

TE OGH 2002/6/25 5Ob76/02s

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.06.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Adil B***** vertreten durch Schuppich, Sporn & Winischhofer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. P*****, 2. Dr. Hubert B*****, beide vertreten durch Dr. Robert Brande, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 2 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. Dezember 2001, GZ 38 R 217/01i-13, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 11. Juli 2001, GZ 48 Msch 9/01h-9, bestätigt wurde, den Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Adil B***** vertreten durch Schuppich, Sporn & Winischhofer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. P*****, 2. Dr. Hubert B*****, beide vertreten durch Dr. Robert Brande, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. Dezember 2001, GZ 38 R 217/01i-13, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 11. Juli 2001, GZ 48 Msch 9/01h-9, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Mietrechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Am 1. 8. 1981 mietete die seit 1950 bestehende Adil B***** OHG die im Haus ***** gelegenen Räumlichkeiten 77-86 für geschäftliche Zwecke. Als Hauptmietzins wurde ein Betrag von S 5.000,-- monatlich vereinbart. Am 26. 3. 1984 mietete dann die Adil B***** OHG noch die Räumlichkeiten 75 und 76 um monatlich S 1.500,-- hinzu. Alle Bestandräumlichkeiten tragen nunmehr die gemeinsame topografische Bezeichnung M04.

Die Antragsgegner sind durch den Erwerb des Hauses in das Bestandverhältnis eingetreten.

Die Adil B***** OHG hatte zwei Gesellschafter, und zwar Ferdi B***** und Fritz L***** die je 50 % der Anteile hielten

und selbständig vertretungsbefugt waren. Mit Wirkung vom 1. 3. 1995 wurde die OHG in eine KG umgewandelt. Ab diesem Zeitpunkt hielten die ehemaligen OHG-Gesellschafter als Komplementäre je 40 % an der KG; je 10 % der Anteile (mit einer Einlage von je S 42.387,40) entfielen auf die in die KG als Kommanditisten eingetretenen Omar B***** und Udo L*****, die zu Prokuristen der KG bestellt wurden.

Mit Wirkung vom 3. 3. 2000 schieden Fritz L***** und Udo L***** aus der KG aus. Omar B***** blieb Kommanditist und erhöhte seine Vermögenseinlage um S 42.387,80 auf S 84.774,80, hält also seither 20 % der Anteile an der KG; die restlichen Anteile (80 %) entfallen auf den verbliebenen Komplementär Ferdi B*****. Letzterer behielt die Funktion des (nunmehr einzigen) Geschäftsführers der KG, Omar B***** blieb Prokurist.

