

# TE OGH 2000/11/21 5Ob290/00h

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.11.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin T\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Richard S\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Weiss-Tessbach, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG(§ 46a Abs 5 MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. März 2000, GZ 38 R 31/00s-21, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin T\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Richard S\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Weiss-Tessbach, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG (Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. März 2000, GZ 38 R 31/00s-21, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18b MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18b MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Alle im vorliegenden Fall entscheidungswesentlichen Rechtsfragen sind bereits durch höchstgerichtliche Judikatur geklärt. Das ist zunächst die Frage, dass durch die Veräußerung eines im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis entstand, das nach der im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung geltenden Rechtslage zu beurteilen ist und nicht auf den in § 12a MRG verwendeten Begriff der Unternehmensveräußerung abzustellen ist § Ob 2411/96m; 5 Ob 381/97h; 5 Ob 235/98i; 5 Ob 148/99x).Alle im vorliegenden Fall entscheidungswesentlichen

Rechtsfragen sind bereits durch höchstgerichtliche Judikatur geklärt. Das ist zunächst die Frage, dass durch die Veräußerung eines im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis entstand, das nach der im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung geltenden Rechtslage zu beurteilen ist und nicht auf den in Paragraph 12 a, MRG verwendeten Begriff der Unternehmensveräußerung abzustellen ist (5 Ob 2411/96m; 5 Ob 381/97h; 5 Ob 235/98i; 5 Ob 148/99x).

Geklärt ist auch, dass nach der vor Inkrafttreten des MRG geltenden Rechtslage, hier im Jahr 1978, durch die Einbringung eines Unternehmens in eine Kapitalgesellschaft kein gesetzlicher Mietrechtsübergang bewirkt wurde, sondern dies grundsätzlich als ein zu einem gespaltenen Mietverhältnis führender Fall einer Unternehmensveräußerung anerkannt wurde. Dies entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung (RS0032752; RS0008724; insb 5 Ob 148/99x mwN).

Das gleiche gilt für die Frage, ob bei einer solchen Veräußerung ein sogenannter Machtwechsel im Sinn des § 12a Abs 3 MRG erforderlich ist. Es liegt jedenfalls ein einer Veräußerung gleichzuhaltender Fall einer Einzelrechtsnachfolge vor, ohne dass es darauf ankäme, ob der bisherige Mieter entscheidende rechtliche oder wirtschaftliche Einflussmöglichkeiten beibehält oder es sich bloß um Vorgänge innerhalb ein- und desselben Konzerns handelt (SZ 61/182; SZ 61/163; SZ 64/127; ecolex 1991, 455 ua). In 5 Ob 267/98w (verstärkter Senats, WoBl 2000/92) wurde ua ausgesprochen, dass mit der Regelung des § 12 Abs 3 aF MRG Einzelrechtsnachfolgen, wie sie bisher zu gespaltenen Verhältnissen führten, erfasst werden sowie, dass es dabei auf eine Änderung der entscheidenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der neuen Mietergesellschaft nicht ankommt. Das gleiche gilt für die Frage, ob bei einer solchen Veräußerung ein sogenannter Machtwechsel im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG erforderlich ist. Es liegt jedenfalls ein einer Veräußerung gleichzuhaltender Fall einer Einzelrechtsnachfolge vor, ohne dass es darauf ankäme, ob der bisherige Mieter entscheidende rechtliche oder wirtschaftliche Einflussmöglichkeiten beibehält oder es sich bloß um Vorgänge innerhalb ein- und desselben Konzerns handelt (SZ 61/182; SZ 61/163; SZ 64/127; ecolex 1991, 455 ua). In 5 Ob 267/98w (verstärkter Senats, WoBl 2000/92) wurde ua ausgesprochen, dass mit der Regelung des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG Einzelrechtsnachfolgen, wie sie bisher zu gespaltenen Verhältnissen führten, erfasst werden sowie, dass es dabei auf eine Änderung der entscheidenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der neuen Mietergesellschaft nicht ankommt.

