jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/9/29 1Ob226/98m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M*****, vertreten durch Dr. Martin Hahn und Dr. Christian Stocker, Rechtsanwälte in Wiener Neustadt, wider die beklagte Partei B*****, vertreten durch Dr. Helmut Kientzl und Dr. Gerhard Schultschik, Rechtsanwälte in Wiener Neustadt, wegen S 85.534,34 sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 21. April 1998, GZ 16 R 9/98g-14, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Wiener Neustadt vom 9. Oktober 1997, GZ 2 C 1347/97k-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß mittels Zwischenurteils ausgesprochen wird:

„Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei den Betrag von S 85.534,34 samt 4 % Zinsen aus jeweils S 6.190,60 seit 1. Juli, 1. August, 1. September, 1. Oktober, 1. November, 1. Dezember 1996 sowie seit 1. Jänner, 1. Februar, 1. März, 1. April, 1. Mai, 1. Juni, 1. Juli und 1. August 1997 zu bezahlen, besteht dem Grunde nach zu Recht.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Endurteil vorbehalten.“

Auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens bleibt der Endentscheidung vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

Der klagenden Partei wurden als Hausverwalterin einer Liegenschaft von deren Miteigentümern die eingeklagten Mietzinsforderungen zum Inkasso abgetreten.

Jener frühere Gesellschafter der beklagten Partei, dem die Räumlichkeiten 1974 von den Mehrheitseigentümern vermietet worden waren, übertrug seine Mietrechte aufgrund des ihm eingeräumten Weitergaberechts 1987 an die beklagte Gesellschaft, deren Firma in der Folge auf den nun maßgeblichen Wortlaut geändert wurde. Bei Errichtung der beklagten Partei übernahmen zwei Wirtschaftstreuhänder Stammeinlagen von je 25 %, ihre Ehegattinnen solche von je 24 % und der ursprüngliche Mieter eine Stammeinlage von 2 %. Mit Abtretungsvertrag vom 22. Dezember 1989 übertrug der ursprüngliche Mieter seinen Geschäftsanteil (2 %) an einen weiteren Wirtschaftstreuhänder; mit Abtretungsvertrag vom 5. Juni 1996 übernahm einer der beiden zu 25 % am Stammkapital der beklagten Gesellschaft beteiligten Wirtschaftstreuhänder die Geschäftsanteile dieses dritten Wirtschaftstreuhänders (2 %) und seiner

Ehegattin (24 %), sodaß sein Geschäftsanteil nun 51 % beträgt und er dadurch Mehrheitsgesellschafter wurde. Diese Übernahme von weiteren Stammeinlagen durch den nunmehrigen Mehrheitsgesellschafter wurde weder den Vermietern noch der klagenden Partei angezeigt. Die deshalb von den Vermietern ab 1. Juli 1996 geforderte Erhöhung des monatlichen Mietzinses um S 6.190,60 wird von der beklagten Partei abgelehnt.

Die klagende Partei begehrte von der beklagten Partei den Betrag von S 86.534,34 (d.i. die von ihr geforderte Erhöhung des Hauptmietzinses für 14 Monate). Sie brachte vor, der Geschäftsanteil eines der Gesellschafter sei am 5. Juni 1996 auf 51 % angewachsen, sodaß eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 MRG eingetreten sei. Die klagende Partei habe die beklagte Partei rechtzeitig aufgefordert, den nunmehr angemessenen Mietzins von monatlich S 9.338 (zuzüglich Umsatzsteuer) zu zahlen, was von der beklagten Partei abgelehnt worden sei.Die klagende Partei begehrte von der beklagten Partei den Betrag von S 86.534,34 (d.i. die von ihr geforderte Erhöhung des Hauptmietzinses für 14 Monate). Sie brachte vor, der Geschäftsanteil eines der Gesellschafter sei am 5. Juni 1996 auf 51 % angewachsen, sodaß eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG eingetreten sei. Die klagende Partei habe die beklagte Partei rechtzeitig aufgefordert, den nunmehr angemessenen Mietzins von monatlich S 9.338 (zuzüglich Umsatzsteuer) zu zahlen, was von der beklagten Partei abgelehnt worden sei.

Die beklagte Partei bestritt eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten. Sie wendete insbesondere ein, die ausschließliche rechtliche und wirtschaftliche Verfügungsmacht sei schon seit jeher bei den beiden auch noch jetzt beteiligten Wirtschaftstreuhändern gelegen. Der ursprüngliche Mieter sei durch ein Abtretungsanbot und die Ehegattinnen der beiden Wirtschaftstreuhänder seien durch mündliche Treuhandverträge und „Verpflichtungsverhältnisse innerhalb der Familie" gebunden gewesen. Der Mehrheitsgesellschafter habe keine Mehrheitsbeteiligung erworben, sondern sein Geschäftsanteil sei bloß um 26 % erhöht worden, was nicht als entscheidende Änderung im Sinne des § 12a Abs 3 MRG beurteilt werden könne. Aufgrund des Eintritts in den ursprünglichen Mietvertrag habe die beklagte Partei im übrigen auch das dort vereinbarte Weitergaberecht erworben, sodaß § 12a MRG auch deshalb nicht zur Anwendung gelangen könne.Die beklagte Partei bestritt eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten. Sie wendete insbesondere ein, die ausschließliche rechtliche und wirtschaftliche Verfügungsmacht sei schon seit jeher bei den beiden auch noch jetzt beteiligten Wirtschaftstreuhändern gelegen. Der ursprüngliche Mieter sei durch ein Abtretungsanbot und die Ehegattinnen der beiden Wirtschaftstreuhänder seien durch mündliche Treuhandverträge und „Verpflichtungsverhältnisse innerhalb der Familie" gebunden gewesen. Der Mehrheitsgesellschafter habe keine Mehrheitsbeteiligung erworben, sondern sein Geschäftsanteil sei bloß um 26 % erhöht worden, was nicht als entscheidende Änderung im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG beurteilt werden könne. Aufgrund des Eintritts in den ursprünglichen Mietvertrag habe die beklagte Partei im übrigen auch das dort vereinbarte Weitergaberecht erworben, sodaß Paragraph 12 a, MRG auch deshalb nicht zur Anwendung gelangen könne.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es meinte rechtlich, durch das Anwachsen des Geschäftsanteils des nunmehrigen Mehrheitsgesellschafters auf 51 % hätten sich zwar die rechtlichen, aber nicht auch die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft entscheidend geändert. Das ergebe sich schon aus § 29 Abs 2 WTBO, nach dem neben Wirtschaftstreuhändern nur deren Ehegatten und Kinder Gesellschafter einer Wirtschaftstreuhändergesellschaft sein könnten. Darüber hinaus sei der zweite Wirtschaftstreuhänder handelsrechtlicher Geschäftsführer der beklagten Partei, was als Korrektiv der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten des Mehrheitsgesellschafters zu beurteilen sei. Den beiden Ehepaaren stehe „praktisch" eine etwa gleich große „tatsächliche Lenk- und Steuerungsmöglichkeit" zu.Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es meinte rechtlich, durch das Anwachsen des Geschäftsanteils des nunmehrigen Mehrheitsgesellschafters auf 51 % hätten sich zwar die rechtlichen, aber nicht auch die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft entscheidend geändert. Das ergebe sich schon aus Paragraph 29, Absatz 2, WTBO, nach dem neben Wirtschaftstreuhändern nur deren Ehegatten und Kinder Gesellschafter einer Wirtschaftstreuhändergesellschaft sein könnten. Darüber hinaus sei der zweite Wirtschaftstreuhänder handelsrechtlicher Geschäftsführer der beklagten Partei, was als Korrektiv der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten des Mehrheitsgesellschafters zu beurteilen sei. Den beiden Ehepaaren stehe „praktisch" eine etwa gleich große „tatsächliche Lenk- und Steuerungsmöglichkeit" zu.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Es führte aus, § 12a Abs 3 MRG stelle auf eine wesentliche Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen

