jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/5/31 5Ob95/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.05.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Elfriede R***, Fabrikantin, 4906 Eberschwang, vertreten durch Dr.Walter Hasibeder, Rechtsanwalt in Ried im Innkreis, gegen die Antragsgegnerin prot. Firma Werner B***, Textilunternehmen, 5024 Salzburg, Griesgasse 27, vertreten durch Dr.Lukas Wolff, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses gemäß § 12 Abs 3 MRG infolge der Revisionsrekurse beider Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgerichtes vom 23.Juli 1987, GZ 33 R 1000/86-65, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 27.Oktober 1986, GZ 10 Msch 1/84-61, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

1.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin wird zurückgewiesen.

2.

Hingegen wird dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin Folge gegeben und der angefochtene Beschluß dahin abgeändert, daß der erstgerichtliche Sachbeschluß wieder hergestellt wird.

3. Die Parteien haben die Verfahrenskosten selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Hauses

Griesgasse Nr. 27 in Salzburg. Sie begehrt vom Erstgericht - nachdem der Magistrat der Stadt Salzburg innerhalb der Frist von drei Monaten ab Antragstellung keine Entscheidung getroffen hatte (ON 1, 36 und 44) - die Angemessenheit des Hauptmietzinses für das von der prot. Firma Werner B***, Textilunternehmen, in diesem Haus gemietete Geschäftslokal mit Wirkung ab 1.Oktober 1983 mit monatlich S 23.100,-- (inklusive 10 % Umsatzsteuer) festzustellen. Mit Wirkung vom 2.August 1983 hätten Dr.Georg Florenz T*** als Komplementär und dessen Mutter Marianne T*** als Kommanditistin die Firma Werner B***, Textilunternehmen in Salzburg, übernommen und den Unternehmensgegenstand geändert. Sämtliche bisher vorhandenen Komplementäre und Kommanditisten seien ausgeschieden. Es liege daher eine Rechtsnachfolge im Sinne des § 12 Abs 3 MRG vor. Überdies liege der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Transaktion in der Verwertung der Mietrechte.

Die Antragsgegnerin beantragt Abweisung des Begehrens mit der Begründung, ein Gesellschafterwechsel bewirke weder eine Auflösung des bisherigen Bestandverhältnisses noch die Veräußerung eines Unternehmens durch den Hauptmieter. Die Identität des Unternehmens bleibe vielmehr beibehalten.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin ab. Es stellte hiezu folgenden Sachverhalt fest:

Im Jahre 1946 schloß Werner B*** als Mieter mit Otto S*** als Vermieter einen Mietvertrag über das im Haus Griesgasse 27 in Salzburg gelegene Magazin samt anschließenden Geschäftslokal. Werner B*** verkaufte darin die von ihm in Bürmoos produzierten Seidenstoffe. Am 16.Juni 1947 wurde sein Unternehmen als Einzelunternehmen in das Handelsregister unter Firma Werner B***, Textilunternehmen Salzburg, eingetragen. Nach dem Tod des Werner B*** am 11.November 1951 wurde dessen Nachlaß der Witwe Elisabeth B*** und den beiden Kindern Brigitta K*** und Miriana B*** eingeantwortet. Diese führten das Unternehmen als offene Handelsgesellschaft unter derselben Firma weiter. Mit 5.August 1968 wurde der bisherige Prokurist dieses Unternehmens, Rudolf K***, als Gesellschafter dieser offenen Handelsgesellschaft eingetragen. Die Seidenstoffabrik in Bürmoos war zu diesem Zeitpunkt bereits aufgelöst. Nach Abverkauf noch vorhandener Lagerstoffe wurde das Geschäft als Boutique mit modischem Sortiment weitergeführt. Am 18. November 1969 wurde die offene Handelsgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft mit Elisabeth B*** als Kommanditistin und den persönlich haftenden Gesellschaftern Brigitta K***, Miriana B*** und Rudolf K*** umgewandelt.

