



Unternehmenspacht und Pandemie

Eine **Seuche gilt im Gesetzbuch** als „**außerordentlicher Zufall**“.

Wenn ein Bestandgegenstand wegen eines „außerordentlichen Zufalls“ nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist – sofern vertraglich nicht ausgeschlossen – für diese Zeit der Bestandgeber gemäß § 1104 ABGB nicht zur Wiederherstellung der Benutzbarkeit/Brauchbarkeit verpflichtet und der Bestandnehmer nicht zur Zahlung eines Miet- oder Pachtzinses verpflichtet.

Als „außerordentlichen Zufall“ nennt die gesetzliche Bestimmung des § 1104 ABGB ausdrücklich unter anderem auch „Seuche“.

Die Rechtsprechung versteht allgemein unter „außerordentlichem Zufall“ im Sinne von § 1104 ABGB „solche elementaren Ereignisse, die stets einen größeren Personenkreis treffen und von Menschen nicht beherrschbar sind, sodass für deren Folgen im Allgemeinen von niemandem Ersatz erwartet werden kann“. Dabei werden seit jeher unter „außerordentlichen Zufällen“ solche verstanden, die „nicht im normalen Lauf der Dinge vorzukommen pflegen“. Die Rechtsprechung ergänzt in diesem Sinne zu den in § 1104 ABGB gesetzlich beispielhaft aufgezählten Fällen (Seuche, Krieg, große Überschwemmun-

gen, Wetterschläge, „gänzlicher Misswuchs“) auch diesen gleichzuhaltende – also einen größeren/abstrakten Personenkreis treffende Ereignisse – Behördeneingriffe.

Der Gebrauch der Bestandsache kann seit jeher unstrittig auch ohne jede Substanzbeschädigung oder Substanzbeeinträchtigung der Bestandsache im Sinne von § 1104 ABGB beeinträchtigt sein: Der Fall einer Seuche betrifft regelmäßig eben gerade nicht die Bestandsache selbst.

Maßgeblich für § 1104 ABGB ist somit die nicht mehr gegebene Benutzbarkeit/Gebrauchsmöglichkeit der Bestandsache im Zusammenhang mit dem jeweiligen vereinbarten Vertragszweck (Benützungsg-/Gebrauchsmöglichkeit).

Wenn die Pachtsache unbrauchbar wird

Besonderes gilt aber im Falle von Unternehmenspachtverträgen: Wie in der Literatur bereits Mitte des letzten Jahrhunderts herausgearbeitet, gehört die Möglichkeit der Gewinnung eines Erträgnisses (= Gewinns) zum typischen (impliziten) Inhalt eines Unternehmens-Pachtvertrages, weshalb etwa

behördliche Betriebsbeschränkungen, welche die Ertragsfähigkeit des Betriebs beseitigen, Beachtung finden. Jedenfalls wird daher anzunehmen sein, dass eine Unbrauchbarkeit einer unternehmerischen Pachtsache gemäß § 1104 ABGB vorliegt, wenn aufgrund einer Seuche ein behördliches Betretungsverbot für Kunden/Gäste oder andere behördliche Beschränkungen erlassen wurden oder der Kundenstock und damit die Ertragsfähigkeit des Unternehmens vernichtet wurde.

Im Sinne eines Gutachtens des OGH von 1918 kann weiters angenommen werden, dass eine gänzliche Unbrauchbarkeit der Pachtsache auch dann anzunehmen ist, wenn „nur ein im Verhältnis zum Umfange des Pachtgegenstandes und zur Höhe des Pachtstillings äußerst geringer Ertrag erzielt werden konnte“.



Alfred Nemetschke,
Partner bei der
Nemetschke Huber
Koloseus Rechts-
anwälte GmbH