jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2002/3/12 5Ob35/02m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.03.2002

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 Claudia A*****, vertreten durch Dr. Willibald Rath ua Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegnerin K***** Beteiligungsgesellschaft mbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Maximilian Eiselsberg ua Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 29. November 2001, GZ 17 R 117/01d-36, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 23. Jänner 2001, GZ 2 Msch 23/98g-31, abgeändert wurde, folgendenDer 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 Claudia A*****, vertreten durch Dr. Willibald Rath ua Rechtsanwälte in Graz, gegen die Antragsgegnerin K***** Beteiligungsgesellschaft mbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Maximilian Eiselsberg ua Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 29. November 2001, GZ 17 R 117/01d-36, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 23. Jänner 2001, GZ 2 Msch 23/98g-31, abgeändert wurde, folgenden

S a c h b e s c h l u s s

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit 1996 Alleineigentümerin der Liegenschaften EZ *****, EZ ***** und EZ *****. Die Antragsgegnerin hat mit einem mit der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin abgeschlossenen Vertrag vom 6. 6. 1984 diese Liegenschaften samt den darauf befindlichen Gebäuden in Bestand genommen. Dass Miete und nicht Pacht vorliegt, wurde in einem Schiedsverfahren rechtskräftig entschieden.

Am 5. 3. 1998 begehrte die Antragstellerin die "Feststellung des nach § 12 Abs 3 MRG (alt), in eventu § 12a MRG (neu) angemessenen Mietzinses" und brachte vor, im Jahre 1995 habe auf Seiten der Antragsgegnerin in dreifacher Hinsicht ein Machtwechsel stattgefunden. Mit Realteilungsvertrag vom 22. 9. 1995 sei ein Teilbetrieb der K*****

BeteiligungsgmbH & Co KG, nämlich der Bereich Steinbruch und Zementaktivitäten, zur Neugründung der K***** ZementbeteiligungsgmbH & Co KG abgespalten worden; dadurch sei der Antragstellerin ein "entscheidender Teil der Antragsgegnerin verlorengegangen", was Konsequenzen nach § 12a MRG nach sich ziehe. Darüber hinaus sei über Antrag vom 10. 11. 1995 der frühere persönlich haftende Gesellschafter gelöscht und die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) als persönlich haftender Gesellschafter eingetragen worden. Dies stelle ebenfalls einen Machtwechsel im Sinne des § 12a MRG dar. Darüber hinaus seien sämtliche Kommanditisten der Antragsgegnerin im Laufe des Jahres 1995 gelöscht und die H***** Holding GmbH als einzige Kommanditistin eingetragen worden. Auch dies sei ein Machtwechsel im Sinne des § 12a MRG. Allfällige interne Beschränkungen oder Syndikatsverträge seien nur im Innenverhältnis wirksam, gegenüber dritten Personen würden die Machtverhältnisse laut Firmenbuch Gültigkeit haben. Im Hinblick darauf, dass die Feststellung der Mietzinshöhe ein umfangreiches Beweisverfahren erfordern würde und eine Entscheidung dem Grunde nach der Verfahrensökonomie entspreche, werde der Antrag auf Zwischenfeststellung gestellt, dass die Voraussetzungen zur Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG vorliegen. Als angemessener monatlicher Hauptmietzins werde ein Betrag von S 1,349.973 angesehen. Die Antragsgegnerin bestritt den behaupteten Machwechsel und beantragte die Abweisung des Sachantrages bzw die Feststellung, der von ihr bezahlte Mietzins sei angemessen und marktkonform. Das seinerzeit im Bestandobjekt betriebene Betonwerk sei Mitte 1984 mit gesondertem Kaufvertrag mit allen maschinellen Einrichtungen an eine Konzerngesellschaft der Antragsgegnerin, die M***** Fertigteilindustrie GmbH veräußert worden. Die M***** Fertigteilindustrie GmbH betreibe das Unternehmen nicht mehr in den veralteten Hallen, sondern habe auf eigene Kosten neue Gebäude errichtet. Bei Vertragsbeendigung würden diese Gebäude an die Antragstellerin übergehen. Es gebe zwar den von der Antragstellerin zitierten Realteilungsvertrag vom 22. 9. 1995, doch sei dieser im Hinblick auf § 12a Abs 3 MRG irrelevant. § 12a MRG garantiere keine unveränderte Bonität. Es treffe auch zu, dass es einen Wechsel in der Stellung des persönlich haftenden Gesellschafters gab, doch ergebe sich daraus kein Machtwechsel bei der Mieter-Gesellschaft, weil die Beteiligungsverhältnisse wie beim bisherigen Komplementär geblieben seien. Auch im Wechsel der Kommanditisten liege kein Machtwechsel, weil sich die ehemaligen Kommanditisten lediglich in anderer Rechtsform organisiert hätten. Die tatsächlichen Einflusssphären seien erhalten geblieben, sodass keine von § 12a Abs 3 MRG geforderte entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten eingetreten seien. Die Antragsgegnerin sei schon immer eine Holding GmbH und keine operative Gesellschaft gewesen. Sie habe verschiedene Industriebeteiligungen sowie eine Beteiligung an einem zementproduzierenden Unternehmen verwaltet. Durch den Umgründungsvorgang 1995 habe sich die L*****-Gruppe auf eine Beteiligung an der Zementproduktion beschränkt, was die im gegenständlichen Verfahren relevierten Umgründungsschritte erfordert habe. Die nicht der Zementproduktion zuzuordnenden Industrieunternehmen, wie das streitgegenständliche Objekt, hätten auch schon vor der Umgründung 1995 neben operativen Geschäftsführern als Gesellschafter-Vertreter Herrn Dir. Mag. Max M***** in der Geschäftsführung gehabt. Von den operativen Geschäftsführern sei sowohl vor als auch nach 1995 an diesen berichtet worden. Dass vorerst dem Grunde nach entschieden werde, ob ein Anwendungsfall des § 12a Abs 3 MRG vorliegt, werde aus verfahrensökonomischen Gründen gebilligtAm 5. 3. 1998 begehrte die Antragstellerin die "Feststellung des nach Paragraph 12, Absatz 3, MRG (alt), in eventu Paragraph 12 a, MRG (neu) angemessenen Mietzinses" und brachte vor, im Jahre 1995 habe auf Seiten der Antragsgegnerin in dreifacher Hinsicht ein Machtwechsel stattgefunden. Mit Realteilungsvertrag vom 22. 9. 1995 sei ein Teilbetrieb der K***** BeteiligungsgmbH & Co KG, nämlich der Bereich Steinbruch und Zementaktivitäten, zur Neugründung der K***** ZementbeteiligungsgmbH & Co KG abgespalten worden; dadurch sei der Antragstellerin ein "entscheidender Teil der Antragsgegnerin verlorengegangen", was Konsequenzen nach Paragraph 12 a, MRG nach sich ziehe. Darüber hinaus sei über Antrag vom 10. 11. 1995 der frühere persönlich haftende Gesellschafter gelöscht und die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) als persönlich haftender Gesellschafter eingetragen worden. Dies stelle ebenfalls einen Machtwechsel im Sinne des Paragraph 12 a, MRG dar. Darüber hinaus seien sämtliche Kommanditisten der Antragsgegnerin im Laufe des Jahres 1995 gelöscht und die H***** Holding GmbH als einzige Kommanditistin eingetragen worden. Auch dies sei ein Machtwechsel im Sinne des Paragraph 12 a, MRG. Allfällige interne Beschränkungen oder Syndikatsverträge seien nur im Innenverhältnis wirksam, gegenüber dritten Personen würden die Machtverhältnisse laut Firmenbuch Gültigkeit haben. Im Hinblick darauf, dass die Feststellung der Mietzinshöhe ein umfangreiches Beweisverfahren erfordern würde und eine Entscheidung dem Grunde nach der Verfahrensökonomie entspreche, werde der Antrag auf Zwischenfeststellung gestellt, dass die Voraussetzungen zur Mietzinsanhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG vorliegen. Als angemessener monatlicher Hauptmietzins werde ein Betrag von S