Einflußmöglichkeiten innerhalb einer Gesellschaft als Hauptmieterin ab. Das Gesetz nenne als Beispiel für eine solche Änderung die Veräußerung der Mehrheit der Anteile, sodaß der Vermieter den Hauptmietzins jedenfalls dann anheben dürfe, wenn sonst der niedrige Mietzins mehrheitlich dritten, am ursprünglichen Mietvertrag nicht beteiligten Personen zugutekäme. Der Gesetzgeber halte die Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile für eine derart „starke" Änderung der „Identität der Gesellschaft", daß der Vermieter wie bei Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein Recht auf Mietzinsanhebung haben solle. Eine solche Änderung, die in den Rechtsfolgen einer Veräußerung des Unternehmens gleichkäme, sei nicht gegeben, weil der nunmehrige Mehrheitsgesellschafter lediglich Gesellschaftsanteile anderer Gesellschafter von zusammen 26 % erworben habe. Es sei nicht einzusehen, daß der Vermieter allein deshalb eine Erhöhung des Hauptmietzinses verlangen könne, weil nun ein anderer Gesellschafter nach dem Erwerb von Anteilen in der Gesellschaft „das Sagen" habe. Der Erwerb eines Anteils von 2 % durch einen Gesellschafter, der schon bisher mit 49 % am Stammkapital beteiligt gewesen sei, könne einer Veräußerung des Unternehmens in deren Rechtsfolgen nicht gleichgehalten werden.Das Gericht zweiter Instanz bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Es führte aus, Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG stelle auf eine wesentliche Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten innerhalb einer Gesellschaft als Hauptmieterin ab. Das Gesetz nenne als Beispiel für eine solche Änderung die Veräußerung der Mehrheit der Anteile, sodaß der Vermieter den Hauptmietzins jedenfalls dann anheben dürfe, wenn sonst der niedrige Mietzins mehrheitlich dritten, am ursprünglichen Mietvertrag nicht beteiligten Personen zugutekäme. Der Gesetzgeber halte die Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile für eine derart „starke" Änderung der „Identität der Gesellschaft", daß der Vermieter wie bei Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein Recht auf Mietzinsanhebung haben solle. Eine solche Änderung, die in den Rechtsfolgen einer Veräußerung des Unternehmens gleichkäme, sei nicht gegeben, weil der nunmehrige Mehrheitsgesellschafter lediglich Gesellschaftsanteile anderer Gesellschafter von zusammen 26 % erworben habe. Es sei nicht einzusehen, daß der Vermieter allein deshalb eine Erhöhung des Hauptmietzinses verlangen könne, weil nun ein anderer Gesellschafter nach dem Erwerb von Anteilen in der Gesellschaft „das Sagen" habe. Der Erwerb eines Anteils von 2 % durch einen Gesellschafter, der schon bisher mit 49 % am Stammkapital beteiligt gewesen sei, könne einer Veräußerung des Unternehmens in deren Rechtsfolgen nicht gleichgehalten werden.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist nicht bloß zulässig, sondern auch berechtigt.

Nach § 12a Abs 3 erster Satz MRG darf der Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses (bis zu dem nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag) verlangen, wenn „sich in" der Mieter-Gesellschaft „die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend" ändern.Nach Paragraph 12 a, Absatz 3, erster Satz MRG darf der Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses (bis zu dem nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Betrag) verlangen, wenn „sich in" der Mieter-Gesellschaft „die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend" ändern.

Im Schrifttum wird diese Bestimmung, deren Formulierung nach Ansicht mancher Autoren (so etwa Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 12a MRG Rz 18; vgl dagegen Schauer in GesRZ 1994, 18) mißglückt ist, unterschiedlich ausgelegt:Im Schrifttum wird diese Bestimmung, deren Formulierung nach Ansicht mancher Autoren (so etwa Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 12 a, MRG Rz 18; vergleiche dagegen Schauer in GesRZ 1994, 18) mißglückt ist, unterschiedlich ausgelegt:

Ostheim (Unternehmensveräußerung und Mietzinserhöhung im 3. WÄG, in WoBl 1993, 200) meint, durch die beispielhafte Erwähnung der Veräußerung der Anteilsmehrheit im § 12a Abs 3 MRG habe der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, daß er diesen Vorgang jedenfalls - also unabhängig von allen gesellschaftsrechtlichen Gegebenheiten - als entscheidende Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten behandelt wissen wolle. Eine „Mindestgrenze" sei von ihm damit indes nicht festgelegt worden. Bei der GmbH biete die Berechnung der Anteilsmehrheit im gesetzlichen Regelfall keine Schwierigkeiten. Daß die Stimmenmehrheit unmittelbar entscheidende Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft eröffne, ergebe sich schon aus dem Weisungsrecht der Generalversammlung an die Geschäftsführer.Ostheim (Unternehmensveräußerung und Mietzinserhöhung im 3. WÄG, in WoBl 1993, 200) meint, durch die beispielhafte Erwähnung der Veräußerung der Anteilsmehrheit im Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG habe der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, daß er diesen Vorgang jedenfalls - also unabhängig von allen gesellschaftsrechtlichen Gegebenheiten - als entscheidende Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten behandelt wissen wolle. Eine „Mindestgrenze" sei von

ihm damit indes nicht festgelegt worden. Bei der GmbH biete die Berechnung der Anteilsmehrheit im gesetzlichen Regelfall keine Schwierigkeiten. Daß die Stimmenmehrheit unmittelbar entscheidende Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft eröffne, ergebe sich schon aus dem Weisungsrecht der Generalversammlung an die Geschäftsführer.

