

# RS OGH 2004/6/9 9Ob54/04p, 2Ob275/05p, 7Ob42/16a, 8Ob48/16s, 3Ob209/21p, 9Ob84/21z

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.06.2004

## Norm

ABGB §1096 C

## Rechtssatz

Vorhersehbare Umsatzeinbußen durch die Ansiedlung weiterer Konkurrenzbetriebe in der Umgebung sind dem Unternehmerrisiko zuzurechnen und berechtigen daher - ohne besondere Gestaltung des Bestandvertrages - nicht zur Bestandzinsminderung im Sinne des § 1096 ABGB. (Hier: Kaffeehaus.)

## Entscheidungstexte

- 9 Ob 54/04p  
Entscheidungstext OGH 09.06.2004 9 Ob 54/04p
- 2 Ob 275/05p  
Entscheidungstext OGH 01.12.2005 2 Ob 275/05p  
Auch; Beisatz: Das Konkurrenzunternehmen befindet sich im selben Gebäude in unmittelbarer Nähe; der Vermieter ist identisch; die vom Bestandnehmer hinzunehmenden Konkurrenzverhältnisse sind mietvertraglich nicht ausdrücklich festgelegt. Wenn der Vermieter (Großmarktbetreiber) in dieser Konstellation ein Geschäftslokal an einen Konkurrenten eines der beiden anderen Mieter vermietet, so liegt eine besondere Ausnahmesituation (vgl 9 Ob 54/04p) vor, die eine Verschiebung des grundsätzlich vom Unternehmer zu tragenden Risikos, dass Dritte im Einzugsbereich seinen Geschäftserfolg beeinträchtigende Konkurrenzunternehmen eröffnen, auf den Bestandgeber rechtfertigt. (T1)
- 7 Ob 42/16a  
Entscheidungstext OGH 15.06.2016 7 Ob 42/16a  
Auch; Beisatz: Kein Konkurrenzschutz durch bloß ergänzende Vertragsauslegung, wenn der Vermieter im selben Haus ein benachbartes Bestandobjekt an einen Konkurrenten vermietet, wenn sich das Haus in einer belebten Geschäftsstraße befindet. (T2)
- 8 Ob 48/16s  
Entscheidungstext OGH 28.06.2016 8 Ob 48/16s  
Vgl; Beisatz: Für die Annahme eines konkludenten Konkurrenzverbots müssten konkrete Anhaltspunkte in diese Richtung bestehen, die auf einem eindeutigen Erklärungsverhalten der Bestandgeberin basieren und den zwingenden Schluss zulassen müssten, dass ein entsprechender Rechtsfolgewille beider Parteien besteht. (T3)
- 3 Ob 209/21p

Entscheidungstext OGH 24.03.2022 3 Ob 209/21p

Vgl; Beisatz: Soweit Umsatzeinbußen des Geschäftsraummieters eine unmittelbare Folge der COVID-19-Pandemie sind, die sämtliche Unternehmer wie (auch) den Mieter des Geschäftslokals, insbesondere dessen gesamte Branche, allgemein und insgesamt treffen, sind diese dem Unternehmerrisiko zuzuordnen und daher für den zu zahlenden Mietzins nicht relevant. Diese Auswirkungen der Pandemie sind keine Gebrauchsbeeinträchtigung des vom Vermieter vereinbarungsgemäß zur Verfügung zu stellenden Objekts. Die §§ 1096, 1104 f ABGB bilden daher keine Grundlage für eine allein darauf aufbauende Mietzinsminderung. (T4)

Beisatz: Lassen sich hingegen Umsatzeinbußen des Geschäftsraummieters auf behördliche Maßnahmen, hier also auf jene Betretungsverbote zurückführen, die anlässlich der COVID-19-Pandemie verfügt wurden, so sind solche Umsatzeinbußen konkrete Folgen einer objektiven Einschränkung des vertraglich bedungenen Gebrauchs des Bestandsobjekts und im Rahmen einer Mietzinsminderung zu berücksichtigen. (T5)

- 9 Ob 84/21z

Entscheidungstext OGH 30.06.2022 9 Ob 84/21z

Beisatz: Umsatzrückgang eines Modegeschäfts außerhalb von Lockdown. (T6)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:RS0119192

#### **Im RIS seit**

09.07.2004

#### **Zuletzt aktualisiert am**

09.08.2022

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

© 2024 JUSLINE

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

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