jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/11/25 5Ob432/97h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. Mag.Marcus W*****, und 2. S*****, *****, beide vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Mag.Christian Weimann, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin Brüder H***** (KG), *****, vertreten durch Heller/Pitzal/Pitzal, Rechtsanwälte KEG in Wien, wegen §§ 37 Abs 1, Z 8, 46a Abs 4 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Juni 1997, GZ 40 R 324/97m-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 21.März 1997, GZ 49 Msch 1/97f-9, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. Mag.Marcus W*****, und 2. S*****, *****, beide vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Mag.Christian Weimann, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin Brüder H***** (KG), *****, vertreten durch Heller/Pitzal/Pitzal, Rechtsanwälte KEG in Wien, wegen Paragraphen 37, Absatz eins,, Ziffer 8,, 46a Absatz 4, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Juni 1997, GZ 40 R 324/97m-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 21.März 1997, GZ 49 Msch 1/97f-9, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind seit 1990 Miteigentümer der Liegenschaft mit dem Haus *****, und zwar der Erstantragsteller zu 1/4, die Zweitantragstellerin zu 3/4. Die Antragsgegnerin, eine Kommanditgesellschaft, ist Hauptmieterin der im genannten Haus gelegenen Geschäftslokale top VII und top VIII.Die Antragsteller sind seit 1990 Miteigentümer der Liegenschaft mit dem Haus *****, und zwar der Erstantragsteller zu 1/4, die Zweitantragstellerin zu 3/4. Die Antragsgegnerin, eine Kommanditgesellschaft, ist Hauptmieterin der im genannten Haus gelegenen Geschäftslokale top römisch VII und top römisch VIII.

Das Mietverhältnis bezüglich des Geschäftslokales top VII gründet sich auf einen Mietvertrag vom 6.11.1959, den die Antragsgegnerin - damals noch eine OHG - mit den damaligen Eigentümern des Hauses *****, abgeschlossen hatte. Dieses Mietverhältnis begann am 1.11.1959.Das Mietverhältnis bezüglich des Geschäftslokales top römisch VII gründet

sich auf einen Mietvertrag vom 6.11.1959, den die Antragsgegnerin - damals noch eine OHG - mit den damaligen Eigentümern des Hauses *****, abgeschlossen hatte. Dieses Mietverhältnis begann am 1.11.1959.

Mit Mietvertrag vom 23.3.1967 mietete die Antragsgegnerin von den damaligen Eigentümern des Hauses *****, auch noch das Geschäftslokal top VIII. Das Mietverhältnis begann am 1.4.1967, wobei der Mieterin gestattet wurde, auf eigene Kosten einen Durchbruch in das daneben gelegene Geschäftslokal top VII vorzunehmen.Mit Mietvertrag vom 23.3.1967 mietete die Antragsgegnerin von den damaligen Eigentümern des Hauses *****, auch noch das Geschäftslokal top römisch VIII. Das Mietverhältnis begann am 1.4.1967, wobei der Mieterin gestattet wurde, auf eigene Kosten einen Durchbruch in das daneben gelegene Geschäftslokal top römisch VII vorzunehmen.

Die Antragsgegnerin existierte seit 1931 als Offene Handelsgesellschaft. Seit 1958 waren Irmgard H*****, Peter H*****, Dieter H***** und Rainer H***** deren persönlich haftende Gesellschafter. Im Jahr 1973 schied Irmgard H***** als Gesellschafterin aus. Der Gesellschafter Peter H***** starb am 22.9.1990. Seine Witwe Dr.Felicitas H***** war Alleinerbin und trat auf Grund der Einantwortungsurkunde vom 27.11.1991 als Kommanditistin mit einer Vermögenseinlage von S 20.000,-- in die Antragsgegnerin ein, worauf das Handelsgericht Wien auf Grund eines Antrages vom 15.1.1992 am 1.6.1992 zu FN 1780v folgende Eintragungen in das Firmenbuch bewilligte:

Ausscheiden des persönlich haftenden Gesellschafters Peter H*****, Eintragung der Dr.Felicitas H***** als Kommanditistin mit einer Vermögenseinlage von S 20.000,-- und Änderung der Rechtsform in eine Kommanditgesellschaft.