Im Weiteren steht fest, dass die Einbringung der Mietrechte in die Kapitalgesellschaft im Jahr 1978 gemäß Art III StruktVG durch Einbringung in eine inländische Kapitalgesellschaft erfolgte (vgl dazu SZ 61/182 mwN) und nicht der rechtsgeschäftliche Weg einer Weitergabe der Mietrechte beschritten wurde, obwohl dies der bisherigen Mieterin nach den Bestimmungen des Mietvertrags möglich gewesen wäre. Im Weiteren steht fest, dass die Einbringung der Mietrechte in die Kapitalgesellschaft im Jahr 1978 gemäß Art römisch III StruktVG durch Einbringung in eine inländische Kapitalgesellschaft erfolgte (vergleiche dazu SZ 61/182 mwN) und nicht der rechtsgeschäftliche Weg einer Weitergabe der Mietrechte beschritten wurde, obwohl dies der bisherigen Mieterin nach den Bestimmungen des Mietvertrags möglich gewesen wäre.

Zutreffend haben sich die Vorinstanzen daher nur mit den Rechtsfolgen der Einbringung, nicht aber jenen einer Weitergabe der Mietrechte auseinandergesetzt.

Die dem Vermieter eines Geschäftslokals durch § 46a Abs 5 MRG seit dem Inkrafttreten des 3. WÄG eingeräumte Möglichkeit der schrittweisen Mietzinsanhebung setzt ua voraus, dass das vor dem 1. 1. 1982 entstandene "gespaltene" Mietverhältnis bei Geltendmachung des Erhöhungsanspruchs nach wie vor besteht. Diese Voraussetzung muss auch die Antragsgegnerin zugestehen. Ob es ihr (zwischen 1994 [Inkrafttreten des 3. WÄG, mit dem die Bestimmung des § 46a Abs 5 MRG eingeführt wurde] und dem Erhöhungsbegehren mit gleichzeitigem Anerkenntnis der Mietereigenschaft der Antragsgegnerin im November 1997) möglich gewesen wäre, durch Gesamtrechtsnachfolge, insbesondere durch Verschmelzung ohne Machtwechsel in der Mietergesellschaft und somit mietzinsunschädlich die Mietrechte auf die Antragsgegnerin zu übertragen, vermag keine andere rechtliche Beurteilung zu bewirken. Vor allem kommt eine teleologische Reduktion der Bestimmung des § 46a Abs 5 MRG dahin nicht in Betracht, dass von einem Anhebungsrecht des Vermieters nur jene "gespaltenen" Mietverhältnisse betroffen wären, die nicht auch ohne Mitwirkung des Vermieters beseitigt werden könnten. Es ist nämlich keine Planwidrigkeit des Gesetzgebers zu erkennen. Die dem Vermieter eines Geschäftslokals durch Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG seit dem Inkrafttreten des 3. WÄG eingeräumte Möglichkeit der schrittweisen Mietzinsanhebung setzt ua voraus, dass das vor dem 1. 1. 1982 entstandene "gespaltene" Mietverhältnis bei Geltendmachung des Erhöhungsanspruchs nach wie vor besteht. Diese

Voraussetzung muss auch die Antragsgegnerin zugestehen. Ob es ihr (zwischen 1994 [Inkrafttreten des 3. WÄG, mit dem die Bestimmung des Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG eingeführt wurde] und dem Erhöhungsbegehren mit gleichzeitigem Anerkenntnis der Mietereigenschaft der Antragsgegnerin im November 1997) möglich gewesen wäre, durch Gesamtrechtsnachfolge, insbesondere durch Verschmelzung ohne Machtwechsel in der Mietergesellschaft und somit mietzinsunschädlich die Mietrechte auf die Antragsgegnerin zu übertragen, vermag keine andere rechtliche Beurteilung zu bewirken. Vor allem kommt eine teleologische Reduktion der Bestimmung des Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG dahin nicht in Betracht, dass von einem Anhebungsrecht des Vermieters nur jene "gespaltenen" Mietverhältnisse betroffen wären, die nicht auch ohne Mitwirkung des Vermieters beseitigt werden könnten. Es ist nämlich keine Planwidrigkeit des Gesetzgebers zu erkennen.

Über die von der Rechtsprechung bereits hinreichend beantworteten Fragen bestehen keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO, weshalb das außerordentliche Rechtsmittel der Antragsgegnerin zurückzuweisen war. Über die von der Rechtsprechung bereits hinreichend beantworteten Fragen bestehen keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO, weshalb das außerordentliche Rechtsmittel der Antragsgegnerin zurückzuweisen war.

#### **Anmerkung**

E59882 05A02900

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00290.00H.1121.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20001121\_OGH0002\_0050OB00290\_00H0000\_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](http://www.jusline.at)