Schauer (Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, in GesRZ 1994, 12; ders., Zum gegenwärtigen Diskussionsstand über die entscheidende Änderung der „rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten", in RdW 1994, 168) vertritt die Auffassung, das Tatbestandsmerkmal des § 12a Abs 3 MRG sei erfüllt, wenn es zu einer Änderung jener Person komme, die das wirtschaftliche Risiko für den Erfolg des von der Gesellschaft betriebenen Unternehmens trage und die imstande sei, auf das Geschehen in der Gesellschaft entscheidenden Einfluß auszuüben. Diese Einflußmöglichkeiten müßten gesellschaftsrechtlich begründet sein; ob der Machtträger von seinen Möglichkeiten Gebrauch mache, sei nicht bedeutsam. Die dem Anhebungsrecht des Vermieters zugrundeliegende Wertung sei der Ausgleich zwischen den Interessen der Mietergesellschaft an der Vertragstreue des Vermieters und dem Interesse des durch die mietrechtsgesetzlichen Kündigungsbeschränkungen gebundenen Vermieters an einer Anpassung an geänderte gesetzliche, vor allem aber wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Soweit es um die Übertragung der Anteilsmehrheit gehe, sei die Stimmenmehrheit maßgeblich. Demgemäß könne daher auch der Erwerb einer Minderheitsbeteiligung das Anhebungsrecht auslösen, wenn gerade sie zur entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, vor allem wenn der Erwerb einer Minderheitsbeteiligung dazu führe, daß der Erwerber in Verbindung mit seinem bisherigen Anteil nun die Mehrheit halte (insbesondere GesRZ 1994, 20).Schauer (Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, in GesRZ 1994, 12; ders., Zum gegenwärtigen Diskussionsstand über die entscheidende Änderung der „rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten", in RdW 1994, 168) vertritt die Auffassung, das Tatbestandsmerkmal des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG sei erfüllt, wenn es zu einer Änderung jener Person komme, die das wirtschaftliche Risiko für den Erfolg des von der Gesellschaft betriebenen Unternehmens trage und die imstande sei, auf das Geschehen in der Gesellschaft entscheidenden Einfluß auszuüben. Diese Einflußmöglichkeiten müßten gesellschaftsrechtlich begründet sein; ob der Machtträger von seinen Möglichkeiten Gebrauch mache, sei nicht bedeutsam. Die dem Anhebungsrecht des Vermieters zugrundeliegende Wertung sei der Ausgleich zwischen den Interessen der Mietergesellschaft an der Vertragstreue des Vermieters und dem Interesse des durch die mietrechtsgesetzlichen Kündigungsbeschränkungen gebundenen Vermieters an einer Anpassung an geänderte gesetzliche, vor allem aber wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Soweit es um die Übertragung der Anteilsmehrheit gehe, sei die Stimmenmehrheit maßgeblich. Demgemäß könne daher auch der Erwerb einer Minderheitsbeteiligung das Anhebungsrecht auslösen, wenn gerade sie zur entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, vor allem wenn der Erwerb einer Minderheitsbeteiligung dazu führe, daß der Erwerber in Verbindung mit seinem bisherigen Anteil nun die Mehrheit halte (insbesondere GesRZ 1994, 20).

Tades/Stabentheiner (Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, in ÖJZ 1994, Sonderheft, 14), die der Gesetzwerdung nahestanden, sind der Ansicht, anzuknüpfen sei an den „Machtwechsel" in der Gesellschaft bzw in der juristischen Person.

Reich-Rohrwig (Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, 67; ders., Neuregelung der Geschäftsraum-Hauptmiete, in ecolex 1994, 96) nimmt demgegenüber den Standpunkt ein, entgegen dem Wortlaut des § 12a Abs 3 MRG komme es nach dessen Zweck auf eine Vermögensverschiebung an, die den Nutzen des zum Unternehmen gehörigen Mietrechts mehrheitlich ab dem zur Beurteilung anstehenden Vorgang anderen Personen verschaffe; der Erwerb einer Minderheitenbeteiligung durch einen Mitgesellschafter, durch den er zum Mehrheitsgesellschafter wird, komme einer - wenigstens mehrheitlichen - Unternehmensverwertung nicht gleich.ReichRohrwig (Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, 67; ders., Neuregelung der Geschäftsraum-Hauptmiete, in ecolex 1994, 96) nimmt demgegenüber den Standpunkt ein, entgegen dem Wortlaut des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG komme es nach dessen Zweck auf eine Vermögensverschiebung an, die den Nutzen des zum Unternehmen gehörigen Mietrechts mehrheitlich ab dem zur Beurteilung anstehenden Vorgang anderen Personen verschaffe; der Erwerb einer Minderheitenbeteiligung durch einen Mitgesellschafter, durch den er zum Mehrheitsgesellschafter wird, komme einer - wenigstens mehrheitlichen - Unternehmensverwertung nicht gleich.

Ähnlich äußerte sich auch Grünwald (Unternehmensveräußerung und Änderung der Einflußmöglichkeiten, in JBl 1995, 273), der einer teleologischen Reduktion der in Rede stehenden Bestimmung das Wort redet: Nur jene Fälle einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft seien

angesichts des aus der Bestimmung hervorleuchtenden Zwecks als tatbestandsmäßig zu qualifizieren, die auch mit einer entscheidenden Änderung der Vermögensverhältnisse in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht einhergingen. Demnach sei für das Recht auf „Mietzins-Anpassung" darauf abzustellen, ob der wirtschaftliche Nutzen, den das „billigere Mietrecht" repräsentiere, durch die jeweilige Transaktion nunmehr überwiegend anderen Personen zukomme.

Würth/Zingher (aaO) folgen ohne eigene Stellungnahme offenbar der Position Reich-Rohrwigs (aaO): Eine „praktikable, vernünftige und letztlich dem Willen des Gesetzgebers entsprechende Auslegung" müsse sich an dem vom Gesetz gegebenen Beispiel orientieren, das schon dem Entwurf des Bundeswohnrechtsgesetzes zugrundegelegen sei; maßgeblich sei die Veräußerung der Mehrheit der Anteile, auch wenn sie sukzessive erfolge; dies habe der Gesetzgeber der Unternehmensveräußerung gleichgestellt.