Weitere Änderungen in der Rechtsform der Antragsgegnerin oder bei ihren Gesellschaftern traten bis jetzt nicht ein.

Auf Grund dieses unbekämpft feststehenden Sachverhalts stellten die Antragsteller unter Berufung auf§ 46a Abs 4 MRG zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien, dann gemäß§ 40 Abs 2 MRG beim Erstgericht den Antrag, es möge festgestellt werden, daßAuf Grund dieses unbekämpft feststehenden Sachverhalts stellten die Antragsteller unter Berufung auf Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien, dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG beim Erstgericht den Antrag, es möge festgestellt werden, daß

1.) durch die geschilderten gesellschaftsrechtlichen Vorgänge eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft im Sinne des 12a Abs 3 MRG erfolgte, und1.) durch die geschilderten gesellschaftsrechtlichen Vorgänge eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft im Sinne des 12a Absatz 3, MRG erfolgte, und

2.) für die Bestandobjekte top Nr. VII und top Nr. VIII im Haus *****, der vorgeschriebene Hauptmietzins von 150,-- pro m2 (gemeint ist: in der Endstufe der begehrten Fünfzehntel-Anhebung) angemessen sei.2.) für die Bestandobjekte top Nr. römisch VII und top Nr. römisch VIII im Haus *****, der vorgeschriebene Hauptmietzins von 150,-- pro m2 (gemeint ist: in der Endstufe der begehrten Fünfzehntel-Anhebung) angemessen sei.

Hilfsweise sollte festgestellt werden, welcher Hauptmietzins für die genannten Bestandobjekte angemessen ist.

Das Erstgericht wies diesen Sachantrag ab. Es vertrat den Rechtsstandpunkt, daß durch das Ausscheiden von zwei der vier persönlich haftenden Gesellschafter nach Mietvertragsabschluß und durch den Eintritt einer Gesellschafterin als Kommanditistin noch keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft eingetreten sei. Die Kommanditistin sei als Alleinerbin einer der beiden ausgeschiedenen Gesellschafter in die Gesellschaft eingetreten. Eine Veräußerung von Gesellschaftsanteilen liege nicht vor. Die beiden verbliebenen persönlich haftenden Gesellschafter würden nach wie vor einen beherrschenden Einfluß auf die Gesellschaft ausüben, sodaß sich die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nicht geändert hätten. Da es zu keinem "Machtwechsel" in der Gesellschaft gekommen sei, sei der Tatbestand des 12a Abs 3 MRG nicht erfüllt.Das Erstgericht wies diesen Sachantrag ab. Es vertrat den Rechtsstandpunkt, daß durch das Ausscheiden von zwei der vier persönlich haftenden Gesellschafter nach Mietvertragsabschluß und durch den Eintritt einer Gesellschafterin als Kommanditistin noch keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft eingetreten sei. Die Kommanditistin sei als Alleinerbin einer der beiden ausgeschiedenen Gesellschafter in die Gesellschaft eingetreten. Eine Veräußerung von Gesellschaftsanteilen liege nicht vor. Die beiden verbliebenen persönlich haftenden Gesellschafter würden nach wie vor einen beherrschenden Einfluß auf die Gesellschaft ausüben, sodaß sich die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nicht geändert hätten. Da es zu keinem "Machtwechsel" in der Gesellschaft gekommen sei, sei der Tatbestand des 12a Absatz 3, MRG nicht erfüllt.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Vorauszuschicken sei, daß sowohl die Antragsteller in ihrem den Sachantrag begründenden Tatsachenvorbringen als auch das Erstgericht offenkundig von einer jeweils gleichteiligen Beteiligung der jeweiligen persönlich haftenden Gesellschafter an der Mieter-Gesellschaft ausgegangen seien. Auch dem Rekursvorbringen sei erkennbar diese Annahme zugrunde gelegen. Strittig sei ausschließlich die Frage, ob durch die in der Mieter-Gesellschaft nach Abschluß der Mietverträge (1958 und 1967) eingetretenen Änderungen eine solche entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 MRG erfolgte, die die Vermieter zur Mietzinserhöhung gemäß § 46a Abs 4 MRG berechtigt.Vorauszuschicken sei, daß sowohl die Antragsteller in ihrem den Sachantrag begründenden Tatsachenvorbringen als auch das Erstgericht offenkundig von einer jeweils gleichteiligen Beteiligung der jeweiligen persönlich haftenden Gesellschafter an der Mieter-Gesellschaft ausgegangen seien. Auch dem Rekursvorbringen sei erkennbar diese Annahme zugrunde gelegen. Strittig sei ausschließlich die Frage, ob durch die in der Mieter-Gesellschaft nach Abschluß der Mietverträge (1958 und 1967) eingetretenen Änderungen eine solche entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG erfolgte, die die Vermieter zur Mietzinserhöhung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG berechtigt.