Von Jänner 2000 bis Juli 2000 schrieben die Antragsgegner der Antragstellerin einen monatlichen Hauptmietzins von S 12.409,21 für das Bestandobjekt vor. Am 11. 7. 2000 verlangten dann die Antragsgegner von der Antragstellerin unter Berufung auf die gesellschaftlichen Änderungen, die sich in der KG am 3. 3. 2000 ereignet haben, monatlich S 75.897,50 (S 250,-- pro m² Nutzfläche), und zwar rückwirkend ab März 2000. Dies nahm die Antragstellerin zum Anlass, bei der zuständigen Schlichtungsstelle die Überprüfung des Hauptmietzinses zu verlangen, von wo das Verfahren (auf Verlangen der Antragsgegner) gemäß § 40 Abs 2 MRG zu Gericht gelangte. Strittig ist sowohl der Grund des Mietzins-Erhöhungsanspruchs - ob sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft entscheidend geändert haben - als auch die Höhe des im Zeitpunkt der Veränderungen angemessenen Hauptmietzinses. Das Erstgericht stellte fest, dass die Anhebung des Hauptmietzinses unzulässig sei und die Vorschreibungen für die Monate März 2000 bis August 2000 um monatlich S 63.488,29 überhöht waren. Es ging in rechtlicher Hinsicht davon aus, dass bei Personengesellschaften der eine Mietzinsanhebung rechtfertigende Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG nur dann erfüllt sei, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % geändert haben. Der in der Mieter-Gesellschaft verbleibende Komplementär Ferdi B***** habe ursprünglich als Gesellschafter der OHG 50 % der Anteile neben Fritz L***** gehalten. Mit Umwandlung in die KG am 1. 3. 1995 sei der Anteil beider Komplementäre durch Aufnahme der Kommanditisten auf je 40 % gesunken. Am 3. 3. 2000 hätten sich die Beteiligungsverhältnisse in der KG so geändert, dass Ferdi B***** nunmehr als einziger Komplementär 80 % halte, was bedeute, dass keine Änderung der Beteiligung im Ausmaß von mehr als 50 % erfolgt sei. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen: Von Jänner 2000 bis Juli 2000 schrieben die Antragsgegner der Antragstellerin einen monatlichen Hauptmietzins von S 12.409,21 für das Bestandobjekt vor. Am 11. 7. 2000 verlangten dann die Antragsgegner von der Antragstellerin unter Berufung auf die gesellschaftlichen Änderungen, die sich in der KG am 3. 3. 2000 ereignet haben, monatlich S 75.897,50 (S 250,-- pro m² Nutzfläche), und zwar rückwirkend ab März 2000. Dies nahm die Antragstellerin zum Anlass, bei der zuständigen Schlichtungsstelle die Überprüfung des Hauptmietzinses zu verlangen, von wo das Verfahren (auf Verlangen der Antragsgegner) gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG zu Gericht gelangte. Strittig ist sowohl der Grund des Mietzins-Erhöhungsanspruchs - ob sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft entscheidend geändert haben - als auch die Höhe des im Zeitpunkt der Veränderungen angemessenen Hauptmietzinses. Das Erstgericht stellte fest, dass die Anhebung des Hauptmietzinses unzulässig sei und die Vorschreibungen für die Monate März 2000 bis August 2000 um monatlich S 63.488,29 überhöht waren. Es ging in rechtlicher Hinsicht davon aus, dass bei Personengesellschaften der eine Mietzinsanhebung rechtfertigende Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nur dann erfüllt sei, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % geändert haben. Der in der Mieter-Gesellschaft verbleibende Komplementär Ferdi B***** habe ursprünglich als Gesellschafter der OHG 50 % der Anteile neben Fritz L***** gehalten. Mit Umwandlung in die KG am 1. 3. 1995 sei der Anteil beider Komplementäre durch Aufnahme der Kommanditisten auf je 40 % gesunken. Am 3. 3. 2000 hätten sich die Beteiligungsverhältnisse in der KG so geändert, dass Ferdi B***** nunmehr als einziger Komplementär 80 % halte, was bedeute, dass keine Änderung der Beteiligung im Ausmaß von mehr als 50 % erfolgt sei. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Vorauszuschicken sei, dass die Antragsgegner ihr Anhebungsrecht ausschließlich auf die im März 2000 erfolgte Änderung in der Antragstellerin (Übertragung der Komplementäranteile von Fritz L***** auf Ferdi B***** und der Kommanditanteile von Udo L***** auf Omar B*****) gegründet hätten. Da es dem Vermieter freistehe, einen bestimmten Tatbestand als anhebungsbegründend wahrzunehmen, seien die Erwägungen zur Zulässigkeit der

Anhebung auf die im März 2000 erfolgte Änderung zu beschränken. Der erstmals in den Rekursausführungen herangezogene Anhebungsgrund der Änderung durch die Hinzuziehung von Kommanditisten im Jahre 1995 stelle eine unzulässige Neuerung dar.

Gemäß § 12a Abs 3 erster Satz MRG dürfe der Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses (bis zu dem nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag) verlangen, wenn sich in der Mietergesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern. Gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, erster Satz MRG dürfe der Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses (bis zu dem nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Betrag) verlangen, wenn sich in der Mietergesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern.

Zutreffend sei der Verweis der Antragsgegner, dass die vom Erstgericht zitierte Entscheidung immolex 2000/176 die Änderung in einer Aktiengesellschaft betrifft. Daraus sei aber für die Antragsgegner nichts gewonnen, weil der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen habe, dass bei einer Personengesellschaft der eine Mietzinsanhebung rechtfertigende Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG (§ 46a Abs 1 MRG) in der Regel nur dann erfüllt sei, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % Zutreffend sei der Verweis der Antragsgegner, dass die vom Erstgericht zitierte Entscheidung immolex 2000/176 die Änderung in einer Aktiengesellschaft betrifft. Daraus sei aber für die Antragsgegner nichts gewonnen, weil der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen habe, dass bei einer Personengesellschaft der eine Mietzinsanhebung rechtfertigende Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG (Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG) in der Regel nur dann erfüllt sei, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 %

geändert haben (vgl 5 Ob 432/97a = immolex 1998/97; 1 Ob 226/98m = geändert haben vergleiche 5 Ob 432/97a = immolex 1998/97; 1 Ob 226/98m =

WoBl 1999/43; 5 Ob 320/98i = immolex 2000/61).