1,349.973 angesehen. Die Antragsgegnerin bestritt den behaupteten Machwechsel und beantragte die Abweisung des Sachantrages bzw die Feststellung, der von ihr bezahlte Mietzins sei angemessen und marktkonform. Das seinerzeit im Bestandobjekt betriebene Betonwerk sei Mitte 1984 mit gesondertem Kaufvertrag mit allen maschinellen Einrichtungen an eine Konzerngesellschaft der Antragsgegnerin, die M***** Fertigteilindustrie GmbH veräußert worden. Die M***** Fertigteilindustrie GmbH betreibe das Unternehmen nicht mehr in den veralteten Hallen, sondern habe auf eigene Kosten neue Gebäude errichtet. Bei Vertragsbeendigung würden diese Gebäude an die Antragstellerin übergehen. Es gebe zwar den von der Antragstellerin zitierten Realteilungsvertrag vom 22. 9. 1995, doch sei dieser im Hinblick auf Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG irrelevant. Paragraph 12 a, MRG garantiere keine unveränderte Bonität. Es treffe auch zu, dass es einen Wechsel in der Stellung des persönlich haftenden Gesellschafters gab, doch ergebe sich daraus kein Machtwechsel bei der Mieter-Gesellschaft, weil die Beteiligungsverhältnisse wie beim bisherigen Komplementär geblieben seien. Auch im Wechsel der Kommanditisten liege kein Machtwechsel, weil sich die ehemaligen Kommanditisten lediglich in anderer Rechtsform organisiert hätten. Die tatsächlichen Einflusssphären seien erhalten geblieben, sodass keine von Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG geforderte entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten eingetreten seien. Die Antragsgegnerin sei schon immer eine Holding GmbH und keine operative Gesellschaft gewesen. Sie habe verschiedene Industriebeteiligungen sowie eine Beteiligung an einem zementproduzierenden Unternehmen verwaltet. Durch den Umgründungsvorgang 1995 habe sich die L*****-Gruppe auf eine Beteiligung an der Zementproduktion beschränkt, was die im gegenständlichen Verfahren relevierten Umgründungsschritte erfordert habe. Die nicht der Zementproduktion zuzuordnenden Industrieunternehmen, wie das streitgegenständliche Objekt, hätten auch schon vor der Umgründung 1995 neben operativen Geschäftsführern als Gesellschafter-Vertreter Herrn Dir. Mag. Max M***** in der Geschäftsführung gehabt. Von den operativen Geschäftsführern sei sowohl vor als auch nach 1995 an diesen berichtet worden. Dass vorerst dem Grunde nach entschieden werde, ob ein Anwendungsfall des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG vorliegt, werde aus verfahrensökonomischen Gründen gebilligt.

Das Erstgericht gab dem Feststellungsbegehren der Antragstellerin im Wesentlichen statt (auf Besonderheiten seines Spruchs, die im Rekursverfahren breiten Raum einnahmen und das Rekursgericht zu einigen Änderungen bewogen, ist hier nicht mehr einzugehen). Es legte seiner Entscheidung folgende Feststellungen zugrunde:

Die Antragsgegnerin ist unter FN ***** im Firmenbuch eingetragen. Bei Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages firmierte sie noch als “K***** Zementwerk H***** Gesellschaft mbH & Co KG”. Ein Teil der in Bestand gegebenen Hallen war noch vor dem ersten Weltkrieg errichtet worden. Dort wurde jahrzehntelang eine Betonwarenerzeugung betrieben. Vor Abschluss des verfahrensgegenständlichen Mietvertrages betrieb die Betonwarenerzeugung die “Österreichische M***** Unternehmung Gebrüder S***** in Liquidation”; diese war zumindest 8 Jahre lang in Liquidation. Die Antragsgegnerin erzeugt derzeit im Bestandobjekt Betonwaren unter der Firmenbezeichnung “M*****”.Die Antragsgegnerin ist unter FN ***** im Firmenbuch eingetragen. Bei Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages firmierte sie noch als “K***** Zementwerk H***** Gesellschaft mbH & Co KG”. Ein Teil der in Bestand gegebenen Hallen war noch vor dem ersten Weltkrieg errichtet worden. Dort wurde jahrzehntelang eine Betonwarenerzeugung betrieben. Vor Abschluss des verfahrensgegenständlichen Mietvertrages betrieb die Betonwarenerzeugung die “Österreichische M***** Unternehmung Gebrüder S***** in Liquidation”; diese war zumindest 8 Jahre lang in Liquidation. Die Antragsgegnerin erzeugt derzeit im Bestandobjekt Betonwaren unter der Firmenbezeichnung “M*****”.

Bis 17. 11. 1995 war Komplementärin der Antragsgegnerin die zu FN ***** eingetragene K***** Beteiligungsgesellschaft mbH. Gesellschafter dieser GmbH waren zu diesem Zeitpunkt zu 50 % die P***** Zementwerke AG (FN *****) sowie zu 50 % die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****). Gesellschafter dieser Gesellschaft sind Norbert H*****, Mag. Max Ignaz M*****, Ing. Kurt S*****, Paul B*****, Werner P***** sowie Ferdinand M*****. Seit 17. 11. 1995 ist Komplementärin der Antragsgegnerin (nur mehr) die zu FN ***** eingetragene K Beteiligungsgesellschaft mbH. Die sechs (physischen) Gesellschafter dieser Gesellschaft blieben unverändert. Wirtschaftlicher Grund dieser Änderung war, dass sich die “L*****-P*****-Gruppe” aus sämtlichen Beteiligungen zurückzog, die nicht der ausschließlichen Zementproduktion dienten (wie hier), und dafür die “Gruppe Norbert H***** ua” an die “L*****-P*****-Gruppe” ein Entgelt leistete. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ergibt sich somit, dass vor dem 17. 11. 1995 50 % des Einflusses innerhalb der Antragsgegnerin der “P*****-L*****-Gruppe” und 50 % der Gruppe “Norbert H***** ua” zuzuordnen waren. Nach dem 17. 11. 1995 hatten “Norbert H***** ua” innerhalb der

