

TE OGH 2025/10/30 5Ob156/25i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.10.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. M*, 2. D*, 3. M*, 4. D*, 5. D*, 6. M*, 7. M*, 8. G*, 9. W* Gesellschaft m.b.H., FN *, alle vertreten durch Mag. Franz Podovsovník, Rechtsanwalt in Wien gegen die Antragsgegnerin, B* OG, FN *, wegen § 12a Abs 3 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Juli 2025, GZ 39 R 85/25a-25, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. M*, 2. D*, 3. M*, 4. D*, 5. D*, 6. M*, 7. M*, 8. G*, 9. W* Gesellschaft m.b.H., FN *, alle vertreten durch Mag. Franz Podovsovník, Rechtsanwalt in Wien gegen die Antragsgegnerin, B* OG, FN *, wegen Paragraph 12 a, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Juli 2025, GZ 39 R 85/25a-25, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsteller sind Miteigentümer einer Liegenschaft. Die Antragsgegnerin ist Mieterin des Objekts Top 7 in dem darauf errichteten Haus und betreibt dort eine Rechtsanwaltskanzlei.

[2] Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist die Frage, ob der Eintritt eines neuen Gesellschafters in die Antragsgegnerin und der anschließende pensionierungsbedingte Austritt eines anderen Gesellschafters als entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Antragsgegnerin zu werten ist und den Mietzinsanhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG auslöst. [2] Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist die Frage, ob der Eintritt eines neuen Gesellschafters in die Antragsgegnerin und der anschließende pensionierungsbedingte Austritt eines anderen Gesellschafters als entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Antragsgegnerin zu werten ist und den Mietzinsanhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auslöst.

[3] Das Erstgericht verneinte dies und wies den Antrag auf Feststellung der Wirksamkeit einer mit Schreiben der Antragsteller vom 14. 12. 2020 vorgenommenen Anhebung des Hauptmietzinses nach § 12a Abs 3 MRG ab. [3] Das Erstgericht verneinte dies und wies den Antrag auf Feststellung der Wirksamkeit einer mit Schreiben der Antragsteller vom 14. 12. 2020 vorgenommenen Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ab.