Anknüpfungspunkt für den Anhebungstatbestand des § 46a Abs 4 MRG sei gemäß Z 1 dieser Gesetzesbestimmung der "Machtwechsel" im Sinn des § 12a Abs 3 MRG (vgl 5 Ob 11/96 mit Hinweis auf Tades/Stabentheiner, Das 3. WÄG, ÖJZ/Sonderheft 1A/94, 15).Anknüpfungspunkt für den Anhebungstatbestand des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG sei gemäß Ziffer eins, dieser Gesetzesbestimmung der "Machtwechsel" im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG vergleiche 5 Ob 11/96 mit Hinweis auf Tades/Stabentheiner, Das 3. WÄG, ÖJZ/Sonderheft 1A/94, 15).

Das Rekursgericht schließe sich der Rechtsansicht an, daß erst dann, wenn eine Anteilsänderung von mehr als 50 % erfolgte, die in § 12a Abs 3 MRG geforderte entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten angenommen werden könne (vgl auch Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung 71). Eine solche mehr als 50 %-ige Anteilsänderung sei aber in der Mieter-Gesellschaft bis jetzt nicht eingetreten: Gemäß § 12a Abs 3 MRG, auf welchen § 46 Abs 4 Z 1 MRG verweise, müsse die zur Mietzinserhöhung berechtigende entscheidende Änderung zwar nicht auf einmal geschehen, doch seien Anteilsänderungen nicht doppelt zu rechnen. Maßgeblich sei, wie sich die Gesellschaft nach Eintritt der letzten (und entscheidenden) Änderung gegenüber der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses darstellt. Ausgehend von einer Beteiligung der ursprünglich vier persönlich haftenden Gesellschafter zu je einem Viertel sei durch das Ausscheiden einer persönlich haftenden Gesellschafterin (Irmgard H***** im Jahr 1973) sowie den Tod eines zweiten persönlich haftenden Gesellschafters (Peter H***** im Jahr 1990) und anschließenden Eintritt seiner Erbin Dr.Felicitas H***** als Kommanditistin mit einer Vermögenseinlage von S 20.000,-- eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten von höchstens 50 % eingetreten, und zwar unabhängig davon, nach welchen Kriterien man die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten beurteile (Gewinnbeteiligung, Kapitalbeteiligung oder Stimmrecht). Es spiele deshalb auch keine Rolle, ob der Eintritt eines Erben als Gesamtrechtsnachfolger in die Geschäftsanteile eines Gesellschafters bzw in die Gesellschaft überhaupt geeignet wäre, die Rechtsfolgen des § 12a Abs 3 MRG auszulösen.Das Rekursgericht schließe sich der Rechtsansicht an, daß erst dann, wenn eine Anteilsänderung von mehr als 50 % erfolgte, die in Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG geforderte entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten angenommen werden könne vergleiche auch Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung 71). Eine solche mehr als 50 %-ige Anteilsänderung sei aber in der Mieter-Gesellschaft bis jetzt nicht eingetreten: Gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, auf welchen Paragraph 46, Absatz 4, Ziffer eins, MRG verweise, müsse die zur Mietzinserhöhung berechtigende entscheidende Änderung zwar nicht auf einmal geschehen, doch seien Anteilsänderungen nicht doppelt zu rechnen. Maßgeblich sei, wie sich die Gesellschaft nach Eintritt der letzten (und entscheidenden) Änderung gegenüber der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses darstellt. Ausgehend von einer Beteiligung der ursprünglich vier persönlich haftenden Gesellschafter zu je einem Viertel sei durch das Ausscheiden einer persönlich haftenden Gesellschafterin (Irmgard H***** im Jahr 1973) sowie den Tod eines zweiten persönlich haftenden Gesellschafters (Peter H***** im Jahr 1990) und anschließenden Eintritt seiner Erbin Dr.Felicitas H***** als Kommanditistin mit einer Vermögenseinlage von S 20.000,-- eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten von höchstens 50 % eingetreten, und zwar unabhängig davon, nach welchen Kriterien man die rechtlichen und wirtschaftlichen

