TE OGH 2009/7/8 7Ob131/09d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.07.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Hoch als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schaumüller, Dr. Kalivoda, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Christiane L*****, vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Amhof & Dr. Damian GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei L***** KG, *****, vertreten durch Mag. Karlheinz Amann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 11. März 2009, GZ 39 R 357/08a-12, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Für die Unterscheidung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht lassen sich nach ständiger Rechtsprechung keine allgemein gültigen Regeln aufstellen, sondern es kommt stets auf die Gesamtheit aller erheblichen Umstände des Einzelfalls (RIS-Justiz RS0031183) und auf die Zweckbestimmung der Bestandsache bei Vertragsschluss sowie auf die dem Bestandnehmer eingeräumten Befugnisse an (7 Ob 87/04a mwN). Zuzufolge der Einzelfallbezogenheit der Frage, ob Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht vorliegt, stellt die Beurteilung dieser Frage regelmäßig keine Rechtsfrage dar, der zur Wahrung der Rechtseinheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zukäme, es sei denn, dem Berufungsgericht wäre eine Fehlbeurteilung unterlaufen, die aus Gründen der Rechtssicherheit einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürfte (7 Ob 137/06g mwN). Dies ist hier entgegen der Ansicht der Revisionswerberin nicht der Fall:

Ein Unternehmenspachtvertrag liegt im Allgemeinen dann vor, wenn ein „lebendes Unternehmen“, also eine organisierte Erwerbsgelegenheit mit allem, was zum Begriff des „Goodwill“ gehört, übergeben wird und das Unternehmen als rechtliche und wirtschaftliche Einheit fortbesteht (RIS-Justiz RS0020398). Neben den Räumlichkeiten umfasst dies all das, was für den Betrieb des in Bestand gegebenen Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand notwendig ist, somit die Betriebsmittel, wie die Geschäftseinrichtung und das Warenlager, den Kundenstock und die Gewerbeberechtigung, allenfalls das erforderliche Personal. Das bedeutet allerdings nicht, dass im Einzelfall alle diese Merkmale gleichzeitig zutreffen müssen, um Unternehmenspacht annehmen zu können. Fehlt es - wie meist - an einzelnen für die Überlassung eines Unternehmens zu dessen Betrieb typischen Merkmalen, kommt

es darauf an, welchen Umständen die größere wirtschaftliche Bedeutung zukommt (RIS-Justiz RS0020521). Im Allgemeinen ist die Vereinbarung einer Betriebspflicht das wesentliche Kriterium für die Qualifikation als Pachtvertrag, sofern sie auf einem wirtschaftlichen Interesse des Bestandgebers an der Art des Betriebs und an seinem Bestehen beruht (RIS-Justiz RS0020451).

Die Ansicht des Berufungsgerichts, da es sich beim Bestandsobjekt um einen traditionellen (etwa seit dem Jahr 1900 bestehenden) Hotelbetrieb handle, der unter derselben Bezeichnung („Hotel K*****“) unter Beibehaltung auch des Inventars und des Kundenstocks weitergeführt worden sei, liege der „klassische Fall“ eines Unternehmenspachtvertrags vor, steht mit diesen Grundsätzen im Einklang. Daran vermag auch der Hinweis auf Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in dem als „Pachtvertrag“ bezeichneten Bestandvertrag nichts zu ändern. Auch insofern sind die Entscheidungen 3 Ob 253/05k und 7 Ob 260/07x mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Keine Rede kann daher davon sein, dass eine Fehlbeurteilung vorliege, weil die angefochtene Entscheidung von den genannten abweiche.

Schließlich setzt sich der Einwand, eine (das wesentlichste Kriterium darstellende) Betriebspflicht sei erst nachträglich mit der Zusatzvereinbarung vom 16. 12. 1998 vereinbart worden, darüber hinweg, dass auch schon der ursprüngliche Bestandvertrag eine konkludente Betriebspflicht dergestalt vorsah, dass dem Bestandgeber ein sofortiges Auflösungsrecht eingeräumt war, wenn der Pächter die Betriebsart „Hotel- und Gastgewerbe“ ändern oder einstellen sollte.

Da die Revisionswerberin eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO weder in der Zulassungsbeschwerde noch im Rahmen der Rechtsrüge aufzuzeigen vermag, muss ihr demnach unzulässiges außerordentliches Rechtsmittel zurückgewiesen werden.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E91536

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:00700B00131.09D.0708.000

Im RIS seit

07.08.2009

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at