[4] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[5] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[6] 1. § 12a Abs 3 erster Satz MRG gibt dem Vermieter das Recht zur Anhebung des Mietzinses, wenn sich bei der Mietergesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ändern. Zur Anwendung dieser Bestimmung wird nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die sogenannte Machtwechseltheorie vertreten (5 Ob 196/13d; 5 Ob 127/17p; 5 Ob 155/18g; 5 Ob 173/18d; 5 Ob 195/19s je mwN). Maßgeblich ist danach, ob auf Mieterseite ein Machtwechsel in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht eingetreten ist. Dieser setzt eine Änderung der Einflussmöglichkeit innerhalb der betroffenen Mietergesellschaft voraus, die kumulativ sowohl für den rechtlichen als auch für den wirtschaftlichen Bereich gegeben sein muss (vgl RS0069560). Der Erwerber muss eine Rechtsstellung erlangen, die es erlaubt, mit gesellschaftsrechtlichen Mitteln die Geschicke der Gesellschaft so zu bestimmen, als hätte er das von der Gesellschaft betriebene Unternehmen selbst erworben (5 Ob 173/18d; vgl RS0111297). Ein derartiger Machtwechsel wird grundsätzlich dann bejaht, wenn es zum „Kippen der Mehrheitsverhältnisse“ gekommen ist (RS0111167; 5 Ob 155/18g; 5 Ob 195/19s), wobei die jüngere, als gefestigt anzusehende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs nun die Ansicht vertritt, dass ein Kippen der Mehrheitsverhältnisse den Machtwechsel zwar indiziert, die konkreten Auswirkungen aber jeweils im Einzelfall zu prüfen sind (5 Ob 127/17g; 5 Ob 173/18d; 5 Ob 195/19s; RS0125715). Allgemein gilt, dass die Möglichkeit zur Einflussnahme gesellschaftsrechtlich begründet sein muss (RS0069558 [T5]; 5 Ob 155/18g). Allfällige interne Absprachen zwischen den Gesellschaften sind daher jedenfalls solange nicht maßgeblich (5 Ob 155/18g; RS0111297 [T4]), als sie nicht im Sinn des § 12a Abs 3 letzter Satz MRG der Umgehung dienen (1 Ob 19/04g; 5 Ob 155/18g). [6] 1. Paragraph 12 a, Absatz 3, erster Satz MRG gibt dem Vermieter das Recht zur Anhebung des Mietzinses, wenn sich bei der Mietergesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ändern. Zur Anwendung dieser Bestimmung wird nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die sogenannte Machtwechseltheorie vertreten (5 Ob 196/13d; 5 Ob 127/17p; 5 Ob 155/18g; 5 Ob 173/18d; 5 Ob 195/19s je mwN). Maßgeblich ist danach, ob auf Mieterseite ein Machtwechsel in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht eingetreten ist. Dieser setzt eine Änderung der Einflussmöglichkeit innerhalb der betroffenen Mietergesellschaft voraus, die kumulativ sowohl für den rechtlichen als auch für den wirtschaftlichen Bereich gegeben sein muss (vergleiche RS0069560). Der Erwerber muss eine Rechtsstellung erlangen, die es erlaubt, mit gesellschaftsrechtlichen Mitteln die Geschicke der Gesellschaft so zu bestimmen, als hätte er das von der Gesellschaft betriebene Unternehmen selbst erworben (5 Ob 173/18d; vergleiche RS0111297). Ein derartiger Machtwechsel wird grundsätzlich dann bejaht, wenn es zum „Kippen der Mehrheitsverhältnisse“ gekommen ist (RS0111167; 5 Ob 155/18g; 5 Ob 195/19s), wobei die jüngere, als gefestigt anzusehende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs nun die Ansicht vertritt, dass ein Kippen der Mehrheitsverhältnisse den Machtwechsel zwar indiziert, die konkreten Auswirkungen aber jeweils im Einzelfall zu prüfen sind (5 Ob 127/17g; 5 Ob 173/18d; 5 Ob 195/19s; RS0125715). Allgemein gilt, dass die Möglichkeit zur Einflussnahme gesellschaftsrechtlich begründet sein muss (RS0069558 [T5]; 5 Ob 155/18g). Allfällige interne Absprachen zwischen den Gesellschaften sind daher jedenfalls solange nicht maßgeblich (5 Ob 155/18g; RS0111297 [T4]), als sie nicht im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz MRG der Umgehung dienen (1 Ob 19/04g; 5 Ob 155/18g).

[7] 2. Grundsätzlich kann die Frage, ob der Tatbestand des § 12a Abs 3 erster Satz MRG verwirklicht wurde, immer nur nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls entschieden werden, weshalb sie in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage aufwirft (5 Ob 173/18d; 5 Ob 195/19s). Dass ein völlig gleichgelagerter Sachverhalt vom Obersten Gerichtshof noch nicht beurteilt wurde, reicht für sich allein noch nicht aus eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG zu begründen. Dies gilt insbesondere dann, wenn – wie hier – die entscheidenden Rechtsfragen von der Rechtsprechung im Grundsätzlichen bereits geklärt sind und sich die Entscheidung der zweiten Instanz im Rahmen dieser Grundsätze hält. Diesfalls bedarf nicht jede neu

auftretende Sachverhaltsvariante neuerlich der Befassung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 173/20g mwN). [7] 2. Grundsätzlich kann die Frage, ob der Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, erster Satz MRG verwirklicht wurde, immer nur nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls entschieden werden, weshalb sie in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage aufwirft (5 Ob 173/18d; 5 Ob 195/19s). Dass ein völlig gleichgelagerter Sachverhalt vom Obersten Gerichtshof noch nicht beurteilt wurde, reicht für sich allein noch nicht aus eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG zu begründen. Dies gilt insbesondere dann, wenn – wie hier – die entscheidenden Rechtsfragen von der Rechtsprechung im Grundsätzlichen bereits geklärt sind und sich die Entscheidung der zweiten Instanz im Rahmen dieser Grundsätze hält. Diesfalls bedarf nicht jede neu auftretende Sachverhaltsvariante neuerlich der Befassung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 173/20g mwN).

