

# RS OGH 1994/10/25 1Ob591/93, 5Ob2041/96z, 5Ob12/96, 5Ob2267/96k, 1Ob2388/96z, 5Ob111/98d, 8Ob228/98g

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.10.1994

## Norm

MRG idF vor dem 3.WÄG §12 Abs3 Ca

MRG idF 3.WÄG §12a Abs1

MRG idF 3.WÄG §12a Abs3

## Rechtssatz

Unter dem Gesichtspunkt der legistischen Klarstellung des § 12 Abs 3 MRG aF durch § 12a Abs 1 und 3 MRG idF des 3.WÄG 1993 ist § 12 Abs 3 MRG aF auch bei Einzelrechtsnachfolge durch Einbringung eines Unternehmens als Sacheinlage in eine GmbH nur dann anzuwenden, wenn durch diese Einbringung eine rechtliche und wirtschaftliche Änderung eintritt, wenn durch die Veräußerung eine Gefahr der wirtschaftlichen Verwertung bzw Ausnützung des Mietrechtes zu Lasten des Vermieters besteht. Nur ein solcher Tatbestand erfüllt nunmehr die Voraussetzungen einer "Veräußerung" des Unternehmens.

## Entscheidungstexte

- 1 Ob 591/93  
Entscheidungstext OGH 25.10.1994 1 Ob 591/93
- 5 Ob 12/96  
Entscheidungstext OGH 29.01.1996 5 Ob 12/96  
Gegenteilig; Beis wie T1: Beisatz: Daran ändert auch der Umstand nichts, wenn die Gesellschafter der einbringenden Personengesellschaft an der übernehmenden Kapitalgesellschaft beteiligt sind und für ihre Sacheinlage ausschließlich neue Gesellschaftsanteile (Umgründungsvariante nach dem Strukturverbesserungsgesetz). (T2)
- 5 Ob 2041/96z  
Entscheidungstext OGH 16.04.1996 5 Ob 2041/96z  
Gegenteilig; Beisatz: Die Einbringung eines Unternehmens als Sacheinlage in eine Gesellschaft ist als Unternehmensveräußerung gemäß § 12 Abs 3 MRG aF zu werten, die dem Vermieter die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung gibt. Auf eine Änderung der Eigentümerstruktur des Unternehmens bzw der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten (§ 12 a Abs 3 MRG nF) kommt es nicht an. (T1)
- 5 Ob 2267/96k

Entscheidungstext OGH 08.10.1996 5 Ob 2267/96k

Gegenteilig; Beis wie T1; Beis wie T2

- 1 Ob 2388/96z

Entscheidungstext OGH 15.12.1997 1 Ob 2388/96z

Auch

- 5 Ob 111/98d

Entscheidungstext OGH 12.05.1998 5 Ob 111/98d

Gegenteilig; Beisatz: Eine Unternehmensveräußerung, die zum Eintritt eines anderen Rechtssubjekts in die Mieterposition führt, verwirklicht den Anhebungstatbestand des § 12 Abs 3 aF MRG auch dann, wenn neuer Mieter eine Gesellschaft wird, an der der ursprüngliche Mieter in rechtlich und wirtschaftlich bedeutender Funktion beteiligt ist (vgl WoBl 1997, 43/5; WoBl 1997, 96/18; 5 Ob 2267/96k). (T3)

- 8 Ob 228/98g

Entscheidungstext OGH 08.07.1999 8 Ob 228/98g

Vgl auch; Beisatz: Bei der Einbringung eines Einzelunternehmens in eine Kommanditgesellschaft, wobei der ursprüngliche Alleininhaber Komplementär wurde, ändert sich durch das Hinzutreten eines Kommanditisten nicht nur die rechtliche, sondern auch die wirtschaftliche Einflußmöglichkeit iSd § 12a Abs 3 MRG. (T4)

- 5 Ob 317/99z

Entscheidungstext OGH 07.12.1999 5 Ob 317/99z

Gegenteilig; Beis wie T1; Beisatz: Es geht nicht an, Wertungen, wie sie in der völlig neuen Gesetzesbestimmung des § 12a Abs 3 MRG zum Ausdruck kommen, für eine Auslegung heranzuziehen, die auf eine rückwirkende Änderung der Rechtslage hinausläuft. Um das zu erreichen, hätte der Gesetzgeber schon ausdrücklich das Mittel der Legalinterpretation wählen müssen. (T5)

- 5 Ob 267/98w

Entscheidungstext OGH 07.04.2000 5 Ob 267/98w

Verstärkter Senat; Gegenteilig; Beisatz: "Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen an eine juristische Person oder an eine Personengesellschaft des Handelsrechts, so ist der Vermieter nach Maßgabe des § 12a Abs 1 und Abs 2 MRG auch dann zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt, wenn der bisherige Mieter entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeiten in der neuen Mieter-Gesellschaft bzw der in den Mietvertrag eingetretenen juristischen Person hat." (T6) Beisatz: Der Wesensgehalt des in § 12 Abs 3 aF MRG beziehungsweise § 12a Abs 1 nF MRG verwendeten Veräußerungsbegriffs liegt ausschließlich im Wechsel der rechtlichen Zugehörigkeit des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens. (T7); Veröff: SZ 73/66

- 5 Ob 56/99t

Entscheidungstext OGH 27.04.2000 5 Ob 56/99t

Gegenteilig; Beisatz: Die Einbringung des Unternehmens einer Personengesellschaft des Handelsrechts in eine GmbH ist als Veräußerung des Unternehmens im Sinne des § 12a Abs 1 (§ 12 Abs 3 aF) MRG anzusehen (5 Ob 56/88 = SZ 61/182; 5 Ob 12/96 = WoBl 1997/5). (T8)

- 7 Ob 248/04b

Entscheidungstext OGH 17.11.2004 7 Ob 248/04b

Gegenteilig; Beis Wie T8

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

ECLI:AT:OGH0002:1994:RS0070168

#### **Dokumentnummer**

JJR\_19941025\_OGH0002\_0010OB00591\_9300000\_005

**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)