Einflußmöglichkeiten beurteile (Gewinnbeteiligung, Kapitalbeteiligung oder Stimmrecht). Es spiele deshalb auch keine Rolle, ob der Eintritt eines Erben als Gesamtrechtsnachfolger in die Geschäftsanteile eines Gesellschafters bzw in die Gesellschaft überhaupt geeignet wäre, die Rechtsfolgen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auszulösen.

Das Mietzinsanhebungsbegehren der Antragsteller bestehe somit schon deshalb nicht zu Recht, weil die von § 46a Abs 4 Z 1 MRG unter Hinweis auf § 12a Abs 3 MRG geforderte entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft durch die von den Antragstellern aufgezeigten Änderungen nicht erfolgt sei.Das Mietzinsanhebungsbegehren der Antragsteller bestehe somit schon deshalb nicht zu Recht, weil die von Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer eins, MRG unter Hinweis auf Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG geforderte entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft durch die von den Antragstellern aufgezeigten Änderungen nicht erfolgt sei.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß - soweit überblickbar - eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, in welchem Ausmaß (50 % oder darüber) eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten eingetreten sein muß, um den Anhebungstatbestand des § 46a Abs 4 Z 1 MRG (sowie des § 12a Abs 3 MRG) zu erfüllen. Gleiches gelte für die Rechtsfrage, wie einzelne für sich noch nicht entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen sind (§ 12a Abs 3 Satz 1 MRG).Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß - soweit überblickbar - eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, in welchem Ausmaß (50 % oder darüber) eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten eingetreten sein muß, um den Anhebungstatbestand des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer eins, MRG (sowie des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG) zu erfüllen. Gleiches gelte für die Rechtsfrage, wie einzelne für sich noch nicht entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen sind (Paragraph 12 a, Absatz 3, Satz 1 MRG).