[8] 3. Zur Anwendung des § 12a Abs 3 MRG bei Personengesellschaften liegt bereits höchstgerichtliche Rechtsprechung vor (RS0118946; RS0108809; RS0108984; 5 Ob 127/17p). Eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ist bei der Personengesellschaft dann anzunehmen, wenn der persönlich haftende Gesellschafter ausgetauscht wird oder sich die Beteiligungsverhältnisse bei den kraft Gesetzes geschäftsführungsbefugten Komplementären einer Kommanditgesellschaft entscheidend verschieben. Erhält ein Komplementär mehr als 50 % der Gesellschaftsanteile, indiziert dies eine im Sinn des § 12a Abs 3 erster Satz MRG relevante Verlagerung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeit, auch wenn sich – wie im gesetzlichen Modell der Personengesellschaft vorgesehen – an der Zuteilung der Geschäftsführungsbefugnisse gar nichts geändert haben sollte (5 Ob 127/17p). Demgemäß wurde etwa die rechtsformwandelnde Änderung einer OHG mit zwei persönlich haftenden Gesellschaftern in eine KG, bei der einer der bisher persönlich haftenden Gesellschafter die Rechtsposition des Kommanditisten übernahm, der andere Gesellschafter die des Komplementärs, als rechtlicher und wirtschaftlicher Machtwechsel angesehen (5 Ob 244/04z), ebenso die Auswechslung des einzigen Komplementärs einer KG unabhängig von internen Absprachen (5 Ob 236/09f). Die Fortführung der bisherigen Personengesellschaft durch die bisher einzige Komplementärin als Einzelunternehmerin war hingegen keine erhebliche Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten (5 Ob 196/13d). Dass der bisherige Mehrheitsgesellschafter aufgrund Todes ausschied, die drei verbliebenen offenen Gesellschafter seinen Anteil aber einem solchen Ausmaß übernahmen, dass unverändert keiner von ihnen über eine Anteilmehrheit in der Mietergesellschaft verfügte, sodass keiner in der Lage war aufgrund seiner Gesellschafterstellung die Geschicke der Mietergesellschaft so zu bestimmen, als hätte er das Unternehmen selbst erworben, reichte für eine wesentliche Änderung der wirtschaftlichen Machtverhältnisse nicht aus (5 Ob 127/17p), weil dies vertretbar nicht als Kippen der Mehrheitsverhältnisse anzusehen war. [8] 3. Zur Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bei Personengesellschaften liegt bereits höchstgerichtliche Rechtsprechung vor (RS0118946; RS0108809; RS0108984; 5 Ob 127/17p). Eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ist bei der Personengesellschaft dann anzunehmen, wenn der persönlich haftende Gesellschafter ausgetauscht wird oder sich die Beteiligungsverhältnisse bei den kraft Gesetzes geschäftsführungsbefugten Komplementären einer Kommanditgesellschaft entscheidend verschieben. Erhält ein Komplementär mehr als 50 % der Gesellschaftsanteile, indiziert dies eine im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, erster Satz MRG relevante Verlagerung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeit, auch wenn sich – wie im gesetzlichen Modell der Personengesellschaft vorgesehen – an der Zuteilung der Geschäftsführungsbefugnisse gar nichts geändert haben sollte (5 Ob 127/17p). Demgemäß wurde etwa die rechtsformwandelnde Änderung einer OHG mit zwei persönlich haftenden Gesellschaftern in eine KG, bei der einer der bisher persönlich haftenden Gesellschafter die Rechtsposition des Kommanditisten übernahm, der andere Gesellschafter die des Komplementärs, als rechtlicher und wirtschaftlicher Machtwechsel angesehen (5 Ob 244/04z), ebenso die Auswechslung des einzigen Komplementärs einer KG unabhängig von internen Absprachen (5 Ob 236/09f). Die Fortführung der bisherigen Personengesellschaft durch die bisher einzige Komplementärin als Einzelunternehmerin war hingegen keine erhebliche Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten (5 Ob 196/13d). Dass der bisherige Mehrheitsgesellschafter aufgrund Todes ausschied, die drei verbliebenen offenen Gesellschafter seinen Anteil aber einem solchen Ausmaß übernahmen, dass unverändert keiner von ihnen über eine Anteilmehrheit in der Mietergesellschaft verfügte, sodass keiner in der Lage war aufgrund seiner Gesellschafterstellung die Geschicke der Mietergesellschaft so zu bestimmen, als hätte er das Unternehmen selbst erworben, reichte für eine wesentliche Änderung der wirtschaftlichen Machtverhältnisse nicht aus (5 Ob 127/17p), weil dies vertretbar nicht als Kippen der Mehrheitsverhältnisse anzusehen war.