Die Antragsgegner argumentierten in diesem Zusammenhang, dass die Prozentgröße der Änderung der Anteilsverhältnisse immer ausgehend davon zu errechnen sei, mit welchem Prozentsatz der betreffende Gesellschafter vor der Änderung an der Gesellschaft beteiligt gewesen sei. Das heiße, Ferdi B***** habe ursprünglich 50 % der Komplementärposition und 40 % am Gesellschaftsvermögen gehalten; durch das Ausscheiden des zweiten Komplementärs habe er seine Komplementärbeteiligung und seinen Anteil am Gesellschaftsvermögen um jeweils 100 %, nämlich auf 100 % und 80 % erhöht. Auch der verbleibende Kommanditist Omar B***** habe seine Vermögensbeteiligung von 10 % um 100 % auf 20 % erhöht.

Dieser Art der Errechnung des Umfanges der Änderung sei nicht zu folgen, würde dies doch bedeuten, dass bei der Änderung des Anteiles eines Komplementärs von zB 5 % auf 10 % bereits eine entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Änderung vorläge, was der Gesetzgeber jedoch sicherlich nicht im Auge gehabt habe. Vielmehr ergebe sich, dass Ferdi B***** seine 50 %ige (40 %ige) Beteiligung um 50 % (40 %) auf 100 % (80 %) erhöhte, was jeweils keine Änderung um mehr als 50 % darstelle. Ferdi B***** und Omar B***** hätten ihre zusammen 50 % auf insgesamt 100 % erhöht, was ebenfalls keine Änderung um mehr als 50 % bewirke.

Soweit die Antragsgegner als Besonderheit des vorliegenden Falles den Umstand hervorhoben, dass der einzige verbleibende Komplementär aufgrund der Veränderung im Bereich der gewöhnlichen Geschäfte jetzt vollkommen freie Hand habe (§ 161 Abs 2 iVm § 115 Abs 1 HGB) und nur mehr dem allfälligen Widerspruch eines Kommanditisten (§ 164 und § 116 Abs 2 HGB) ausgesetzt sei, was zu einem entscheidenden Machtwechsel geführt habe, sei ihnen Folgendes entgegenzuhalten: In 5 Ob 432/97h (= immolex 1998/97) habe der Oberste Gerichtshof unter Bezugnahme auf Ostheim (aaO, 211 f) und Schauer (RdW 4, 170) ausgesprochen, dass es zu einem Machtwechsel in einer dem gesetzlichen Modell folgenden Personengesellschaft des Handelsrechtes in der das Mehrheitsprinzip für unternehmerische Entscheidungen nicht gelte, nur bei einem vollständigen Gesellschafterwechsel kommen könne; bei einer KG wäre zumindest die Auswechselung der Komplementäre zu fordern. Die Unstimmigkeit des Gesetzgebers, der die Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile als ausreichend ansah, habe der Oberste Gerichtshof mit der bereits zitierten Rechtsansicht überbrückt, dass bei einer Personengesellschaft der Anhebungstatbestand nur dann erfüllt sei, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % ändern. Ausgehend davon, stelle der Umstand, dass Ferdi B***** als einziger Komplementär verblieb, keine wesentliche Änderung dar. Dies stehe auch nicht im Widerspruch zu der von den Antragsgegnern zitierten Entscheidung 7 Ob 169/97x (= immolex 1998/42). Ihr sei nämlich der Sachverhalt zugrunde gelegen, dass ein neuer Komplementär bei gleichzeitigem Wechsel der