Die früheren Hauseigentümer Otto S*** und später Franz K*** kannten die Umwandlung des Einzelunternehmens in Gesellschaften, wandten dagegen nichts ein und nahmen den von der Firma Werner B*** gezahlten Mietzins unbeanstandet an. Auch die Antragstellerin, die im Mai 1977 die Liegenschaft erwarb, nahm weiterhin den von der Antragsgegnerin gezahlten Mietzins unbeanstandet an. Mit Vertrag vom 26.Juli 1982 verkaufte Elisabeth B*** ihr Kommanditeinlage von S 27.000,-- um S 200.000,-- an Marianne T***. Mit Vertrag vom 8.April 1983 verkauften die Komplementäre Brigitta K***, Miriana B*** und Rudolf K*** ihre Gesellschaftsanteile samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör an den neuen Komplementär Dr.Georg Florenz T*** um S 750.000,--. Die Firma wurde nicht geändert. In dem Geschäft werden nun Trachtendirndl, Stoffe und Tücher sowie Röcke und Blusen im Trachtenstil verkauft. Im Zuge der Errichtung der genannten Verträge wurde über die Mietrechte nicht gesprochen.

Der angemessene monatliche Hauptmietzins betrüge S 18.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß durch die Umwandlung des Einzelunternehmens in eine OHG bzw. später KG diese Gesellschaften in die Mietrechte des Werner B*** eingetreten seien und dem die jeweiligen Vermieter konkludent zugestimmt hätten. Der neue Gesellschafterwechsel sei keine Unternehmensveräußerung.

Gegen diese Entscheidung erhob die Antragstellerin Rekurs mit dem Antrag, die Angemessenheit des Hauptmietzinses mit monatlich S 23.100,-- festzustellen. Mieter seien die Erben nach Werner B*** auch nach Aufnahme eines anderen Komplementärs (Rudolf K***) geblieben. Die Veräußerung der Gesellschaftsanteile durch alle diese Mieter sei als Unternehmensveräußerung nach § 12 Abs 3 MRG zu qualifizieren. Überdies liege ein Umgehungsgeschäft vor, weil der Zweck der Veräußerung der Gesellschaftsanteile nicht in der Übertragung eines ident fortzuführenden Unternehmens gewesen sei, sondern damit die Erwerber die den Erben nach Werner B*** zustehenden Mietrechte ausüben könnten. Selbst wenn man zur Ansicht gelangte, daß dadurch ein Kündigungstatbestand verwirklicht wäre, müsse es den Vermietern freistehen, sich auf § 12 Abs 3 MRG als dem gelinderen Mittel zu berufen.

Das Rekursgericht änderte den erstgerichtlichen Sachbeschluß dahin ab, daß es den angemessenen Hauptmietzins mit monatlich S 19.800,-- (inkl. Umsatzsteuer) ab 1.Oktober 1983 feststellte. Es kam zu diesem Ergebnis auf Grund folgender rechtlicher Erwägungen:

Ist ein Mietvertrag mit einer Personenhandelsgesellschaft geschlossen, so werden nicht bestimmte Personen Vertragspartner des Vermieters, sondern die jeweiligen Inhaber des Unternehmens. Ein Wechsel von Gesellschaftern, selbst aller, sei daher auf das Mietverhältnis ohne Einfluß. In der hier zu beurteilenden Rechtssache sei aber der Mietvertrag mit dem Einzelkaufmann Werner B*** abgeschlossen worden. Nach seinem Tod seien die Mietrechte auf seine Erben im Wege der Gesamtrechtsfolge übergegangen. Diese führten das Unternehmen in Form einer OHG weiter. Dadurch sei aber nicht die offene Handelsgesellschaft Mieter geworden, sondern die Erben seien weiter Mieter geblieben, wenn auch zunächst Personalunion zwischen den Erben einerseits und den Gesellschaftern der OHG andererseits bestanden hätte. Die Annahme des von der Firma Werner B*** gezahlten Mietzinses durch die jeweiligen

Hauseigentümer, denen die Gesellschaftsgründung und Gesellschaftsumwandlung bekannt gewesen sei, bedinge allein nicht eine stillschweigende Zustimmung des Vermieters zum Mieterwechsel, weil der Bestandgeber nicht berechtigt sei, die von einem Dritten angebotene Mietzinszahlung abzulehnen (z.B. MietSlg 33.173). Im Zeitpunkt der Veräußerung der Gesellschaftsanteile an Marianne T*** und Dr.Georg Florenz T*** seien noch die seinerzeitigen Erben Mieter der Geschäftsräumlichkeiten gewesen. Wenngleich die Kommanditgesellschaft durch diesen Gesellschafterwechsel ihre Identität nicht geändert habe, so seien doch die Anteile daran von den Erben als Mieter der Betriebsräumlichkeiten veräußert worden, sodaß damit auch die Mietrechte an die neuen Gesellschafter gemäß § 12 Abs 3 MRG übergegangen seien (vgl. MietSlg 23.393). Dieser Übergang der Mietrechte im Zuge der Veräußerung der Gesellschaftsanteile bringe es aber mit sich, daß die Antragstellerin als Vermieterin nunmehr von der Gesellschaft, deren jeweilige Gesellschafter nun Träger der Mietrechte geworden seien, auch den angemessenen Mietzins nach § 12 Abs 3 MRG verlangen darf. Die Antragsgegnerin sei daher zur Zahlung des vom Erstgericht als angemessen ermittelten und auch vom Rekursgericht als so befundenen Mietzinses verpflichtet.