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertreten die Antragsteller den Standpunkt, daß die aufgezeigten Änderungen in der Mieter-Gesellschaft (Ausscheiden zweier persönlich haftender Gesellschafter aus einer Vier-Mann-OHG, Eintritt einer neuen Gesellschafterin als Kommanditistin, Änderung der Rechtsform der Gesellschaft von OHG in eine KG) sehr wohl als "Machtwechsel" zu werten seien. Das ergebe sich schon daraus, daß nunmehr jeder der beiden in der Gesellschaft verbliebenen persönlich haftenden Gesellschafter auf Grund seines auf 50 % angewachsenen Anteils jegliche Beschlußfassung blockieren könne; auf der anderen Seite lägen nunmehr alle Verwaltungsmaßnahmen, auch die der außerordentlichen Verwaltung, in den Händen von nur mehr zwei Gesellschaftern. Aus der Sicht des Vermieters stelle sich die Sache so dar, daß ihm zwei persönlich haftende Vertragspartner abhanden gekommen seien. Es sei daher nicht sachgerecht, die Mietzinsanhebungsmöglichkeit strikt an die Veräußerung von mehr als 50 % der Gesellschaftsanteile zu binden. Auch der Gesetzgeber habe eine solche Änderung nur als eine von mehreren Möglichkeiten eines Machtwechsels in der Gesellschaft vorgesehen. Schließlich sei zu berücksichtigen, daß sich eine 50 %-ige Änderung bei den Gesellschaftsanteilen schon allein dadurch ergeben habe, daß zwei der vier persönlich haftenden Gesellschafter aus der OHG ausgeschieden sind. Der Eintritt einer Kommanditistin, der auch gewisse rechtliche und wirtschaftliche Einflußmöglichkeiten zukommen, habe dann zu einer zusätzlichen Änderung in der Gesellschaft geführt.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Sachbeschluß im Sinn einer Stattgebung des Sachantrages abzuändern.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, den angefochtenen Sachbeschluß zu bestätigen.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht primär angeführten Grund zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Zutreffend sind beide Vorinstanzen davon ausgegangen, daß das Mietzinsanhebungsbegehren der Antragsgegner nur unter den Voraussetzungen des § 46a Abs 4 MRG gerechtfertigt sein könnte. Ein unmittelbar auf § 12a Abs 3 MRG gestütztes Anhebungsbegehren würde daran scheitern, daß dieser Tatbestand nur Änderungen in der Mieter-Gesellschaft erfaßt, die nach dem 1.10.1993 eingetreten sind (§ 46a Abs 1 MRG); eine Veräußerung des Unternehmens iSd § 12a Abs 1 MRG liegt (ohne daß die Möglichkeit einer rückwirkenden Anwendung dieser Gesetzesbestimmung

überhaupt zu prüfen wäre) bei der Umwandlung der Unternehmensinhaberin von einer OHG in eine KG nicht vor (vgl MietSlg 41.235).Zutreffend sind beide Vorinstanzen davon ausgegangen, daß das Mietzinsanhebungsbegehren der Antragsgegner nur unter den Voraussetzungen des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG gerechtfertigt sein könnte. Ein unmittelbar auf Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG gestütztes Anhebungsbegehren würde daran scheitern, daß dieser Tatbestand nur Änderungen in der Mieter-Gesellschaft erfaßt, die nach dem 1.10.1993 eingetreten sind (Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG); eine Veräußerung des Unternehmens iSd Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG liegt (ohne daß die Möglichkeit einer rückwirkenden Anwendung dieser Gesetzesbestimmung überhaupt zu prüfen wäre) bei der Umwandlung der Unternehmensinhaberin von einer OHG in eine KG nicht vor vergleiche MietSlg 41.235).