Antragsgegnerin 100 % des Einflusses. Ungeachtet dieser Veränderung war Mag. Max M***** sowohl vor als auch nach dem 17. 11. 1995 Geschäftsführer der jeweiligen Komplementärgesellschaften. Rechtlich führte das Erstgericht (verkürzt auf die strittig gebliebenen Fragen) aus, dass die Abspaltung von Unternehmensteilen der Antragsgegnerin keinen Erhöhungstatbestand erfülle. Da Kommanditisten einer Kommanditgesellschaft keinen Einfluss auf die Geschäftsführung hätten, stelle auch der Wechsel der Kommanditisten keine Änderung der Einflussmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 MRG dar. Unabhängig von Veränderungen in der Gewinn- und Vermögensbeteiligung rechtfertige aber ein Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft, zB die Auswechslung des einzigen Komplementärs einer Kommanditgesellschaft, jedenfalls eine Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG.Bis 17. 11. 1995 war Komplementärin der Antragsgegnerin die zu FN ***** eingetragene K***** Beteiligungsgesellschaft mbH. Gesellschafter dieser GmbH waren zu diesem Zeitpunkt zu 50 % die P***** Zementwerke AG (FN *****) sowie zu 50 % die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****). Gesellschafter dieser Gesellschaft sind Norbert H*****, Mag. Max Ignaz M*****, Ing. Kurt S*****, Paul B*****, Werner P***** sowie Ferdinand M*****. Seit 17. 11. 1995 ist Komplementärin der Antragsgegnerin (nur mehr) die zu FN ***** eingetragene K Beteiligungsgesellschaft mbH. Die sechs (physischen) Gesellschafter dieser Gesellschaft blieben unverändert. Wirtschaftlicher Grund dieser Änderung war, dass sich die "L*****-P*****-Gruppe" aus sämtlichen Beteiligungen zurückzog, die nicht der ausschließlichen Zementproduktion dienten (wie hier), und dafür die "Gruppe Norbert H***** ua" an die "L*****-P*****-Gruppe" ein Entgelt leistete. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ergibt sich somit, dass vor dem 17. 11. 1995 50 % des Einflusses innerhalb der Antragsgegnerin der "P*****-L*****-Gruppe" und 50 % der Gruppe "Norbert H***** ua" zuzuordnen waren. Nach dem 17. 11. 1995 hatten "Norbert H***** ua" innerhalb der Antragsgegnerin 100 % des Einflusses. Ungeachtet dieser Veränderung war Mag. Max M***** sowohl vor als auch nach dem 17. 11. 1995 Geschäftsführer der jeweiligen Komplementärgesellschaften. Rechtlich führte das Erstgericht (verkürzt auf die strittig gebliebenen Fragen) aus, dass die Abspaltung von Unternehmensteilen der Antragsgegnerin keinen Erhöhungstatbestand erfülle. Da Kommanditisten einer Kommanditgesellschaft keinen Einfluss auf die Geschäftsführung hätten, stelle auch der Wechsel der Kommanditisten keine Änderung der Einflussmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG dar. Unabhängig von Veränderungen in der Gewinn- und Vermögensbeteiligung rechtfertige aber ein Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft, zB die Auswechslung des einzigen Komplementärs einer Kommanditgesellschaft, jedenfalls eine Mietzinsanhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG.

Von einer entscheidenden Änderung könne in der Regel erst dann gesprochen werden, wenn es zum Kippen der Mehrheitsverhältnisse kommt. Durch den Erwerb von 50 % der Gesellschaftsanteile durch einen Gesellschafter, der bereits 50 % der Anteile besaß und damit zum Alleingesellschafter wird, werde ein derartiger Machtwechsel in einer Kapitalgesellschaft bewirkt. Der festgestellte Sachverhalt sei dem vergleichbar. Dass Mag. Max M***** vor und nach dem 17. 11. 1995 Geschäftsführer der jeweiligen Komplementärgesellschaften war, sei irrelevant. Der tatsächliche wirtschaftliche Einfluss hänge nämlich nicht davon ab, wer Geschäftsführer ist, sondern wer aufgrund der Mehrheit der Anteile in der Lage ist, sämtliche relevanten Entscheidungen der Gesellschaft zu treffen, etwa die Bestellung eines neuen oder die Abberufung des vorhandenen Geschäftsführers. Das Rekursgericht änderte zwar Einzelheiten der erstinstanzlichen Entscheidung ab, bestätigte aber die Feststellung, dass die Antragstellerin auf Grund der am 17. 11. 1995 eingetretenen Änderungen in der Antragsgegnerin zur Anhebung des Hauptmietzinses für das verfahrensgegenständliche Mietobjekt berechtigt ist. Es hatte sich mit zahlreichen Anfechtungsgründen der Antragsgegnerin auseinanderzusetzen, die nach einer sehr gründlichen und umsichtigen Erledigung (siehe dazu die Seiten 11 bis 23 der ON 36) in dritter Instanz nicht mehr releviert werden. Zur noch strittigen Frage des Machwechsels in der Mietergesellschaft führte es aus:

Sowohl unter dem Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung als auch der Aktenwidrigkeit wende sich die Antragsgegnerin gegen die Feststellung des Erstrichters, dass vor dem 17. 11. 1995 50 % des Einflusses innerhalb der Antragsgegnerin der "L*****-P*****-Gruppe" und 50 % der Gruppe "Norbert H***** ua" zuzuordnen gewesen wären und dass seit dem 17. 11. 1995 die Gruppe "Norbert H***** ua" innerhalb der Antragsgegnerin 100 % des Einflusses habe. Es gebe keine Rechtsperson, die als "Norbert H***** ua" bezeichnet werden könne und es sei auch nicht begründet worden, warum diese Gesellschafter als Gruppe zusammenzufassen seien. Aus dem Firmenbuch ergebe sich der gesellschaftsrechtlich begründete Einfluss auf die Komplementärin der Antragsgegnerin nach dem 17. 11. 1995 so, dass Norbert H***** zu 45,4 %, Mag. Max Ignaz M***** zu 16,1 %, Ing. Kurt S***** zu 12,7 %, Paul B***** zu 7,3 %, Werner P***** zu 7,3 % und Ferdinand M***** zu 11,2 % beteiligt seien. Keiner dieser Gesellschafter, die die Geschicke der Gesellschaft faktisch hätten bestimmen können, habe vor oder nach dem 17. 11. 1995 über eine