Gegen diesen Beschluß richten sich die Revisionsrekurse

a) der Antragstellerin insoweit, als der angemessene Mietzins nicht mit S 23.100,-- (inkl. Umsatzsteuer) monatlich festgestellt wurde;

b) der Antragsgegnerin insoweit, als nicht der erstgerichtliche Sachbeschluß bestätigt wurde, wegen Nichtigkeit, Aktenwidrigkeit, Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit den Anträgen, die Entscheidung des Rekursgerichtes im Sinne der Rekurserklärungen abzuändern.

Die Antragsgegnerin begehrt primär die Zurückweisung des Revisionsrekurses der Antragstellerin; im übrigen begehren beide Parteien, dem Rechtsmittel der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist unzulässig, derjenige der Antragsgegnerin berechtigt.

1. Zum Revisionsrekurs der Antragstellerin:

Zutreffend verweist die Antragsgegnerin in der Beantwortung des Revisionsrekurses der Antragstellerin darauf, daß hinsichtlich der Abweisung des S 19.800,-- (inkl. Umsatzsteuer) übersteigenden Begehrens auf Feststellung weiteren angemessenen Hauptmietzinses von monatlich S 3.300,-- gleichlautende Entscheidungen des Erstgerichtes und des Rekursgerichtes - wenn auch mit je anderer

Begründung - vorliegen und demnach insoweit (Argument: "Soweit" im § 37 Abs 3 Z 18 letzter Satz MRG) gegen den Sachbeschluß der zweiten Instanz ein weiterer Rekurs an den Obersten Gerichtshof unzulässig ist, wenn ihn nicht das Rekursgericht wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache für zulässig erklärt. Da das Rekursgericht einen solchen Ausspruch nicht machte und dieser auch nicht nachgetragen werden kann (MietSlg 37.530), war der Revisionsrekurs der Antragstellerin zurückzuweisen.

2. Zum Revisionsrekurs der Antragsgegnerin:

Als Nichtigkeitsgrund wird eine angeblich widersprüchliche Argumentation des Rekursgerichtes geltend gemacht. Dadurch wird aber kein Nichtigkeitsgrund dargestellt. Ob die Begründung des Rekursgerichtes ausreichend und richtig ist, wird vielmehr im Verlauf der Behandlung der anderen Rechtsmittelgründe zu prüfen sein. Auch der unsystematisch im Rahmen der Rechtsrüge geltend gemachte Nichtigkeitsgrund der Unzulässigkeit des Rechtsweges, weil die Antragstellerin die Bestätigung der Schlichtungsstelle über deren Nichtentscheidung erst im Zuge des Verfahrens vorgelegt habe, ist nicht zielführend. Fest steht, daß die Schlichtungsstelle keine Entscheidung traf. Die spätere Vorlage der diesbezüglichen Bestätigung - tatsächlich war Unterbleiben einer Entscheidung der Schlichtungsstelle schon früher außer Streit gestellt worden - schadet nicht.

Die behauptete Aktenwidrigkeit ist gleichfalls nicht gegeben; entgegen den Ausführungen in der Rechtsmittelschrift hat das Rekursgericht in seiner Argumentation ausdrücklich darauf Rücksicht genommen, daß einzelne Gesellschafter auch Erben nach Werner B*** waren, der Gesellschafter Rudolf K*** jedoch nicht. Aktenwidrig ist daher nicht die Begründung der rekursgerichtlichen Entscheidung, sondern die Darstellung des diesbezüglichen Rekursgrundes in der Rechtsmittelschrift.

Mangelhaft wäre das Verfahren des Rekursgerichtes nur dann, wenn es gegen Verfahrensvorschriften verstoßen oder

die Aufnahme relevanter Beweise unterlassen hätte. Derartiges wird primär von der Antragsgegnerin nicht aufgezeigt. Soweit sich die Antragsgegnerin bei Ausführung dieses Rekursgrundes mit dem Problem beschäftigt, wer nun Mieter des streitgegenständlichen Geschäftslokales ist und ob dabei ein Mangel der Stoffsammlung zu einer entscheidungswesentlichen Frage gegeben ist, wird dies bei Beurteilung der Rechtsrüge behandelt werden.

