

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0108983

Entscheidungsdatum

25.11.1997

Geschäftszahl

5Ob432/97h; 1Ob226/98m; 5Ob320/98i; 5Ob239/99d; 3Ob114/00m; 5Ob35/02m; 5Ob76/02s;
5Ob262/02v; 5Ob21/04f; 1Ob19/04g; 6Ob88/06v; 6Ob15/07k; 3Ob78/07b; 1Ob180/07p; 1Ob235/07a;
5Ob198/09t; 9Ob53/11a; 5Ob91/12m; 5Ob196/13d; 5Ob224/14y; 10Ob79/15p; 5Ob228/15p;
5Ob173/18d

Norm

MRG §12a Abs3

Rechtssatz

Von einer "entscheidenden" Änderung kann in der Regel erst gesprochen werden, wenn es zu einem Kippen des Mehrheitsverhältnisses gekommen ist. Jede andere Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft (juristischen Person) bedarf der Darlegung besonderer Umstände, um sie als "entscheidend" im Sinne des § 12a Abs 3 MRG qualifizieren zu können.

Entscheidungstexte

TE OGH 1997-11-25 5 Ob 432/97h

Veröff: SZ 70/248

TE OGH 1998-09-29 1 Ob 226/98m

Vgl; Veröff: SZ 71/157

TE OGH 1999-06-29 5 Ob 320/98i

TE OGH 2000-05-30 5 Ob 239/99d

Beisatz: In der Regel tritt eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten erst dann ein, wenn sich die Anteile um mehr als 50 % ändern. (T1)

Veröff: SZ 73/91

TE OGH 2001-04-25 3 Ob 114/00m

Vgl; Beisatz: Die bloße Begründung von Streubesitz an der Holding-AG der Mieterin verwirklicht nicht den Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG. (T2)

TE OGH 2002-03-12 5 Ob 35/02m

Vgl auch; Beisatz: Ein "Kippen der Mehrheitsverhältnisse" bei den geschäftsführungsbefugten Komplementären der Mieter-Kommanditgesellschaft indiziert in Anlehnung an das vom Gesetzgeber verwendete Beispiel einen Machtwechsel, doch können auch andere Umstände auf eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten schließen lassen. (T3)

Beisatz: Hier: Änderungen in der Mieter-GmbH & Co KG, die sowohl die einzige Komplementärgesellschafterin als auch die Kommanditisten betroffen haben (eine zu 50 % an der Komplementär-GmbH beteiligte Person schied aus dieser Gesellschaft aus, sodass die andere Gesellschafterin der Komplementär-GmbH nunmehr allein die Geschäfte der Komplementär-GmbH bestimmt; dies ist unter Berücksichtigung der zusätzlichen Änderungen bei den Kommanditisten als entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mieter-Gesellschaft im Sinne des § 12a Abs 3 MRG zu werten). (T4)

TE OGH 2002-06-25 5 Ob 76/02s

Auch; Beisatz: Beisatz: Mit der Auswechslung eines Komplementärs einer Personengesellschaft oder einer Änderung seiner Anteile um mehr als 50 % sind nicht alle Fälle eines Machtwechsels in einer Personengesellschaft des Handelsrechts erfasst. Das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters setzt zwar "in der Regel" ein Kippen der Mehrheitsverhältnisse in der beschriebenen Weise voraus, ein Machtwechsel kann aber auch durch andere - vom Vermieter im Einzelfall darzulegende - Umstände erfüllt sein. (T5)

TE OGH 2004-02-10 5 Ob 262/02v

Auch; Beisatz abweichend zu T2: Der Gesetzgeber wollte die Veräußerung der Anteilmehrheit jedenfalls als Änderung im Sinn des § 12a Abs 3 MRG verstanden wissen. Die damit nicht in Einklang stehende Entscheidung 3 Ob 114/00m trägt diesem Umstand nicht Rechnung, indem sie für maßgeblich ansah, dass nach dem stückweisen Abverkauf eines Gesellschaftsanteils es zu Streubesitz kam und kein einzelner Aktionär in der Folge in der Lage war, allein auf das von der Gesellschaft betriebene Unternehmen entscheidenden Einfluss zu nehmen. Auch durch eine solche Verschiebung der Anteilsverhältnisse tritt eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Gesellschaft iSd § 12a Abs 3 MRG ein. (T6)

Beisatz: Hier: Die unwiderrufliche Fruchtgenusseinräumung samt Stimmrechtsübertragung hinsichtlich 10 % der Anteile zusätzlich zur Veräußerung von 43,67 % der Aktien durch Einbringung in Privatstiftungen führt zu einer im Sinn des § 12a Abs 3 MRG relevanten Änderung rechtlicher und wirtschaftlicher Einflussmöglichkeiten auf die Mietergesellschaft. (T7)