Der erkennende Senat teilt die bereits in den Entscheidungen WoBl 1998, 166 und 169, anklingende, namentlich von Schauer vertretene Ansicht, daß auf die Änderung der Machtverhältnisse in der Gesellschaft abzustellen sei. Wie der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 27. Jänner 1998, 5 Ob 7/98k (= WoBl 1998, 166) aussprach, wollte der Gesetzgeber mit der Formulierung des § 12a Abs 3 erster Satz MRG den „Machtwechsel" in der Gesellschaft erfassen und hat deshalb die (rechtlich unmittelbar manifeste) Veräußerung von Anteilen an der Gesellschaft bewußt als bloßes Beispiel seines umfassenderen Verständnisses der in diesem Zusammenhang bedeutsamen Änderungen genannt. (Noch kurz vorher hatte derselbe Senat in der Entscheidung vom 25. November 1997, 5 Ob 432/97h [= WoBl 1998, 169] die Frage, ob es dabei - was der Gesetzeswortlaut nahelege - auf den Machtwechsel in der Gesellschaft oder auf eine Vermögensverschiebung ankomme, die den Nutzen des zum Unternehmen gehörigen Mietrechts mehrheitlich anderen Personen verschaffe, als noch „in Diskussion" stehend bezeichnet.)Der erkennende Senat teilt die bereits in den Entscheidungen WoBl 1998, 166 und 169, anklingende, namentlich von Schauer vertretene Ansicht, daß auf die Änderung der Machtverhältnisse in der Gesellschaft abzustellen sei. Wie der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 27. Jänner 1998, 5 Ob 7/98k (= WoBl 1998, 166) aussprach, wollte der Gesetzgeber mit der Formulierung des Paragraph 12 a, Absatz 3, erster Satz MRG den „Machtwechsel" in der Gesellschaft erfassen und hat deshalb die (rechtlich unmittelbar manifeste) Veräußerung von Anteilen an der Gesellschaft bewußt als bloßes Beispiel seines umfassenderen Verständnisses der in diesem Zusammenhang bedeutsamen Änderungen genannt. (Noch kurz vorher hatte derselbe Senat in der Entscheidung vom 25. November 1997, 5 Ob 432/97h [= WoBl 1998, 169] die Frage, ob es dabei - was der Gesetzeswortlaut nahelege - auf den Machtwechsel in der Gesellschaft oder auf eine Vermögensverschiebung ankomme, die den Nutzen des zum Unternehmen gehörigen Mietrechts mehrheitlich anderen Personen verschaffe, als noch „in Diskussion" stehend bezeichnet.)

In Auslegung des § 12a Abs 3 MRG stellte der Oberste Gerichtshof im Anschluß an Ostheim (aaO 210) bereits klar (WoBl 1998, 97; 7 Ob 2255/96k; WoBl 1995, 93), daß eine Änderung allein in den rechtlichen oder allein in den wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nicht genüge. Maßgebend sei der schon erwähnte „Machtwechsel". Die Einflußmöglichkeiten des Machtträgers müßten sich aus seiner gesellschaftsrechtlichen Position ergeben; ermögliche ihm diese Stellung, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen, weil deren rechtliche Strukturen keine Handhabe böten, ihn daran wirksam zu hindern, so verfüge er über jene rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, an deren „entscheidende Änderung" die Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG das Recht des Vermieters zur Mietzinsanhebung knüpfe (vgl WoBl 1998, 166 unter Berufung auf Schauer in GesRZ 1994, 16 [18]).In Auslegung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG stellte der Oberste Gerichtshof im Anschluß an Ostheim (aaO 210) bereits klar (WoBl 1998, 97; 7 Ob 2255/96k; WoBl 1995, 93), daß eine Änderung allein in den rechtlichen oder allein in den wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nicht genüge. Maßgebend sei der schon erwähnte „Machtwechsel". Die Einflußmöglichkeiten des Machtträgers müßten sich aus seiner gesellschaftsrechtlichen Position ergeben; ermögliche ihm diese Stellung, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen, weil deren rechtliche Strukturen keine Handhabe böten, ihn daran wirksam zu hindern, so verfüge er über jene rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, an deren „entscheidende Änderung" die Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG das Recht des Vermieters zur Mietzinsanhebung knüpfe vergleiche WoBl 1998, 166 unter Berufung auf Schauer in GesRZ 1994, 16 [18]).

Der Oberste Gerichtshof hat auch bereits mehrfach ausgesprochen (zB WoBl 1998, 169; WoBl 1998, 97 ua), bei einer Personengesellschaft trete die im § 12a Abs 3 MRG der Mietzinsanhebung vorausgesetzte entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Regel erst dann ein, wenn sich die Anteile der persönlich

haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % geändert hätten. Zur Frage, ab wann eine solche entscheidende Änderung bei Kapitalgesellschaften - namentlich bei der GmbH, die gerade in der klein- und mittelständischen Wirtschaft besonders weite Verbreitung gefunden hat - anzunehmen ist, mußte der Oberste Gerichtshof bisher zwar noch nicht abschließend Stellung nehmen, brachte aber den dafür entscheidenden Ansatz in der schon mehrfach zitierten Entscheidung WoBl 1998, 169 mit aller Deutlichkeit zum Ausdruck: Der Hinweis des Gesetzgebers auf das „Paradebeispiel" der Veräußerung der Mehrheitsanteile dürfe nur so verstanden werden, daß von einer „entscheidenden Änderung" erst dann gesprochen werden könne, wenn es zu einem „Kippen der Mehrheitsverhältnisse" komme. Jede Änderung könne nur dann als „entscheidende Änderung" im Sinne des § 12a Abs 3 MRG beurteilt werden, wenn dafür besondere Umstände dargelegt werden, die dessenungeachtet eine solche Änderung herbeiführten.Der Oberste Gerichtshof hat auch bereits mehrfach ausgesprochen (zB WoBl 1998, 169; WoBl 1998, 97 ua), bei einer Personengesellschaft trete die im Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG der Mietzinsanhebung vorausgesetzte entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Regel erst dann ein, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % geändert hätten. Zur Frage, ab wann eine solche entscheidende Änderung bei Kapitalgesellschaften - namentlich bei der GmbH, die gerade in der klein- und mittelständischen Wirtschaft besonders weite Verbreitung gefunden hat - anzunehmen ist, mußte der Oberste Gerichtshof bisher zwar noch nicht abschließend Stellung nehmen, brachte aber den dafür entscheidenden Ansatz in der schon mehrfach zitierten Entscheidung WoBl 1998, 169 mit aller Deutlichkeit zum Ausdruck: Der Hinweis des Gesetzgebers auf das „Paradebeispiel" der Veräußerung der Mehrheitsanteile dürfe nur so verstanden werden, daß von einer „entscheidenden Änderung" erst dann gesprochen werden könne, wenn es zu einem „Kippen der Mehrheitsverhältnisse" komme. Jede Änderung könne nur dann als „entscheidende Änderung" im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG beurteilt werden, wenn dafür besondere Umstände dargelegt werden, die dessenungeachtet eine solche Änderung herbeiführten.

