

TE OGH 2013/11/6 5Ob196/13d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.11.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin G***** AG, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein Rechtsanwalt GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin E***** F*****, vertreten durch Dr. Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. August 2013, GZ 38 R 106/13i-9, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin G***** AG, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein Rechtsanwalt GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin E***** F*****, vertreten durch Dr. Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. August 2013, GZ 38 R 106/13i-9, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Die Antragsstellerin macht als erhebliche Rechtsfrage geltend, dass hier zu beurteilen sei, ob bei einer Gesamtrechtsnachfolge der ehemaligen Komplementärin gemäß § 142 UGB eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen „Möglichkeiten“ iSd § 12a Abs 3 MRG vorliegt, die den Vermieter zur Erhöhung des Mietzinses berechtige. Die höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, wann sich bei Personengesellschaften die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern, könne nicht als einheitlich und klar beurteilt werden.Die Antragsstellerin macht als erhebliche Rechtsfrage geltend, dass hier zu beurteilen sei, ob bei einer Gesamtrechtsnachfolge der ehemaligen Komplementärin gemäß Paragraph 142, UGB eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen „Möglichkeiten“ iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG vorliegt, die den Vermieter zur

Erhöhung des Mietzinses berechtige. Die höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, wann sich bei Personengesellschaften die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern, könne nicht als einheitlich und klar beurteilt werden.

Mit diesen Ausführungen zeigt die Antragstellerin keine erhebliche Rechtsfrage auf:

Rechtliche Beurteilung

1. Zur Anwendung des § 12a Abs 3 MRG wird nach herrschender Ansicht die sogenannte Machtwechseltheorie vertreten; zu dieser hat sich auch der erkennende Senat jüngst - wenngleich zu anders gelagerten Sachverhalten - ausdrücklich bekannt (5 Ob 198/09t wobl 2010/126, 274 [Vonkilch] = immolex 2010/85, 252 [Limberg]; 5 Ob 91/12m GesRZ 2013, 294 [zust Schauer] = NZ 2013/40 [zust Walch]); sie entspricht wohl auch der herrschenden Lehre (vgl insbesondere Schauer, Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 12; ders, Aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung des OGH zu § 12a MRG, wobl 1999, 39; ders, § 12a Abs 3 ABGB revisited: Alles zurück zum Start?, wobl 2004, 229; ders, Neues zu § 12a Abs 3 MRG - oder: Land unter in der Judikatur des 5. Senats, ecolex 2005, 26; Vonkilch, Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG: 5. Senat bricht mit herrschender Rspr!, GesRZ 2004, 121; ders in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 12a MRG Rz 42 mwN). 1. Zur Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG wird nach herrschender Ansicht die sogenannte Machtwechseltheorie vertreten; zu dieser hat sich auch der erkennende Senat jüngst - wenngleich zu anders gelagerten Sachverhalten - ausdrücklich bekannt (5 Ob 198/09t wobl 2010/126, 274 [Vonkilch] = immolex 2010/85, 252 [Limberg]; 5 Ob 91/12m GesRZ 2013, 294 [zust Schauer] = NZ 2013/40 [zust Walch]); sie entspricht wohl auch der herrschenden Lehre vergleiche insbesondere Schauer, Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 12; ders, Aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung des OGH zu Paragraph 12 a, MRG, wobl 1999, 39; ders, Paragraph 12 a, Absatz 3, ABGB revisited: Alles zurück zum Start?, wobl 2004, 229; ders, Neues zu Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG - oder: Land unter in der Judikatur des 5. Senats, ecolex 2005, 26; Vonkilch, Mietzinsanhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG: 5. Senat bricht mit herrschender Rspr!, GesRZ 2004, 121; ders in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 12 a, MRG Rz 42 mwN).

2.1. Zur Anwendung des § 12a Abs 3 MRG im Zusammenhang mit einer Kommanditgesellschaft liegt bereits höchstgerichtliche Rechtsprechung in nennenswertem Umfang vor (vgl die Nachweise in RIS-Justiz RS0118946; RS0108809; RS0108984), zu deren genereller Verbreiterung hier keine Anlass besteht. 2.1. Zur Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG im Zusammenhang mit einer Kommanditgesellschaft liegt bereits höchstgerichtliche Rechtsprechung in nennenswertem Umfang vor vergleiche die Nachweise in RIS-Justiz RS0118946; RS0108809; RS0108984), zu deren genereller Verbreiterung hier keine Anlass besteht.

2.2. Im Allgemeinen wird bei Kommanditgesellschaften eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dann angenommen, wenn sich die Beteiligungsverhältnisse bei den kraft Gesetzes geschäftsführungsbefugten Komplementären - entscheidend - ändern (vgl etwa RIS-Justiz RS0108984 [T1]; RS0108983 [T1]). Die Auffassung der Vorinstanzen, wonach die Fortführung der bisherigen Personengesellschaft durch die bisher einzige Komplementärin als Einzelunternehmen keine erhebliche Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten begründe, erweist sich nicht als eine im Rahmen der Machtwechseltheorie als unvertretbar aufzugreifende Rechtsansicht, tritt doch in der vorliegenden Konstellation keine entscheidende Änderung, sondern lediglich eine Verstärkung der Einflussmöglichkeiten der bisherigen alleinigen Komplementärin ein. Die von der Antragstellerin gegen die Beurteilung der Vorinstanzen ins Treffen geführten Entscheidungen betreffen durchwegs andere Sachverhaltskonstellationen. 2.2. Im Allgemeinen wird bei Kommanditgesellschaften eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dann angenommen, wenn sich die Beteiligungsverhältnisse bei den kraft Gesetzes geschäftsführungsbefugten Komplementären - entscheidend - ändern vergleiche etwa RIS-Justiz RS0108984 [T1]; RS0108983 [T1]). Die Auffassung der Vorinstanzen, wonach die Fortführung der bisherigen Personengesellschaft durch die bisher einzige Komplementärin als Einzelunternehmen keine erhebliche Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten begründe, erweist sich nicht als eine im Rahmen der Machtwechseltheorie als unvertretbar aufzugreifende Rechtsansicht, tritt doch in der vorliegenden Konstellation keine entscheidende Änderung, sondern lediglich eine Verstärkung der Einflussmöglichkeiten der bisherigen alleinigen Komplementärin ein. Die von der Antragstellerin gegen die Beurteilung der Vorinstanzen ins Treffen geführten Entscheidungen betreffen durchwegs andere Sachverhaltskonstellationen.

Der Revisionsrekurs ist daher mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG unzulässig und zurückzuweisen. Der Revisionsrekurs ist daher mangels der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG unzulässig und zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E105997

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00196.13D.1106.000

Im RIS seit

12.12.2013

Zuletzt aktualisiert am

28.12.2015

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