

TE OGH 1999/8/31 5Ob148/99x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.08.1999

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Anton T*****, 2.) Maria T*****, 3.) Camilla F*****, 4.) Sonja C*****, alle *****, 5.) Stephan S*****, 6.) A*****-GesmbH, *****, sowie 7.) Hildegard E***** und 8.) Ernst E*****, beide *****, alle vertreten durch den Erstantragsteller als Hausverwalter, dieser sowie auf Grund besonderer Vollmachten auch die zu 2.), 3.), 4.) und 5.) angeführten Antragsteller vertreten durch Dr. Aldo Frischenschlager, Dr. Dieter Gallistl und Dr. Elfgund Frischenschlager, Rechtsanwälte in Linz, gegen die Antragsgegner 1.) Stadt L***** und 2.) S***** GmbH, *****, beide vertreten durch Dr. Gottfried Eypeltauer, Dr. Alfred Hawel und Dr. Ernst Eypeltauer, Rechtsanwälte in Linz, wegen Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 46a Abs 5 MRG) über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz vom 4. Februar 1999, GZ 11 R 253/98x-35, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 3. April 1998, GZ 16 Msch 10/97p-19, bestätigt wurde, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Anton T*****, 2.) Maria T*****, 3.) Camilla F*****, 4.) Sonja C*****, alle *****, 5.) Stephan S*****, 6.) A*****-GesmbH, *****, sowie 7.) Hildegard E***** und 8.) Ernst E*****, beide *****, alle vertreten durch den Erstantragsteller als Hausverwalter, dieser sowie auf Grund besonderer Vollmachten auch die zu 2.), 3.), 4.) und 5.) angeführten Antragsteller vertreten durch Dr. Aldo Frischenschlager, Dr. Dieter Gallistl und Dr. Elfgund Frischenschlager, Rechtsanwälte in Linz, gegen die Antragsgegner 1.) Stadt L***** und 2.) S***** GmbH, *****, beide vertreten durch Dr. Gottfried Eypeltauer, Dr. Alfred Hawel und Dr. Ernst Eypeltauer, Rechtsanwälte in Linz, wegen Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG) über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz vom 4. Februar 1999, GZ 11 R 253/98x-35, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 3. April 1998, GZ 16 Msch 10/97p-19, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der Sachbeschluß des Rekursgerichtes wird aufgehoben.