Nach Ansicht des erkennenden Senats müssen diese Erwägungen jedenfalls für die in diesem Verfahren zu beurteilende Rechtsform der GmbH Geltung haben; bei dieser Gesellschaftsform orientieren sich sowohl die Größe des Geschäftsanteils wie auch der Umfang des Stimmrechts an der Höhe der übernommenen Stammeinlage, sodaß die Berechnung der Anteilsmehrheit keinerlei Schwierigkeiten bereitet. Daß die entscheidenden Einflußmöglichkeiten in der GmbH unmittelbar an die Stimmenmehrheit in der Generalversammlung geknüpft sind, macht nicht bloß die Möglichkeit des mit der Majorität der Stimmen ausgestatteten Gesellschafters deutlich, in aller Regel die Geschäftsführer (§ 15 Abs 1 GmbHG) bzw sich selbst zum Geschäftsführer zu bestellen (§ 39 Abs 5 GmbHG) sowie die Bestellung zum Geschäftsführer jederzeit zu widerrufen (§ 16 Abs 1 GmbHG), sondern ergibt sich namentlich auch aus der im § 20 Abs 1 iVm § 39 Abs 1 GmbHG verankerten Befugnis der Gesellschafter, jede Geschäftsführungsangelegenheit initiativ aufzugreifen und den Geschäftsführern mit Beschluß der Generalversammlung verbindliche Weisungen zu erteilen (Kastner/Doralt/Nowotny, Gesellschaftsrecht5 385; Ostheim aaO 213), was der Mehrheitsgesellschafter vermöge seiner Stimmenmehrheit in der Generalversammlung im gesetzlichen Regelfall durchsetzen kann. Schon allein deshalb kann der Mehrheitsgesellschafter die Unternehmenspolitik der Gesellschaft entscheidend beeinflussen. Für den Standpunkt Reich-Rohrwigs (in ecolex 1994, 98), in der Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten sei „eigentlich" die „gesetzliche Vermutung" dafür zu sehen, daß das Unternehmen der Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt mehrheitlich für Rechnung neuer (fremder) Personen geführt werde, bietet der Gesetzeswortlaut - was auch Grünwald (aaO 280), der im Ergebnis mit Reich-Rohrwig weitgehend übereinstimmt, einräumt - keine Anhaltspunkte: Auf die Änderung der „Mehrheit der gewinnberechtigten Anteile" (so Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung 71) stellt das Gesetz gerade nicht ab, knüpft es doch das Zinsanhebungsrecht des Vermieters ganz eindeutig an die Änderung der „Einflußmöglichkeiten", demnach an den Wechsel in der Macht zur Gestaltung der Unternehmenspolitik und damit zum bestimmenden Eingreifen in die Geschicke der Gesellschaft und des von dieser betriebenen Unternehmens. Die Veräußerung der Anteilsmehrheit - im Entwurf des Bundeswohnrechtsgesetzes noch ausschließlicher Anknüpfungspunkt für das Recht zur Zinserhöhung - wurde vom Gesetzgeber zu einem bloßen Beispiel abgewertet: Damit hat dieser zwar ohne Zweifel zum Ausdruck gebracht, daß er die Veräußerung der Anteilsmehrheit jedenfalls als Änderung im Sinne des § 12a Abs 3 MRG verstanden wissen wollte, was sonst bei den gesamthandeigentumsrechtlich konstruierten Personenhandelsgesellschaften (vgl dazu Kastner/Doralt/Nowotny aaO 83) angesichts der für diese geltenden Willensbildungsregeln (§§ 115 f HGB) nicht ohneweiteres anzunehmen wäre, daß jedoch der Vermieter bei jeder entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft - jeweils unter

Bedachtnahme auf deren Rechtsform und den Umfang der Änderung der Verhältnisse - die Anhebung des Mietzinses auf das gesetzlich zulässige Ausmaß verlangen darf. Jedenfalls bei der GmbH ist die entscheidende Änderung der rechtlichen Verhältnisse - wie schon erwähnt - das „Kippen der Mehrheitsverhältnisse", das auch mit dem Anwachsen des Minderheitsanteils eines Gesellschafters auf mehr als 50 % (§ 39 Abs 1 GmbHG) verbunden ist. Das kann nicht zuletzt auch aus dem Konzessivsatz am Ende des § 12a Abs 3 erster Satz MRG abgeleitet werden, nach dem die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschehen muß: Zweifellos tritt danach, wenn eine Person, die bisher nicht Gesellschafter war, zunächst einen Geschäftsanteil von 49 % und in der Folge eine weitere Stammeinlage von 2 % erwirbt, dadurch eine entscheidende Änderung der Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft ein; es wäre aber wohl ein Wertungswiderspruch, wollte man eine solche entscheidende Änderung im Sinne des § 12a Abs 3 MRG verneinen, erwürbe etwa ein Gründungsgesellschafter, der zunächst über einen Geschäftsanteil von 49 % verfügt, später eine weitere Stammeinlage von 2 % hinzu, sodaß er dadurch Mehrheitsgesellschafter würde (§ 75 Abs 2 GmbHG). Es wäre auch nicht einzusehen, das Zinsanhebungsrecht des Vermieters an die Veräußerung der „Mehrheit der Anteile" (zB eines Geschäftsanteils von 51 %) zu knüpfen (was angesichts des im Gesetz angeführten Beispiels nicht bezweifelt werden kann), dem Vermieter dieses Recht hingegen zu verwehren, wenn ein Gesellschafter, der am Stammkapital bisher mit 50 % beteiligt war, eine weitere Stammeinlage von 25 % erwirbt, sodaß er nun über einen Geschäftsanteil von 75 % und damit über jene 3/4-Mehrheit verfügt, die ihn berechtigt, sogar den Gesellschaftsvertrag zu ändern (§ 50 Abs 1 MRG); selbst wenn er alle restlichen Anteile hinzuerwürbe, sodaß er dadurch Alleingesellschafter wäre, wäre ihm dadurch jedoch noch immer nicht die Mehrheit der gewinnberechtigten Anteile veräußert worden, sodaß sich - genau genommen - nicht die Mehrheit dieser Anteile „geändert" hätte (worauf aber Reich-Rohrwig [Mietzinserhöhung, 71; ders; ecolex 1994, 98] abstellt).Nach Ansicht des erkennenden Senats müssen diese Erwägungen jedenfalls für die in diesem Verfahren zu beurteilende Rechtsform der GmbH Geltung haben; bei dieser Gesellschaftsform orientieren sich sowohl die Größe des Geschäftsanteils wie auch der Umfang des Stimmrechts an der Höhe der übernommenen Stammeinlage, sodaß die Berechnung der Anteilsmehrheit keinerlei Schwierigkeiten bereitet. Daß die entscheidenden Einflußmöglichkeiten in der GmbH unmittelbar an die Stimmenmehrheit in der Generalversammlung geknüpft sind, macht nicht bloß die Möglichkeit des mit der Majorität der Stimmen ausgestatteten Gesellschafters deutlich, in aller Regel die Geschäftsführer (Paragraph 15, Absatz eins, GmbHG) bzw sich selbst zum Geschäftsführer zu bestellen (Paragraph 39, Absatz 5, GmbHG) sowie die Bestellung zum Geschäftsführer jederzeit zu widerrufen (Paragraph 16, Absatz eins, GmbHG), sondern ergibt sich namentlich auch aus der im Paragraph 20, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 39, Absatz eins, GmbHG verankerten Befugnis der Gesellschafter, jede Geschäftsführungsangelegenheit initiativ aufzugreifen und den Geschäftsführern mit Beschluß der Generalversammlung verbindliche Weisungen zu erteilen (Kastner/Doralt/Nowotny, Gesellschaftsrecht5 385; Ostheim aaO 213), was der Mehrheitsgesellschafter vermöge seiner Stimmenmehrheit in der Generalversammlung im gesetzlichen Regelfall durchsetzen kann. Schon allein deshalb kann der Mehrheitsgesellschafter die Unternehmenspolitik der Gesellschaft entscheidend beeinflussen. Für den Standpunkt ReichRohrwigs (in ecolex 1994, 98), in der Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten sei „eigentlich" die „gesetzliche Vermutung" dafür zu sehen, daß das Unternehmen der Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt mehrheitlich für Rechnung neuer (fremder) Personen geführt werde, bietet der Gesetzeswortlaut - was auch Grünwald (aaO 280), der im Ergebnis mit Reich-Rohrwig weitgehend übereinstimmt, einräumt - keine Anhaltspunkte: Auf die Änderung der „Mehrheit der gewinnberechtigten Anteile" (so Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung 71) stellt das Gesetz gerade nicht ab, knüpft es doch das Zinsanhebungsrecht des Vermieters ganz eindeutig an die Änderung der „Einflußmöglichkeiten", demnach an den Wechsel in der Macht zur Gestaltung der Unternehmenspolitik und damit zum bestimmenden Eingreifen in die Geschicke der Gesellschaft und des von dieser betriebenen Unternehmens. Die Veräußerung der Anteilsmehrheit - im Entwurf des Bundeswohnrechtsgesetzes noch ausschließlicher Anknüpfungspunkt für das Recht zur Zinserhöhung - wurde vom Gesetzgeber zu einem bloßen Beispiel abgewertet: Damit hat dieser zwar ohne Zweifel zum Ausdruck gebracht, daß er die Veräußerung der Anteilsmehrheit jedenfalls als Änderung im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verstanden wissen wollte, was sonst bei den gesamthandeigentumsrechtlich konstruierten Personenhandelsgesellschaften vergleiche dazu Kastner/Doralt/Nowotny aaO 83) angesichts der für diese geltenden Willensbildungsregeln (Paragraphen 115, f HGB) nicht ohneweiteres anzunehmen wäre, daß jedoch der Vermieter bei jeder entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft - jeweils unter Bedachtnahme auf deren Rechtsform und den Umfang der Änderung der Verhältnisse - die Anhebung des Mietzinses auf das gesetzlich zulässige Ausmaß verlangen darf. Jedenfalls bei der GmbH ist die entscheidende

