

Gebrauchsüberlassungsverträge

Bei Kauf, Tausch oder Schenkung einer Sache wird dem anderen Eigentum an dieser Sache übertragen. Im Unterschied hierzu räumt ein Gebrauchsüberlassungsvertrag jemanden das Recht zur Nutzung einer Sache ein, ohne die Eigentumsverhältnisse zu verändern.

Es gibt 3 typische Arten von Gebrauchsüberlassungen: Miete bzw. Pacht, Leihe und Prekarium.

Der Bestandvertrag ist der rechtliche Überbegriff für Miete und Pacht. Beide Ausformungen des Bestandvertrages beinhalten die Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt, wobei man bei der Pacht auch das Recht zur „Fruchtziehung“ innehat. Wird beispielsweise eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Bestand genommen, wird es sich regelmäßig um ein Pachtverhältnis handeln. Dem Pächter kommt somit auch das Recht zu, die Felder zu bewirtschaften und hieraus „Früchte zu ziehen“.

Die Hauptpflicht des Bestandgebers besteht in der Überlassung der Sache an den Bestandnehmer und in der Erhaltung dessen Brauchbarkeit. Aus diesem Grund muss der Vermieter auch grundsätzlich für sämtliche Reparaturkosten im Zusammenhang mit einer Wohnung aufkommen – sofern diese nicht vom Mieter schuldhaft verursacht wurden. Wenn beispielsweise die Heizung in der Wohnung ausfällt, muss der Vermieter für eine rasche Reparatur Sorge tragen.

Die Hauptpflicht des Mieters bzw. Pächters ist die Zahlung des Bestandzinses. Für jene Zeit, in welcher die Brauchbarkeit der Wohnung eingeschränkt ist (beispielsweise aufgrund der defekten Heizung), kann der Mieter den Bestandzins entsprechend mindern.

Im Gegensatz zum Bestandvertrag sieht die Leihe die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung auf Zeit vor. Vom Leihnehmer sind lediglich die gewöhnlich mit dem Gebrauch verbundenen Aufwendungen zu ersetzen.

Wird jemanden das Recht zur Benutzung einer Almhütte über das Silvesterwochenende eingeräumt, muss der Leihnehmer lediglich die anteiligen Heiz- und Stromkosten übernehmen. Wird ein darüber hinausgehendes Nutzungsentgelt vereinbart, liegt kein Leih-, sondern vielmehr ein Mietvertrag vor.

Dem Leihnehmer kommt ein Nutzungsrecht an der Sache zu. Nutzt er die Sache übergebührllich oder vernachlässigt er seine Verwahr- und Sorgepflichten, haftet er für die aufgrund der Pflichtverletzung eingetretenen Vermögensschäden.

Der Verleiher ist an die vereinbarte Vertragsdauer gebunden und kann die Sache daher nicht nach Gutdünken zurückfordern. Entscheidet er sich dafür, die Almhütte zu Silvester doch selbst zu nutzen, kann er dem Leihnehmer die Nutzung aufgrund des aufrechten Leihvertrages nicht mehr verbieten.

Um das obige Problem zu umgehen, wird oftmals die Berechtigung des Verleihers zur sofortigen Rückforderung der Sache vereinbart. Es entsteht sodann ein „Prekarium“, auf welches grundsätzlich die Vorschriften zum Leihvertrag zur Anwendung gelangen. Dies mit dem Unterschied, dass die Nutzungsberechtigung eben jederzeit widerrufbar ist.

Für etwaige Fragen zu diesem Thema steht Ihnen Ihr Rechtsbeistand gerne zur Verfügung.