

Pacht oder doch Miete?

Wo „Pacht“ draufsteht, ist oft Miete drin. Das zeigt zum wiederholten Male eine aktuelle Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH). In diesem Fall hatte eine GmbH ein desolates Zinshaus so umgebaut, dass es sich für einen Hotelbetrieb eignet. Eine ernsthafte Absicht, darin selbst einen Hotelbetrieb zu führen, hatte sie nicht. Selbst hatte sie daher dort nie ein Hotel betrieben, das überließ sie via „Pachtvertrag“ einer anderen GmbH. Diese war für das Innendesign und die Möblierung verantwortlich, trug dafür die gesamten Kosten und kümmerte sich um die Konzeption, den Betrieb, die Vermarktung und das Anwerben von Personal. Sie übernahm keinen vorhandenen Kundenstock. Zudem war ein fixer, nicht umsatzabhängiger Bestandzins vereinbart.

Das Gericht qualifizierte den Vertrag – unabhängig von dessen Bezeichnung als „Pachtvertrag“ – als Geschäftsraummiete. Nach Ansicht des Gerichts hat sich das Interesse der Gebäudeeigentümerin am Abschluss eines Pachtvertrags darauf beschränkt, dass ein Pachtvertrag für sie aus rechtlicher Sicht vorteilhafter sei, als ein Mietvertrag. Letztlich hat die Eigentümerin bloß Räume und Flächen zur Verfügung gestellt.

Dass die Parteien den Vertrag als Pachtvertrag bezeichneten, ist für sich allein nicht maßgebend. Entscheidend war hier vielmehr, dass die Eigentümerin – trotz entsprechender Vereinbarungen im Vertrag – tatsächlich kein wirtschaftliches Interesse an der Betriebspflicht und an der Rückstellung eines lebenden Unternehmens hatte. Auch das vertraglich vereinbarte Mitspracherecht in Personalangelegenheiten war eine bloße Leerfloskel.

Mit einfachen Worten kann daher festgehalten werden, dass ein Unternehmenspachtvertrag dann vorliegt, wenn der Pächter ein lebendes Unternehmen des Verpächters erhält, vorübergehend weiter betreibt und nach Vertragsende wieder zurückstellt. Geschäftsraummieter benützen dagegen nur die gemieteten Räumlichkeiten als Standort für ihre eigene Firma.

Der OGH kam daher im vorliegenden Fall zum Ergebnis, dass zwischen den Parteien trotz Bezeichnung als Pachtvertrag ein Mietvertrag gewollt war.

Wie wichtig die Unterscheidung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht ist, zeigte sich insbesondere während der Pandemie. In Phasen mit eingeschränktem

**RECHTSINFOS für Unternehmen - DR. ROLAND WEINRAUCH, LL.M. (NYU) –
WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE GmbH**

Geschäftsbetrieb hatten Mieter einen Anspruch auf Zinsminderung – die meisten Pächter jedoch nicht. Denn dieses Risiko muss ein (längerfristiger) Pächter laut Gesetz selbst tragen.

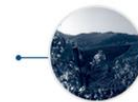
Und auch sonst bestehen gravierende Unterschiede zwischen Miete und Pacht. Vor allem ist auf Pachtverträge das Mietrechtsgesetz nicht anwendbar. Der gesetzliche Kündigungsschutz greift daher bei Pachtverträgen nicht.

Für damit zusammenhängende Fragen steht Ihnen das Team der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH jederzeit zur Verfügung.

(April 2025)

Infos: <https://weinrauch-rechtsanwaelte.at>

Fehring



M kanzlei@anwaltei.at

T +43 3155 20 994

F +43 3155 20 994 150

A Hauptplatz 9 | 8350 Fehring