Änderung der rechtlichen Verhältnisse - wie schon erwähnt - das „Kippen der Mehrheitsverhältnisse“, das auch mit dem Anwachsen des Minderheitsanteils eines Gesellschafters auf mehr als 50 % (Paragraph 39, Absatz eins, GmbHG) verbunden ist. Das kann nicht zuletzt auch aus dem Konzessivsatz am Ende des Paragraph 12 a, Absatz 3, erster Satz MRG abgeleitet werden, nach dem die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschehen muß: Zweifellos tritt danach, wenn eine Person, die bisher nicht Gesellschafter war, zunächst einen Geschäftsanteil von 49 % und in der Folge eine weitere Stammeinlage von 2 % erwirbt, dadurch eine entscheidende Änderung der Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft ein; es wäre aber wohl ein Wertungswiderspruch, wollte man eine solche entscheidende Änderung im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verneinen, erwürbe etwa ein Gründungsgesellschafter, der zunächst über einen Geschäftsanteil von 49 % verfügt, später eine weitere Stammeinlage von 2 % hinzu, sodaß er dadurch Mehrheitsgesellschafter würde (Paragraph 75, Absatz 2, GmbHG). Es wäre auch nicht einzusehen, das Zinsanhebungsrecht des Vermieters an die Veräußerung der „Mehrheit der Anteile“ (zB eines Geschäftsanteils von 51 %) zu knüpfen (was angesichts des im Gesetz angeführten Beispiels nicht bezweifelt werden kann), dem Vermieter dieses Recht hingegen zu verwehren, wenn ein Gesellschafter, der am Stammkapital bisher mit 50 % beteiligt war, eine weitere Stammeinlage von 25 % erwirbt, sodaß er nun über einen Geschäftsanteil von 75 % und damit über jene 3/4-Mehrheit verfügt, die ihn berechtigt, sogar den Gesellschaftsvertrag zu ändern (Paragraph 50, Absatz eins, MRG); selbst wenn er alle restlichen Anteile hinzuerwürbe, sodaß er dadurch Alleingesellschafter wäre, wäre ihm dadurch jedoch noch immer nicht die Mehrheit der gewinnberechtigten Anteile veräußert worden, sodaß sich - genau genommen - nicht die Mehrheit dieser Anteile „geändert“ hätte (worauf aber ReichRohrwig [Mietzinserhöhung, 71; ders; ecolex 1994, 98] abstellt).

Ihm hält Schauer (RdW 1994, 171) auch zu Recht entgegen, dessen Ausführungen zum Gesetzeszweck blieben letztlich widersprüchlich, beziehe er sich doch einerseits auf die „wirtschaftliche Verwertung des Unternehmens“ bzw auf die „Unternehmensveräußerung im weiteren Sinn“, spreche dann aber vom „change of control“ und schließlich wieder von der schon erwähnten „gesetzlichen Vermutung“, daß das Unternehmen mehrheitlich für Rechnung neuer Personen geführt werde. Treffend bemerkt Schauer dazu, wollte man das letztere für maßgeblich halten, so dürfte man nicht auf die Einflußmöglichkeiten, sondern müßte vielmehr auf die Gewinn- und Verlustbeteiligung abstellen, wogegen das Schlagwort vom „change of control“ die Übertragung bestimmender Einflußmöglichkeiten nahelege.