Die Mietrechtssache wird zur neuerlichen, gegebenenfalls nach Ergänzung des Verfahrens zu fällenden Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Am 30. 12. 1994 beantragte die "Grundstücksgemeinschaft der Häuser L*****/B***** in L*****", damals bestehend aus Anton T*****, Maria T*****, Camilla F***** und Walter Michael H*****, vertreten durch den Mehrheitseigentümer und Hausverwalter Anton T*****, dieser wiederum rechtsanwältlich vertreten, bei der Mietzinsschlichtungsstelle der Stadt L***** unter Berufung auf den Anhebungstatbestand des § 46a Abs 5 MRG die Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses für die der Erstantragsgegnerin am 29. 12. 1954 bzw am 30. 11. 1965 zum Betrieb eines Bestattungsunternehmens vermieteten Geschäftslokale. Durch die Einbringung des Bestattungsunternehmens in eine Ende 1969 gegründete Gesellschaft mbH (die Zweitantragsgegnerin) sei nämlich ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden, das die Grundstücksgemeinschaft durch die Anerkennung der Zweitantragsgegnerin als Hauptmieterin im September 1994 (mit Schreiben vom 20. 9. 1994) beendet habe. Dem Verlangen einer schrittweisen Anhebung des Hauptmietzinses (auf Basis eines zum 1. 11. 1994 als angemessen erachteten Betrages von S 550,- netto monatlich pro m2 Nutzfläche) habe jedoch die Zweitantragsgegnerin widersprochen. Am 30. 12. 1994 beantragte die "Grundstücksgemeinschaft der Häuser L*****/B***** in L*****", damals bestehend aus Anton T*****, Maria T*****, Camilla F***** und Walter Michael H*****, vertreten durch den Mehrheitseigentümer und Hausverwalter Anton T*****, dieser wiederum rechtsanwältlich vertreten, bei der Mietzinsschlichtungsstelle der Stadt L***** unter Berufung auf den Anhebungstatbestand des Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG die Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses für die der Erstantragsgegnerin am 29. 12. 1954 bzw am 30. 11. 1965 zum Betrieb eines Bestattungsunternehmens vermieteten Geschäftslokale. Durch die Einbringung des Bestattungsunternehmens in eine Ende 1969 gegründete Gesellschaft mbH (die Zweitantragsgegnerin) sei nämlich ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden, das die Grundstücksgemeinschaft durch die Anerkennung der Zweitantragsgegnerin als Hauptmieterin im September 1994 (mit Schreiben vom 20. 9. 1994) beendet habe. Dem Verlangen einer schrittweisen Anhebung des Hauptmietzinses (auf Basis eines zum 1. 11. 1994 als angemessen erachteten Betrages von S 550,- netto monatlich pro m2 Nutzfläche) habe jedoch die Zweitantragsgegnerin widersprochen.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Mietzinserhöhungsbegehrens. Sie bestreiten die Aktivlegitimation der Grundstücksgemeinschaft, bemängeln das Fehlen eines rechtswirksamen Mehrheitsbeschlusses über die Mietzinsanhebung (zu der etwa der Miteigentümer Walter Michael H***** nicht einmal gehört worden sei), machen die Verfristung des Mietzinsanhebungsbegehrens in Analogie zu § 12a Abs 2 MRG geltend, weil die Anzeige der Unternehmensveräußerung bereits 15 Jahre zurückliege, und machen vor allem auch geltend, daß bei der versuchten Mietzinsanhebung gar kein gespaltenes Mietverhältnis vorgelegen habe, weil die Zweitantragsgegnerin von den Hauseigentümern konkludent als Hauptmieter anerkannt worden sei. Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Mietzinserhöhungsbegehrens. Sie bestreiten die Aktivlegitimation der Grundstücksgemeinschaft, bemängeln das Fehlen eines rechtswirksamen Mehrheitsbeschlusses über die Mietzinsanhebung (zu der etwa der Miteigentümer Walter Michael H***** nicht einmal gehört worden sei), machen die Verfristung des Mietzinsanhebungsbegehrens in Analogie zu Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG geltend, weil die Anzeige der Unternehmensveräußerung bereits 15 Jahre zurückliege, und machen vor allem auch geltend, daß bei der versuchten Mietzinsanhebung gar kein gespaltenes Mietverhältnis vorgelegen habe, weil die Zweitantragsgegnerin von den Hauseigentümern konkludent als Hauptmieter anerkannt worden sei.

Einzelheiten des beiderseitigen Vorbringens sind der ausführlichen Darstellung im erstgerichtlichen Sachbeschuß zu entnehmen.

Das Verfahren ist gemäß § 40 Abs 2 MRG gerichtsanhängig geworden. Das Verfahren ist gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG gerichtsanhängig geworden.

Das Erstgericht wies den Sachantrag der Antragsteller ab. Es ging dabei im wesentlichen von folgendem Sachverhalt aus:

Mit Gesellschaftsvertrag vom 1. 12. 1969 errichteten die Erstantragsgegnerin und die F*****-GesmbH die Zweitantragsgegnerin, also die "S***** GesmbH". Das Stammkapital in Höhe von S 20 Mio hielt zunächst mit S 19,990.000,- die Erstantragsgegnerin und mit S 10.000,- treuhändig die F*****-GesmbH; am 20. 12. 1969 übernahm die Erstantragsgegnerin auch den Geschäftsanteil der F*****-GesmbH.

Die Zweitantragsgegnerin wurde am 19. 12. 1969 in das Handelsregister des Landesgerichtes Linz eingetragen. Ihr Unternehmensgegenstand war unter anderem die (Weiter-)Führung des Bestattungsunternehmens ab 1. 1. 1970 im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Diesbezüglich trat die Zweitantragsgegnerin in alle Rechte und Pflichten der Erstantragsgegnerin ein. Sämtliche Aktiva und Passiva des Bestattungsunternehmens wurden von der Zweitantragsgegnerin übernommen; die personalrechtliche Stellung der Beschäftigten der Bediensteten des Bestattungsunternehmens blieb unberührt.

Mit Schreiben vom 22. 4. 1970 teilte die Zweitantragsgegnerin der Antragstellerin mit, daß das Bestattungsunternehmen der Stadt L***** aus dem Magistrat ausgegliedert und in die Zweitantragsgegnerin eingegliedert wurde. In den folgenden Jahren kam es weder zu einer ausdrücklichen Anerkennung der Zweitantragsgegnerin als Hauptmieterin der gegenständlichen Bestandobjekte durch die Antragstellerin noch zu einer Erklärung der Antragstellerin, die Zweitantragsgegnerin nicht als Hauptmieterin anzuerkennen; ebensowenig die Erstantragsgegnerin weiterhin als Hauptmieterin anzusehen.