bisherigen Komplementäre in die Stellung von Kommanditisten eintrat, was aber gerade die Auswechselung der Komplementäre darstellte. Soweit die Antragsgegner als Besonderheit des vorliegenden Falles den Umstand hervorhoben, dass der einzige verbleibende Komplementär aufgrund der Veränderung im Bereich der gewöhnlichen Geschäfte jetzt vollkommen freie Hand habe (Paragraph 161, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 115, Absatz eins, HGB) und nur mehr dem allfälligen Widerspruch eines Kommanditisten (Paragraph 164 und Paragraph 116, Absatz 2, HGB) ausgesetzt sei, was zu einem entscheidenden Machtwechsel geführt habe, sei ihnen Folgendes entgegenzuhalten: In 5 Ob 432/97h (= immolex 1998/97) habe der Oberste Gerichtshof unter Bezugnahme auf Ostheim (aaO, 211 f) und Schauer (RdW 4, 170) ausgesprochen, dass es zu einem Machtwechsel in einer dem gesetzlichen Modell folgenden Personengesellschaft des Handelsrechtes in der das Mehrheitsprinzip für unternehmerische Entscheidungen nicht gelte, nur bei einem vollständigen Gesellschafterwechsel kommen könne; bei einer KG wäre zumindest die Auswechselung der Komplementäre zu fordern. Die Unstimmigkeit des Gesetzgebers, der die Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile als ausreichend ansah, habe der Oberste Gerichtshof mit der bereits zitierten Rechtsansicht überbrückt, dass bei einer Personengesellschaft der Anhebungstatbestand nur dann erfüllt sei, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % ändern. Ausgehend davon, stelle der Umstand, dass Ferdi B***** als einziger Komplementär verblieb, keine wesentliche Änderung dar. Dies stehe auch nicht im Widerspruch zu der von den Antragsgegnern zitierten Entscheidung 7 Ob 169/97x (= immolex 1998/42). Ihr sei nämlich der Sachverhalt zugrunde gelegen, dass ein neuer Komplementär bei gleichzeitigem Wechsel der bisherigen Komplementäre in die Stellung von Kommanditisten eintrat, was aber gerade die Auswechselung der Komplementäre darstellte.

In dem Umstand, dass jetzt die Gesellschaft in der Hand von "einer Familie" statt von "zwei Familien" stehe, sei keine besondere rechtliche Bedeutung zu erblicken.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 130.000,-- übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Das Rekursgericht habe sich nämlich bei der Beurteilung, was bei einer KG als entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten zu verstehen ist, an die Judikatur des Obersten Gerichtshofes gehalten.

Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss haben die Antragsgegner fristgerecht einen außerordentlichen Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, in Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen die in Ausübung des Mietzinserhöhungsanspruchs seit März 2000 vorgeschriebenen Hauptmietzinse von S 75.895,50 wertgesichert als rechtmäßig festzustellen; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt. Mit seiner Rechtsmeinung, nur eine vollständige Auswechselung des Komplementärs einer KG rechtfertige eine Mietzinsanhebung, sei das Rekursgericht von den selbst zitierten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes abgewichen. Soweit es eine Änderung der Anteile des verbliebenen einzigen Komplementärs um mehr als 50 % verneinte, sei die Rechnung des Rekursgerichtes nicht nachzuvollziehen, weil das Anwachsen des Komplementäranteils des Ferdi B***** von 40 % auf 80 % eine Änderung um 100 % bewirkt habe. Vor allem aber habe das Rekursgericht nicht bedacht, dass der Oberste Gerichtshof einen die Mietzinsanhebung rechtfertigenden Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft immer schon dann annehme, wenn es dem Machtträger aufgrund seiner gesellschaftsrechtlichen Position möglich ist, die Geschicke der Gesellschaft zu bestimmen. Es komme auf ein Kippen der Mehrheitsverhältnisse an. Dass dies bei Personenhandelsgesellschaften eine Beteiligungsänderung im Ausmaß von mehr als 50 % erfordere, sei nur ein Regelfall; hier handle es sich um eine "Familiengesellschaft", in der - nach den Änderungen vom 3. 3. 2000 - statt zwei Familien nur mehr eine Familie Einfluss auf die Geschäftsführung der Gesellschaft nehmen könne, was zweifellos als Machtwechsel zu verstehen sei. Schließlich habe das Rekursgericht die Vergleichbarkeit des gegenständlichen Falls mit dem in 7 Ob 169/97x entschiedenen verkannt und - was lediglich "hilfsweise" erwähnt wurde - das Neuerungsverbot unrichtig gehandhabt.