Mehrheit verfügt, mit der er auch nur einfache Gesellschafterbeschlüsse hätte fassen können. Insbesondere habe keiner dieser Gesellschafter der neuen Komplementärin über die Mehrheit verfügt, den Geschäftsführer Mag. M***** abzuberufen; mangels festgestellter Innenbindungen oder Syndikatvereinbarungen seien diese Gesellschafter andererseits nicht als Gruppe zusammenfassbar. Die Unterlassung dieser Feststellung aus dem Firmenbuch habe zur irrigen Ansicht geführt, durch den Erwerb von 50 % der Gesellschaftsanteile durch diese Gruppe sei es zu einer 100 %igen Machtkonzentration und daher zu einem Machtwechsel gekommen. Dabei sei die Antragsgegnerin immer schon eine Holding der K*****-Gruppe gewesen sei. Aus der Funktion der Gesellschaft in Verbindung mit der Tatsache, dass Mag. M***** als Gesellschaftervertreter Geschäftsführer von den nicht der Zementproduktion zuzuordnenden Industrieunternehmen der K*****-Gruppe gewesen sei, ergebe sich, dass sich die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten nach 1995 nicht verändert hätten. Durch das Ausscheiden der L*****-P***** AG hätten die genannten Gesellschafter ihre wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Komplementärgesellschaft lediglich anteilig erhöht. Der rechtliche und wirtschaftliche Einfluss bei der Antragsgegnerin sei in der Hand der bisherigen Gesellschafter verblieben, es sei zu keinem Kippen der Mehrheitsverhältnisse gekommen. Aus dem Firmenbuch ergebe sich überdies, dass sich die ehemaligen Kommanditisten lediglich in anderer Rechtsform organisiert hätten; der wirtschaftliche Einfluss auf die Gesellschaft sei vor und nach 17. 11. 1995 von den vorgenannten Gesellschaftern geprägt gewesen.Sowohl unter dem Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung als auch der Aktenwidrigkeit wende sich die Antragsgegnerin gegen die Feststellung des Erstrichters, dass vor dem 17. 11. 1995 50 % des Einflusses innerhalb der Antragsgegnerin der "L*****-P*****-Gruppe" und 50 % der Gruppe "Norbert H***** ua" zuzuordnen gewesen wären und dass seit dem 17. 11. 1995 die Gruppe "Norbert H***** ua" innerhalb der Antragsgegnerin 100 % des Einflusses habe. Es gebe keine Rechtsperson, die als "Norbert H***** ua" bezeichnet werden könne und es sei auch nicht begründet worden, warum diese Gesellschafter als Gruppe zusammenzufassen seien. Aus dem Firmenbuch ergebe sich der gesellschaftsrechtlich begründete Einfluss auf die Komplementärin der Antragsgegnerin nach dem 17. 11. 1995 so, dass Norbert H***** zu 45,4 %, Mag. Max Ignaz M***** zu 16,1 %, Ing. Kurt S***** zu 12,7 %, Paul B***** zu 7,3 %, Werner P***** zu 7,3 % und Ferdinand M***** zu 11,2 % beteiligt seien. Keiner dieser Gesellschafter, die die Geschicke der Gesellschaft faktisch hätten bestimmen können, habe vor oder nach dem 17. 11. 1995 über eine Mehrheit verfügt, mit der er auch nur einfache Gesellschafterbeschlüsse hätte fassen können. Insbesondere habe keiner dieser Gesellschafter der neuen Komplementärin über die Mehrheit verfügt, den Geschäftsführer Mag. M***** abzuberufen; mangels festgestellter Innenbindungen oder Syndikatvereinbarungen seien diese Gesellschafter andererseits nicht als Gruppe zusammenfassbar. Die Unterlassung dieser Feststellung aus dem Firmenbuch habe zur irrigen Ansicht geführt, durch den Erwerb von 50 % der Gesellschaftsanteile durch diese Gruppe sei es zu einer 100 %igen Machtkonzentration und daher zu einem Machtwechsel gekommen. Dabei sei die Antragsgegnerin immer schon eine Holding der K*****-Gruppe gewesen sei. Aus der Funktion der Gesellschaft in Verbindung mit der Tatsache, dass Mag. M***** als Gesellschaftervertreter Geschäftsführer von den nicht der Zementproduktion zuzuordnenden Industrieunternehmen der K*****-Gruppe gewesen sei, ergebe sich, dass sich die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten nach 1995 nicht verändert hätten. Durch das Ausscheiden der L*****-P***** AG hätten die genannten Gesellschafter ihre wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Komplementärgesellschaft lediglich anteilig erhöht. Der rechtliche und wirtschaftliche Einfluss bei der Antragsgegnerin sei in der Hand der bisherigen Gesellschafter verblieben, es sei zu keinem Kippen der Mehrheitsverhältnisse gekommen. Aus dem Firmenbuch ergebe sich überdies, dass sich die ehemaligen Kommanditisten lediglich in anderer Rechtsform organisiert hätten; der wirtschaftliche Einfluss auf die Gesellschaft sei vor und nach 17. 11. 1995 von den vorgenannten Gesellschaftern geprägt gewesen.

Diesen Argumenten sei entgegenzuhalten, dass die behauptete Holdingfunktion der Antragsgegnerin keine entscheidende Rolle spiele, weil die gesellschaftsrechtlichen Veränderungen die Antragsgegnerin in ihrer Eigenschaft als Mieterin und nicht als eine an einer mietenden Gesellschaft beteiligte Gesellschaft betroffen hätten. Dass das Erstgericht bestimmte Personen als "Gruppe Norbert H***** ua". zusammenfasste, liege offenbar daran, dass diese Personen eine Gesellschaft bilden (nämlich die K***** Beteiligungsgesellschaft GmbH), die ihrerseits Komplementärin einer Gesellschaft ist (nämlich der Antragsgegnerin), und dass in dieser Funktion nicht die einzelne Person, sondern eben eine "Gruppe" nach außen auftritt. Zur besseren Beurteilung der nach § 12a Abs 3 MRG zu beantwortenden Rechtsfragen seien allerdings aus dem Firmenbuch folgende Feststellungen nachzutragen:Diesen Argumenten sei entgegenzuhalten, dass die behauptete Holdingfunktion der Antragsgegnerin keine entscheidende Rolle spiele, weil die gesellschaftsrechtlichen Veränderungen die Antragsgegnerin in ihrer Eigenschaft als Mieterin und nicht als eine an

einer mietenden Gesellschaft beteiligte Gesellschaft betroffen hätten. Dass das Erstgericht bestimmte Personen als "Gruppe Norbert H***** ua". zusammenfasste, liege offenbar daran, dass diese Personen eine Gesellschaft bilden (nämlich die K***** Beteiligungsgesellschaft GmbH), die ihrerseits Komplementärin einer Gesellschaft ist (nämlich der Antragsgegnerin), und dass in dieser Funktion nicht die einzelne Person, sondern eben eine "Gruppe" nach außen auftritt. Zur besseren Beurteilung der nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu beantwortenden Rechtsfragen seien allerdings aus dem Firmenbuch folgende Feststellungen nachzutragen:

