

Erhaltung, Instandhaltung, Wartung, Zinsminderung beim Pachtvertrag

Gesetzliche Regelungen sowie Möglichkeiten und Grenzen der Vertragsgestaltung

Für Pachtverträge gilt das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB).

Das ABGB sieht eine umfassende Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Wartungspflicht des Verpächters vor (§ 1096 ABGB).

Das Zinsminderungsrecht ist ebenfalls im § 1096 ABGB geregelt.

Achtung:

Auf Grund der Komplexität der Rechtsmaterie empfiehlt es sich unabhängig von nachstehenden Ausführungen im konkreten Anlassfall fachkundigen Rat einzuholen.

Achtung:

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass nachstehende Ausführungen davon ausgehen, dass der Pächter Unternehmer ist und daher nicht dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG) unterliegt. Insbesondere sind diese Informationen daher nicht auf angehende Einzelunternehmer zugeschnitten, weil diese im Hinblick auf Gründungsgeschäfte als Konsumenten iSd KSchG gelten, sofern der Verpächter Unternehmer ist. Verpächter sind meist Unternehmer. Unter Gründungsgeschäften eines angehenden Einzelunternehmers versteht man jedenfalls solche Geschäfte, die dieser zur Vorbereitung seiner erstmaligen Geschäftstätigkeit vor dem ersten Kundenkontakt abschließt (was beim erstmaligen Abschluss des Pachtvertrages idR zutrifft). Nach derzeitiger herrschender Judikatur ist jegliche Überwälzung von Erhaltungs-/Instandhaltungs- und Wartungsverpflichtungen auf den Konsumenten/ Neugründer unzulässig.

Erhaltung

Gesetzliche Regelung

Hinsichtlich der Erhaltungs- und Verbesserungspflicht des Verpächters kommt die Bestimmung des § 1096 ABGB zur Anwendung. Dieser Bestimmung zufolge hat der Verpächter den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten.

§ 1096 ABGB spricht umfassend von „Erhaltung“. Eine Unterscheidung in Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht oder Wartungspflicht trifft das Gesetz nicht. Das entspricht einer uneingeschränkten Erhaltungspflicht des Verpächters, die alle Mängel umfasst.

Vertragliche Regelungen

Vertragliche Vereinbarungen, wonach diese Pflicht auf den Pächter überwältzt wird, sind grundsätzlich zulässig und rechtswirksam, da § 1096 ABGB nachgiebiges Recht enthält. Die Grenzen solcher Vereinbarungen liegen nach neuester Judikatur des OGH aber in der gröblichen Benachteiligung des Pächters. Demnach wird ein generelles Übertragen der Erhaltungspflicht in vorformulierten Verträgen jedenfalls als unzulässig angesehen.

Einzelne Erhaltungspflichten können an den Pächter übertragen werden, wenn es dafür eine sachliche Rechtfertigung gibt, die im Vertrag auch formuliert werden sollte.

Beispiel:

Günstigerer Pachtzins, dafür aber Überwälzung einzelner ausdrücklich genannter Erhaltungspflichten auf den Pächter.

Instandhaltung/Wartung

§ 1096 ABGB spricht – wie oben ausgeführt – umfassend von „Erhaltung“. Eine Unterscheidung in Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht oder Wartungspflicht trifft das Gesetz nicht. Daraus ergibt sich auch eine uneingeschränkte Instandhaltungs- und Wartungspflicht des Verpächters, die alle Mängel umfasst. Es kann daher zur Gänze auch im Hinblick auf die Möglichkeit der vertraglichen Überbindung von Instandhaltungs- oder Wartungspflichten auf den Pächter auf das Kapitel „Erhaltung“ verwiesen werden.

Zinsminderungsrecht

Der in § 1096 ABGB geregelte Pachtzinsminderungsanspruch des Pächters ist nachgiebiges Recht. Vertragliche Vereinbarungen, wonach der Pächter auf sein Zinsminderungsrecht verzichtet, sind daher grundsätzlich zulässig. Ihre Grenzen liegen aber bei der Sittenwidrigkeit.

Stand: 17.11.2021