Die Zweitantragsgegnerin, die keinerlei Bestrebungen hatte, als Hauptmieterin anerkannt zu werden, überwies seit 1970 die Miete an die Antragstellerin bzw an den Hausverwalter. Diese Zahlungen wurden vorbehaltlos akzeptiert. Sofern es Fragen im Zusammenhang mit den Bestandverhältnissen gab, wendeten sich die Antragstellerin immer an die Zweitantragsgegnerin. Wenngleich es keine Schreiben der Antragstellerin gibt, in denen die Zweitantragsgegnerin exakt mit "S***** GesmbH" titulierte wird, wurden die Sendungen jedoch immer erkennbar an die Zweitantragsgegnerin gerichtet.

Mit Ausnahme von Walter Michael H***** herrschte unter den (damals noch durchwegs schlichten) Miteigentümern des Hauses L*****/B***** Einigkeit, die Zweitantragsgegnerin als Hauptmieterin anzuerkennen - was mit dem am 20. 9. 1994 abgefaßten Schreiben geschah) - sowie einen Antrag auf Anhebung des Mietzinses bei Gericht einzubringen. Zu einer förmlichen Abstimmung zwischen den Miteigentümern kam es jedoch nicht. Der damalige Miteigentümer Walter Michael H***** wurde diesbezüglich gar nicht gefragt.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht, auf dessen Rechtsausführungen im übrigen verwiesen sei, zusammengefaßt die Ansicht, daß eine Fünfzehntelanhebung nach § 46a Abs 5 MRG nicht möglich sei, weil es schon vor dem 1. 1. 1982 zu einem Volleintritt der Zweitantragsgegnerin in die Bestandverhältnisse zwischen Antragstellerin und Erstantragsgegnerin gekommen sei und die Antragstellerin diesem Volleintritt schlüssig zugestimmt habe. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht, auf dessen Rechtsausführungen im übrigen verwiesen sei, zusammengefaßt die Ansicht, daß eine Fünfzehntelanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG nicht möglich sei, weil es schon vor dem 1. 1. 1982 zu einem Volleintritt der Zweitantragsgegnerin in die Bestandverhältnisse zwischen Antragstellerin und Erstantragsgegnerin gekommen sei und die Antragstellerin diesem Volleintritt schlüssig zugestimmt habe.

Das mit einer Tatsachen- und Rechtsrüge der Antragstellerin befaßte Rekursgericht bestätigte - ohne auf die Tatsachenrüge einzugehen - die Entscheidung aus folgenden rechtlichen Erwägungen:

Zur Aktivlegitimation der Antragstellerin sei festzuhalten, daß in Ansehung der Verwaltung der Liegenschaft alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer zur sogenannten Wohnungseigentümergeinschaft zusammengefaßt würden. Bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung entscheide die Mehrheit (§ 14 Abs 1 WEG). Zur Aktivlegitimation der Antragstellerin sei festzuhalten, daß in Ansehung der Verwaltung der Liegenschaft alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer zur sogenannten Wohnungseigentümergeinschaft zusammengefaßt würden. Bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung entscheide die Mehrheit (Paragraph 14, Absatz eins, WEG).

Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung seien Maßnahmen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, sich im gewöhnlichen Lauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen, im wesentlichen im Interesse aller Miteigentümer liegen und keine besonderen Kosten verursachen (vgl. Gamerith in Rummel, ABGB2, Rz 4 zu § 833). Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung seien Maßnahmen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, sich im gewöhnlichen Lauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen, im wesentlichen im Interesse aller Miteigentümer liegen und keine besonderen Kosten verursachen (vergleiche Gamerith in Rummel, ABGB2, Rz 4 zu Paragraph 833,).

So zählten nach der Rechtsprechung sowohl der Abschluß von Mietverträgen mit Dritten zu ortsüblichen Bedingungen als auch die Festsetzung und Überprüfung des Mietzinses zur ordentlichen Verwaltung (MietSlg 46.038, 41.025) auch

die Geltendmachung der Mietzinserhöhung gehöre im allgemeinen zur ordentlichen Verwaltung. Es sei nämlich nicht einzusehen, aus welchen Gründen eine solche Erhöhung des Hauptmietzinses im Rahmen der Verwaltungssachen einen anderen Stellenwert haben sollte als die Maßnahme des Abschlusses eines Mietvertrages zu ortsüblichen Bedingungen (vgl. MietSlg 47.230). So zählen nach der Rechtsprechung sowohl der Abschluß von Mietverträgen mit Dritten zu ortsüblichen Bedingungen als auch die Festsetzung und Überprüfung des Mietzinses zur ordentlichen Verwaltung (MietSlg 46.038, 41.025) auch die Geltendmachung der Mietzinserhöhung gehöre im allgemeinen zur ordentlichen Verwaltung. Es sei nämlich nicht einzusehen, aus welchen Gründen eine solche Erhöhung des Hauptmietzinses im Rahmen der Verwaltungssachen einen anderen Stellenwert haben sollte als die Maßnahme des Abschlusses eines Mietvertrages zu ortsüblichen Bedingungen (vergleiche MietSlg 47.230).

