

# Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

## Die Macht der Pacht

**WEITERGABE.** Die Verpachtung von Geschäftslokalen könnte sich bald schwierig gestalten.

Vor einem Jahr hat das Unternehmensgesetzbuch (UGB) das Handelsgesetzbuch (HGB) ersetzt. Eine der wesentlichsten Änderungen hat im Recht der Unternehmensveräußerung stattgefunden, indem eine Grundregel umgedreht wurde: Während vor der Gesetzesänderung der Grundsatz galt, dass Vertragsbeziehungen nur in Ausnahmefällen auf den Unternehmenserwerber übergehen, gilt nun das Gegenteil. Grundsätzlich gehen mit dem Unternehmen alle Vertragsbeziehungen mit, sofern Veräußerer und Erwerber diese Folge nicht ausschließen oder aber der Vertragspartner einem Wechsel widerspricht.

Nach der Regierungsvorlage soll der Übergang von Vertragsbeziehungen auch für Pachtverträge gelten. Für die Praxis ergeben sich daraus weit reichende Probleme. Die Meinungen der Experten zu der Frage, ob die den Vertragsübergang vorsehende Bestimmung (§ 38 UGB) auf Pachtverträge tatsächlich anzuwenden ist, gehen auseinander. Eine Klärung durch den Obersten Gerichtshof wird noch einiges an Zeit erfordern. Bis dahin sind die Anforderungen an Unternehmenspachtverträge besonders hoch.

Relativ leicht ist noch zu regeln, ob die Vertragsbeziehungen vom Verpächter auf einen neuen Pächter übergehen sollen. Hier können Pächter und Verpächter genau analysieren, welche Vertragsbeziehungen auf den neuen Pächter übergehen sollen. Kaum lösbar wird das Problem allerdings für den Fall der Beendigung des Pachtvertrags, da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrags naturgemäß niemand weiß, ob und welche Vertragsbeziehungen am Ende des Pachtvertrags vom Pächter auf den Verpächter (oder gar einen neuen Pächter) übergehen sollen. Ohne eine befriedigende vertragliche Regelung kann es beispielsweise sein, dass sich der Verpächter am Ende des Pachtvertrags beispielsweise mit einem Restaurantbetrieb mit langfristigen Getränkebezugsverträgen konfrontiert sieht, die er nie und nimmer abgeschlossen hätte.

Solange die Frage nicht höchstgerichtlich geklärt ist, wird es wohl besser sein, sich beim Abschluss des Pachtvertrags darauf zu einigen, dass bei Ablauf des Pachtvertrags keine Vertragsbeziehungen auf den Verpächter übergehen, so nicht gemeinsam anlässlich der Beendigung eine andere Vereinbarung getroffen wird. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. [www.immobiliennrecht.at](http://www.immobiliennrecht.at)

ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN

## Recht kurz

### +++ Haftung des Garagenbetreibers

OGH: Zumindest bei Kurzzeitparkern kann ein Garagenbetreiber die Haftung für leichtes Verschulden und für das Handeln Dritter ausschließen. So ging ein Geschädigter leer aus, dessen Fahrzeug bei einem Brandanschlag in der Garage vollständig zerstört wurde.

### +++ Mietverträge und Grundbucheintragung

Der OGH ändert eine seit Jahrzehnten bestehende Rechtsprechung und lässt die Eintragung von unbefristeten Mietverträgen in das Grundbuch nun zu. Wo bislang Verträge über die rätselhafte Dauer von z. B. 99 Jahren geschlossen wurden, werden künftig auch unbefristete Verträge möglich. Damit wird es möglich, Mietverträge so abzuschließen, dass die Miete dem Eigentum ganz nahekommt.