[9] 4. Hier ging das Rekursgericht davon aus, dass keiner der Gesellschafter zu irgendeinem Zeitpunkt in der Lage gewesen sei, aufgrund der Gesellschafterstellung die Geschicke der Antragstellerin so zu bestimmen, als hätte er das Unternehmen selbst erworben. Ein Wechsel der Anteile um mehr als 50 % oder eine mehrheitliche Veränderung des Gesellschafterstands in personeller Hinsicht habe nicht stattgefunden. Diese Beurteilung findet in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung Deckung, eine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung liegt nicht vor.

[10] 5. Soweit die Antragsteller meinen, ein ausschließliches Abstellen auf das im Gesellschaftsvertrag enthaltene Einstimmigkeitsprinzip hätte die willkürliche Konsequenz, dass die Rechtsstellung des Vermieters und sein gesetzlich normiertes Anhebungsrecht durch diese Vereinbarung im Innenverhältnis der Mietergesellschaft konterkariert werden, übersehen sie, dass das hier vereinbarte (der Gesetzeslage entsprechende – § 119 Abs 1 UGB) Einstimmigkeitsprinzip nicht die Hauptbegründung des Rekursgerichts war, das primär auf den – hier nicht gegebenen – mehrheitlichen Wechsel des Gesellschafterstands abstellte. Schon deshalb ist die im Revisionsrekurs formulierte erhebliche Rechtsfrage der „Verwirklichung des § 12a Abs 3 MRG in einer OG bei Vorliegen eines Einstimmigkeitsprinzips zwischen den OG-Gesellschaftern“ gar nicht relevant. Davon abgesehen lässt sich aus den Feststellungen nicht ableiten, dass die Vereinbarung des Einstimmigkeitsprinzips hier der Umgehung des § 12a Abs 3 MRG dienen hätte sollen. [10] 5. Soweit die Antragsteller meinen, ein ausschließliches Abstellen auf das im Gesellschaftsvertrag enthaltene Einstimmigkeitsprinzip hätte die willkürliche Konsequenz, dass die Rechtsstellung des Vermieters und sein gesetzlich normiertes Anhebungsrecht durch diese Vereinbarung im Innenverhältnis der Mietergesellschaft konterkariert werden, übersehen sie, dass das hier vereinbarte (der Gesetzeslage entsprechende – Paragraph 119, Absatz eins, UGB) Einstimmigkeitsprinzip nicht die Hauptbegründung des Rekursgerichts war, das primär auf den – hier nicht gegebenen – mehrheitlichen Wechsel des Gesellschafterstands abstellte. Schon deshalb ist die im Revisionsrekurs formulierte erhebliche Rechtsfrage der „Verwirklichung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG in einer OG bei Vorliegen eines Einstimmigkeitsprinzips zwischen den OG-Gesellschaftern“ gar nicht relevant. Davon abgesehen lässt sich aus den Feststellungen nicht ableiten, dass die Vereinbarung des Einstimmigkeitsprinzips hier der Umgehung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG dienen hätte sollen.