Für einen erforderlichen Mehrheitsbeschluß in Agenden der ordentlichen Verwaltung bedürfe es angesichts fehlender Formvorschriften weder einer formellen Abstimmung noch einer Miteigentümerversammlung mit Anwesenheitsanforderung. Nach überwiegender Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum sei jedoch die Minderheit über die geplante Verwaltungsmaßnahme zu informieren und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (JBl 1992, 7 ff).

Da im gegenständlichen Fall der damalige Miteigentümer Walter Michael H***** bezüglich der Anhebung des Hauptmietzinses nicht gehört wurde, sei nun fraglich, ob der damit ordnungswidrig gefaßte Mehrheitsbeschluß auch Außenwirkung entfaltet.

Im konkreten Fall sei diesbezüglich auf die Bestimmung des § 17 WEG besonderes Augenmerk zu legen, wonach im Außenverhältnis dem Hausverwalter unbeschränkte Vertretungsmacht zukommt. Da Anton T***** als Hausverwalter den gegenständlichen Antrag auf Aufhebung des Hauptmietzinses stellte, sei hier die Aktivlegitimation zu bejahen. Im konkreten Fall sei diesbezüglich auf die Bestimmung des Paragraph 17, WEG besonderes Augenmerk zu legen, wonach im Außenverhältnis dem Hausverwalter unbeschränkte Vertretungsmacht zukommt. Da Anton T***** als Hausverwalter den gegenständlichen Antrag auf Aufhebung des Hauptmietzinses stellte, sei hier die Aktivlegitimation zu bejahen.

Ob die Vermieter zur Mietzinserhöhung berechtigt sind, hänge zunächst davon ab, ob eine Unternehmensveräußerung im Sinn des § 12a (3) MRG vorliegt. Ob die Vermieter zur Mietzinserhöhung berechtigt sind, hänge zunächst davon ab, ob eine Unternehmensveräußerung im Sinn des Paragraph 12 a, (3) MRG vorliegt.

Danach liege eine Unternehmensveräußerung vor, wenn sich in einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend, etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile der Gesellschaft, ändern.

Entgegen der früheren formalistischen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, die sich ausschließlich an die Qualifikation von Veräußerungsvorgängen, also ob entweder Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge vorlag, orientierte, komme nach der jüngeren Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes den wirtschaftlichen Zielsetzungen der Veräußerung eines Unternehmens entscheidende Bedeutung zu. So habe der Oberste Gerichtshof entschieden, daß eine Mietzinserhöhung auch bei Einzelrechtsnachfolge durch Einbringung des Unternehmens als Sachlage in eine GmbH nur dann zulässig sei, wenn durch diese Einbringung eine rechtliche und wirtschaftliche Änderung eintritt und durch die Veräußerung eine Gefahr der wirtschaftlichen Verwertung bzw. Ausnützung des Mietrechts zu Lasten des Vermieters besteht (JBl 1995, 533 ff). Führt die Einbringung des Unternehmens in eine Gesellschaft nicht zu einer entscheidenden Änderung der wirtschaftlichen Einflußgrößen, so sei eine Mietzinserhöhung nicht möglich, denn schon nach dem allgemeinen Sprachgebrauch verstehe man unter "Veräußerung" nur eine Vermögensübertragung an Dritte, aber nicht an sich selbst bzw. an eine Gesellschaft, an der man maßgeblich beteiligt ist. Letzteres sei nach Ansicht des Rekursgerichtes auch der Fall, wenn der Einbringende wenigstens zu 50 % an der Gesellschaft beteiligt ist und der Vermieter unter Haftungsgesichtspunkten nicht schlechtergestellt ist als bisher (so auch Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraummieta, 44 ff).