Veröff: SZ 2004/23

TE OGH 2004-04-19 5 Ob 21/04f

Vgl auch; Beis ähnlich wie T3

TE OGH 2004-05-17 1 Ob 19/04g

Vgl auch; Beis wie T5 nur: Das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters setzt zwar "in der Regel" ein Kippen der Mehrheitsverhältnisse in der beschriebenen Weise voraus, ein Machtwechsel kann aber auch durch andere - vom Vermieter im Einzelfall darzulegende - Umstände erfüllt sein. (T8)

Beisatz: Allfällige interne Absprachen zwischen Gesellschaftern sind nach ständiger Judikatur nicht maßgeblich. (T9)

Beisatz: Hier: Zwei Ehegatten, die als (Familiengeschafter) Gesellschafter gemeinsam Geschäftsanteile von zusammen 56 % halten. (T10)

TE OGH 2006-05-24 6 Ob 88/06v

Auch; nur: Von einer "entscheidenden" Änderung kann in der Regel erst gesprochen werden, wenn es zu einem Kippen des Mehrheitsverhältnisses gekommen ist. (T11)

Beisatz: Das Kippen der Mehrheitsverhältnisse indiziert allerdings lediglich eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, seine konkreten Auswirkungen sind im Einzelfall zu prüfen. (T12)

TE OGH 2007-02-15 6 Ob 15/07k

Auch; Beis wie T12; Beisatz: Die Grundsätze gelten auch für den Fall der Verschmelzung von Kapitalgesellschaften. Es liegt grundsätzlich ein Anwendungsfall des § 12a Abs 3 MRG vor, eine Mietzinsanhebung kommt aber nur in Betracht, wenn die Verschmelzung zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten führt. (T13)

TE OGH 2007-04-25 3 Ob 78/07b

Auch; Beis wie T12; Beisatz: Vermieter ist behauptungs- und beweispflichtig. (T14)

Beisatz: Im Hinblick auf die Bejahung der „Machtwechseltheorie“ kann nunmehr von einer gefestigten und wohl einheitlichen jüngeren oberstgerichtlichen Rsp gesprochen werden. - Revision zurückgewiesen. (T15)

Beisatz: Hier: Umschichtungen im Konzern. (T16)

TE OGH 2008-02-26 1 Ob 180/07p

Vgl auch; nur T11; Beis wie T9; Beis wie T12

TE OGH 2008-06-10 1 Ob 235/07a

Auch; nur T11; Beisatz: Die Aufstockung von 50,5 % auf 75,25 % der Geschäftsanteile an einer Mietergesellschaft führt im Allgemeinen zu keinem Machtwechsel im Sinn des § 12a Abs 3 MRG. (T17)

TE OGH 2010-01-19 5 Ob 198/09t

Vgl; Beisatz abweichend zu T6; Beis ähnlich wie T12; Beis ähnlich wie T15; Bem: Siehe auch RS0125715. (T18)

TE OGH 2011-12-21 9 Ob 53/11a

Vgl

TE OGH 2012-11-20 5 Ob 91/12m

TE OGH 2013-11-06 5 Ob 196/13d

Vgl auch; Beisatz: Die Fortführung der bisherigen Personengesellschaft durch die bisher einzige Komplementärin als Einzelunternehmen begründet keine erhebliche Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten. (T19)

TE OGH 2015-02-24 5 Ob 224/14y

Auch; Beisatz: Die Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG enthält keine Diskriminierung des Erwerbs von Beteiligungen durch EU- Ausländer. Auch sonst begründet § 12a Abs 3 MRG keine - über das allgemeine Diskriminierungsverbot hinausgehende - Beschränkung von durch den Vertrag garantierten Freiheiten, weil durch das dem Vermieter eingeräumte Recht zur Anhebung des bisherigen Mietzinses auf einen angemessenen - marktkonformen - Betrag keineswegs der Marktzugang erschwert oder weniger attraktiv gemacht wird. (T20)

TE OGH 2015-10-22 10 Ob 79/15p

Auch; Beisatz: Der Wechsel der Mehrheit der Vereinsmitglieder führt alleine noch nicht zu einem eine Mietzinsanhebung erlaubenden „Machtwechsel“. (T21)

TE OGH 2015-12-21 5 Ob 228/15p

Auch; Beisatz: Der Wechsel von Minderheitsbeteiligungen an einer Kapitalgesellschaft führt nicht zur Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Entscheidungsmöglichkeiten. (T22)

TE OGH 2018-11-06 5 Ob 173/18d

Auch

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1997:RS0108983