- 1 Ob 626/86

Entscheidungstext OGH 03.09.1986 1 Ob 626/86

Beisatz: Hier: In Bestand gegebene Räume für zu gründenden Restaurationsbetrieb mit ausgestatteter Einrichtung als Pachtvertrag angesehen. (T13)

- 6 Ob 671/85

Entscheidungstext OGH 27.08.1987 6 Ob 671/85

Beis wie T5

- 3 Ob 513/88

Entscheidungstext OGH 19.10.1988 3 Ob 513/88

Beis wie T9

- 8 Ob 636/89

Entscheidungstext OGH 07.09.1989 8 Ob 636/89

- 8 Ob 667/89

Entscheidungstext OGH 27.10.1989 8 Ob 667/89

- 8 Ob 659/89

Entscheidungstext OGH 23.11.1989 8 Ob 659/89

Auch; Beisatz: Im allgemeinen wird die Vereinbarung einer Betriebspflicht wichtigstes Kriterium eines Pachtvertrages sein, sofern dies auf einem wirtschaftlichen Interesse des Bestandgebers am Bestehen und der Art des Betriebes beruht. (T14)

- 8 Ob 670/88

Entscheidungstext OGH 30.11.1989 8 Ob 670/88

Auch; Veröff: SZ 62/191 = WoBl 1990,95

- 7 Ob 529/90

Entscheidungstext OGH 08.03.1990 7 Ob 529/90

Auch

- 1 Ob 583/91

Entscheidungstext OGH 18.09.1991 1 Ob 583/91

Beis wie T5; Beis wie T14; Beisatz: Bei der Unternehmenspacht muss dem Bestandnehmer neben den Räumlichkeiten in der Regel auch all das überlassen werden, was für den Betrieb des in Bestand gegebenen Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand notwendig ist, somit die Betriebsmittel, wie die Geschäftseinrichtung und das Warenlager, der Kundenstock, das erforderliche Personal und die Gewerbeberechtigung. (T15)

- 4 Ob 535/92

Entscheidungstext OGH 07.07.1992 4 Ob 535/92

Beis wie T5; Beis wie T14; Beis wie T15

- 1 Ob 548/94

Entscheidungstext OGH 11.10.1994 1 Ob 548/94

Beis wie T5; Beis wie T9; Beis wie T14; Beisatz: Hier: Kursalon im Wiener Stadtpark (T16)

- 10 Ob 2033/96k

Entscheidungstext OGH 07.05.1996 10 Ob 2033/96k

Beis wie T5; Beis wie T10; 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. (T17)

- 7 Ob 141/97d

Entscheidungstext OGH 14.05.1997 7 Ob 141/97d

Beis wie T14; Beisatz: Diese Betriebspflicht muss aber nicht ausdrücklich vereinbart sein, sondern kann sich aus den Umständen des Einzelfalles ergeben. Verpachtung eines Lokals (Bierstube). (T18)

- 1 Ob 2315/96i

Entscheidungstext OGH 29.04.1997 1 Ob 2315/96i

Auch; Beis wie T5; Beis wie T14

- 6 Ob 293/98a

Entscheidungstext OGH 22.04.1999 6 Ob 293/98a

Beis wie T14

- 6 Ob 106/99b

Entscheidungstext OGH 10.06.1999 6 Ob 106/99b

Beis wie T5; Beis wie T18; Beisatz: Die Betriebspflicht, dokumentiert das wirtschaftliche Interesse des Bestandgebers an Tatsache und Art der Unternehmensfortführung. (T19); Beisatz: Für die Annahme eines Pachtvertrages ist auch die Beibehaltung (oder zumindest eine weitgehende Übereinstimmung) des bisherigen Unternehmensgegenstandes von Bedeutung, sichert diese doch die Kontinuität des fortgeführten Geschäftsbetriebes. Eine eigene Gewerbeberechtigung des Bestandnehmers berührt dabei die Unternehmensidentität nicht. (T20)

- 7 Ob 270/00g

Entscheidungstext OGH 06.12.2000 7 Ob 270/00g

Beis wie T5; Beis wie T9; Beis wie T14; Beis wie T15; Beis ähnlich wie T16; Beis wie T18; Beis wie T20; Beisatz: Aus der Vereinbarung eines vom Umsatz abhängigen Bestandzinses ergibt sich schlüssig die Vereinbarung einer Betriebspflicht, da sonst die Bezahlung des Bestandzinses beziehungsweise dessen Höhe im Belieben des Bestandnehmers stünde, was ohne weitere Anhaltspunkte nicht angenommen werden kann. (T21)