Nach den unbekämpft gebliebenen Sachverhaltsfeststellungen sei die Erstantragsgegnerin zum Zeitpunkt der Errichtung der Zweitantragsgegnerin an dieser mit 99,95 % Geschäftsanteilen beteiligt gewesen, nach Übernahme des treuhändig für die Erstantragstellerin gehaltenen Geschäftsanteiles der F*****-GmbH sogar zu 100 %. Wenngleich

das gegenständliche Bestattungsunternehmen formal in eine andere Gesellschaft eingegliedert wurde, sei doch die Eigentümerin die selbe geblieben. Eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeit sei nicht eingetreten, sodaß die Antragstellerin eine Mietzinserhöhung nicht begehren könne.

Im Lichte dieser Ausführungen sei die Tatsachenrüge der Antragsteller nicht relevant.

Weder die gerügten noch die - nach Ansicht der Antragsteller - fehlenden Sachverhaltsfeststellungen seien entscheidungswesentlich, weil keine Unternehmensveräußerung vorlag. In diesem Sinne sei auch der Antrag auf Durchführung einer mündlichen Rekursverhandlung nicht zielführend gewesen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß bei Beantwortung der Frage, ob eine Unternehmensveräußerung vorliegt, nicht von den Grundsätzen der höchstgerichtlichen Rechtsprechung abgewichen worden sei.

Die Antragsteller (die zur "Grundstücksgemeinschaft" gehörigen Miteigentümer) haben den rekursgerichtlichen Sachbeschluß fristgerecht mit außerordentlichen Revisionsrekurs angefochten. Sie machen im wesentlichen geltend, daß das Rekursgericht dem in § 46a Abs 5 MRG verwendeten Begriff der Unternehmensveräußerung zu Unrecht das Verständnis unterstellt habe, damit sei auf § 12a MRG verwiesen, der wiederum iSd der in 1 Ob 2388/96z (ua) vertretenen Rechtsansicht für jede mietzinsrelevante Unternehmensveräußerung eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Person des Mieters bzw der Mieter-Gesellschaft voraussetze. Zur Auslegung letzterer Gesetzesbestimmung sei die höchstgerichtliche Judikatur noch keineswegs gefestigt. Unabhängig davon sei die Frage, ob durch die Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis entstand, nicht an Hand der in § 12a MRG verwendeten Begriffe der Unternehmensveräußerung, sondern nach dem vor Inkrafttreten des MRG herrschenden Rechtsverständnis zu lösen (5 Ob 2411/96m). Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den rekursgerichtlichen Sachbeschluß so abzuändern, daß dem Mietzinsanhebungsbegehren stattgegeben wird, oder aber ihn aufzuheben und dem Rekursgericht die Fortsetzung des Verfahrens sowie die neuerliche Entscheidung aufzutragen.

Die Antragsteller (die zur "Grundstücksgemeinschaft" gehörigen Miteigentümer) haben den rekursgerichtlichen Sachbeschluß fristgerecht mit außerordentlichen Revisionsrekurs angefochten. Sie machen im wesentlichen geltend, daß das Rekursgericht dem in Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG verwendeten Begriff der Unternehmensveräußerung zu Unrecht das Verständnis unterstellt habe, damit sei auf Paragraph 12 a, MRG verwiesen, der wiederum iSd der in 1 Ob 2388/96z (ua) vertretenen Rechtsansicht für jede mietzinsrelevante Unternehmensveräußerung eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Person des Mieters bzw der Mieter-Gesellschaft voraussetze. Zur Auslegung letzterer Gesetzesbestimmung sei die höchstgerichtliche Judikatur noch keineswegs gefestigt. Unabhängig davon sei die Frage, ob durch die Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis entstand, nicht an Hand der in Paragraph 12 a, MRG verwendeten Begriffe der Unternehmensveräußerung, sondern nach dem vor Inkrafttreten des MRG herrschenden Rechtsverständnis zu lösen (5 Ob 2411/96m). Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den rekursgerichtlichen Sachbeschluß so abzuändern, daß dem Mietzinsanhebungsbegehren stattgegeben wird, oder aber ihn aufzuheben und dem Rekursgericht die Fortsetzung des Verfahrens sowie die neuerliche Entscheidung aufzutragen.

Den Antragsgegnern wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Sie haben von dieser Möglichkeit fristgerecht Gebrauch gemacht und die Zurückweisung, in eventu die Abweisung des Rechtsmittels beantragt.