Bis zum 14. 11. 1995 war im Firmenbuch (zu FN *****) die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH eingetragen. Gesellschafter dieser GmbH waren die P***** Zementwerke AG und die H***** Beteiligungsgesellschaft mbH, wobei beide Kapitalgesellschaften eine Stammeinlage von je S 250.000 hielten. Gesellschafter der H***** Beteiligungsgesellschaft mbH waren Norbert H***** (Stammeinlage S 227.000 = 45,4 %), Mag. Max Ignaz M***** (S 80.500 = 16,1 %), Ing. Kurt S***** (S 63.500 = 12,7 %), Paul B***** (S 36.500 = 7,3 %), Werner P***** (S 96.500 = 7,3 %) und Ferdinand M***** (S 56.000 = 11,2 %). Dieselben Gesellschafter gründeten mit Vertrag vom 18. 8. 1995 die H***** Holding GmbH mit einem Stammkapital von S 500.000, an welcher Norbert H***** zu 45,425 %, Mag. Max Ignaz M***** zu 16,12 %, Ing. Kurt S***** zu 12,728 %, Ferdinand M***** zu 11,157 % und Paul B***** sowie Werner P***** zu je 7,285 % beteiligt waren. Die Gesellschaft wurde am 13. 9. 1995 im Firmenbuch eingetragen. Die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) war persönlich haftende Gesellschafterin der K***** Beteiligungsgesellschaft mbH & Co KG (FN *****), der Antragsgegnerin. Als Kommanditistin dieser KG waren Mag. Max Ignaz M*****, Norbert H*****, Werner P*****, Ing. Kurt S*****, Paul B***** und Ferdinand M***** eingetragen, wobei sich ihre Einlagen zueinander im selben Verhältnis verhielten wie ihre Stammeinlagen bei der H*****-Beteiligungsgesellschaft mbH. Weitere Kommanditisten waren Erika B*****, die mit 5,8 %, und die P***** Zementwerke AG, die mit 47,99 % an der Gesamtkommanditistenvermögenseinlage (von S 40 Mio) beteiligt waren. Die beiden zuletzt genannten Kommanditisten schieden am 26. 10. 1995 aus der KG aus. Am 3. 10. 1995 wurde anstelle der bisherigen Kommanditisten die H***** Holding GmbH als Rechtsnachfolgerin gemäß § 3 Z 16 FBG iVm § 172 HGB als alleinige Kommanditistin der Antragsgegnerin mit einer Gesamteinlage von S 18,485.044 - eingetragen, wobei dieser Betrag der Summe der Einlagen der (früheren Kommanditisten) Mag. M*****, H*****, P*****, Ing. S*****, B***** und F. M***** entspricht. Am 9. 11. 1995 erfolgte im Firmenbuch die Änderung der Firma der H***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) in K***** Beteiligungsgesellschaft mbH. Am 14. 11. 1995 wurde die Änderung der Firma der K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) in K Z*****-GmbH im Firmenbuch des LG Steyr eingetragen. Am 17. 11. 1995 wurde die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) als persönlich haftende Gesellschafterin der Antragsgegnerin gelöscht und die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****), vormals H***** Beteiligungsgesellschaft mbH, als persönlich haftende Gesellschafterin der Antragsgegnerin eingetragen. Bereits am 30. 9. 1995 wurde im Firmenbuch die Übertragung eines Teilbetriebes der Antragsgegnerin (Bereich Steinbruch und Zementaktivitäten) gemäß Realteilungsvertrag vom 22. 9. 1995 zur Neugründung der Kirchdorfer ZementbeteiligungsgmbH & Co KG FN ***** eingetragen. Persönlicher Gesellschafter der K***** ZementbeteiligungsgmbH & Co KG ist die K***** ZementbeteiligungsgmbH. Kommanditisten sind jene physischen und juristischen Personen, die bis 3. 10. 1995 bzw 26. 10. 1995 schon bei der K***** Beteiligungsgesellschaft mbH & Co KG FN ***** Kommanditisten waren.Bis zum 14. 11. 1995 war im Firmenbuch (zu FN *****) die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH eingetragen. Gesellschafter dieser GmbH waren die P***** Zementwerke AG und die H***** Beteiligungsgesellschaft mbH, wobei beide Kapitalgesellschaften eine Stammeinlage von je S 250.000 hielten. Gesellschafter der H***** Beteiligungsgesellschaft mbH waren Norbert H***** (Stammeinlage S 227.000 = 45,4 %), Mag. Max Ignaz M***** (S 80.500 = 16,1 %), Ing. Kurt S***** (S 63.500 = 12,7 %), Paul B***** (S 36.500 = 7,3 %), Werner P***** (S 96.500 = 7,3 %) und Ferdinand M***** (S 56.000 = 11,2 %). Dieselben Gesellschafter gründeten mit Vertrag vom 18. 8. 1995 die H***** Holding GmbH mit einem Stammkapital von S 500.000, an welcher Norbert H***** zu 45,425 %, Mag. Max Ignaz M***** zu 16,12 %, Ing. Kurt S***** zu 12,728 %, Ferdinand M***** zu 11,157 % und Paul B***** sowie Werner P***** zu je 7,285 % beteiligt waren. Die Gesellschaft wurde am 13. 9. 1995 im Firmenbuch eingetragen. Die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) war persönlich haftende Gesellschafterin der K***** Beteiligungsgesellschaft mbH & Co KG (FN *****), der Antragsgegnerin. Als Kommanditistin dieser KG waren Mag. Max Ignaz M*****, Norbert H*****, Werner P*****, Ing. Kurt S*****, Paul B***** und Ferdinand M***** eingetragen, wobei sich ihre Einlagen zueinander im selben Verhältnis verhielten wie ihre Stammeinlagen bei der H*****-Beteiligungsgesellschaft mbH. Weitere Kommanditisten waren Erika B*****, die mit 5,8 %, und die P***** Zementwerke AG, die mit 47,99 % an der Gesamtkommanditistenvermögenseinlage (von S 40 Mio) beteiligt waren. Die

beiden zuletzt genannten Kommanditisten schieden am 26. 10. 1995 aus der KG aus. Am 3. 10. 1995 wurde anstelle der bisherigen Kommanditisten die H***** Holding GmbH als Rechtsnachfolgerin gemäß Paragraph 3, Ziffer 16, FBG in Verbindung mit Paragraph 172, HGB als alleinige Kommanditistin der Antragsgegnerin mit einer Gesamteinlage von S 18,485.044 - eingetragen, wobei dieser Betrag der Summe der Einlagen der (früheren Kommanditisten) Mag. M*****, H*****, P*****, Ing. S*****, B***** und F. M***** entspricht. Am 9. 11. 1995 erfolgte im Firmenbuch die Änderung der Firma der H***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) in K***** Beteiligungsgesellschaft mbH. Am 14. 11. 1995 wurde die Änderung der Firma der K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) in K Z*****-GmbH im Firmenbuch des LG Steyr eingetragen. Am 17. 11. 1995 wurde die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) als persönlich haftende Gesellschafterin der Antragsgegnerin gelöscht und die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****), vormals H***** Beteiligungsgesellschaft mbH, als persönlich haftende Gesellschafterin der Antragsgegnerin eingetragen. Bereits am 30. 9. 1995 wurde im Firmenbuch die Übertragung eines Teilbetriebes der Antragsgegnerin (Bereich Steinbruch und Zementaktivitäten) gemäß Realteilungsvertrag vom 22. 9. 1995 zur Neugründung der Kirchdorfer ZementbeteiligungsgmbH & Co KG FN ***** eingetragen. Persönlicher Gesellschafter der K***** ZementbeteiligungsgmbH & Co KG ist die K***** ZementbeteiligungsgmbH. Kommanditisten sind jene physischen und juristischen Personen, die bis 3. 10. 1995 bzw 26. 10. 1995 schon bei der K***** Beteiligungsgesellschaft mbH & Co KG FN ***** Kommanditisten waren.