Die Rechtsrüge ist aber berechtigt.

Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen und führt der Erwerber das erworbene Unternehmen im Mietgegenstand weiter, so gehen die Hauptmietrechte am Mietgegenstand und die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses auf den Erwerber des Unternehmens über, wogegen der Vermieter in einem solchen Fall berechtigt ist, vom Erwerber des Unternehmens und der Mietrechte eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf den für den Mietgegenstand angemessenen Betrag zu begehren (§ 12 Abs 3 MRG). Ob dieses von der Antragstellerin gestellte Begehren berechtigt ist, muß innerhalb des vom Parteienvorbringen und - wegen des im außerstreitigen Verfahren nach dem MRG herrschenden, allerdings durch § 37 Abs 3 Z 12 MRG eingeschränkten, Untersuchungsgrundsatzes - durch Verfahrensergebnisse abgesteckten Tatsachenrahmens geprüft werden, demnach in diesem Fall durch die Behandlung der Problemkreise, welchen Einfluß es auf das Begehren der Antragstellerin hat,

a) wenn ein Mietverhältnis bereits vor dem letzten Gesellschafterwechsel mit der Kommanditgesellschaft bzw. der vorher bestandenen offenen Handelsgesellschaft zustande gekommen war,

b) wenn dies nicht der Fall war, also die Erben nach Werner B*** ab Universalsukzession in dessen Mietrechte weiter Mieter geblieben waren oder

c) wenn in Wahrheit gar kein Unternehmern veräußert wurde, sondern durch die Veräußerung der Gesellschaftsanteile lediglich die Übertragung der Mietrechte verschleiert werden sollte. Im letztgenannten Fall läge keine Unternehmensveräußerung vor. Der in § 12 Abs 3 Satz 1 MRG geregelte Mietrechtsübergang könnte daher mangels Verwirklichung eines wesentlichen Tatbestandmerkmales nicht eintreten und das Begehren der Antragstellerin wäre schon deshalb abzuweisen (siehe Fenyves in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz 321 f mwN in FN 240; Gabler in ImmZ 1986, 167 ff und 351). Entgegen der von der Antragstellerin vertretenen Rechtsmeinung hat sie in einem solchen Fall kein Wahlrecht zwischen der Kündigung und dem gelinderen Mittel des Begehrens nach angemessenen Mietzins. Sind die Voraussetzungen des § 12 Abs 3 MRG nicht gegeben, so kann der Vermieter schon wegen des mit seinen früheren Vertragspartner aufrechtbleibenden Bestandverhältnisses demjenigen Dritten, der nunmehr in den Bestandräumlichkeiten ein Unternehmen betreibt, ein Mietverhältnis nicht aufzwingen. Eine offene Handelsgesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft sind zwar nicht selbst Rechtspersönlichkeit, sondern Träger der ihr zustehenden Rechte und Pflichten sind die Gesellschafter zur gesamten Hand, doch können sie gemäß § 124 HGB bzw. § 161 Abs 2 HGB unter ihrer Firma Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen. Sie sind demnach keine juristischen Personen, haben aber ein solches Ausmaß von Selbständigkeit, daß sie im Rechtsverkehr wie juristische Personen auftreten können (EvBl 1964/13). Waren nun nach dem Tod des Werner B***, mit dem seinerzeit der Mietvertrag abgeschlossen worden war, die auf Elisabeth B***, Brigitta K*** und Miriana B*** im Erbweg übergegangenen Mietrechte in der Folge auch auf die von ihnen gebildete und später um einen weiteren Komplementär (Rudolf K***) erweiterte OHG und wiederum später in eine KG umgewandelte Personengesellschaft durch konkludentes Verhalten des Vermieters übergegangen, so stellte der bloße Gesellschafterwechsel, auf den sich die Antragstellerin beruft, keine Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 MRG dar. Wurde nämlich der Mietvertrag über ein Geschäftslokal mit einer Personengesellschaft abgeschlossen, so muß mangels anderer Vereinbarung der Parteiwille dahin angenommen werden, daß als Bestandnehmer immer der jeweilige Unternehmensinhaber anzusehen ist (Gabler, Immobilienzeitung ImmZ 1986, 170; SZ 52/130; Schauer, JBl 1985, 268; 5 Ob 161/86). Ein solches konkludentes Verhalten ist zwar nicht, wie das Erstgericht meinte, in der unbeanstandeten Annahme des von der Gesellschaft bezahlten Mietzinses an die Liegenschaftseigentümer zu sehen, worauf das Rekursgericht unter Berufung auf MietSlg 26.159 zutreffend hinwies. Es liegen aber Beweisergebnisse vor, die auf ein solches konkludentes Verhalten der Hauseigentümer (siehe Beilagen ./12 und ./13) ebenso hindeuten wie das Vorbringen der Antragstellerin in ihrem Antrag selbst. Feststellungen darüber sind jedoch entbehrlich, weil - wie im folgenden gezeigt wird - auch im gegenteiligen Fall das Begehren der Antragstellerin nicht berechtigt ist.