Auch die Fünfzehntelanhebung des Mietzinses nach § 46a Abs 4 MRG setzt allerdings - neben anderen Kriterien - eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten (in der Mieter-Gesellschaft) "im Sinne des § 12a Abs 3 MRG" voraus. Damit ist klargestellt, daß nur eine entscheidende Änderung in der Mieter-Gesellschaft, wie sie nach ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung etwa mit der Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile einhergeht, zur Anhebung des Mietzinses führen kann; andererseits muß die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschehen (§ 12a Abs 3 Satz 1 MRG). Es genügt, wenn gesellschaftsrechtlich relevante Vorgänge sukzessive zu einer "entscheidenden" Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft geführt haben. Ob die Regelung des § 12a Abs 3 MRG auch Änderungen erfaßt, die sich im Weg der Gesamtrechtsnachfolge vollzogen haben (idS immolex 1997, 38/24 (obiter); Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, 90 f; Schauer, Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 13 ff; Ostheim, Unternehmensveräußerung und Mietzinserhöhung im 3. WÄG, WoBl 1993, 200 ff; Grünwald, Unternehmensveräußerung und "entscheidende" Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, JBl 1995, 273 ff; Kerres/Freytag. Die mietrechtlichen Folgen von Unternehmensgründungen nach § 12a MRG, ÖJZ 1995, 533 ff; Paul Doralt, Mietzinserhöhung nach § 12a MRG bei Änderung des Unternehmens-Rechtsträgers, aber unveränderten wirtschaftlichen und rechtlichen Einflußmöglichkeiten, WoBl 1997, 215 ff) ist hier nicht zu entscheiden, weil sich zeigen wird, daß es im konkreten Fall an einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft fehlt.Auch die Fünfzehntelanhebung des Mietzinses nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG setzt allerdings - neben anderen Kriterien - eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten (in der Mieter-Gesellschaft) "im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG" voraus. Damit ist klargestellt, daß nur eine entscheidende Änderung in der Mieter-Gesellschaft, wie sie nach ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung etwa mit der Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile einhergeht, zur Anhebung des Mietzinses führen kann; andererseits muß die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschehen (Paragraph 12 a, Absatz 3, Satz 1 MRG). Es genügt, wenn gesellschaftsrechtlich relevante Vorgänge sukzessive zu einer "entscheidenden" Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft geführt haben. Ob die Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auch Änderungen erfaßt, die sich im Weg der Gesamtrechtsnachfolge vollzogen haben (idS immolex 1997, 38/24 (obiter); Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, 90 f; Schauer, Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 13 ff; Ostheim, Unternehmensveräußerung und Mietzinserhöhung im 3. WÄG, WoBl 1993, 200 ff; Grünwald, Unternehmensveräußerung und "entscheidende" Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, JBl 1995, 273 ff; Kerres/Freytag. Die mietrechtlichen Folgen von Unternehmensgründungen nach Paragraph 12 a, MRG, ÖJZ 1995, 533 ff; Paul Doralt, Mietzinserhöhung nach Paragraph 12 a, MRG bei Änderung des Unternehmens-Rechtsträgers, aber unveränderten wirtschaftlichen und rechtlichen Einflußmöglichkeiten, WoBl 1997, 215 ff) ist hier nicht zu entscheiden, weil sich zeigen wird, daß es im konkreten Fall an einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft fehlt.

Wie die Änderung bei einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts in der Rechtsposition eines Geschäftslokal-Mieters beschaffen sein muß, die den Vermieter zur Anhebung des Mietzinses berechtigt, ist in der Literatur umstritten. Einigkeit besteht nur insofern, als die im Gesetz ausdrücklich erwähnte Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile einerseits als typische, andererseits als grundsätzlich ausreichende Tatbestandsvoraussetzung für eine Mietzinsanhebung zu verstehen ist (vgl Ostheim aaO, 210; Schauer, Zum gegenwärtigen Diskussionsstand über die entscheidende Änderung der "rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten" [§ 12a Abs 3 MRG], RdW 1994, 168 ff; Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Rz 7 zu§ 12a MRG). Der Gesetzeswortlaut, der die Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile nur als Beispiel für eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft nennt, läßt freilich

