

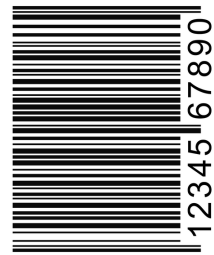


anwalt

finden.at

01/2021 | AUSGABE ÖSTERREICH

**Mag. Martin Fuith,
LL.M. im Interview
mit anwaltfinden.at**



**RECHTLICHES FÜR JEDERMANN,
VON EXPERTEN**

Mag. Martin Fuith, LL.M.

Der Pachtvertrag – Wissenswerte Infos rund um die Verpachtung - Vertragsrechtsexperte und Rechtsanwalt Mag. Martin Fuith im Interview



Eine Unterscheidung zwischen Pachtvertrag und Mietvertrag ist für den Laien oftmals nicht klar ersichtlich und wirft dabei bereits zu Beginn viele Fragen auf. Was man genau unter einem Pachtvertrag versteht, wo die Unterschiede zum Mietvertrag liegen und was man darüber hinaus noch alles beachten sollte, erklärt Ihnen Mag. Martin Fuith im folgenden Interview.

anwaltsfinden.at: Herr Mag. Martin Fuith, möchten Sie sich kurz unseren Usern vorstellen?

Ja, sehr gerne. Seit gut 4 Jahren bin ich wieder in Innsbruck und arbeite in der familieneigenen Kanzlei, welche ich inzwischen von meinem Vater übernommen habe. Zuvor war ich in Wien in einer Großkanzlei und einer anderen mittelgroßen Kanzlei tätig, in jenen ich meine ersten praktischen Erfahrungen gesammelt und grundlegend die Tätigkeit eines Anwalts erlernt habe. Eine Spezialisierung im Rechtsgebiet des Vertragsrechts erfolgte in meiner Zeit in Innsbruck.

anwaltsfinden.at: Sie sind unter anderem Experte im Vertragsrecht. Was denken Sie, ist das besondere im Bereich des Vertragsrechts?

Meines Erachtens ist im Bereich des Vertragsrechts eine einschlägige und fachkundige Erfahrung vonnöten. Um einen Vertrag rechtskonform aufzusetzen oder Adaptionen in Vertragsmustern korrekt vorzunehmen, ist ein rechtskundiges Wissen entscheidend. Darüber hinaus ist ein gewisses Verhandlungsgeschick, welches auf ausreichender Erfahrung basiert, ein wichtiger Aspekt im Vertragsrecht. Besonders bei großen Projekten – wo es mehrere Verhandlungsrunden braucht, bis man sich auf einen Vertragstext einigt – benötigt man eine gewisse Erfahrung wie man mit der Gegenpartei umgeht, um das beste Ergebnis für den Mandanten zu erlangen. Wichtig im Bereich des Vertragsrechts ist auch, dass man die Auswirkungen jeglicher Bestimmungen in einem Vertrag erkennen muss. Auch das Fehlen von detaillierten Bestimmungen in einem Vertrag ist für den Laien oft nicht erkennbar und daher empfiehlt sich eine fachkundige und erfahrene Beratung.

anwaltsfinden.at: Mit welchen Problemen kommen Mandanten im Vertragsrecht zu Ihnen?

Da das Vertragsrecht an sich sehr facettenreich ist, kann es in alle Rechtsmaterien und Lebensbereiche hineinragen. Mandanten suchen vorwiegend im Vertragsrecht, bezogen auf Immobilien, um Hilfe beziehungsweise Beratung an. Meine Tätigkeit in diesem Bereich inkludiert die Erstellung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, Wohnungsrechtsverträge, etc.

Ebenso werden wir in der Kanzlei mit Vertragsprüfungen beauftragt, innerhalb welcher wir bestehende Verträge auf inhaltliche Fehler überprüfen. Ergänzend kann es vorkommen, dass wir Mandanten bei jeglichen Streitigkeiten beziehend auf Verträge vor Gericht vertreten. Grundlegend kann man sagen, dass das Vertragsrecht ein sehr umfangreiches Rechtsgebiet ist und daher Mandanten mit verschiedensten Anliegen meine Kanzlei aufsuchen.

anwaltsfinden.at: Was genau versteht man unter einem Pachtvertrag?

Am besten kann die Thematik des Pachtvertrages hinblickend einer Abgrenzung zum Mietvertrag erklärt werden. Grundsätzlich gibt es das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) worin die gesetzlichen Regeln für Pachtverträge, sowie Mietverträge aufgeführt sind. Im ABGB sind die gesetzlichen Begriffsbestimmungen von Pacht und Miete sehr allgemein definiert.