Rechtliche Beurteilung

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

Die im Zusammenhang mit der Sanierung eines gespaltenen Mietverhältnisses vorgesehene Möglichkeit der Mietzinsanhebung (§ 46a Abs 5 MRG) ist zwar nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut auf jene Fälle beschränkt, in denen das gespaltenes Mietverhältnis durch eine Veräußerung des in einem gemieteten Geschäftslokal betriebenen Unternehmens entstand, doch ist dabei, wie das Erstgericht zutreffend erkannte, nicht auf den in § 12a MRG verwendeten Begriff der Unternehmensveräußerung abzustellen, sondern auf das vor Inkrafttreten des MRG herrschende Rechtsverhältnis (WoBl 1998, 224/141; 5 Ob 235/98i). Die Sanierung gespaltenen Mietverhältnisse sollte nämlich einen als unbefriedigend erkannten, aus der Zeit vor dem MRG überkommenen Rechtszustand bereinigen (vgl Tades/Stabentheiner, Das 3. WÄG, 16). Damit trägt die rekursgerichtliche Begründung, es liege kein dem § 12a MRG

unterstellbarer Fall einer Unternehmensveräußerung vor (wobei außerdem die im Revisionsrekurs aufgezeigte Judikaturdifferenz zwischen dem ersten und dem fünften Senat des Obersten Gerichtshofes zu § 12a Abs 1 MRG unberücksichtigt blieb), die Abweisung des Mietzinsanhebungsbegehrens der Antragsteller nicht. Die im Zusammenhang mit der Sanierung eines gespaltenen Mietverhältnisses vorgesehene Möglichkeit der Mietzinsanhebung (Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG) ist zwar nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut auf jene Fälle beschränkt, in denen das gespaltenes Mietverhältnis durch eine Veräußerung des in einem gemieteten Geschäftslokal betriebenen Unternehmens entstand, doch ist dabei, wie das Erstgericht zutreffend erkannte, nicht auf den in Paragraph 12 a, MRG verwendeten Begriff der Unternehmensveräußerung abzustellen, sondern auf das vor Inkrafttreten des MRG herrschende Rechtsverhältnis (WoBI 1998, 224/141; 5 Ob 235/98i). Die Sanierung gespaltenes Mietverhältnisse sollte nämlich einen als unbefriedigend erkannten, aus der Zeit vor dem MRG überkommenen Rechtszustand bereinigen vergleiche Tades/Stabentheiner, Das 3. WÄG, 16). Damit trägt die rekursgerichtliche Begründung, es liege kein dem Paragraph 12 a, MRG unterstellbarer Fall einer Unternehmensveräußerung vor (wobei außerdem die im Revisionsrekurs aufgezeigte Judikaturdifferenz zwischen dem ersten und dem fünften Senat des Obersten Gerichtshofes zu Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG unberücksichtigt blieb), die Abweisung des Mietzinsanhebungsbegehrens der Antragsteller nicht.

Die Einbringung der zum Unternehmen eines Geschäftslokalmieters gehörigen Mietrechte in eine Kapitalgesellschaft war in der mietrechtlichen Judikatur vor dem Inkrafttreten des MRG grundsätzlich als ein zu einem gespaltenen Mietverhältnis führender Fall der Unternehmensveräußerung anerkannt (MietSlg 31/25; MietSlg 39.283). Der Annahme eines gespaltenen Mietverhältnisses (und damit der von den Antragstellern geltend gemachten Mietzinsanhebungsmöglichkeit) könnte daher nur entgegenstehen, daß die Antragsteller bzw ihre Rechtsvorgänger im Miteigentum des Bestandsobjekts der Weitergabe der zu einem Bestattungsunternehmen der Stadt L***** gehörigen Mietrechte auf eine ausgegliederte Betriebs-GmbH konkludent zugestimmt haben. Das könnte, wie das Erstgericht annahm, im vorhinein, also schon bei Abschluß des Mietvertrages (MietSlg 23.150 ua), oder nachträglich geschehen sein. Die diesbezüglich im Rekurs der Antragsteller gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluß aufgeworfenen Tatfragen hat das Rekursgericht unbeantwortet gelassen, was zur Aufhebung des angefochtenen Sachbeschlusses und zur Rückverweisung der Mietrechtssache in die zweite Instanz zwingt.