Da die Frage des Machtwechsels in einer Personenhandelsgesellschaft noch nicht endgültig geklärt ist und eine Stellungnahme des Obersten Gerichtshofes erfordert, wurde der Antragstellerin die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Sie hat von dieser Möglichkeit auch Gebrauch gemacht und aus Gründen, die im Wesentlichen den Argumenten der Vorinstanzen entsprechen, die Bestätigung der angefochtenen Entscheidung beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinne seines Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer Mieter-Gesellschaft, die den Vermieter nach Maßgabe des § 12a Abs 2 und Abs 3 MRG zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt, wird nach mittlerweile herrschender Judikatur als Machtwechsel in der Gesellschaft verstanden (WoBl 1998, 166/112; SZ 71/157; immolex 2000/61; MietSlg 51/30; MietSlg 52/18; 5 Ob 35/02m). Die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer Mieter-Gesellschaft, die den Vermieter nach Maßgabe des Paragraph 12 a, Absatz 2 und Absatz 3, MRG zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt, wird nach mittlerweile herrschender Judikatur als Machtwechsel in der Gesellschaft verstanden (WoBl 1998, 166/112; SZ 71/157; immolex 2000/61; MietSlg 51/30; MietSlg 52/18; 5 Ob 35/02m).

Bei Kapitalgesellschaften reicht hiefür ein schlichtes "Kippen der Mehrheitsverhältnisse", also die Tatsache, dass ein Gesellschafter, der bisher lediglich einen Minderheitsanteil hielt, von anderen Gesellschaftern so viele Anteile erwirbt, dass er jetzt mit mehr als 50 % am Stammkapital beteiligt ist und damit über die Mehrheit der Stimmen verfügt (SZ 71/157 ua).

Anders verhält es sich bei Personengesellschaften des Handelsrechts, auf deren Geschäftstätigkeit ein persönlich haftender Gesellschafter wegen des in §§ 115, 161 Abs 2 HGB normierten Grundsatzes der Einzelgeschäftsführungsbefugnis im gesetzestypischen Fall immer einen bestimmenden Einfluss ausübt. Andererseits hat der Gesetzgeber auch für sie die Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft als Beispiel einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft anerkannt. Das wurde in der Judikatur so gewertet, dass jedenfalls die Auswechslung eines Komplementärs einer Personengesellschaft oder eine Änderung seiner Anteile um mehr als 50 % den Vermieter gemäß § 12a Abs 2 und Abs 3 MRG zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt (SZ 70/216; SZ 70/248; WoBl 1998, 170/114; MietSlg 51/4). Damit sind aber nicht alle Fälle eines Machtwechsels in einer Personengesellschaft des Handelsrechts erfasst. Der Oberste Gerichtshof hat vielmehr, worauf das Rekursgericht eingangs seiner Rechtsausführungen selbst hingewiesen hat, wiederholt ausgesprochen, dass das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters zwar "in der Regel" ein Kippen der Mehrheitsverhältnisse in der beschriebenen Weise voraussetzt, dass ein Machtwechsel aber auch durch andere - vom Vermieter im Einzelfall darzulegende - Umstände erfüllt sein kann (vgl SZ 70/248; immolex 2000/61; idS auch SZ 71/157). Erst jüngst wurde wieder der bloße Beispielscharakter der Auswechslung eines Komplementärs oder der Änderung der Mehrheitsverhältnisse um mehr als 50 % in einer Personengesellschaft als Fall des § 12a Abs 3 MRG hervorgehoben (5 Ob 35/02m). Anders verhält es sich bei Personengesellschaften des Handelsrechts, auf deren Geschäftstätigkeit ein persönlich haftender Gesellschafter wegen des in Paragraphen 115., 161 Absatz 2, HGB normierten Grundsatzes der Einzelgeschäftsführungsbefugnis im gesetzestypischen Fall immer einen bestimmenden Einfluss ausübt. Andererseits hat der Gesetzgeber auch für sie die Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft als Beispiel einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft anerkannt. Das wurde in der Judikatur so gewertet, dass jedenfalls die Auswechslung eines Komplementärs einer Personengesellschaft oder eine Änderung seiner Anteile um mehr als 50 % den Vermieter gemäß Paragraph 12 a, Absatz 2 und Absatz 3, MRG zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt (SZ 70/216; SZ 70/248; WoBl 1998, 170/114; MietSlg 51/4). Damit sind aber nicht alle Fälle eines Machtwechsels in einer Personengesellschaft des Handelsrechts erfasst. Der Oberste Gerichtshof hat vielmehr, worauf das Rekursgericht eingangs seiner Rechtsausführungen selbst hingewiesen hat, wiederholt ausgesprochen, dass das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters zwar "in der Regel" ein Kippen der Mehrheitsverhältnisse in der beschriebenen Weise voraussetzt, dass ein Machtwechsel aber auch durch andere - vom Vermieter im Einzelfall darzulegende - Umstände erfüllt sein kann vergleiche SZ 70/248; immolex 2000/61; idS auch SZ 71/157). Erst jüngst wurde wieder der bloße Beispielscharakter der Auswechslung eines Komplementärs oder der Änderung der Mehrheitsverhältnisse um mehr als 50 % in einer Personengesellschaft als Fall des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG hervorgehoben (5 Ob 35/02m).