Rechtlicherseits sei an die Bestimmung des § 12a Abs 3 erster Satz MRG anzuknüpfen, wonach der Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses (bis zu dem nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag) verlangen darf, wenn "sich in" der Mieter-Gesellschaft "die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend" ändern. In der Entscheidung 1 Ob 226/98m (= SZ 71/157 = WoBl 1999/43) habe der Oberste Gerichtshof nach eingehender Auseinandersetzung mit den hiezu vertretenen Lehrmeinungen die bereits in der früheren Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0069558) vertretene Ansicht bekräftigt, es werde auf den "Machtwechsel" in der Gesellschaft oder juristischen Person abgestellt. Demnach werde die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, die es dem dadurch Begünstigten ermöglicht, auf das von der Gesellschaft betriebene Unternehmen derart Einfluss zu nehmen, als hätte er dieses selbst erworben, als Voraussetzung für die Ausübung des Zinsanhebungsgebegehrens des Vermieters der Übertragung des Unternehmens im technischen Sinn gleichgehalten. Die Besonderheit der Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG liege somit darin, dass dem Wechsel des Vertragspartners im engeren Sinn als Ergebnis einer Durchgriffsbetrachtung die Auswechslung jener Person, die über die entscheidenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft verfügt, gleichgestellt wird. Eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft im Sinn des § 12a Abs 3 MRG sei demgemäß auch darin zu erblicken, dass ein Gesellschafter, der bislang lediglich einen Minderheitsanteil hielt, infolge Erwerbs von Stammeinlagen andere Gesellschafter nunmehr mit mehr als 50 % am Stammkapital beteiligt ist und damit über die Stimmenmehrheit verfügt (3 Ob 114/00m).Rechtlicherseits sei an die Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 3, erster Satz MRG anzuknüpfen, wonach der Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses (bis zu dem nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Betrag) verlangen darf, wenn "sich in" der Mieter-Gesellschaft "die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend" ändern. In der Entscheidung 1 Ob 226/98m (= SZ 71/157 = WoBl 1999/43) habe der Oberste Gerichtshof nach eingehender Auseinandersetzung mit den hiezu vertretenen Lehrmeinungen die bereits in der früheren Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0069558) vertretene Ansicht bekräftigt, es werde auf den "Machtwechsel" in der Gesellschaft oder juristischen Person abgestellt. Demnach werde die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, die es dem dadurch Begünstigten ermöglicht, auf das von der Gesellschaft betriebene Unternehmen derart Einfluss zu nehmen, als hätte er dieses selbst erworben, als Voraussetzung für die Ausübung des Zinsanhebungsgebegehrens des Vermieters der Übertragung des Unternehmens im technischen Sinn gleichgehalten. Die Besonderheit der Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG liege somit darin, dass dem Wechsel des Vertragspartners im engeren Sinn als Ergebnis einer Durchgriffsbetrachtung die Auswechslung jener Person, die über die entscheidenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft verfügt, gleichgestellt wird. Eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG sei demgemäß auch darin zu erblicken, dass ein Gesellschafter, der bislang lediglich einen Minderheitsanteil hielt, infolge Erwerbs von Stammeinlagen andere Gesellschafter nunmehr mit mehr als 50 % am Stammkapital beteiligt ist und damit über die Stimmenmehrheit verfügt (3 Ob 114/00m).

Im gegenständlichen Fall sei Komplementärin der Antragsgegnerin vor den hier zu beurteilenden

gesellschaftsrechtlichen Veränderungen die K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) gewesen, deren Gesellschafter die P***** Zementwerke AG und die H***** Beteiligungsgesellschaft mbH mit Stammeinlagen von je S 250.000 waren. Gesellschafter der H***** Beteiligungsgesellschaft mbH seien Norbert H*****, Mag. Max Ignaz M*****, Ing. Kurt S*****, Paul B*****, Werner P***** und Ferdinand M***** gewesen. Nach Änderung der Firma der H***** Beteiligungsgesellschaft mbH auf K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) sei am 17. 11. 1995 die (ursprünglich) persönlich haftende Gesellschafterin der Antragsgegnerin, die zu FN ***** eingetragene K***** Beteiligungsgesellschaft mbH gelöscht und die (neue), zu FN ***** eingetragene K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (vormals H***** Beteiligungsgesellschaft mbH) als (einzige) persönlich haftende Gesellschafterin der Antragsgegnerin eingetragen worden. Daraus folge, dass die Gesellschafter H*****, Mag. M*****, Ing. S*****, B*****, P***** und M*****, die zusammen (als H***** Beteiligungsgesellschaft mbH) zunächst nur 50 % an der Komplementär-GmbH hielten, danach über eine Beteiligung von 100 % verfügten. Damit hätten sich aber die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten innerhalb der Komplementär-GmbH entscheidend geändert. Während sämtliche der genannten Gesellschafter zusammen (als H***** Beteiligungs-GmbH) zunächst nicht einmal Mehrheitsentscheidungen innerhalb der Komplementär-GmbH zu treffen vermochten, sondern dabei stets auf die weitere Gesellschafterin, die P***** Zementwerke AG angewiesen waren, sei es ihnen aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Veränderungen möglich, die Geschicke der Komplementär-GmbH alleine zu bestimmen. Darüber hinaus seien aufgrund der Veränderungen nunmehr sogar zwei Gesellschafter zusammen (Norbert H***** mit einem weiteren Gesellschafter) aufgrund ihrer Beteiligungen in der Lage, Mehrheitsentscheidungen innerhalb der Komplementär-GmbH herbeizuführen.

Da seit den hier zu beurteilenden gesellschaftsrechtlichen Veränderungen sowohl an der Komplementär-GmbH als auch an der Kommanditisten-GmbH, der H***** Holding GmbH, die selben natürlichen Personen beteiligt sind, seien sie seitdem auch in der Position, Entscheidungen über Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Antragsgegnerin hinausgehen, durchzusetzen, während solche Beschlüsse früher auch der Zustimmung der weiteren Kommanditisten Erika Bl***** (gemeint: Ba*****) und der P***** Zementwerke AG bedurften (§ 164 HGB). Den genannten Gesellschaftern sei es damit möglich, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen, weil deren rechtliche Strukturen keine Handhabe bieten, sie daran zu hindern; dies vor allem in Hinblick auf die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführungsorganen (5 Ob 239/99d; 5 Ob 288/98h). Darüber hinaus habe der Oberste Gerichtshof auch schon judiziert, dass die Auswechslung des einzigen Komplementärs einer als Kommanditgesellschaft konstruierten Antragsgegnerin - selbst bei Bestehenbleiben der 50 %igen Beteiligung ihrer einzigen Kommanditistin - wegen der dadurch erfolgten Änderung der Machtverhältnisse in der Mieter-Gesellschaft den Veräußerungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG erfüllt (5 Ob 323/98f). Auch in den Entscheidungen 5 Ob 434/97b und 7 Ob 169/97x habe das Höchstgericht den Austausch der Komplementäre als Machtwechsel iSd§ 12a Abs 3 MRG beurteilt. In beiden Fällen sei es darum gegangen, dass anstelle der bisherigen Komplementäre (physische Personen) Gesellschaften als persönlich haftende Gesellschafter eintraten. Damit lägen die Voraussetzungen für eine Mietzinsanhebung iSd § 12a Abs 3 MRG vor.Da seit den hier zu beurteilenden gesellschaftsrechtlichen Veränderungen sowohl an der Komplementär-GmbH als auch an der Kommanditisten-GmbH, der H***** Holding GmbH, die selben natürlichen Personen beteiligt sind, seien sie seitdem auch in der Position, Entscheidungen über Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Antragsgegnerin hinausgehen, durchzusetzen, während solche Beschlüsse früher auch der Zustimmung der weiteren Kommanditisten Erika Bl***** (gemeint: Ba*****) und der P***** Zementwerke AG bedurften (Paragraph 164, HGB). Den genannten Gesellschaftern sei es damit möglich, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen, weil deren rechtliche Strukturen keine Handhabe bieten, sie daran zu hindern; dies vor allem in Hinblick auf die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführungsorganen (5 Ob 239/99d; 5 Ob 288/98h). Darüber hinaus habe der Oberste Gerichtshof auch schon judiziert, dass die Auswechslung des einzigen Komplementärs einer als Kommanditgesellschaft konstruierten Antragsgegnerin - selbst bei Bestehenbleiben der 50 %igen Beteiligung ihrer einzigen Kommanditistin - wegen der dadurch erfolgten Änderung der Machtverhältnisse in der Mieter-Gesellschaft den Veräußerungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG erfüllt (5 Ob 323/98f). Auch in den Entscheidungen 5 Ob 434/97b und 7 Ob 169/97x habe das Höchstgericht den Austausch der Komplementäre als Machtwechsel iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG beurteilt. In beiden Fällen sei es darum gegangen, dass anstelle der bisherigen Komplementäre (physische Personen) Gesellschaften als persönlich haftende Gesellschafter eintraten. Damit lägen die Voraussetzungen für eine Mietzinsanhebung iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG vor.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteigt und