Die Aktivlegitimation der Antragsteller ist im Revisionsrekursverfahren kein Streitpunkt mehr (mangels Rechtspersönlichkeit der "Grundstücksgemeinschaft" waren allerdings die Miteigentümer als Antragsteller anzuführen). Einzugehen ist aber noch auf zwei Argumente in der Revisionsrekursbeantwortung der Antragsgegner, die - losgelöst von der Frage einer konkludenten Zustimmung zum Mieterwechsel - gegen die Berechtigung des Mietzinsüberprüfungsbegehrens der Antragsteller ins Treffen geführt werden:

Die Antragsgegner meinen (und begründen damit auch ihren Antrag auf Zurückweisung des Revisionsrekurses mangels erheblicher Rechtsfrage), daß mangels Anhörung des (seinerzeitigen) Miteigentümers Walter Michael H***** gar kein rechtswirksamer Beschluß über die (für ein Mietzinsanhebungsbegehren nach § 46a Abs 5 MRG unabdingbare) Anerkennung der Zweitantragsgegnerin als Hauptmieterin und die Einleitung des gegenständlichen Verfahrens zustandegekommen sei. Wenn die Nichtbeziehung der Minderheit den von der Mehrheit mit einem Dritten abgeschlossenen Vertrag ungültig mache (Gamerith in Rummel2, Rz 7 zu § 834), dann müsse dies auch für eine Anerkennungserklärung iSd § 46a Abs 5 MRG gelten. Bei dieser Argumentation wird jedoch übersehen, daß ein Vorgehen nach § 46a Abs 5 MRG, wie schon das Rekursgericht überzeugend ausführte, in einem nicht weiter komplizierten Fall wie dem gegenständlichen eine Angelegenheit der ordentlichen und nicht der außerordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft ist (vgl MietSlg 47.230). Das auf eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung gemünzte Literaturzitat paßt daher hier nicht oder zumindest nicht uneingeschränkt. Im konkreten Fall einer ordentlichen Verwaltungsmaßnahme gilt jedenfalls, daß sich ein Dritter, also eine außerhalb der Miteigentümergeinschaft stehende Person, auf die Unterlassung der Anhörung der Minderheit nicht berufen kann (vgl Gamerith aaO, Rz 10 zu § 833 ABGB). In dieser Richtung geht auch die gesetzliche Regelung des Anfechtungsrechtes des übergangenen Mit- und Wohnungseigentümers in § 13b Abs 4 WEG, wenngleich die genannte Bestimmung im fraglichen Zeitpunkt - vor Begründung des nunmehr bestehenden Wohnungseigentums - noch nicht anzuwenden war. Die Antragsgegner können daher die vermeintlichen Mängel der Willensbildung innerhalb der Miteigentümergeinschaft der Antragsteller nicht erfolgreich geltend machen. Die Antragsgegner meinen (und begründen damit auch ihren Antrag auf Zurückweisung des Revisionsrekurses mangels erheblicher Rechtsfrage), daß

mangels Anhörung des (seinerzeitigen) Miteigentümers Walter Michael H***** gar kein rechtswirksamer Beschluß über die (für ein Mietzinsanhebungsbegehren nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG unabdingbare) Anerkennung der Zweitantragsgegnerin als Hauptmieterin und die Einleitung des gegenständlichen Verfahrens zustande gekommen sei. Wenn die Nichtbeziehung der Minderheit den von der Mehrheit mit einem Dritten abgeschlossenen Vertrag ungültig mache (Gamerith in Rummel2, Rz 7 zu Paragraph 834,), dann müsse dies auch für eine Anerkennungserklärung iSd Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG gelten. Bei dieser Argumentation wird jedoch übersehen, daß ein Vorgehen nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG, wie schon das Rekursgericht überzeugend ausführte, in einem nicht weiter komplizierten Fall wie dem gegenständlichen eine Angelegenheit der ordentlichen und nicht der außerordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft ist (vergleiche MietSlg 47.230). Das auf eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung gemünzte Literaturzitat paßt daher hier nicht oder zumindest nicht uneingeschränkt. Im konkreten Fall einer ordentlichen Verwaltungsmaßnahme gilt jedenfalls, daß sich ein Dritter, also eine außerhalb der Miteigentümergeinschaft stehende Person, auf die Unterlassung der Anhörung der Minderheit nicht berufen kann (vergleiche Gamerith aaO, Rz 10 zu Paragraph 833, ABGB). In dieser Richtung geht auch die gesetzliche Regelung des Anfechtungsrechtes des übergangenen Mit- und Wohnungseigentümers in Paragraph 13 b, Absatz 4, WEG, wenngleich die genannte Bestimmung im fraglichen Zeitpunkt - vor Begründung des nunmehr bestehenden Wohnungseigentums - noch nicht anzuwenden war. Die Antragsgegner können daher die vermeintlichen Mängel der Willensbildung innerhalb der Miteigentümergeinschaft der Antragsteller nicht erfolgreich geltend machen.

