

# TE OGH 2000/11/8 9Ob270/00x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 08.11.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Steinbauer, Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei K\*\*\*\*\*OEG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Dipl. Ing. Christoph Aigner und Dr. Thomas Feichtinger, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die beklagte Partei Elisabeth E\*\*\*\*\*, Geschäftsfrau iR, \*\*\*\*\* vertreten durch Prof. Dr. Alfred Haslinger ua, Rechtsanwälte in Linz, und die auf ihrer Seite beigetretene Nebeninterventientin J\*\*\*\*\*& Co, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Klaus Platzer, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der Nebeninterventientin gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 24. August 2000, GZ 54 R 115/00a-15, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen "zur Fortführung in diesen Räumen", so tritt der Erwerber des Unternehmens gemäß § 12a Abs 1 MRG anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Diese durch das 3. WÄG eingefügte Regelung entspricht der bis dahin geltenden Bestimmung des § 12 Abs 3 aF MRG, sodass zur Auslegung des § 12a Abs 1 MRG auf die Judikatur zu § 12 Abs 3 aF MRG zurückgegriffen werden kann (WoBl 1999, 48; RIS-Justiz RS0106567). Demgemäß ist Voraussetzung des Mietrechtsüberganges nach § 12a Abs 1 MRG, dass ein lebendes Unternehmen unter Wahrung der Unternehmensidentität veräußert wird und der Erwerber dieses Unternehmens zur Weiterführung übernimmt. Die Identität des veräußerten Unternehmens mit dem vom Erwerber fortgeföhrten muss also gewahrt bleiben (SZ 57/191; EvBl 1983/30; WoBl 1989, 45 uva; Würth/Zingher, Wohnrecht20 Rz 10, 14 zu § 12a MRG). An dieses Erfordernis sind keine strengen Anforderungen zu stellen, sodass etwa die Verlagerung des Schwerpunktes von einer Warengattung auf die andere (WoBl 1989, 45), der Vertrieb von Waren anderer Herkunft (4 Ob 618/88; RIS-Justiz RS0070674) oder die Änderung der Ausgestaltung des Geschäftslokals (WoBl 1989, 45) nichts am Vorliegen einer Unternehmensveräußerung ändert, wenn nach wie vor die Identität des Unternehmens gewahrt bleibt. Dies ist dann der Fall, wenn der Erwerber den Standort beibehält, den Kundenstock übernimmt und den Betrieb mit Waren gleicher

Art fortführt (MietSlg 40.444). Hingegen tritt ein Mietvertragsübergang dann nicht ein, wenn aus den Umständen auf das Vorliegen eines Scheingeschäftes geschlossen werden kann, welches die tatsächlich gewollte Übertragung der Hauptmietrechte nur in die Form einer Unternehmensveräußerung gekleidet hat (SZ 57/191). Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen "zur Fortführung in diesen Räumen", so tritt der Erwerber des Unternehmens gemäß Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Diese durch das 3. WÄG eingefügte Regelung entspricht der bis dahin geltenden Bestimmung des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG, sodass zur Auslegung des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG auf die Judikatur zu Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG zurückgegriffen werden kann (WoBl 1999, 48; RIS-Justiz RS0106567). Demgemäß ist Voraussetzung des Mietrechtsüberganges nach Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG, dass ein lebendes Unternehmen unter Wahrung der Unternehmensidentität veräußert wird und der Erwerber dieses Unternehmen zur Weiterführung übernimmt. Die Identität des veräußerten Unternehmens mit dem vom Erwerber fortgeföhrten muss also gewahrt bleiben (SZ 57/191; EvBl 1983/30; WoBl 1989, 45 uva; Würth/Zingher, Wohnrecht20 Rz 10, 14 zu Paragraph 12 a, MRG). An dieses Erfordernis sind keine strengen Anforderungen zu stellen, sodass etwa die Verlagerung des Schwerpunktes von einer Warengattung auf die andere (WoBl 1989, 45), der Vertrieb von Waren anderer Herkunft (4 Ob 618/88; RIS-Justiz RS0070674) oder die Änderung der Ausgestaltung des Geschäftslokals (WoBl 1989, 45) nichts am Vorliegen einer Unternehmensveräußerung ändert, wenn nach wie vor die Identität des Unternehmens gewahrt bleibt. Dies ist dann der Fall, wenn der Erwerber den Standort beibehält, den Kundenstock übernimmt und den Betrieb mit Waren gleicher Art fortführt (MietSlg 40.444). Hingegen tritt ein Mietvertragsübergang dann nicht ein, wenn aus den Umständen auf das Vorliegen eines Scheingeschäftes geschlossen werden kann, welches die tatsächlich gewollte Übertragung der Hauptmietrechte nur in die Form einer Unternehmensveräußerung gekleidet hat (SZ 57/191).