der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Soweit überschaubar existiere nämlich keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der maßgeblichen Kriterien der Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd § 12a Abs 3 MRG bei einer GmbH & Co KG.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Soweit überschaubar existiere nämlich keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der maßgeblichen Kriterien der Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bei einer GmbH & Co KG.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragsgegnerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, dass sich durch die Umstrukturierungsmaßnahmen des Jahres 1995 die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in ihr nicht entscheidend geändert hätten. Vor dem 17. 11. 1995 hätten die Gesellschafter Norbert H***** , Mag. Max Ignaz M*****, Ing. Kurt S*****, Paul B*****, Werner P***** und Ferdinand M***** an der K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) mittelbar über die frühere H***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) in der Reihenfolge ihrer Nennung über Beteiligungsquoten von 22,7 %, 8,05 %, 6,35 %, 3,65 % und 5,6 % verfügt, während sich jetzt ihre Beteiligungsquoten an der Komplementär-GmbH der KG auf 45,4 %, 16,1 %, 12,7 %, 7,3 %, 7,3 % und 11,2 % beliefen. Keine dieser Personen habe früher über einen Anteil von 50 % an der Komplementär-GmbH verfügt und auch jetzt habe keiner einen so großen Anteil. Von einem 100 %-Anteil eines Gesellschafters könne keine Rede sein. Dazu komme, dass Mag. Max Ignaz M***** sowohl in der alten als auch in der neuen Komplementär-GmbH die Funktion des Geschäftsführers ausübe. Das Argument, dass nunmehr zwei Gesellschafter in der neuen Komplementär-GmbH anders als früher Mehrheitsentscheidungen herbeiführen könnten, greife zu kurz, weil keiner zu seinen früher mittelbar über die alte Komplementär-GmbH ausübbaren Gesellschafterrechten weitere hinzubekommen habe. Zu einem Kippen der Mehrheitsverhältnisse sei es ebenso wenig gekommen wie zu einer echten Auswechslung eines Komplementärs. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Entscheidung des Rekursgerichtes entweder so abzuändern, dass das Feststellungsbegehren, der Antragstellerin abgewiesen wird (davon mitumfasst ist der Eventualantrag, die das Anhebungsrecht der Antragstellerin präzisierenden Punkte 2 und 3 sowie den die Fortsetzung des Verfahrens behandelnden Punkt 4 des Spruchs ersatzlos aufzuheben), oder aber aufzuheben und die Mietrechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückzuverweisen. Die Antragstellerin hat dazu eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet und primär die Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsgegnerin beantragt, weil die in § 528 Abs 1 ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vorlägen; andernfalls soll dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben werden.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragsgegnerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, dass sich durch die Umstrukturierungsmaßnahmen des Jahres 1995 die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in ihr nicht entscheidend geändert hätten. Vor dem 17. 11. 1995 hätten die Gesellschafter Norbert H***** , Mag. Max Ignaz M*****, Ing. Kurt S*****, Paul B*****, Werner P***** und Ferdinand M***** an der K***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) mittelbar über die frühere H***** Beteiligungsgesellschaft mbH (FN *****) in der Reihenfolge ihrer Nennung über Beteiligungsquoten von 22,7 %, 8,05 %, 6,35 %, 3,65 % und 5,6 % verfügt, während sich jetzt ihre Beteiligungsquoten an der Komplementär-GmbH der KG auf 45,4 %, 16,1 %, 12,7 %, 7,3 %, 7,3 % und 11,2 % beliefen. Keine dieser Personen habe früher über einen Anteil von 50 % an der Komplementär-GmbH verfügt und auch jetzt habe keiner einen so großen Anteil. Von einem 100 %-Anteil eines Gesellschafters könne keine Rede sein. Dazu komme, dass Mag. Max Ignaz M***** sowohl in der alten als auch in der neuen Komplementär-GmbH die Funktion des Geschäftsführers ausübe. Das Argument, dass nunmehr zwei Gesellschafter in der neuen Komplementär-GmbH anders als früher Mehrheitsentscheidungen herbeiführen könnten, greife zu kurz, weil keiner zu seinen früher mittelbar über die alte Komplementär-GmbH ausübbaren Gesellschafterrechten weitere hinzubekommen habe. Zu einem Kippen der Mehrheitsverhältnisse sei es ebenso wenig gekommen wie zu einer echten Auswechslung eines Komplementärs. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Entscheidung des Rekursgerichtes entweder so abzuändern, dass das Feststellungsbegehren, der Antragstellerin abgewiesen wird (davon mitumfasst ist der Eventualantrag, die das Anhebungsrecht der Antragstellerin präzisierenden Punkte 2 und 3 sowie den die Fortsetzung des Verfahrens behandelnden Punkt 4 des Spruchs ersatzlos aufzuheben), oder aber aufzuheben und die Mietrechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückzuverweisen. Die Antragstellerin hat dazu eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet

