

# RS OGH 1990/1/18 6Ob518/90, 6Ob588/91, 10Ob2033/96k, 4Ob249/97i, 6Ob59/00w, 3Ob274/02v, 8Ob11/04g, 6

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 18.01.1990

## Norm

ABGB §1091 A1

## Rechtssatz

Die wirtschaftliche Funktion des vom Bestandnehmer zu führenden Unternehmens für jenes des Bestandgebers ist in den Fällen einer räumlichen Einbindung des Bestandnehmerunternehmens in das des Bestandgebers im Zweifelsfall Anhaltspunkt für die Vertragsauslegung, insbesondere für die Annahme einer schlüssig vereinbarten Betriebspflicht als Indiz für das Vorliegen einer Unternehmenspacht (und keiner bloßen Geschäftsraummiete).

## Entscheidungstexte

- 6 Ob 518/90  
Entscheidungstext OGH 18.01.1990 6 Ob 518/90
- 6 Ob 588/91  
Entscheidungstext OGH 05.09.1991 6 Ob 588/91  
Beisatz: Hier: Einkaufszentrum (T1)
- 10 Ob 2033/96k  
Entscheidungstext OGH 07.05.1996 10 Ob 2033/96k  
Vgl auch
- 4 Ob 249/97i  
Entscheidungstext OGH 23.09.1997 4 Ob 249/97i

Vgl auch; Beisatz: Das wirtschaftliche Interesse des Betreibers eines Einkaufszentrums liegt nicht nur in der Erzielung eines Bestandzinses für die beigestellten Räume; vielmehr besteht ein besonderes eigenes Interesse an dem Betrieb der einzelnen Unternehmen in den für den erwünschten "Branchenmix" erforderlichen Geschäftszweigen. Die Beklagte wiederum zieht die Vorteile nicht nur aus den ihr beigestellten Räumen und den Gemeinschaftsflächen, sondern auch aus der Existenz des Einkaufszentrums und dessen good will, kommen doch viele Kunden nur deshalb zu ihr, weil sie im Zuge desselben Einkaufs auch andere Besorgungen im Einkaufszentrum erledigen können. Unter diesen Verhältnissen tritt das Interesse an den bloßen Räumlichkeiten zurück; von einer Geschäftsraummiete kann bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise hier nicht mehr gesprochen werden. (T2)

Veröff: SZ 70/184

- 6 Ob 59/00w

Entscheidungstext OGH 23.11.2000 6 Ob 59/00w

Vgl auch; Beis ähnlich wie T2 nur: Das wirtschaftliche Interesse des Betreibers eines Einkaufszentrums liegt nicht nur in der Erzielung eines Bestandzinses für die beigestellten Räume; vielmehr besteht ein besonderes eigenes Interesse an dem Betrieb der einzelnen Unternehmen in den für den erwünschten "Branchenmix" erforderlichen Geschäftszweigen. Die Beklagte wiederum zieht die Vorteile nicht nur aus den ihr beigestellten Räumen und den Gemeinschaftsflächen, sondern auch aus der Existenz des Einkaufszentrums und dessen good will, kommen doch viele Kunden nur deshalb zu ihr, weil sie im Zuge desselben Einkaufs auch andere Besorgungen im Einkaufszentrum erledigen können. (T3)

Veröff: SZ 73/180

- 3 Ob 274/02v

Entscheidungstext OGH 27.11.2002 3 Ob 274/02v

Vgl auch; Beisatz: Soweit jedoch der Bestandgeber ein eigenes wirtschaftliches Interesse am Betrieb des Unternehmens des Bestandnehmers hat, tritt das Interesse des Bestandnehmers an der bloßen Überlassung von Räumen zurück. Von Geschäftsraummiete kann dann bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr gesprochen werden. (T4)

Beisatz: Hier: Selbständig betriebenes Institut für Computertomographie, das im Wesenskern deutliche Parallelen zur Rechtsnatur von Bestandverträgen, die sich auf Einkaufszentren und Bahnhöfe als Standorte beziehen, aufweist. (T5)

Veröff: SZ 2002/160

- 8 Ob 11/04g

Entscheidungstext OGH 29.03.2004 8 Ob 11/04g

- 6 Ob 182/04i

Entscheidungstext OGH 15.12.2004 6 Ob 182/04i

- 1 Ob 25/08w

Entscheidungstext OGH 03.04.2008 1 Ob 25/08w

Vgl aber; Beisatz: Hier: Bestandvertrag zum Betrieb einer Tabaktrafik in einem Krankenhaus - Geschäftsraummiete. (T6)

- 3 Ob 145/08g

Entscheidungstext OGH 17.12.2008 3 Ob 145/08g

Auch; Beis wie T2; Beis wie T3; Beisatz: Hier: Nur während jeweils fünf bis neun Tage pro Jahr dauernden Messen ist eine einem Einkaufszentrum ähnliche Situation im Sinn eines „Branchenmix“ gegeben. Daher ist das Bestandverhältnis als Mietvertrag zu qualifizieren (keine Unternehmenspacht). (T7)

- 5 Ob 20/17b

Entscheidungstext OGH 27.06.2017 5 Ob 20/17b

Vgl auch; Beisatz: Hier: Enger räumlicher und betrieblicher Zusammenhang eines Gastronomieunternehmens mit der Veranstaltungstätigkeit eines Kulturvereins, der im Bestandvertrag in detaillierten Vereinbarungen über Kooperation, Betriebsführung und Betriebspflicht seinen Niederschlag findet; Unternehmenspacht bejaht. (T8)

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

ECLI:AT:OGH0002:1990:RS0020319

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

23.08.2017

**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)