Aber auch Grünwald, der zu dem von Reich-Rohrwig angestrebten Ergebnis durch teleologische Reduktion des § 12a Abs 3 MRG gelangen will und sich dazu (aaO 282 FN 58) auf eine nicht näher belegte Praxis bei der Auslegung des Mietrechtsgesetzes beruft, bleibt die jedenfalls gebotene vertiefte Begründung der Voraussetzungen dieses Auslegungsbehelfs (vgl dazu F. Bydlinski in Rummel, ABGB2 § 7 Rz 7) schuldig. Der Oberste Gerichtshof hat - gerade zur Frage der Mietzinsanpassung (Voraussetzungen der schrittweisen Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 46a Abs 4 MRG) - bereits wiederholt (JBl 1997, 396; immolex 1997, 46 ua) ausgesprochen, die teleologische Reduktion einer gesetzlichen Regelung erfordere den eindeutigen Nachweis des Gesetzeszwecks, an dem sich die (den Gesetzeswortlaut im Ergebnis korrigierende) Auslegung orientieren soll. Gerade im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sei ein solcher Nachweis besonders schwierig zu führen, ließen sich doch den gesetzlichen Regelungen kaum einheitliche Wertungsprinzipien entnehmen. Änderungen des Gesetzes seien meist das Ergebnis mühsam zustandegekommener Kompromisse mit den nahezu notwendig miteinhergehenden Unzulänglichkeiten und Ungereimtheiten, sodaß der Wille des Gesetzgebers nur allzu leicht verfehlt werden könne, wenn sich die Gesetzesauslegung vom Wortlaut entferne.Aber auch Grünwald, der zu dem von ReichRohrwig angestrebten Ergebnis durch teleologische Reduktion des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG gelangen will und sich dazu (aaO 282 FN 58) auf eine nicht näher belegte Praxis bei der Auslegung des Mietrechtsgesetzes beruft, bleibt die jedenfalls gebotene vertiefte Begründung der Voraussetzungen dieses Auslegungsbehelfs vergleiche dazu F. Bydlinski in Rummel, ABGB2 Paragraph 7, Rz 7) schuldig. Der Oberste Gerichtshof hat - gerade zur Frage der Mietzinsanpassung (Voraussetzungen der schrittweisen Anhebung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG) - bereits wiederholt (JBl 1997, 396; immolex 1997, 46 ua) ausgesprochen, die teleologische Reduktion einer gesetzlichen Regelung erfordere den eindeutigen Nachweis des Gesetzeszwecks, an dem sich die (den Gesetzeswortlaut im Ergebnis korrigierende) Auslegung orientieren soll. Gerade im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sei ein solcher Nachweis besonders schwierig zu führen, ließen sich doch den gesetzlichen Regelungen kaum einheitliche Wertungsprinzipien entnehmen. Änderungen des Gesetzes seien meist das Ergebnis mühsam zustandegekommener Kompromisse mit den nahezu notwendig miteinhergehenden Unzulänglichkeiten und Ungereimtheiten, sodaß der Wille des Gesetzgebers nur allzu leicht verfehlt werden könne, wenn sich die Gesetzesauslegung vom Wortlaut entferne.

Der erkennende Senat pflichtet daher Schauer (in GesRZ 1994, 19) bei: 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, wird als Voraussetzung für die Ausübung des Zinsanhebungsbegehrens des Vermieters der Übertragung des Unternehmens im technischen Sinn gleichgehalten. Die Besonderheit der Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG liegt somit bloß 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.Der erkennende Senat pflichtet daher Schauer (in GesRZ 1994, 19) bei: 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, wird als Voraussetzung für die Ausübung des Zinsanhebungsbegehrens des Vermieters der Übertragung des Unternehmens im technischen Sinn gleichgehalten. Die Besonderheit der Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG liegt somit bloß 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 Sinne des § 12a Abs 3 MRG ist demgemäß auch darin zu erblicken, daß ein Gesellschafter, der bislang lediglich einen Minderheitsanteil hielt, infolge Erwerbs von Stammeinlagen anderer Gesellschafter nunmehr mit mehr als 50 % am Stammkapital beteiligt ist und damit über die Stimmenmehrheit verfügt (vgl Schauer in GesRZ 1994, 20).Eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ist demgemäß auch darin zu erblicken, daß ein Gesellschafter, der bislang lediglich einen Minderheitsanteil hielt, infolge Erwerbs von Stammeinlagen anderer Gesellschafter nunmehr mit mehr als 50 % am Stammkapital beteiligt ist und damit über die Stimmenmehrheit verfügt vergleiche Schauer in GesRZ 1994, 20).

§ 12a Abs 3 MRG fordert auch eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten. In der Regel werden beide Erfordernisse gleichzeitig erfüllt sein. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten können allerdings bei Umschichtungen im Konzern, aber auch bei Begründung und Auflassung von Treuhandverhältnissen voneinander abweichen (Ostheim aaO 210). Die beklagte Partei hat auch vorgebracht, die Ehegattinnen der beiden Wirtschaftstreuhänder, die Gesellschafterinnen der beklagten Gesellschaft sind, seien durch mündliche Treuhandverträge und „Verpflichtungsverhältnisse innerhalb der Familie" gebunden. Auf dieses Vorbringen gingen die Vorinstanzen ihrer Rechtsansicht folgend nicht näher ein; eine Prüfung dieses Vorbringens ist indes aus nachstehenden Erwägungen entbehrlich:Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG fordert auch eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten. In der Regel werden beide Erfordernisse gleichzeitig erfüllt sein. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten können allerdings bei Umschichtungen im Konzern, aber auch bei Begründung und Auflassung von Treuhandverhältnissen voneinander abweichen (Ostheim aaO 210). Die beklagte Partei hat auch vorgebracht, die Ehegattinnen der beiden Wirtschaftstreuhänder, die Gesellschafterinnen der beklagten Gesellschaft sind, seien durch mündliche Treuhandverträge und „Verpflichtungsverhältnisse innerhalb der Familie" gebunden. Auf dieses Vorbringen gingen die Vorinstanzen ihrer Rechtsansicht folgend nicht näher ein; eine Prüfung dieses Vorbringens ist indes aus nachstehenden Erwägungen entbehrlich:

Ein gegebenenfalls zwischen dem Wirtschaftstreuhänder, der nun Mehrheitsgesellschafter ist, und dessen Ehegattin bestehendes Treuhandverhältnis, das - abgesehen davon, daß § 29 Abs 2 Z 6 WTBO anordnet, die Gesellschafter müßten ihre Rechte im eigenen Namen und für eigene Rechnung innehaben und die treuhändige Übertragung und Ausübung von Gesellschaftsrechten sei unzulässig und bewirke den Widerruf der Anerkennung der Gesellschaft - ebenso wie die Verpflichtung des Treuhänders, den Geschäftsanteil nach Beendigung der Treuhandschaft an den Treugeber zu übertragen, nicht dem Formgebot des § 76 Abs 2 GmbHG unterläge und auch zwischen Eheleuten formfrei wäre (SZ 65/82; SZ 61/153 uva; Lessiak in GesRZ 1988, 223), mag zwar bewirkt haben, daß der Mehrheitsgesellschafter bereits vor dem Erwerb der Stammeinlage seiner Ehegattin (von 24 %) dieselben wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft entfalten konnte wie nach deren Erwerb, jedoch verfügte der (nunmehrige) Mehrheitsgesellschafter durch den Erwerb dieser Stammeinlage erst über eine Beteiligung von 49 % am Stammkapital. Die entscheidende Änderung der Einflußmöglichkeiten trat erst mit der Abtretung des Geschäftsanteils des weiteren Wirtschaftstreuhänders, der diesen vom ursprünglichen Mieter erworben hatte, an den

