

# RS OGH 1984/3/20 5Ob11/84, 7Ob617/89, 2Ob579/89, 5Ob2169/96y, 1Ob30/97m, 5Ob365/97f, 5Ob288/98h, 5Ob

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.03.1984

## Norm

MRG §12 Abs3 Ca

MRG §12a Abs1

MRG §12a Abs3

## Rechtssatz

Enthält ein Mietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten die Vereinbarung, dass die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf die Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile übergehen sollen, dann löst der im Falle der Veräußerung des vom Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens eintretende Mieterwechsel den in § 12 Abs 3 MRG normierten Anspruch des Vermieters, vom Erwerber des Unternehmens und der Mietrechte die Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses auf den im Sinne des § 16 Abs 1 MRG angemessenen Betrag zu begehren, nicht aus.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 11/84  
Entscheidungstext OGH 20.03.1984 5 Ob 11/84  
Veröff: MietSlg XXXVI/12
- 7 Ob 617/89  
Entscheidungstext OGH 06.07.1989 7 Ob 617/89  
Beisatz: Angemessener Hauptmietzins als Ausgleich für die Aufdrängung eines neuen Vertragspartners. (T1)
- 2 Ob 579/89  
Entscheidungstext OGH 28.11.1989 2 Ob 579/89
- 5 Ob 2169/96y  
Entscheidungstext OGH 24.09.1996 5 Ob 2169/96y  
Vgl auch; Beisatz: Die Rechtsfolgen des § 12 Abs 3 MRG aF sind ausgeschlossen, wenn die Mietrechte nicht gesetzlich, sondern (wie hier) vertraglich aufgrund eines eingeräumten Weitergaberechts übergehen. § 12a Abs 1 MRG idF des 3. WÄG sieht ebenso wie § 12 Abs 3 MRG aF eine Vertragsübernahme ex lege vor. (T2)
- 1 Ob 30/97m  
Entscheidungstext OGH 25.02.1997 1 Ob 30/97m  
Auch

- 5 Ob 365/97f  
Entscheidungstext OGH 25.11.1997 5 Ob 365/97f  
Auch
- 5 Ob 288/98h  
Entscheidungstext OGH 22.12.1998 5 Ob 288/98h  
Vgl; Beis wie T2 nur: Die Rechtsfolgen des § 12 Abs 3 MRG aF sind ausgeschlossen, wenn die Mietrechte nicht gesetzlich, sondern (wie hier) vertraglich aufgrund eines eingeräumten Weitergaberechts übergehen. (T3)
- 5 Ob 100/99p  
Entscheidungstext OGH 26.05.1999 5 Ob 100/99p  
Beis wie T3 nur: Die Rechtsfolgen des § 12 Abs 3 MRG aF sind ausgeschlossen, wenn die Mietrechte vertraglich aufgrund eines eingeräumten Weitergaberechts übergehen. (T4) Beisatz: Ein dem Mieter vertraglich zustehendes Weitergaberecht schließt nicht nur im Fall des § 12a Abs 1 MRG eine Mietzinserhöhung aus (wie dies zu § 12 Abs 3 aF MRG ständig judiziert wurde), sondern auch im Fall des § 12a Abs 3 MRG. (T5) Beisatz: Dies gebietet ein Größenschluss, weil das Zugeständnis des Vermieters, die Mietrechte zu den bisherigen Bedingungen an ein anderes Rechtssubjekt weiterzugeben (darin liegt der eigentliche Grund für den Ausschluss des Mietzinsanhebungsrechtes: vgl WoBl 1990/59), auch die in § 12a Abs 3 MRG angesprochenen Änderungen in der Mieter-Gesellschaft abdeckt. (T6)
- 5 Ob 86/00h  
Entscheidungstext OGH 07.04.2000 5 Ob 86/00h  
Vgl auch; Beisatz: Vertragsklauseln, wonach alle Rechte und Pflichten aus einem Mietvertrag auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger übergehen, wurden wiederholt als Einräumung eines Weitergaberechts beurteilt, und zwar - zunächst einmal nur vom Wortlaut der Vereinbarung ausgehend - unabhängig davon, ob im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die rechtliche Konsequenz des Ausschlusses einer Mietzinserhöhung nach § 12 Abs 3 aF MRG bzw § 12a Abs 2 nF MRG absehbar war. (T7)
- 5 Ob 190/00b  
Entscheidungstext OGH 13.07.2000 5 Ob 190/00b  
Vgl auch; Beis wie T4; Beis wie T5
- 5 Ob 11/02g  
Entscheidungstext OGH 26.02.2002 5 Ob 11/02g  
Vgl aber; Beisatz: Einer generellen Rechtsnachfolgeregelung kann dann nicht die Bedeutung der Einräumung eines Weitergaberechts beigemessen werden, wenn an anderer Stelle des Vertrages das Problem des Weitergaberechts ausdrücklich -etwa in Form einer Beschränkung des Kreises jener Personen, die in das Mietverhältnis eintreten können- geregelt wurde. Diesfalls ist die Rechtsnachfolgeregelung nur als Anordnung zu verstehen, die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten auch jedem Einzelrechtsnachfolger zu überbinden (hier Regelung im Vorvertrag). (T8)
- 5 Ob 188/04i  
Entscheidungstext OGH 28.09.2004 5 Ob 188/04i  
Vgl auch; Beis wie T2; Beisatz: Nur die tatsächliche Ausübung eines vertraglichen Weitergaberechts anlässlich einer Unternehmensveräußerung schließt die Rechtsfolgen des § 12a MRG (§ 12 Abs 3 aF MRG) aus. (T9)
- 5 Ob 120/14d  
Entscheidungstext OGH 25.07.2014 5 Ob 120/14d  
Vgl auch
- 6 Ob 131/15f  
Entscheidungstext OGH 26.11.2015 6 Ob 131/15f  
Vgl aber; Beis ähnlich wie T8; Beisatz: Aus einem „konzerninternen“ Weitergaberecht kann gerade nicht geschlossen werden, dass der Vermieter auch für den Fall auf ein Mietzinsanhebungsrecht verzichtete, dass die Mieterin von einem außenstehenden Dritten übernommen wird (so bereits 5 Ob 100/99p und 5 Ob 51/01p). (T10)
- 5 Ob 146/18h  
Entscheidungstext OGH 28.08.2018 5 Ob 146/18h  
Auch
- 4 Ob 173/18x

Entscheidungstext OGH 25.09.2018 4 Ob 173/18x

Beis wie T8

- 5 Ob 146/19k

Entscheidungstext OGH 22.10.2019 5 Ob 146/19k

Vgl; Beis wie T5

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1984:RS0070331

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

25.11.2019

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)