Ein Mietvertrag liegt dann vor, wenn sich die Bestandssache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt. Ein typisches Beispiel wäre die Miete für eine Räumlichkeit. Kann eine Bestandssache aber nur – so steht es im Gesetz – durch Fleiß und Mühe benützt werden, dann handelt es sich um einen Pachtvertrag. Detailliert betrachtet geht der Pachtvertrag über die alleinige Raummiete hinaus. Die Begriffe Pachtvertrag und Mietvertrag werden unter dem Überbegriff Bestandsvertrag zusammengefasst.

anwaltsfinden.at: Welche unterschiedlichen Pachtformen gibt es und was ist dabei zu beachten?

Im Sinne des ABGB gibt es keine Spezifizierung an sich betreffend einzelner Pachtformen. Die Bestimmungen, welche im ABGB betreffend eines Pachtvertrages aufgeführt sind, gelten für jegliche Branchen. Ein wichtiger Teilbereich beziehungsweise einer der Hauptanwendungsbereiche hinsichtlich des Pachtvertrags ist die Unternehmenspacht. Darunter versteht man beispielsweise die Pacht eines Hotels oder eines Betriebes. Eine weitere und mehr spezifischere Pachtform ist die Landpacht, wobei das Bundesgesetz eigene gesetzliche Regelungen vorgibt.

Der Gesetzgeber hat für landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Landpachtverträge – neben dem ABGB – spezielle Richtlinien vorgesehen. Als typische Landpachtverträge gelten verpachtete Grundstücke, oder Teilgrundstücke, die der Fischzucht dienen und somit zu einer landwirtschaftlichen Nutzung beitragen. In Österreich gibt es eine weitere spezielle Pachtform, welche sich mit Jagdpachtverträgen beschäftigt. Hierbei handelt es sich um die Verpachtung eines gewissen Jagdreviers für Zwecke der Jagd. Ebenso enthalten sind Regelungen betreffend des Abschusses und der Bewirtschaftung des gepachteten Grundstücks. Bei Jagdpachtverträgen gelten neben den Richtlinien des ABGBs auch weitere landesrechtliche Bestimmungen, welche von Bundesland zu Bundesland variieren können.

anwaltsfinden.at: Was sollte man betreffend eines Pachtvertrags nicht unbeachtet lassen?

Entscheiden ist zunächst die Klarstellung, ob es sich wirklich um einen Pachtvertrag handelt. Für Laien ist es oftmals unklar, ob sich der Sachverhalt auf einen Miet- oder einen Pachtvertrag bezieht. Für die rechtliche Qualifikation ist nicht entscheidend, wie man den Vertrag letztlich nennt, sondern welche inhaltlichen Kriterien der Vertrag aufweist. Es ist entscheidend, welche Vertragsform wirklich vorliegt und welche Gesetzgebung darauffolgend eintritt.

Bei einer Geschäftsraumvermietung ist beispielsweise das Mietrechtsgesetz (MRG) automatisch anzuwenden und damit sind spezielle Erhaltungsregelungen, Erhaltungspflichten, Mietzinsvorgaben, Kündigungsmöglichkeiten etc. inkludiert. Eine Sicherstellung welche Vertragsart besteht ist wichtig, um weitere zwingende rechtliche Bestimmungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist noch zu beachten, dass in einem Pachtvertrag die Erhaltungspflichten des Pachtgegenstandes ganz genau geregelt sind. Eine weitere Thematik, die des Öfteren von Parteien übersehen wird, sind anfallende Steuern und Gebühren. Schriftliche Verträge lösen Rechtsgeschäftsgebühren aus, welche entsprechend berechnet und dem Finanzamt abgeführt werden müssen. Ein weiterer Aspekt – der vielen vielleicht gar nicht bewusst ist – ist die Eintragung von Pachtverträgen in das Grundbuch. Wenn dieses von Vertragsparteien gewünscht ist, kann man eine Eintragung in das Grundbuch durchführen lassen, was eine Verstärkung des Rechtes für den Pächter bewirkt.

anwaltsfinden.at: Wo liegen die Unterschiede zwischen einem Miet- und einem Pachtvertrag?

Grundsätzlich kann man sagen, dass im Zuge eines Pachtvertrages ein Zusammenspiel von mehreren Möglichkeiten und Aspekten eintreten kann. Als Charakteristik des Pachtvertrages kann angeführt werden, dass ein Pächter – beispielsweise im Rahmen eines Unternehmenspachtvertrages – auch dazu beitragen muss, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern. Dazu zählen insbesondere die Geschäftseinrichtung, das Warenlager, die Übernahme von Personal, Vereinbarung einer Betriebspflicht etc. Es muss in jedem Fall ein wirtschaftliches Interesse des Bestandgebers und ein Weiterführen des Betriebes erkennbar sein. Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass beim Pachtvertrag ein umsatzorientierter Pachtzins zu tragen kommt. Der Pächter zahlt hierbei keinen fixen Pachtzins.