keinen Zweifel daran offen, daß auch andere Änderungen die Tatbestandsvoraussetzungen einer Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG erfüllen können. Ob es dabei (was der Gesetzeswortlaut nahelegen würde) in erster Linie auf den "Machtwechsel" in der Gesellschaft ankommt (Tades/Stabentheiner, dasWie die Änderung bei einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts in der Rechtsposition eines Geschäftslokal-Mieters beschaffen sein muß, die den Vermieter zur Anhebung des Mietzinses berechtigt, ist in der Literatur umstritten. Einigkeit besteht nur insofern, als die im Gesetz ausdrücklich erwähnte Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile einerseits als typische, andererseits als grundsätzlich ausreichende Tatbestandsvoraussetzung für eine Mietzinsanhebung zu verstehen ist vergleiche Ostheim aaO, 210; Schauer, Zum gegenwärtigen Diskussionsstand über die entscheidende Änderung der "rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten" [§ 12a Absatz 3, MRG], RdW 1994, 168 ff; Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Rz 7 zu Paragraph 12 a, MRG). Der Gesetzeswortlaut, der die Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile nur als Beispiel für eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft nennt, läßt freilich keinen Zweifel daran offen, daß auch andere Änderungen die Tatbestandsvoraussetzungen einer Mietzinsanhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG erfüllen können. Ob es dabei (was der Gesetzeswortlaut nahelegen würde) in erster Linie auf den "Machtwechsel" in der Gesellschaft ankommt (Tades/Stabentheiner, das

3. Wohnrecht- änderungsgesetz, ÖJZ-Sonderheft, 13; idS auch Schauer aaO; MietSlg 46/28; immolex 1997, 38/24; EWr I/12/83; 7 Ob 169/97x) oder auf eine Vermögensverschiebung, die den Nutzen des zum Unternehmen gehörigen Mietrechts mehrheitlich anderen Personen verschafft (idS mit unterschiedlicher Nuancierung Reich-Rohrwig aaO und Grünwald aaO), ist noch in Diskussion. Für beide Fälle muß jedoch der Hinweis des Gesetzgebers auf das Paradebeispiel der Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile so verstanden werden, daß von einer "entscheidenden" Änderung in der Regel erst gesprochen werden kann, wenn es zu einem Kippen des Mehrheitsverhältnisses gekommen ist. Jede andere Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft (juristischen Person) bedürfte der Darlegung besonderer Umstände, um sie als "entscheidend" iSd § 12a Abs 3 MRG qualifizieren zu können.3. Wohnrecht- änderungsgesetz, ÖJZ-Sonderheft, 13; idS auch Schauer aaO; MietSlg 46/28; immolex 1997, 38/24; EWr I/12/83; 7 Ob 169/97x) oder auf eine Vermögensverschiebung, die den Nutzen des zum Unternehmen gehörigen Mietrechts mehrheitlich anderen Personen verschafft (idS mit unterschiedlicher Nuancierung Reich-Rohrwig aaO und Grünwald aaO), ist noch in Diskussion. Für beide Fälle muß jedoch der Hinweis des Gesetzgebers auf das Paradebeispiel der Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile so verstanden werden, daß von einer "entscheidenden" Änderung in der Regel erst gesprochen werden kann, wenn es zu einem Kippen des Mehrheitsverhältnisses gekommen ist. Jede andere Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft (juristischen Person) bedürfte der Darlegung besonderer Umstände, um sie als "entscheidend" iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG qualifizieren zu können.

Im konkreten Fall sind derartige Umstände nicht zu erkennen. Zu einem Machtwechsel in einer Personengesellschaft des Handelsrechts, in der - soweit sie dem gesetzlichen Modell folgt - das Mehrheitsprinzip für unternehmerische Entscheidungen nicht gilt, könnte es streng genommen nur bei einem vollständigen Gesellschafterwechsel kommen (vgl Ostheim aaO, 211 f; Schauer, RdW 1994, 170); bei einer KG wäre, bedenkt man die auf außerordentliche Geschäfte beschränkten Mitwirkungsrechte eines Kommanditisten, zumindest die Auswechslung der Komplementäre zu fordern. Der Gesetzgeber hat jedoch auch bei diesen Gesellschaftern die Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile als ausreichend angesehen, eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten zu bewirken. Diese Unstimmigkeit ist, wie schon das Rekursgericht erkannte, nur so zu überbrücken, daß bei einer Personengesellschaft der eine Mietzinsanhebung rechtfertigende Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG (§ 46a Abs 4 Z 1 MRG) in der Regel nur dann erfüllt ist, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % geändert haben.Im konkreten Fall sind derartige Umstände nicht zu erkennen. Zu einem Machtwechsel in einer Personengesellschaft des Handelsrechts, in der - soweit sie dem gesetzlichen Modell folgt - das Mehrheitsprinzip für unternehmerische Entscheidungen nicht gilt, könnte es streng genommen nur bei einem vollständigen Gesellschafterwechsel kommen vergleiche Ostheim aaO, 211 f; Schauer, RdW 1994, 170); bei einer KG wäre, bedenkt man die auf außerordentliche Geschäfte beschränkten Mitwirkungsrechte eines Kommanditisten, zumindest die Auswechslung der Komplementäre zu fordern. Der Gesetzgeber hat jedoch auch bei diesen Gesellschaftern die Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile als ausreichend angesehen, eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten zu bewirken. Diese Unstimmigkeit ist, wie schon das