Die hier zu beurteilenden gesellschaftsrechtlichen Änderungen in einer KG belegen einen eindeutigen Machtwechsel. Der Austritt eines Komplementärs hat dazu geführt, dass der verbliebene persönlich haftende Gesellschafter nunmehr allein die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestimmen kann (§§ 115 Abs 1, 116 Abs 2 iVm § 161 Abs 2 HGB); er ist insoweit keinem Widerspruch eines anderen Gesellschafters mehr ausgesetzt (§ 115 Abs 1 zweiter Halbsatz HGB). Selbst der einzige in der Gesellschaft gebliebene Kommanditist ist ihm familiär verbunden, was Erleichterungen bei der außerordentlichen Geschäftstätigkeit verheißen (§ 116 Abs 2 HGB). Es ist daher unabhängig von

den prozentuellen Anteilsverschiebungen eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft eingetreten. Dementsprechend wird das Verfahren durch Beweisaufnahmen über die Höhe des nach § 12a Abs 2 MRG zulässigen Hauptmietzinses zu ergänzen sein. Das erfordert eine Rückverweisung der Mietrechtssache in die erste Instanz und eine neuerliche Entscheidung über das Mietzinsüberprüfungsbegehren des Antragstellers. Zu beachten wird dabei aber sein, dass der letzte Satz des § 12a Abs 1 MRG eine Mietzinsanhebung schon für März 2000 ausschließt. Die hier zu beurteilenden gesellschaftsrechtlichen Änderungen in einer KG belegen einen eindeutigen Machtwechsel. Der Austritt eines Komplementärs hat dazu geführt, dass der verbliebene persönlich haftende Gesellschafter nunmehr allein die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestimmen kann (Paragraphen 115, Absatz eins, 116 Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 161, Absatz 2, HGB); er ist insoweit keinem Widerspruch eines anderen Gesellschafters mehr ausgesetzt (Paragraph 115, Absatz eins, zweiter Halbsatz HGB). Selbst der einzige in der Gesellschaft gebliebene Kommanditist ist ihm familiär verbunden, was Erleichterungen bei der außerordentlichen Geschäftstätigkeit verheißt (Paragraph 116, Absatz 2, HGB). Es ist daher unabhängig von den prozentuellen Anteilsverschiebungen eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft eingetreten. Dementsprechend wird das Verfahren durch Beweisaufnahmen über die Höhe des nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG zulässigen Hauptmietzinses zu ergänzen sein. Das erfordert eine Rückverweisung der Mietrechtssache in die erste Instanz und eine neuerliche Entscheidung über das Mietzinsüberprüfungsbegehren des Antragstellers. Zu beachten wird dabei aber sein, dass der letzte Satz des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG eine Mietzinsanhebung schon für März 2000 ausschließt.

Anmerkung

E66237 5Ob76.02s

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00076.02S.0625.000

Dokumentnummer

JJT_20020625_OGH0002_0050OB00076_02S0000_000

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