

Miete oder Pacht? - zu den Konsequenzen einer gänzlichen oder bloß teilweisen Unbrauchbarkeit einer Schutzhütte wegen COVID-19 -OGH vom 22.11.2022, 1 Ob 178/22s

20. März 2023 | MMag. Manuel Steffen

Ist eine in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, wie etwa einer Seuche, gem. § 1104 ABGB gänzlich unbrauchbar, so ist der Bestandgeber einerseits nicht zur Wiederherstellung verpflichtet, doch entfällt andererseits auch die Verpflichtung des Bestandnehmers den vereinbarten Miet- oder Pachtzins zu entrichten.

Bei Covid-19 handelt es sich um eine Seuche gem. § 1104 ABGB. Daraus resultierende hoheitliche Eingriffe, wie etwa Betretungsverbote für bestimmte Geschäftslokale, hatten zur Folge, dass in je für sich individuell zu prüfenden Fällen die Bestandsache nicht benutzt werden konnte.

Während sich **vorbehaltlich einer anderslautenden vertraglichen Regelung** bei gänzlicher Unbrauchbarkeit eines Bestandgegenstandes unabhängig, ob ein Miet- oder Pachtvertrag vorliegt die Rechtsfolgen gleichen, ist dies bei bloß teilweiser Unbrauchbarkeit gem. § 1105 ABGB nicht der Fall.

Einem Mieter wird bei eingeschränkter Brauchbarkeit aufgrund eines außergewöhnlichen Zufalls auch ein verhältnismäßiger Teil seines Mietzinses erlassen. Einem Pächter steht nur dann ein verhältnismäßiger Erlass zu, sofern gem. § 1105 S. 2 ABGB das Pachtverhältnis nur auf ein Jahr abgeschlossen wurde und sich der Verlust darüber hinaus auf mehr als die Hälfte des gewöhnlichen Ertrags bemisst.

Die **unterschiedliche Behandlung von Miet- und Pachtverträgen** wurde erst kürzlich durch den VfGH als verfassungskonform erkannt. Zwar handelt es sich beiderseits um einen Bestandvertrag, jedoch unterscheiden sie sich laut VfGH in ihrem wirtschaftlichen Gehalt maßgeblich voneinander, weshalb auch unterschiedliche Rechtsfolgen nicht als gleichheitswidrig und somit als **verfassungskonform** anzusehen sind (VfGH vom 30.06.2022, G279/2021).

Daraus ergeben sich die Fragen, (1) wann ein Mietvertrag oder Pachtvertrag und (2) wann gänzliche oder nur teilweise Unbrauchbarkeit vorliegen:

(1) Ein Mietvertrag liegt vor, wenn der Bestandvertrag den bloßen Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache vorsieht. Ein Pachtvertrag liegt vor, wenn der Bestandvertrag neben der Nutzung auch die Ziehung von Erträgen aus der Bestandsache vorsieht. Der Pachtvertrag hat eine organisierte Erwerbssgelegenheit zum Gegenstand. Wesentliches Unterscheidungskriterium zwischen Geschäftsraummieta und Unternehmenspacht ist hierbei die vereinbarte Betriebspflicht, die sich auch implizit aus dem Bestandvertrag ergeben kann. **Unternehmen als organisierte Erwerbssgelegenheit können nicht vermietet, sondern nur verpachtet, bloße Räumlichkeiten hingegen nicht verpachtet, sondern nur vermietet werden.**

(2) Die Beurteilung, **ob gänzliche oder nur teilweise Unbrauchbarkeit vorliegt**, orientiert sich am Vertragszweck. Von diesem ausgehend ist anhand eines objektiven Maßstabs zu prüfen, ob gemessen am

Vertrag trotz Beeinträchtigung ein Restnutzen gegeben ist. Nach ständiger Rechtsprechung muss die Bestandsache eine Verwendung zulassen, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck und der Verkehrssitte geboten ist. Mangels anderer Vereinbarungen ist eine mittlere (durchschnittliche) Brauchbarkeit geschuldet. **Den Bestandnehmer trifft die Beweispflicht für die mangelnde Brauchbarkeit.**

Im gegenständlichen Fall war gem. § 8 Abs 1 der 2. bis 4. COVID-19-Schutzmaßnahmenverordnung das Betreten von Schutzhütten als Beherbergungsbetrieb zum Zweck der Inanspruchnahme von Dienstleistungen untersagt. Die objektiv bestehende Möglichkeit einen Liefer- oder Abholservice einzurichten, war ebenfalls nicht gegeben, da aufgrund des fehlenden Kundenkreises ein nachhaltiges Verlustgeschäft zu erwarten gewesen wäre. Hierbei wird auch festgehalten, dass das bloße Belassen des Inventars keine dem vereinbarten Vertragszweck entsprechenden Gebrauch darstellt. Es konnte sohin **die gänzliche Unbrauchbarkeit des Bestandgegenstandes im Zeitraum von 03.11.2020 bis 18.05.2021 angenommen werden.**

Fazit: Die Frage, ob ein Mietvertrag oder Pachtvertrag vorliegt, sowie die Frage, ob ein vereinbarungsgemäßer Gebrauch möglich ist, **hängen neben den Umständen des Einzelfalls nicht zuletzt von der konkreten Vertragsgestaltung ab.**

Der Inhalt von legal news dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechtsberatung dar. Jegliche Haftung im Zusammenhang mit der Nutzung der Informationen und der Links einschließlich der Haftung aufgrund des Vertrauens auf deren Richtigkeit und/oder deren Vollständigkeit wird ausgeschlossen. Die Nutzung der auf diesen Webseiten enthaltenen Informationen und Links erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr und alleiniges Risiko des jeweiligen Nutzers.