

RS OGH 1994/10/25 1Ob591/93, 5Ob2041/96z, 5Ob12/96, 5Ob2267/96k, 7Ob2255/96k, 4Ob2357/96p, 7Ob169/97

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.10.1994

Norm

MRG §12a Abs3

Rechtssatz

Die Adjektiva "rechtlich" und "wirtschaftlich" bilden ein unzertrennliches Begriffspaar; die entscheidende Änderung muss also kumulativ die rechtlichen und die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten betreffen. Eine bloße rechtliche Änderung, mit der eine wirtschaftliche nicht einhergeht, führt nicht zur Mietzinsanhebung. Dies hat auch für die Einzelrechtsnachfolge zu gelten.

Entscheidungstexte

- 1 Ob 591/93
Entscheidungstext OGH 25.10.1994 1 Ob 591/93
- 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 beziehungsweise der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten (§ 12a Abs 3 MRG nF) kommt es nicht an. (T1)
- 5 Ob 12/96
Entscheidungstext OGH 29.01.1996 5 Ob 12/96
Gegenteilig; 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 2267/96k
Entscheidungstext OGH 08.10.1996 5 Ob 2267/96k
Gegenteilig; Beis wie T1; Beis wie T2
- 7 Ob 2255/96k
Entscheidungstext OGH 04.12.1996 7 Ob 2255/96k
nur: Die Adjektiva "rechtlich" und "wirtschaftlich" bilden ein unzertrennliches Begriffspaar; die entscheidende

Änderung muss also kumulativ die rechtlichen und die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten betreffen. Eine bloße rechtliche Änderung, mit der eine wirtschaftliche nicht einhergeht, führt nicht zur Mietzinsanhebung. (T3)
Beisatz: Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung des Unternehmens und der Unternehmensführung von einer Personengesellschaft auf eine einzelne Person stellt in diesem Sinne zweifelsohne eine Unternehmensveräußerung dar, auch wenn diese Person vormals als Komplementärin an der Gesellschaft beteiligt war. (T4)

- 4 Ob 2357/96p
Entscheidungstext OGH 17.12.1996 4 Ob 2357/96p
nur T3; Beisatz: Maßgebend ist, ob es in der Gesellschaft oder juristischen Person zu einem "Machtwechsel" kommt. Die Möglichkeit zur Einflussnahme muss gesellschaftsrechtlich begründet sein. (T5)
- 7 Ob 169/97x
Entscheidungstext OGH 22.10.1997 7 Ob 169/97x
Auch; Veröff: SZ 70/216
- 1 Ob 2388/96z
Entscheidungstext OGH 15.12.1997 1 Ob 2388/96z
Vgl
- 5 Ob 7/98k
Entscheidungstext OGH 27.01.1998 5 Ob 7/98k
Vgl auch; Beisatz: Weites Begriffsverständnis des Machtwechsels in der Gesellschaft. Es genügt, dass sich die Einflussmöglichkeit des Machträgers aus seiner gesellschaftsrechtlichen Position ergibt. (T6)
- 1 Ob 226/98m
Entscheidungstext OGH 29.09.1998 1 Ob 226/98m
Vgl; nur T3; Veröff: SZ 71/157
- 5 Ob 320/98i
Entscheidungstext OGH 29.06.1999 5 Ob 320/98i
Vgl auch; Beisatz: Der Gesetzgeber wollte mit der Formulierung des § 12a Abs 3 erster Satz MRG den "Machtwechsel" in der Gesellschaft erfassen und nannte deshalb die Veräußerung von Anteilen an der Gesellschaft bewusst als bloßes Beispiel seines umfassenderen Verständnisses der in diesem Zusammenhang bedeutsamen Änderungen (so schon 5 Ob 7/98k). (T7)
- 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 im Sinne des § 12a Abs 3 MRG. (T8)
- 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 beziehungsweise der in den Mietvertrag eingetretenen juristischen Person hat." (T9)
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. (T10)
Veröff: SZ 73/66
- 6 Ob 273/99m
Entscheidungstext OGH 17.05.2000 6 Ob 273/99m
Gegenteilig; Beisatz: § 12 Abs 3 MRG alt kann nicht anders interpretiert werden, weil das gewichtigste Argument der mit einem wirtschaftlichen Veräußerungsbegriff operierenden Gegner des Mietzinsanhebungsrechtes weggefallen ist. (T11)

