

# RS OGH 1981/6/9 5Ob768/80, 1Ob686/84, 2Ob676/84 (2Ob677/84), 8Ob132/02y, 1Ob113/02b, 9Ob54/04p, 9ObA

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 09.06.1981

## Norm

ABGB §871 BII  
ABGB §871 D  
ABGB §872  
ABGB §901 I3  
ABGB §922  
ABGB §923  
ABGB §1096 Abs1 C

## Rechtssatz

Die Ertragsfähigkeit eines Unternehmens ist eine Eigenschaft der Sache, die Gegenstand einer Qualitätszusage sein kann, denn der Ertrag ist ein, wenn nicht überhaupt der den wirtschaftlichen Wert des Unternehmens charakterisierende Faktor, an dem sich Käufer und Pächter mit ihren Vorstellungen über die Kaufwürdigkeit beziehungsweise Pachtwürdigkeit des Unternehmens und die Angemessenheit des Kaufpreises beziehungsweise Pachtzinses zu orientieren pflegen. Angaben des Verkäufers oder Verpächters über die Ertragsfähigkeit und die Grundlagen ihrer Berechnung (Umsätze, Betriebsregeln zum Beispiel) sind dann als zum Vertragsinhalt zählende bindende Qualitätszusagen und nicht bloß als rechtsfolgenlose allgemeine Anpreisungen des Unternehmens zu beurteilen, wenn der Verkäufer beziehungsweise Verpächter ihren maßgeblichen Einfluß auf die Entscheidung des Käufers beziehungsweise Pächters erkennen mußte und letzterer unter den besonderen Umständen des Falles nach der Verkehrsauffassung und den Grundsätzen des redlichen Geschäftsverkehrs sie in diesem Sinne verstehen durfte. Wenn sich herausstellt, daß die Ertragsfähigkeit des Unternehmens erheblich unter dem zugesicherten Betrag liegt, kann der dadurch bewirkten Störung der subjektiven Äquivalenz (Koziol-Welser I 5. Auflage 110 und 211) sowohl im Wege der besonderen Gewährleistungsbestimmung des § 1096 ABGB als auch durch Vertragsanpassung nach der Anordnung des § 872 (§ 871 Fall 1) ABGB abgeholfen werden. Die beiden auf den gleichen Erfolg (Minderung des Pachtzinses nach der auch hier anzuwendenden "relativen Berechnungsmethode") ausgerichteten Behelfe des materiellen Rechtes stehen in echter Konkurrenz dem Pächter zur Verfügung.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 768/80

Entscheidungstext OGH 09.06.1981 5 Ob 768/80

Veröff: SZ 54/88 = MietSlg 33110

- 1 Ob 686/84

Entscheidungstext OGH 29.01.1985 1 Ob 686/84

nur: Die Ertragsfähigkeit eines Unternehmens ist eine Eigenschaft der Sache, die Gegenstand einer Qualitätszusage sein kann, denn der Ertrag ist ein, wenn nicht überhaupt der den wirtschaftlichen Wert des Unternehmens charakterisierende Faktor, an dem sich Käufer und Pächter mit ihren Vorstellungen über die Kaufwürdigkeit beziehungsweise Pachtwürdigkeit des Unternehmens und die Angemessenheit des Kaufpreises beziehungsweise Pachtzinses zu orientieren pflegen. (T1)

- 2 Ob 676/84

Entscheidungstext OGH 12.02.1985 2 Ob 676/84

- 8 Ob 132/02y

Entscheidungstext OGH 08.08.2002 8 Ob 132/02y

nur: Die Ertragsfähigkeit eines Unternehmens ist eine Eigenschaft der Sache, die Gegenstand einer Qualitätszusage sein kann, denn der Ertrag ist ein, wenn nicht überhaupt der den wirtschaftlichen Wert des Unternehmens charakterisierende Faktor, an dem sich Käufer und Pächter mit ihren Vorstellungen über die Kaufwürdigkeit beziehungsweise Pachtwürdigkeit des Unternehmens und die Angemessenheit des Kaufpreises beziehungsweise Pachtzinses zu orientieren pflegen. Angaben des Verkäufers oder Verpächters über die Ertragsfähigkeit und die Grundlagen ihrer Berechnung (Umsätze, Betriebsregeln zum Beispiel) sind dann als zum Vertragsinhalt zählende bindende Qualitätszusagen und nicht bloß als rechtsfolgenlose allgemeine Anpreisungen des Unternehmens zu beurteilen, wenn der Verkäufer beziehungsweise Verpächter ihren maßgeblichen Einfluß auf die Entscheidung des Käufers beziehungsweise Pächters erkennen mußte und letzterer unter den besonderen Umständen des Falles nach der Verkehrsauflösung und den Grundsätzen des redlichen Geschäftsverkehrs sie in diesem Sinne verstehen durfte. Wenn sich herausstellt, daß die Ertragsfähigkeit des Unternehmens erheblich unter dem zugesicherten Betrag liegt, kann der dadurch bewirkten Störung der subjektiven Äquivalenz sowohl im Wege der besonderen Gewährleistungsbestimmung des § 1096 ABGB als auch durch Vertragsanpassung nach der Anordnung des § 872 (§ 871 Fall 1) ABGB abgeholfen werden. (T2)

- 1 Ob 113/02b

Entscheidungstext OGH 14.10.2002 1 Ob 113/02b

Verstärkter Senat; nur T1; Beisatz: Gewiss trägt der Pächter des Unternehmens (aber auch der Mieter eines Geschäftslokals, in dem er ein Unternehmen betreibt) grundsätzlich das Verwendungsrisiko und damit auch das Risiko, 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, es sei denn, Vertragsinhalt wäre auch ein bestimmter Konkurrenzschutz, den der Bestandgeber übertreten hätte. (T3)

Beisatz: Der Ertrag eines (auch nur gepachteten) Unternehmens hängt davon ab, ob es in seinem Einzugsbereich von wirksamer Konkurrenz betroffen ist; der vom Verpächter in oder neben dem Bestandvertrag zugesicherte Konkurrenzschutz ist deshalb ohne jeden Zweifel für die Ertragsfähigkeit des Unternehmens von ganz erheblicher Bedeutung. (T4)

Veröff: SZ 2002/132

- 9 Ob 54/04p

Entscheidungstext OGH 09.06.2004 9 Ob 54/04p

Vgl auch; Beis wie T3 nur: Gewiss trägt der Pächter des Unternehmens (aber auch der Mieter eines Geschäftslokals, in dem er ein Unternehmen betreibt) grundsätzlich das Verwendungsrisiko und damit auch das Risiko, 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. (T5)

Beisatz: 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.) (T6)

- 9 ObA 51/15p

Entscheidungstext OGH 29.07.2015 9 ObA 51/15p

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1981:RS0016178

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

09.09.2015

**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)