Rekursgericht erkannte, nur so zu überbrücken, daß bei einer Personengesellschaft der eine Mietzinsanhebung rechtfertigende Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG (Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer eins, MRG) in der Regel nur dann erfüllt ist, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % geändert haben.

Zu einer solchen Verschiebung der Anteilsmehrheit ist es im konkreten Fall noch nicht gekommen, und zwar unabhängig davon, ob man den Gesellschaftsanteil mit unternehmerischer Entscheidungsmacht oder Gewinnbeteiligung verknüpft. Vergleicht man jene Gesellschaft, die den Mietvertrag abschloß, mit jener, die jetzt im Genuß der Mietrechte am Geschäftslokal steht, ist keine Änderung der Beteiligungen zu erkennen, die mehr als 50 % ausmacht. Auch die der Witwe eines verstorbenen Gesellschafters gemäß § 139 Abs 1 Satz 2 HGB eingeräumte Stellung einer Kommanditistin hat die Verschiebung der Anteilsverhältnisse nicht vergrößert, sondern dazu geführt, daß sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten jener persönlich haftenden Gesellschafter, die von Anfang an an der Mieter-Gesellschaft beteiligt waren, in geringerem Ausmaß verändert haben.Zu einer solchen Verschiebung der Anteilsmehrheit ist es im konkreten Fall noch nicht gekommen, und zwar unabhängig davon, ob man den Gesellschaftsanteil mit unternehmerischer Entscheidungsmacht oder Gewinnbeteiligung verknüpft. Vergleicht man jene Gesellschaft, die den Mietvertrag abschloß, mit jener, die jetzt im Genuß der Mietrechte am Geschäftslokal steht, ist keine Änderung der Beteiligungen zu erkennen, die mehr als 50 % ausmacht. Auch die der Witwe eines verstorbenen Gesellschafters gemäß Paragraph 139, Absatz eins, Satz 2 HGB eingeräumte Stellung einer Kommanditistin hat die Verschiebung der Anteilsverhältnisse nicht vergrößert, sondern dazu geführt, daß sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten jener persönlich haftenden Gesellschafter, die von Anfang an an der Mieter-Gesellschaft beteiligt waren, in geringerem Ausmaß verändert haben.

Zu Recht hat daher das Rekursgericht beim vorliegenden Sachverhalt eine Anhebung des Mietzinses mangels Erfüllung der in § 46a Abs 4 Z 1 MRG normierten Tatbestandsvoraussetzung abgelehnt, ohne noch auf weitere Tatbestandsvoraussetzungen einzugehen.Zu Recht hat daher das Rekursgericht beim vorliegenden Sachverhalt eine Anhebung des Mietzinses mangels Erfüllung der in Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer eins, MRG normierten Tatbestandsvoraussetzung abgelehnt, ohne noch auf weitere Tatbestandsvoraussetzungen einzugehen.

Anmerkung

E48410 05A04327

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00432.97H.1125.000

Dokumentnummer

JJT_19971125_OGH0002_0050OB00432_97H0000_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