Miete oder Pacht? â?? zu den Konsequenzen einer g \tilde{A} ¤nzlichen oder blo \tilde{A} ? teilweisen Unbrauchbarkeit einer Schutzh \tilde{A} ½tte wegen COVID-19 -OGH vom 22.11.2022, 1 Ob 178/22s

Description

Date Created 20.03.2023 Meta Fields

Inhalt:

Ist eine in Bestand genommene Sache wegen au Ä?erordentlicher Zuf Ĥlle, wie etwa einer Seuche, gem. ŧ 1104 ABGB gĤnzlich unbrauchbar, so ist der Bestandgeber einerseits nicht zur Wiederherstellung verpflichtet, doch entfĤllt anderseits auch die Verpflichtung des Bestandnehmers den vereinbarten Miet- oder Pachtzins zu entrichten.

Bei Covid-19 handelt es sich um eine Seuche gem. \hat{A} \$ 1104 ABGB. Daraus resultierende hoheitliche Eingriffe, wie etwa Betretungsverbote f \tilde{A}^1 4r bestimmte Gesch \tilde{A} ¤ftslokale, hatten zur Folge, dass in je f \tilde{A}^1 4r sich individuell zu pr \tilde{A}^1 4fenden F \tilde{A} ¤llen 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 bloÃ? teilweiser Unbrauchbarkeit gem. § 1105 ABGB nicht der Fall.

Einem Mieter wird bei eingeschrĤnkter Brauchbarkeit aufgrund eines auÄ?ergewĶhnlichen Zufalls auch ein verhĤltnismĤÄ?iger Teil seines Mietzinses erlassen. Einem PĤchter steht nur dann ein verhĤltnismĤÄ?iger Erlass zu, sofern gem. § 1105 S. 2 ABGB das PachtverhĤltnis nur auf ein Jahr abgeschlossen wurde und sich der Verlust darļber hinaus auf mehr als die HĤlfte des gewĶhnlichen Ertrags bemisst.

Die unterschiedliche Behandlung von Miet- und PachtvertrĤgen 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 maÃ?geblich 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 gĤnzliche oder nur teilweise Unbrauchbarkeit vorliegen:

- (1) Ein Mietvertrag liegt vor, wenn der Bestandvertrag den blo�en 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 Erwerbsgelegenheit zum Gegenstand. Wesentliches Unterscheidungskriterium zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht ist hierbei die vereinbarte Betriebspflicht, die sich auch implizit aus dem Bestandvertrag ergeben kann. Unternehmen als organisierte Erwerbsgelegenheit können nicht vermietet, sondern nur verpachtet, bloÃ?e 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 Ma�stabs 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-SchutzmaÃ?nahmenverordnung 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 bloÃ?e 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.

Faze: ⁴ Die Frage, ob ein Mietvertrag oder Pachtvertrag vorliegt, sowie die Frage, ob ein vereinbarungsgemĤÄ?er Gebrauch mĶglich ist, hĤngen neben den UmstĤnden des Einzelfalls nicht zuletzt von der konkreten Vertragsgestaltung ab