

# TE OGH 2004/6/9 9Ob54/04p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.06.2004

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Mag. Heinrich P\*, 2. Mag. Michael P\*, Johannesgasse 12, 1010 Wien, 3. Univ.Prof. Dr. Alexander R\*, alle vertreten durch DDr. Karl Pistotnik, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Mag. Erwin K\*, 2. E \*Cafe Betriebs-GesmbH, vormals Cafe M\* Betriebs-Gesellschaft mbH, \*, beide vertreten durch Dr. Wilhelm Schuster, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 38.485,69 sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 11. Februar 2004, GZ 39 R 389/03z-13, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25. September 2003, GZ 46 C 110/03y-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind schuldig, den klagenden Parteien die mit EUR 2.200,73 (darin EUR 366,79 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Zwischen den Parteien ist strittig, ob durch allgemeine Konkurrenz bewirkte Umsatzrückgänge eines im Pachtobjekt betriebenen Kaffeehauses eine Reduktion des Pachtzinses nach § 1096 ABGB rechtfertigen. Zwischen den Parteien ist strittig, ob durch allgemeine Konkurrenz bewirkte Umsatzrückgänge eines im Pachtobjekt betriebenen Kaffeehauses eine Reduktion des Pachtzinses nach Paragraph 1096, ABGB rechtfertigen.

Die Vorinstanzen verneinten dies und erachteten daher das auf die Bezahlung von rückständigen Pachtzinsen gerichtete Klagebegehren für berechtigt.

Das Berufungsgericht hat die Frage, ob die von den beklagten Parteien eingewendeten Umsatzrückgänge eine Pachtzinsreduktion rechtfertigen, zutreffend verneint. Es reicht daher insoweit aus, auf die Richtigkeit der eingehenden Begründung der angefochtenen Entscheidung hinzuweisen (§ 510 Abs 3 ZPO). Das Berufungsgericht hat die Frage, ob die von den beklagten Parteien eingewendeten Umsatzrückgänge eine Pachtzinsreduktion rechtfertigen, zutreffend verneint. Es reicht daher insoweit aus, auf die Richtigkeit der eingehenden Begründung der angefochtenen Entscheidung hinzuweisen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Ergänzend ist den Ausführungen des Revisionswerbers entgegenzuhalten:

## Rechtliche Beurteilung

Zunächst können die beklagten Parteien keine vertragliche Konkurrenzschutzklausel für sich reklamieren. Unter Bezugnahme auf die Entscheidung 8 Ob 502/95 erachtete es der verstärkte Senat des Obersten Gerichtshofes zu 1 Ob 113/02b zwar für erwägenswert, im Falle späterer Konkurrenz zu berücksichtigen, dass die Erzielung eines gewissen Mindesterfolges des Pächters dem Vertragsabschluss zugrunde gelegt werden dürfte, doch lag jener, auch von den Revisionswerbern zitierten Entscheidung ein ganz spezieller Sachverhalt zugrunde. Dort war es nämlich so, dass das Pachtobjekt die einzige Verpflegungsmöglichkeit im konkreten Universitätsgelände darstellte und erst später ein Restaurationsbetrieb im selben Komplex errichtet wurde. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor, sodass auch mit Vertragsauslegung für den Standpunkt der Beklagten nichts zu gewinnen ist. In der grundlegenden, der zitierten Entscheidung des verstärkten Senats folgenden Entscheidung 1 Ob 306/02k sprach der Oberste Gerichtshof im Zusammenhang mit Immissionen, die auf Jahre hinaus von einer Großbaustelle auf einen Gastbetrieb einwirkten, aus, dass es nicht darauf ankomme, ob der Bestandgeber ursächlich eine Beeinträchtigung zu vertreten habe, maßgebend sei vielmehr, ob dieses Risiko, das sich auf das Vertragsverhältnis zwischen den Streitteilen als zufällige Beeinträchtigung des Gebrauchsnutzens der Bestandsache auswirke, nach allgemeinen Gefahrtragungsregeln entweder der Sphäre des Bestandgebers oder jener des Bestandnehmers zuzuweisen sei. Im Zusammenhang mit Beeinträchtigungen des Pachtobjektes durch Immissionen Dritter wurde dem Bestandgeber das Risiko auch für diese auf Zufall beruhenden Umstände zugewiesen, weil diese die zumindest teilweise Unbenützbarkeit des Bestandobjekts mit sich brachten.

In der Entscheidung des verstärkten Senates des Obersten Gerichtshofes (1 Ob 113/02b) wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Pächter eines Unternehmens grundsätzlich das Verwendungsrisiko und damit auch das Risiko trägt, dass Dritte im Einzugsbereich seinen Geschäftserfolg beeinträchtigende Konkurrenzunternehmen eröffnen; solche Erfolgseinbußen rechtfertigen - da der freie Wettbewerb eines der wesentlichen Elemente des Unternehmerrisikos ist - keine Minderung des Bestandzinses.

Im konkreten Fall vermögen die beklagten Parteien keine besondere Ausnahmesituation aufzuzeigen, welche eine Verschiebung dieses Risikos auf die Verpächter angezeigt sein lassen. Wenn speziell im Innenstadtbereich, wo Kaffeehausbetriebe keine Seltenheit sind, ein Kaffeehausbetrieb gepachtet wird, muss von Anfang an damit gerechnet werden, dass in der Umgebung noch andere Konkurrenzbetriebe entstehen werden. Dem Umstand, dass sich die Pächtergesellschaft zur Führung eines "Alt-Wiener" Kaffeehauses verpflichtete, kann hier keine besondere Bedeutung beigemessen werden. Zum einen wurde von den beklagten Parteien gar nicht behauptet, dass Kaffeehausbetriebe allgemein in dieser Form nicht mehr rentabel geführt werden könnten. Zum anderen handelt es sich bei den von den beklagten Parteien angeführten Konkurrenzbetrieben um solche, welche überwiegend ein anderes Publikum ansprechen. Die Vorinstanzen haben daher ohne Rechtsirrtum einen Vertragsinhalt oder eine Geschäftsgrundlage in der Form, dass in der Umgebung weitere Konkurrenzbetriebe nicht entstehen dürfen, zutreffend verneint und daher zu Recht von weiteren diesbezüglichen Feststellungen Abstand genommen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41., 50 ZPO.

**Textnummer**

E73767

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:E73767

**Im RIS seit**

09.07.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

22.11.2022

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)