Die Höhe dessen ist abhängig davon, wie viel der Pächter monatlich an Umsatz lukriert und es wird in Folge ein entsprechender Prozentsatz an den Verpächter abgegeben. Anhand dieser Gegebenheiten lässt sich der Pachtvertrag gut von einem Mietvertrag unterscheiden, da diese genannten Charakteristiken bei einer reinen Miete von Räumlichkeit nicht vorliegen. Bei einem Mietvertrag steht eine reine Zurverfügungstellung des Raumes im Fokus.

anwaltsfinden.at: Was sind die Pflichten von Pächter und Verpächter?

In Anbetracht des Pachtvertrages bewegen wir uns im ABGB und daher sind Rechte und Pflichten beider Parteien grundsätzlich im Gesetzbuch geregelt. Es gibt jedoch gewisse Grenzen beziehungsweise Ausnahmen und dadurch können diese vertraglich abgeändert werden. Als Beispiel können hier die Erhaltungs- und Instandhaltungspflichten herangezogen werden. Im Zuge dessen wird festgelegt, wer etwas reparieren muss oder wann etwas erneuert werden muss. Dieser Sachverhalt kann grundsätzlich frei im Pachtvertrag geregelt werden und damit ergeben sich auch individuelle Pflichten und Rechte diesbezüglich. Allgemeine und typische Pflichten des Pächters sind Zahlung des Pachtzinses, Zahlung der Kautions, schonungsvoller Umgang mit dem Pachtgegenstand oder ordnungsgemäße Rückstellung des Pachtgegenstands.

Die Pflichten vom Verpächter sind beispielsweise die Aufrechterhaltung der Versicherung oder dafür zu sorgen, dass rechtskräftige Bewilligungen vom Bestand aufrecht sind. Darüber hinaus muss der Verpächter dafür Sorge tragen, dass kein grundlegender Eingriff in den Pachtgegenstand stattfindet und der Pächter weiterhin die Möglichkeit hat den Pachtzweck uneingeschränkt auszuüben.

anwaltsfinden.at: Haben Sie hilfreiche Tipps für unsere User betreffend eines Pachtvertrags?

Anhand meiner Erfahrungen der letzten Jahre kann ich berichten, dass die Regelung der Erhaltungspflicht einen sehr wichtigen Faktor darstellt und diese im Detail verhandelt werden sollten. Es ist entscheidend, Detailregelungen im Vertrag zu implementieren, damit im Streitfall genau ersichtlich ist, welche Partei über welche Rechten und Pflichten verfügt.

Dieser Punkt ist nicht zu unterschätzen, da dadurch etwaigen Missverständnissen bereits früh entgegengewirkt werden kann. Mein Tipp wäre daher, sich bei der Vertragserstellung eine fachliche Expertise einzuholen, sodass Regelungen genau formuliert und keine wichtigen Sachverhalte vergessen werden.

anwaltsfinden.at: Wie können Sie nun, als Anwalt für Vertragsrecht, bei Angelegenheiten rund um den Pachtvertrag hilfreich sein?

Hilfestellungen beginnen bereits bei der Ausarbeitung eines Grundkonzepts. Hierbei unterstütze ich meinen Klienten bei der Erstellung des Vertragsentwurfs, wobei zunächst ein Grundkonzept erstellt wird. In weiteren Beratungsgesprächen wird die Position des Klienten klar formuliert und vorteilhaft im Vertragsentwurf ausgearbeitet.

Im nächsten Schritt wird dieser Entwurf der Gegenpartei vorgelegt und es werden weitere individuelle Bestimmungen verhandelt. Natürlich kann es auch der Fall sein, dass mein Klient bereits einen Vertragsentwurf von der Gegenseite vorliegen hat, jenen man dann prüft und zu Gunsten des Klienten überarbeitet. Darüber hinaus gebe ich sämtliche Hilfestellungen betreffend anfallender steuerrechtlicher Gebühren und rechtlicher Beurteilungskriterien eines Vertrages. Meine Beratung beginnt somit bereits bei der Vertragserstellung beziehungsweise Vertragsprüfung und beinhaltet weiterführende Unterstützungsleistungen in sämtlichen Bereichen.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

Mag. Martin Fuith – Ihr Experte im Bereich des Vertragsrechts

Haben Sie Fragen oder ein konkretes Anliegen bezüglich eines Pachtvertrags? Mag. Martin Fuith berät und vertritt Sie gerne bei allen Angelegenheiten rund um das Vertragsrecht. Nehmen Sie Kontakt mit seiner Kanzlei in 6020 Innsbruck auf, um Ihr individuelles Anliegen prüfen zu lassen und weitere rechtliche Schritte zu besprechen. Mehr Informationen sowie Kontaktdaten finden Sie auf dem Profil von [Mag. Martin Fuith](#) auf [anwaltsfinden.at](#)



anwalt
finden.at



WWW.ANWALTFINDEN.AT