- 6 Ob 33/02z

Entscheidungstext OGH 21.02.2002 6 Ob 33/02z

Beis wie T14; Beis wie T19

- 3 Ob 274/02v

Entscheidungstext OGH 27.11.2002 3 Ob 274/02v

Auch; Beis wie T5; Beis wie T14; Beis wie T15; Veröff: SZ 2002/160

- 10 Ob 7/03g

Entscheidungstext OGH 27.05.2003 10 Ob 7/03g

Auch; Beis wie T5 nur: Für die Abgrenzung kommt es auf die Umstände des Einzelfalles in ihrer Gesamtheit an. Im Einzelfall müssen aber nicht alle diese Merkmale gleichzeitig erfüllt sein. (T22); Beis wie T18 nur: Diese Betriebspflicht muss aber nicht ausdrücklich vereinbart sein, sondern kann sich aus den Umständen des Einzelfalles ergeben. (T23); Beisatz: Hier: Pachtverhältnis: Übernahme eines "lebenden Geschäftslokals" mit Kundenstock und kompletter Ausstattung (und Betriebspflicht); (fehlende Rückstellungsverpflichtung hier nicht ausschlaggebend). (T24)

- 8 Ob 11/04g

Entscheidungstext OGH 29.03.2004 8 Ob 11/04g

Auch; Beisatz: Hier: Erst zu errichtendes Unternehmen - Pacht bejaht. (T25); Beisatz: Dem sonst für Unterscheidung zwischen Miete und Pacht besonders wesentlichen Kriterium der Betriebspflicht wird in dem Fall, in dem lediglich für den Zweck des in Aussicht genommenen Unternehmens noch gar nicht geeignete Räumlichkeiten überlassen wurden, weniger Bedeutung zugemessen. (T26)

- 7 Ob 87/04a  
Entscheidungstext OGH 28.07.2004 7 Ob 87/04a  
Beis wie T9; Beis wie T21; Beis wie T18 nur: Diese Betriebspflicht muss aber nicht ausdrücklich vereinbart sein, sondern kann sich aus den Umständen des Einzelfalles ergeben. (T27); Beisatz: Hier: Trafikkiosk. (T28)
- 6 Ob 182/04i  
Entscheidungstext OGH 15.12.2004 6 Ob 182/04i  
Beis wie T21
- 1 Ob 147/06h  
Entscheidungstext OGH 12.09.2006 1 Ob 147/06h  
Beis wie T14; Beis wie T26; Beisatz: Hier: Verpflichtung im Bestandvertrag zur „Errichtung eines gastronomischen Betriebs“ (Qualifikation als Geschäftsraummiete). (T29)
- 1 Ob 25/08w  
Entscheidungstext OGH 03.04.2008 1 Ob 25/08w  
Vgl auch; Beisatz: Hier: Tabaktrafik in einem Krankenhaus. (T30); Beisatz: Die Vereinbarung einer Betriebspflicht im Rahmen einer Unternehmenspacht dient in erster Linie dazu, zu gewährleisten, dass dem Verpächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses ein lebendes und ertragsfähiges Unternehmen zurückgestellt wird. (T31)
- 3 Ob 208/10z  
Entscheidungstext OGH 23.02.2011 3 Ob 208/10z  
Beis wie T22; Beis wie T23; Beis ähnlich wie T24
- 5 Ob 76/11d  
Entscheidungstext OGH 25.08.2011 5 Ob 76/11d  
Auch; Beis ähnlich wie T5; Beis ähnlich wie T22; Beisatz: Hier: Miete in einem Kinocenter. (T32)
- 2 Ob 133/11i  
Entscheidungstext OGH 22.12.2011 2 Ob 133/11i  
Vgl
- 8 Ob 14/14p  
Entscheidungstext OGH 29.09.2014 8 Ob 14/14p  
Beis ähnlich wie T5; Beis wie T22; Beis wie T23; Beisatz: Hier: Flugplatz. (T33)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1957:RS0020513

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

20.11.2014

**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)