Mehrheitsgesellschafter ein. Die beklagte Partei hat kein Vorbringen dahin erstattet, daß die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten des Mehrheitsgesellschafters trotz des Erwerbs dieser Stammeinlage und der damit - zumindest nominell - verbundenen Anteils- und Stimmenmehrheit keine entscheidende Änderung erfahren hätten. Sie hat lediglich vorgetragen, der ursprüngliche Mieter sei durch ein Abtretungsanbot gebunden gewesen, doch hat dieser nach den Feststellungen der Vorinstanzen seinen Geschäftsanteil (2 %) am 22. Dezember 1989 an den weiteren Wirtschaftstreuhänder abgetreten; die beklagte Partei hat aber nicht auch vorgebracht, daß dieser - in welcher Weise immer - gebunden gewesen wäre, sodaß sich die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten trotz der Veräußerung des Anteils an den Mehrheitsgesellschafter nicht entscheidend geändert hätten. Es bedarf deshalb keiner Prüfung der Fragen, ob zwischen dem Mehrheitsgesellschafter und dessen Ehegattin entgegen § 29 Abs 2 Z 6 WTBO ein Treuhandverhältnis bestanden habe bzw ob das „Abtretungsanbot" des ursprünglichen Mieters in Notariatsaktsform erklärt worden sei (vgl dazu WBl 1994, 313; WBl 1992, 374; SZ 53/60 uva).Ein gegebenenfalls zwischen dem Wirtschaftstreuhänder, der nun Mehrheitsgesellschafter ist, und dessen Ehegattin bestehendes Treuhandverhältnis, das - abgesehen davon, daß Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer 6, WTBO anordnet, die Gesellschafter müßten ihre Rechte im eigenen Namen und für eigene Rechnung innehaben und die treuhändige Übertragung und Ausübung von Gesellschaftsrechten sei unzulässig und bewirke den Widerruf der Anerkennung der Gesellschaft - ebenso wie die Verpflichtung des Treuhänders, den Geschäftsanteil nach Beendigung der Treuhandschaft an den Treugeber zu übertragen, nicht dem Formgebot des Paragraph 76, Absatz 2, GmbHG unterläge und auch zwischen Eheleuten formfrei wäre (SZ 65/82; SZ 61/153 uva; Lessiak in GesRZ 1988, 223), mag zwar bewirkt haben, daß der Mehrheitsgesellschafter bereits vor dem Erwerb der Stammeinlage seiner Ehegattin (von 24 %) dieselben wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft entfalten konnte wie nach deren Erwerb, jedoch verfügte der (nunmehrige) Mehrheitsgesellschafter durch den Erwerb dieser Stammeinlage erst über eine Beteiligung von 49 % am Stammkapital. Die entscheidende Änderung der Einflußmöglichkeiten trat erst mit der Abtretung des Geschäftsanteils des weiteren Wirtschaftstreuhänders, der diesen vom ursprünglichen Mieter erworben hatte, an den Mehrheitsgesellschafter ein. Die beklagte Partei hat kein Vorbringen dahin erstattet, daß die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten des Mehrheitsgesellschafters trotz des Erwerbs dieser Stammeinlage und der damit - zumindest nominell - verbundenen Anteils- und Stimmenmehrheit keine entscheidende Änderung erfahren hätten. Sie hat lediglich vorgetragen, der ursprüngliche Mieter sei durch ein Abtretungsanbot gebunden gewesen, doch hat dieser nach den Feststellungen der Vorinstanzen seinen Geschäftsanteil (2 %) am 22. Dezember 1989 an den weiteren Wirtschaftstreuhänder abgetreten; die beklagte Partei hat aber nicht auch vorgebracht, daß dieser - in welcher Weise immer - gebunden gewesen wäre, sodaß sich die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten trotz der Veräußerung des Anteils an den Mehrheitsgesellschafter nicht entscheidend geändert hätten. Es bedarf deshalb keiner Prüfung der Fragen, ob zwischen dem Mehrheitsgesellschafter und dessen Ehegattin entgegen Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer 6, WTBO ein Treuhandverhältnis bestanden habe bzw ob das „Abtretungsanbot" des ursprünglichen Mieters in Notariatsaktsform erklärt worden sei vergleiche dazu WBl 1994, 313; WBl 1992, 374; SZ 53/60 uva).

Durch die vom Erstgericht festgestellten Änderungen der Beteiligungsverhältnisse trat demnach eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der beklagten Gesellschaft ein, sodaß das auf Bezahlung der Hauptmietzinserhöhung gerichtete Klagebegehren dem Grunde nach berechtigt ist. Dem steht auch die Einwendung der beklagten Partei, ihr stehe ein im Mietvertrag vom Vermieter zugesichertes Weitergaberecht zu, nicht entgegen, geht doch ein solches Recht im Zweifel nicht auf den Nachmann über, sondern wird durch einmalige Ausnützung konsumiert (Würth/Zingher aaO § 12 MRG Rz 2 mwN). Nach den vorinstanzlichen Feststellungen gab der ursprüngliche Mieter seine Bestandrechte aufgrund des Mietvertrages vom 13. Mai 1974 an die beklagte Partei weiter, womit das Weitergaberecht bereits konsumiert war. Den Bestimmungen des Mietvertrags ist nicht zu entnehmen, daß das Weitergaberecht ausnahmsweise auch dem Nachmieter ungeschmälert zustehen sollte; auch entsprechendes Vorbringen in dieser Richtung hat die beklagte Partei nicht erstattet.Durch die vom Erstgericht festgestellten Änderungen der Beteiligungsverhältnisse trat demnach eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der beklagten Gesellschaft ein, sodaß das auf Bezahlung der Hauptmietzinserhöhung gerichtete Klagebegehren dem Grunde nach berechtigt ist. Dem steht auch die Einwendung der beklagten Partei, ihr stehe ein im Mietvertrag vom Vermieter zugesichertes Weitergaberecht zu, nicht entgegen, geht doch ein solches Recht im Zweifel nicht auf den Nachmann über, sondern wird durch einmalige Ausnützung konsumiert (Würth/Zingher aaO Paragraph 12, MRG Rz 2 mwN). Nach den vorinstanzlichen Feststellungen gab der ursprüngliche Mieter seine Bestandrechte aufgrund des Mietvertrages vom 13. Mai 1974 an die beklagte Partei weiter,

womit das Weitergaberecht bereits konsumiert war. Den Bestimmungen des Mietvertrags ist nicht zu entnehmen, daß das Weitergaberecht ausnahmsweise auch dem Nachmieter ungeschmälert zustehen sollte; auch entsprechendes Vorbringen in dieser Richtung hat die beklagte Partei nicht erstattet.

In Stattgebung der Revision der klagenden Partei ist deshalb mit Zwischenurteil auszusprechen, daß das Klagebegehren dem Grunde nach zu Recht besteht; ein Endurteil konnte deshalb nicht gefällt werden, weil Feststellungen, die die Höhe der begehrten Mietzinsanhebung rechfertigten, von den Vorinstanzen nicht getroffen wurden.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 393 Abs 4 ZPO.Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 393, Absatz 4, ZPO.

Textnummer

E52103

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0010OB00226.98M.0929.000

Im RIS seit

29.10.1998

Zuletzt aktualisiert am

21.06.2012

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