und primär die Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsgegnerin beantragt, weil die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vorlägen; andernfalls soll dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben werden.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass der erkennende Senat die rekursgerichtliche Begründung für das der Antragstellerin zugebilligte Recht zur Mietzinsanhebung als zutreffend erachtet. Gemäß § 510 Abs 3 Satz 2 ZPO (hier iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 528a ZPO) genügt es daher, auf die im Revisionsrekurs vorgetragenen Gegenargumente der Antragsgegnerin kurz einzugehen. Richtig ist, dass der Anhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG auf einen Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft abstellt (WoBl 1999, 88/43 mit Anm von Schauer), wie er sich beispielsweise in der Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der betreffenden Gesellschaft bzw einem "Kippen der Mehrheitsverhältnisse" manifestiert. Das vom Gesetzgeber genannte Beispiel ist jedoch auf Kapitalgesellschaften zugeschnitten und lässt sich auf Personengesellschaften des Handelsrechts nur bedingt übertragen (vgl WoBl 1998, 169/113 mwN). So wird bei einer Kommanditgesellschaft eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dann angenommen, wenn der persönlich haftende Gesellschafter ausgetauscht wird (WoBl 1998, 170/114; WoBl 1999, 128/58) oder sich die Beteiligungsverhältnisse bei den kraft Gesetzes geschäftsführungsbefugten Komplementären entscheidend ändern (WoBl 1998, 169/113). Ein "Kippen der Mehrheitsverhältnisse" bei den geschäftsführungsbefugten Komplementären 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 (vgl WoBl 1998, 169/113). Ob dafür wegen seines Widerspruchsrechts bei außergewöhnlichen Geschäften sogar das Auswechseln des Kommanditisten genügt (vgl WoBl 2000, 79/33 mit krit Anm von Schauer), ist hier nicht zu entscheiden.Vorauszuschicken ist, dass der erkennende Senat die rekursgerichtliche Begründung für das der Antragstellerin zugebilligte Recht zur Mietzinsanhebung als zutreffend erachtet. Gemäß Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO (hier in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 528 a, ZPO) genügt es daher, auf die im Revisionsrekurs vorgetragenen Gegenargumente der Antragsgegnerin kurz einzugehen. Richtig ist, dass der Anhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auf einen Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft abstellt (WoBl 1999, 88/43 mit Anmerkung von Schauer), wie er sich beispielsweise in der Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der betreffenden Gesellschaft bzw einem "Kippen der Mehrheitsverhältnisse" manifestiert. Das vom Gesetzgeber genannte Beispiel ist jedoch auf Kapitalgesellschaften zugeschnitten und lässt sich auf Personengesellschaften des Handelsrechts nur bedingt übertragen vergleiche WoBl 1998, 169/113 mwN). So wird bei einer Kommanditgesellschaft eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dann angenommen, wenn der persönlich haftende Gesellschafter ausgetauscht wird (WoBl 1998, 170/114; WoBl 1999, 128/58) oder sich die Beteiligungsverhältnisse bei den kraft Gesetzes geschäftsführungsbefugten Komplementären entscheidend ändern (WoBl 1998, 169/113). Ein "Kippen der Mehrheitsverhältnisse" bei den geschäftsführungsbefugten Komplementären 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 vergleiche WoBl 1998, 169/113). Ob dafür wegen seines Widerspruchsrechts bei außergewöhnlichen Geschäften sogar das Auswechseln des Kommanditisten genügt vergleiche WoBl 2000, 79/33 mit krit Anmerkung von Schauer), ist hier nicht zu entscheiden.

Im gegenständlichen Fall ist es zu Änderungen in der Mieter-GmbH & Co KG gekommen, die sowohl die einzige Komplementärgesellschafterin als auch die Kommanditisten betroffen haben. Vereinfacht gesagt (ua den formalrechtlichen Austausch der Komplementärin außer Betracht lassend) schied eine zu 50 % an der Komplementär-GmbH beteiligte Person - die P***** Zementwerke AG - aus dieser Gesellschaft aus, sodass die andere Gesellschafterin der Komplementär-GmbH (die Beteiligungs-GmbH bzw deren Gesellschafter) nunmehr allein die Geschäfte der Komplementär-GmbH und damit indirekt auch die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Mieter-GmbH & Co KG bestimmt (bzw - bezogen auf die beteiligten natürlichen Personen - bestimmen). Diese gesellschaftsrechtliche Änderung lässt die Revisionsrekurswerberin außer Betracht, wenn sie meint, die Gesellschafter der jetzigen Komplementär-GmbH hätten keine weiteren Gesellschafterrechte als vorher, beschränkten sich doch ihre Rechte vorher auf die Mitbestimmung in einer GmbH, die über bloß 50 % der Anteile an der einzigen Komplementärin der

Mieter-GmbH & Co KG verfügte, während sie jetzt - mit entsprechend größeren Gestaltungsmöglichkeiten - zusammen 100 % der Anteile an der Komplementär-GmbH selbst halten. Das bedeutet zwar rechnerisch kein "Kippen der Mehrheitsverhältnisse" in der Komplementär-GmbH der Mieter-GmbH & Co KG, ist aber unter Berücksichtigung der zusätzlichen Änderungen bei den Kommanditisten (Ausscheiden der P***** Zementwerke AG sowie der Erika B*****) doch als entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mieter-Gesellschaft iSd § 12a Abs 3 MRG zu werten. Die gewöhnliche wie auch außergewöhnliche Geschäftstätigkeit der Mieter-Gesellschaft liegt nunmehr mittelbar ausschließlich in den Händen der von den Vorinstanzen so bezeichneten "Gruppe Norbert H***** ua", die zuvor nur mit dem Gewicht einer 50 %-Beteiligung an der Komplementär-GmbH Einfluss auf die Geschäfte der Mieter-GmbH & Co KG hatte nehmen können.Im gegenständlichen Fall ist es zu Änderungen in der Mieter-GmbH & Co KG gekommen, die sowohl die einzige Komplementärgesellschafterin als auch die Kommanditisten betroffen haben. Vereinfacht gesagt (ua den formalrechtlichen Austausch der Komplementärin außer Betracht lassend) schied eine zu 50 % an der Komplementär-GmbH beteiligte Person - die P***** Zementwerke AG - aus dieser Gesellschaft aus, sodass die andere Gesellschafterin der Komplementär-GmbH (die Beteiligungs-GmbH bzw deren Gesellschafter) nunmehr allein die Geschäfte der Komplementär-GmbH und damit indirekt auch die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Mieter-GmbH & Co KG bestimmt (bzw - bezogen auf die beteiligten natürlichen Personen - bestimmen). Diese gesellschaftsrechtliche Änderung lässt die Revisionsrekurswerberin außer Betracht, wenn sie meint, die Gesellschafter der jetzigen Komplementär-GmbH hätten keine weiteren Gesellschafterrechte als vorher, beschränkten sich doch ihre Rechte vorher auf die Mitbestimmung in einer GmbH, die über bloß 50 % der Anteile an der einzigen Komplementärin der Mieter-GmbH & Co KG verfügte, während sie jetzt - mit entsprechend größeren Gestaltungsmöglichkeiten - zusammen 100 % der Anteile an der Komplementär-GmbH selbst halten. Das bedeutet zwar rechnerisch kein "Kippen der Mehrheitsverhältnisse" in der Komplementär-GmbH der Mieter-GmbH & Co KG, ist aber unter Berücksichtigung der zusätzlichen Änderungen bei den Kommanditisten (Ausscheiden der P***** Zementwerke AG sowie der Erika B*****) doch als entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mieter-Gesellschaft iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu werten. Die gewöhnliche wie auch außergewöhnliche Geschäftstätigkeit der Mieter-Gesellschaft liegt nunmehr mittelbar ausschließlich in den Händen der von den Vorinstanzen so bezeichneten "Gruppe Norbert H***** ua", die zuvor nur mit dem Gewicht einer 50 %-Beteiligung an der Komplementär-GmbH Einfluss auf die Geschäfte der Mieter-GmbH & Co KG hatte nehmen können.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E65442 5Ob35.02m

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00035.02M.0312.000

Dokumentnummer

JJT_20020312_OGH0002_0050OB00035_02M0000_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