Ein zweites für die sofortige Bestätigung des zweitinstanzlichen Beschlusses - wenn auch aus anderen Gründen - verwendetes Argument der Antragsgegner wiederholt den Einwand der Verfristung des Mietzinsanhebungsrechtes im Hinblick auf die analog anzuwendende Regelung des § 12a Abs 2 MRG. Für die angestrebte Analogie fehlt es jedoch an der Vergleichbarkeit der Tatbestandsvoraussetzungen und des jeweiligen Zwecks einer Mietzinsanhebung nach § 12a MRG einerseits und § 46a Abs 5 MRG andererseits. Mit der letztgenannten Bestimmung wollte der Gesetzgeber - wie bereits erwähnt - die aus der Zeit vor dem MRG überkommenen gespaltenen Mietverhältnisse beseitigen. Er stellte es den Vermietern anheim, den oft schon seit mehreren Jahrzehnten andauernden unbefriedigenden Rechtszustand durch die Anerkennung des Betreibers des im Mietobjekt situierten Unternehmens als Hauptmieter zu beenden, und gewährte ihnen hiefür - ohne sie zu drängen oder gar zu zwingen - gleichsam als Prämie die Möglichkeit einer stufenweisen Anhebung des Mietzinses. Mit diesen Besonderheiten der Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 5 MRG läßt sich eine - noch dazu relativ kurze - Befristung des Mietzinsanhebungsrechtes, wie sie in § 12a MRG für aktuelle Vorgänge der Veräußerung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens vorgesehen ist, nur schlecht vereinbaren. Es bleiben daher erhebliche Zweifel, ob der Gesetzgeber auf eine Befristung des Mietzinsanhebungsrechtes nach § 46a Abs 5 MRG tatsächlich vergessen (also eine echte Gesetzeslücke hinterlassen) oder ob er sie gewollt nur in § 12a Abs 2 MRG, nicht aber auch in § 46a Abs 5 MRG vorgesehen hat. Der Befristungseinwand der Antragsgegner erweist sich unter diesem Aspekt als nicht zielführend.

Ein zweites für die sofortige Bestätigung des zweitinstanzlichen Beschlusses - wenn auch aus anderen Gründen - verwendetes Argument der Antragsgegner wiederholt den Einwand der Verfristung des Mietzinsanhebungsrechtes im Hinblick auf die analog anzuwendende Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG. Für die angestrebte Analogie fehlt es jedoch an der Vergleichbarkeit der Tatbestandsvoraussetzungen und des jeweiligen Zwecks einer Mietzinsanhebung nach Paragraph 12 a, MRG einerseits und Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG andererseits. Mit der letztgenannten Bestimmung wollte der Gesetzgeber - wie bereits erwähnt - die aus der Zeit vor dem MRG überkommenen gespaltenen Mietverhältnisse beseitigen. Er stellte es den Vermietern anheim, den oft schon seit mehreren Jahrzehnten andauernden unbefriedigenden Rechtszustand durch die Anerkennung des Betreibers des im Mietobjekt situierten Unternehmens als Hauptmieter zu beenden, und gewährte ihnen hiefür - ohne sie zu drängen oder gar zu zwingen - gleichsam als Prämie die Möglichkeit einer stufenweisen Anhebung des Mietzinses. Mit diesen Besonderheiten der Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG läßt sich eine - noch dazu relativ kurze - Befristung des Mietzinsanhebungsrechtes, wie sie in Paragraph 12 a, MRG für aktuelle Vorgänge der Veräußerung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens vorgesehen ist, nur schlecht vereinbaren. Es bleiben daher erhebliche Zweifel, ob der Gesetzgeber auf eine Befristung des Mietzinsanhebungsrechtes nach Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG tatsächlich vergessen (also eine echte Gesetzeslücke hinterlassen) oder ob er sie gewollt nur in Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG, nicht aber auch in Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG vorgesehen hat. Der Befristungseinwand der Antragsgegner erweist sich unter diesem Aspekt als nicht zielführend.

Zu bemerken bleibt nur noch, daß die von den Antragstellern geltend gemachte Mietzinsanhebung, sollte sie rechtens

sein, nicht am angemessenen Hauptmietzins im Zeitpunkt der Anerkennung der Zweitantragsgegnerin als Hauptmieterin, sondern an jenem im Zeitpunkt des Veräußerungsvorgangs zu orientieren wäre (WoBI 1998, 143/96 ua, zuletzt 5 Ob 11/99z). Schon das Erstgericht hat auf diesen Umstand hingewiesen.

Es war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E55270 05A01489

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00148.99X.0831.000

Dokumentnummer

JJT_19990831_OGH0002_0050OB00148_99X0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at