Damit wird deutlich, dass es entgegen der Meinung der Revisionswerberin für die Annahme einer Unternehmensveräußerung nicht ausreicht, dass Veräußerer und Erwerber das zwischen ihnen geschlossene Geschäft als Unternehmensveräußerung bezeichnen und im Vertrag Formulierungen verwenden, die für einen solchen Vorgang typisch sind, wenn aus den Umständen hervorgeht, dass die Fortführung des Unternehmens unter Wahrung seiner Identität nicht beabsichtigt war. Gerade das ist hier der Fall: Es steht fest - und wurde im Verfahren auch gar nicht bestritten - dass der Erwerber nie die Absicht hatte, das im Mietobjekt betriebene Unternehmen - Verkaufsbetrieb für Wolle und Wollwaren - unter Wahrung seiner Identität fortzuführen. Vielmehr war das zwischen der Beklagten und dem Erwerber geschlossen Geschäft von der Absicht des letzteren getragen, im Bestandobjekt ein Juweliergeschäft zu betreiben. Von der Wahrung der Identität des erworbenen Unternehmens kann daher nicht die Rede sein. Zweck des Geschäftes war es vielmehr, den Erwerber durch den Erwerb "des Unternehmens" der Beklagten in die Lage zu versetzen, im Bestandobjekt ein ganz anderes Unternehmen zu betreiben. In der Rechtsauffassung der Vorinstanzen, die aus diesen Umständen auf das Vorliegen eines Scheingeschäftes geschlossen haben, mit dem die tatsächlich gewollte Übertragung der Hauptmietrechte nur in die Form einer Unternehmensveräußerung gekleidet wurde, liegt daher keine die Zulässigkeit der Revision begründende Fehlbeurteilung.

Dass - wie die Revisionswerberin ins Treffen führt - Würth/Zingher die Meinung vertreten, dass der Erwerber als neuer Mieter im Rahmen des Mietvertrags auch die Art der Unternehmenstätigkeit ändern könne (was zur Folge habe, dass der Mietzins iS § 12a Abs 2 letzter Satz MRG angehoben werden könne), ändert an diesem Ergebnis nichts. Damit wird nur zum Ausdruck gebracht, dass der Erwerber, der nach Verwirklichung der Voraussetzungen des § 12a Abs 1 MRG in den Mietvertrag eingetreten ist, die Tätigkeit des (unter Wahrung seiner Identität zur Fortführung übernommenen) Unternehmens nicht auf Dauer unverändert beibehalten muss. Voraussetzung dafür ist aber - und davon gehen auch Würth/Zingher aus - dass der Erwerber in den Mietvertrag eingetreten ist, was nur dann der Fall ist, wenn er das Unternehmen zur identitätswahren Fortführung übernommen hat (in diesem Sinne auch Würth/Zingher, aaO, Rz 14 zu § 12a MRG). Dies haben die Vorinstanzen aber hier mit jedenfalls vertretbarer Begründung verneint. Dass - wie die Revisionswerberin ins Treffen führt - Würth/Zingher die Meinung vertreten, dass der Erwerber als neuer Mieter im Rahmen des Mietvertrags auch die Art der Unternehmenstätigkeit ändern könne (was zur Folge habe, dass der Mietzins iS Paragraph 12 a, Absatz 2, letzter Satz MRG angehoben werden könne), ändert an diesem Ergebnis nichts. Damit wird nur zum Ausdruck gebracht, dass der Erwerber, der nach Verwirklichung der Voraussetzungen des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG in den Mietvertrag eingetreten ist, die Tätigkeit des (unter Wahrung seiner Identität zur Fortführung übernommenen) Unternehmens nicht auf Dauer unverändert beibehalten muss. Voraussetzung dafür ist aber - und davon gehen auch Würth/Zingher aus - dass der Erwerber in den Mietvertrag eingetreten ist, was nur

dann der Fall ist, wenn er das Unternehmen zur identitätswahrenden Fortführung übernommen hat (in diesem Sinne auch Würth/Zingher, aaO, Rz 14 zu Paragraph 12 a, MRG). Dies haben die Vorinstanzen aber hier mit jedenfalls vertretbarer Begründung verneint.

**Anmerkung**

E59926 09A02700

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0090OB00270.00X.1108.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20001108\_OGH0002\_0090OB00270\_00X0000\_000

**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)