

Unternehmenspacht oder Geschäftsraummiete im Einkaufszentrum? OGH 21.05.2025, 7 Ob 68/25p

Description

Date Created

23.02.2026

Meta Fields

Inhalt : Die Frage, ob die **Inbestandgabe von Geschäftsräumlichkeiten/Geschäftsflächen in einem Einkaufszentrum** als **Unternehmenspacht oder Geschäftsraummiete** zu qualifizieren ist, hat aus verschiedenen Gründen für beide Vertragspartner große Bedeutung. Während ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes (§ 30ff MRG) unterliegt und daher aus Bestandgebersicht regelmäßig der Abschluss eines befristeten Mietverhältnisses, das wegen des Schriftformgebots (§ 29 MRG) der schriftlichen Beurkundung mit entsprechenden Gebührenfolgen bedarf, angestrebt wird, ermöglicht ein Pachtvertrag eine – oftmals von beiden Vertragsteilen gewünschte – größere Flexibilität bei der inhaltlichen Ausgestaltung des Bestandverhältnisses und kann auch zur Milderung der bei großen Geschäftsflächen und hohen Bestandszinsen oftmals gravierenden, regelmäßig vom Bestandnehmer zu tragenden Gebührenbelastung beitragen. Die **Abgrenzung** dieser beiden Vertragstypen beschäftigt seit Jahrzehnten die rechtswissenschaftliche Literatur und die Gerichte. Die umfangreiche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (OGH) und all die von diesem dazu entwickelten **Stehsätze** haben wenig zur Rechtssicherheit beigetragen, ja durch den gebetsmühlenartigen Hinweis, wonach es immer auf die Gesamtheit der Umstände des Einzelfalls ankommt, die **Verunsicherung der Vertragsverfasser** nur verschärft. Ob Gebrauchsüberlassung überwiegt und damit Geschäftsraummiete vorliegt oder ob der Nutzung einer Erwerbsgelegenheit die größere wirtschaftliche Bedeutung zukommt und die Vertragsbeziehung daher als Unternehmenspacht einzuordnen ist, kann meist nicht mit der in Wahrheit für beide Vertragspartner so wichtigen Vorhersehbarkeit festgestellt werden. Ein aktueller Beschluss des OGH (7 Ob 68/25p), mit dem eine außerordentliche Revision als unzulässig zurückgewiesen und die vom Berufungsgericht vorgenommene Qualifikation eines konkreten Bestandvertrages als Unternehmenspacht bestätigt wurde, liefert hoffentlich einen Beitrag, um künftig die Abgrenzung der beiden Vertragstypen zu erleichtern. Im konkreten Fall wurde ein **bestehendes Einkaufszentrum erweitert** und ein im Erweiterungsbereich gelegenes **Geschäftslokal im Edelforbau** dem Bestandnehmer übergeben. Mit diesem wurde eine **Betriebspflicht** sowie ein **umsatzabhängiger Bestandszins** vereinbart. **In Zusammenschau mit einem hohen Werbeetat und einer ausgeprägten, über die eines gewöhnlichen Einkaufszentrums hinausgehenden Infrastruktur** – in Form einer Kinderunterhaltungseinrichtung, regelmäßig stattfindender Veranstaltungen, der Existenz von Sonnenterrassen und eines eigens durch die Bestandgeberin finanzierten Straßenbahnterminals sowie die Bereitstellung von für den effizienten Betrieb der Bestandnehmer nützlichen Informationen – rechtfertigten all diese Elemente die Qualifikation der Vertragsbeziehung als **Unternehmenspacht**. Der Entscheidungsbegründung ist weiters zu entnehmen, dass die aufgrund der unmittelbaren Verbindung mit dem schon vorhandenen Einkaufszentrum bestehende **Möglichkeit, am bereits vorhandenen Kundenstock im etablierten Einkaufszentrum zu partizipieren**, ebenfalls zur Qualifikation der Vertragsbeziehung als Unternehmenspacht beigetragen hat.