

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0108984

Entscheidungsdatum

25.11.1997

Geschäftszahl

5Ob432/97h; 1Ob226/98m; 5Ob320/98i; 5Ob35/02m; 5Ob76/02s; 5Ob21/04f; 5Ob244/04z; 6Ob122/05t; 5Ob257/07s; 5Ob236/09f; 1Ob73/10g; 5Ob222/12a; 5Ob196/13d; 5Ob155/18g

Norm

MRG §12a Abs3; MRG §46a Abs4 Z1

Rechtssatz

Bei einer Personengesellschaft ist der eine Mietzinsanhebung rechtfertigende Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG (§ 46a Abs 4 Z 1 MRG) in der Regel nur dann erfüllt, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 Prozent geändert haben.

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

Auch

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

Vgl; Beisatz: Bei einer Kommanditgesellschaft wird eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dann angenommen, wenn sich die Beteiligungsverhältnisse bei den kraft Gesetzes geschäftsführungsbefugten Komplementären entscheidend ändern. (T1)

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. (T2)

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). (T3)

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

Auch; 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. (T4)

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

Vgl aber; Beis wie T1; Beis ähnlich T2; Beisatz: Insbesondere in Kommanditgesellschaften kann sich eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten aus vielerlei Umständen ergeben, die nicht in eine einfache Formel für die "Berechnung" des Machtwechsels zu bringen sind. (T5)

TE OGH 2005-03-15 5 Ob 244/04z

Auch; Beisatz: Die rechtsformwandelnde Änderung von einer OHG mit zwei persönlich haftenden Gesellschaftern in eine KG, bei der einer der bisherigen persönlich haftenden Gesellschafter die Rechtsposition des Kommanditisten übernimmt, der andere Gesellschafter die des Komplementärs, führt zu einem rechtlichen und wirtschaftlichen Machtwechsel in der Personengesellschaft. (T6)

TE OGH 2005-06-23 6 Ob 122/05t

Auch; Beis wie T1; Beis wie T6; Beisatz: Diese Verlagerung der Einflussmöglichkeit tritt unabhängig von einer allfälligen Änderung des Kapitalanteils der Kommanditistin ein, weil der rechtliche und wirtschaftliche Einfluss von Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft anders als von Gesellschaftern der Kapitalgesellschaften -nach der gesetzlichen Konzeption nicht vom Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung, sondern von ihrer Rechtsstellung als Gesellschafter abhängt. (T7)

TE OGH 2007-12-11 5 Ob 257/07s

Vgl; Beisatz: Hier: Übergang eines Kommanditanteils im Erbweg. (T8)

Beis ähnlich wie T7; Beisatz: Der Machtwechsel ist vorliegend zu verneinen, hat doch der Kommanditist keinen Einfluss auf die laufende gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Eine Prokura des Kommanditisten ändert daran nichts. (T9)

TE OGH 2010-01-19 5 Ob 236/09f

Auch; Beisatz: Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die Auswechslung des einzigen Komplementärs einer KG eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn eines Machtwechsels nach § 12a Abs 3 MRG bewirkt, ohne dass es auf interne Absprachen ankäme. (T10)

TE OGH 2010-06-01 1 Ob 73/10g

Auch

TE OGH 2012-12-17 5 Ob 222/12a

Vgl

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. (T11)

Beis wie T1

TE OGH 2018-11-06 5 Ob 155/18g

Auch; Beis wie T1; Beis wie T10

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1997:RS0108984