- 5 Ob 271/01s
Entscheidungstext OGH 09.04.2002 5 Ob 271/01s
nur T3; Beis wie T7 nur: Der Gesetzgeber wollte den "Machtwechsel" in der Gesellschaft erfassen. (T12)
Veröff: SZ 2002/47
- 5 Ob 161/04v
Entscheidungstext OGH 28.09.2004 5 Ob 161/04v
Vgl auch; Beis wie T5; Beisatz: Der Mietzinsanhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG ist schon allein dadurch verwirklicht, dass die unternehmenstragende Mieter-Gesellschaft im Zuge einer Verschmelzung mit einer Aktiengesellschaft, die früher über keinerlei Gesellschaftsanteile verfügte, einen neuen Mehrheitsgesellschafter erhalten hat. Die unverändert gebliebene Machtstellung der an den betreffenden Gesellschaften beteiligten natürlichen Personen ist unbeachtlich. (T13)
Bem: Siehe nunmehr Indizierung zu 5Ob 198/09t. (T13a)
- 7 Ob 248/04b
Entscheidungstext OGH 17.11.2004 7 Ob 248/04b
Gegenteilig; Beis wie T10
- 6 Ob 88/06v
Entscheidungstext OGH 24.05.2006 6 Ob 88/06v
Vgl aber; nur: Die Adjektiva "rechtlich" und "wirtschaftlich" bilden ein unzertrennliches Begriffspaar; die entscheidende Änderung muss also kumulativ die rechtlichen und die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten betreffen. (T14)
Beisatz: § 12a Abs 3 MRG stellt nicht auf das Dazwischentreten eines neuen Gesellschafters ab, sondern auf die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft. Gerade bei Umschichtungen im Konzern, etwa in Form von Anteilsübertragungen oder Umgründungen, ist aber zu beachten, dass die rechtlichen und die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auseinander fallen können. (T15)
Beisatz: So liegt keine Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten vor, wenn es zu Anteilsübertragungen oder Umgründungen zwischen konzernverbundenen Gesellschaften kommt, aber sich bei jenen Personen nichts ändert, die auf der obersten Ebene den Einfluss ausüben; derartige Handlungen innerhalb eines Konzernverbunds verwirklichen nicht den Tatbestand des § 12 Abs 3 MRG. (T16)
- 6 Ob 15/07k
Entscheidungstext OGH 15.02.2007 6 Ob 15/07k
Auch; Beis wie T5 nur: Maßgebend ist, ob es in der Gesellschaft oder juristischen Person zu einem "Machtwechsel" kommt. (T17) Beisatz: Hier: Die Republik Österreich ist Alleingesellschafterin sowohl der übertragenden als auch der übernehmenden Gesellschaft (gewesen). Zu einem Machtwechsel ist es daher nicht gekommen. (T18)
- 3 Ob 78/07b
Entscheidungstext OGH 25.04.2007 3 Ob 78/07b
Auch; Beisatz: Im Hinblick auf die Bejahung der „Machtwechseltheorie" kann nunmehr von einer gefestigten und wohl einheitlichen jüngeren oberstgerichtlichen Rechtsprechung gesprochen werden. - Revision zurückgewiesen. (T19)
Beisatz: Hier: Umschichtungen im Konzern. (T20)
- 1 Ob 180/07p
Entscheidungstext OGH 26.02.2008 1 Ob 180/07p
Auch; Beis ähnlich T6; Beis wie T15 nur: Gerade bei Umschichtungen im Konzern, etwa in Form von Anteilsübertragungen oder Umgründungen, ist aber zu beachten, dass die rechtlichen und die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auseinander fallen können. (T21)
Beisatz: Hier: Keine Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, weil der Gesellschafter bereits vor dem Erwerb der Anteile aufgrund bestehender und tatsächlich eingehaltener Abreden (eines drei Jahre vor Inkrafttreten des § 12a MRG ohne Hinweis auf Umgehungsabsicht geschlossenen Syndikatsvertrags) der alleinige wirtschaftliche Einflussberechtigte gewesen war. (T22)
- 5 Ob 127/08z
Entscheidungstext OGH 24.06.2008 5 Ob 127/08z
nur T3; Beis wie T12; Beisatz: Hier: Fremdnützige Treuhand, siehe dazu RS0116611. (T23)

- 5 Ob 198/09t
Entscheidungstext OGH 19.01.2010 5 Ob 198/09t
Auch; Beis ausdrücklich gegenteilig zu T13; Beis ähnlich wie T17; Beis ähnlich wie T19; Bem: Ausdrückliches Abgehen von der zum identen Umgründungs- und Verschmelzungsvorgang in 5 Ob 161/04 v vertretenen Ansicht. Siehe auch RS0125715. (T24)
- 1 Ob 73/10g
Entscheidungstext OGH 01.06.2010 1 Ob 73/10g
nur T3; Beisatz: Grundsätzlich muss sich die Anzeige auf den anspruchrelevanten Tatbestand beziehen, um die Rechtsfolge der sechsmonatigen Präklusivfrist (§ 12a Abs 2 Satz 1 MRG) auszulösen (hier: Abtretung des Gesellschaftsanteils des Kommanditisten und Kippen der Mehrheitsverhältnisse in der Komplementär?GmbH. (T25)
- 7 Ob 155/13i
Entscheidungstext OGH 16.10.2013 7 Ob 155/13i
Auch; Beisatz: Voraussetzung für eine Anhebung des Hauptmietzinses nach § 12a Abs 3 MRG ist eine Änderung der Einflussmöglichkeit innerhalb der betroffenen Mietergesellschaft, die kumulativ sowohl für den rechtlichen als auch für den wirtschaftlichen Bereich gegeben sein muss. Ein derartiger Machtwechsel in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht wird grundsätzlich dann bejaht, wenn es zum „Kippen der Mehrheitsverhältnisse“ gekommen ist. (T26)
- 10 Ob 79/15p
Entscheidungstext OGH 22.10.2015 10 Ob 79/15p
Auch; Beisatz: Der Wechsel der Mehrheit der Vereinsmitglieder führt alleine noch nicht zu einem eine Mietzinsanhebung erlaubenden „Machtwechsel“. (T27)
- 5 Ob 155/18g
Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 155/18g
nur T3
- 5 Ob 173/20g
Entscheidungstext OGH 22.10.2020 5 Ob 173/20g
nur T3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1994:RS0069560

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

03.12.2020

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