Sind schließlich die Erben nach Werner B*** Mieter des Geschäftslokales geblieben, in dem zunächst die OHG und

später die KG ihr Unternehmen betrieb, so stellt der festgestellte zuletzt stattgefundene Gesellschafterwechsel ebenfalls keine Grundlage für das Begehren der Antragstellerin dar. In der bereits zitierten Entscheidung 5 Ob 161/86 verneinte der Oberste Gerichtshof eine Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 MRG dann, wenn eine OHG in dem von den Gesellschaftern gemieteten Geschäftslokal ein Unternehmen betreibt und ein Gesellschafterwechsel (hier:

Neuaufnahme von Komplementären; die bisherigen Komplementäre werden Kommanditisten) eintritt, mit der auch auf den hier zu beurteilenden Fall zutreffenden (siehe Gesetzestext: Veräußert der Hauptmieter das von ihm im Mietobjekt betriebene Unternehmen) Begründung, daß die das Unternehmen betreibende Gesellschaft nicht Hauptmieterin sei. In dem hier zu beurteilenden Fall werden zwar Gesellschaftsrechte von Mietern aufgegeben, doch ändert dies nichts daran, daß keine Unternehmensveräußerung in der in § 12 Abs 3 MRG definierten Weise gegeben ist (siehe 5 Ob 559/87), wonach derartiges nicht gegeben ist, wenn der Mieter einen Geschäftsanteil an der das Unternehmen betreibenden Gesellschaft (dort: GmbH) veräußert, weil sich dadurch die Identität der Gesellschaft nicht ändert. Dies gilt nach 5 Ob 161/86 auch für Personengesellschaften. Eine die Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG ausschließende Veräußerung von Gesellschaftsanteilen an einer GesellschaftmbH durch den Mieter an einen Dritten (1 Ob 530/86), die der Oberste Gerichtshof im Zusammenhang mit der Beurteilung der Berechtigung einer solchen Aufkündigung unter Hinweis auf MietSlg 23.393 als Unternehmensveräußerung bezeichnete, ist keine solche im Sinne des § 12 Abs 3 MRG.

Zuletzt ist noch zu prüfen, ob nicht die jüngst erfolgte erweiterte Auslegung der Bestimmung des § 12 Abs 3 MRG (6 Ob 624/86), der zunächst auf Mietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten des MRG begründet wurden, nur dann anzuwenden ist, wenn die Unternehmensveräußerung nach dem Inkrafttreten des MRG stattgefunden hat, während derartige Rechtsvorgänge vor dem genannten Zeitpunkt nach der alten Rechtslage zu beurteilen sind (MietSlg 36.279/12; Fenyves in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 319 und 325, insbesondere Fußnote 259), eine andere als die oben dargestellte Beurteilung erfordert. Nach der genannten Entscheidung ist es, um die auf Beseitigung gespaltener Mietverhältnisse gerichtete Absicht des Gesetzgebers bei Schaffung des § 12 Abs 3 MRG zu verwirklichen, notwendig, diese Gesetzesbestimmung so auszulegen, daß der Mietrechtsübergang nach § 12 Abs 3 MRG auch dann eintritt, wenn das Unternehmen samt den der Ausübung nach dazugehörenden Mietrechten nach dem Inkrafttreten des MRG abermals veräußert wird. Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben, weil die Kommanditgesellschaft, deren Identität durch den Gesellschafterwechsel nicht berührt wird, das Unternehmen weiter betreibt.

Aus den dargestellten Gründen war daher der erstgerichtliche Beschluß wieder herzustellen, ohne daß es ergänzender Feststellungen bedurfte.

Die Entscheidung über die Verfahrenskosten gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG.

Anmerkung

E14190

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00095.87.0531.000

Dokumentnummer

JJT_19880531_OGH0002_0050OB00095_8700000_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