[11] 6. Die Entscheidung 5 Ob 76/02s ist nicht einschlägig, weil dort infolge Austritts eines Gesellschafters nur noch ein Komplementär in der Kommanditgesellschaft vorhanden war. Gleiches gilt für 5 Ob 257/07s, wo es (nur) zu einem Wechsel bei den Kommanditisten kam, und für 5 Ob 271/01s betreffend die Auswirkungen einer Treuhandvereinbarung. Eine im Einzelfall korrekturbedürftige Fehlbeurteilung liegt somit nicht vor.

[12] 7. Erstmals im Revisionsrekurs stützen sich die Antragsteller auch darauf, dass einer der ursprünglichen offenen Gesellschafter zunächst allein Mieter des Bestandobjekts gewesen sei, und wollen ihr Anhebungsrecht nun auch daraus ableiten, dass dieser aus dem Mietverhältnis ausgeschieden sei. Tatsächlich stützten die Antragsteller ihr Anhebungsbegehren in erster Instanz, aber auch vor der Schlichtungsstelle ausschließlich auf die Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Machtverhältnisse innerhalb der Antragsgegnerin. Dass der ursprüngliche Alleinmieter mit einer weiteren Person die Antragsgegnerin gegründet und die Hauptmietrechte in diese eingebracht hatte, war nicht Gegenstand des Antrags an die Schlichtungsstelle. Wurde aber die Schlichtungsstelle – deren Vorschaltung in den in § 37 Abs 1 MRG genannten außerstreitigen Verfahren Verfahrensvoraussetzung für die Befassung der Gerichte ist (§ 39 Abs 1 MRG) – mit der „Sache“ nicht befasst, liegt insoweit Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs vor (RS0070782; 5 Ob 195/19s [ebenso zu gesellschaftsrechtlichen Änderungen, die nicht Gegenstand des Schlichtungsstellenverfahrens waren]). Auf diese Argumentation – die überdies eine unzulässige Neuerung im Revisionsrekursverfahren ist – ist daher nicht weiter einzugehen. [12] 7. Erstmals im Revisionsrekurs stützen sich die Antragsteller auch darauf, dass einer der ursprünglichen offenen Gesellschafter zunächst allein Mieter des Bestandobjekts gewesen sei, und wollen ihr Anhebungsrecht nun auch daraus ableiten, dass dieser aus dem Mietverhältnis ausgeschieden sei. Tatsächlich stützten die Antragsteller ihr Anhebungsbegehren in erster Instanz, aber auch vor der Schlichtungsstelle ausschließlich auf die Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Machtverhältnisse innerhalb der Antragsgegnerin. Dass der ursprüngliche Alleinmieter mit einer weiteren Person die Antragsgegnerin gegründet und die Hauptmietrechte in diese eingebracht hatte, war nicht Gegenstand des Antrags an die Schlichtungsstelle. Wurde aber die Schlichtungsstelle – deren Vorschaltung in den in Paragraph 37, Absatz eins, MRG genannten außerstreitigen Verfahren Verfahrensvoraussetzung für die Befassung der Gerichte ist (Paragraph 39, Absatz eins, MRG) – mit der „Sache“ nicht befasst, liegt insoweit Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs vor

(RS0070782; 5 Ob 195/19s [ebenso zu gesellschaftsrechtlichen Änderungen, die nicht Gegenstand des Schlichtungsstellenverfahrens waren]). Auf diese Argumentation – die überdies eine unzulässige Neuerung im Revisionsrekursverfahren ist – ist daher nicht weiter einzugehen.

[13] 8. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG). [13] 8. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E146022

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00156.25I.1030.000

Im RIS seit

24.11.2025

Zuletzt aktualisiert am

08.05.2026

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