

# TE OGH 2008/3/4 5Ob259/07k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.03.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerinnen 1. K\*\*\*\*\* Betriebs-GmbH, \*\*\*\*\*, 2. Dr. Peter Schulyok, Rechtsanwalt, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der K\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, beide vertreten durch CMS Reich-Rohrwig Hainz, Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG (§ 12a Abs 3 MRG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. Juli 2007, GZ 41 R 164/06f-109, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 28. Februar 2006, GZ 47 Msch 45/01w-101, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerinnen 1. K\*\*\*\*\* Betriebs-GmbH, \*\*\*\*\*, 2. Dr. Peter Schulyok, Rechtsanwalt, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der K\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, beide vertreten durch CMS Reich-Rohrwig Hainz, Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG (Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. Juli 2007, GZ 41 R 164/06f-109, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 28. Februar 2006, GZ 47 Msch 45/01w-101, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, den Antragstellerinnen die mit 549,33 EUR bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung (darin 91,55 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar den ordentlichen Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt; mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG erweist sich jedoch die Anrufung des Obersten Gerichtshofs, der an den Ausspruch des Rekursgerichts nicht gebunden ist, als unzulässig. Das Rekursgericht hat zwar den ordentlichen Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt; mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37,

Absatz 3, Ziffer 16, MRG erweist sich jedoch die Anrufung des Obersten Gerichtshofs, der an den Ausspruch des Rekursgerichts nicht gebunden ist, als unzulässig.

Das ist wie folgt kurz zu begründen:

Dass im vorliegenden Fall der Anhebungstatbestand des § 12a Abs 1 MRG nicht verwirklicht wurde, wird nicht mehr in Zweifel gezogen. Dass im vorliegenden Fall der Anhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG nicht verwirklicht wurde, wird nicht mehr in Zweifel gezogen.

Was den Mietzinsanhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass der idente Sachverhalt gesellschaftsrechtlicher Änderungen in den Mietergesellschaften bereits zu einer Befassung des Obersten Gerichtshofs mit der Frage geführt hat, ob eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, auch wenn diese nicht auf einmal geschehen ist, in den Mietergesellschaften die Mietzinsanhebung rechtfertigt. In der Entscheidung 5 Ob 11/02g (= wobl 2003/40) wurde ausgesprochen, dass der letztlich maßgebliche Umstand der Übertragung eines Kommanditanteils von 33 % des Gesellschaftsvermögens der Rechtsvorgängerin der Erstantragstellerin nicht ausreichte, einen Machtwechsel in diesem Sinn zu indizieren, und dass die Unternehmensveräußerung von einem Mitmieter auf den anderen keinen Anhebungstatbestand bildet. Die Besonderheit des Falls liegt darin, dass es nicht um den Machtwechsel in einer Mietergesellschaft geht, sondern ursprünglich Mitmieterschaft zweier Gesellschaften vorlag. Vom Erwerber wurden zunächst nur die Anteile der nicht unternehmensführenden Mitmietergesellschaft erworben; das „lebende Unternehmen“ der anderen Mitmietergesellschaft wurde dann erst später in eine vom Erwerber beherrschte Gesellschaft eingebracht. Dies in Form einer Gesamtrechtsnachfolge iSd § 142 HGB. Was den Mietzinsanhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass der idente Sachverhalt gesellschaftsrechtlicher Änderungen in den Mietergesellschaften bereits zu einer Befassung des Obersten Gerichtshofs mit der Frage geführt hat, ob eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, auch wenn diese nicht auf einmal geschehen ist, in den Mietergesellschaften die Mietzinsanhebung rechtfertigt. In der Entscheidung 5 Ob 11/02g (= wobl 2003/40) wurde ausgesprochen, dass der letztlich maßgebliche Umstand der Übertragung eines Kommanditanteils von 33 % des Gesellschaftsvermögens der Rechtsvorgängerin der Erstantragstellerin nicht ausreichte, einen Machtwechsel in diesem Sinn zu indizieren, und dass die Unternehmensveräußerung von einem Mitmieter auf den anderen keinen Anhebungstatbestand bildet. Die Besonderheit des Falls liegt darin, dass es nicht um den Machtwechsel in einer Mietergesellschaft geht, sondern ursprünglich Mitmieterschaft zweier Gesellschaften vorlag. Vom Erwerber wurden zunächst nur die Anteile der nicht unternehmensführenden Mitmietergesellschaft erworben; das „lebende Unternehmen“ der anderen Mitmietergesellschaft wurde dann erst später in eine vom Erwerber beherrschte Gesellschaft eingebracht. Dies in Form einer Gesamtrechtsnachfolge iSd Paragraph 142, HGB.

Dass damit formalrechtlich die Voraussetzungen des § 12a Abs 3 MRG nicht erfüllt wurden, wird auch von der Lehre zugestanden (vgl Vonkilch in wobl 2003, 83 f). Dass damit formalrechtlich die Voraussetzungen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht erfüllt wurden, wird auch von der Lehre zugestanden vergleiche Vonkilch in wobl 2003, 83 f).

Selbst wenn nicht ausdrücklich ausgesprochen, so wurde doch in der bezeichneten Entscheidung dem Verlangen, eine angeblich bestehende planwidrige Lücke des Tatbestands des § 12a Abs 3 MRG im Weg der Analogie zu schließen, vom erkennenden Senat bereits eine Absage erteilt: „Der Anhebungstatbestand des § 12a Abs 3 Satz 3 MRG wurde geschaffen, um Veräußerungsvorgänge und Fälle des Machtwechsels in der Mietergesellschaft zu erfassen, die sich formalrechtlich in die institutionelle Übertragung des vom bisherigen Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens auf ein anderes Rechtssubjekt oder in eine institutionelle Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft nicht einordnen lassen. Es besteht demnach kein Grund für eine Aufweichung der in den übrigen Anhebungstatbeständen der § 12a MRG verwendeten Rechtsbegriffe, insbesondere nicht für eine eher wirtschaftliche als rechtliche Betrachtung der in § 12a Abs 1 MRG behandelten Unternehmensveräußerung, die den Erwerber anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis eintreten lässt“ (5 Ob 11/02g = wobl 2003/40). Selbst wenn nicht ausdrücklich ausgesprochen, so wurde doch in der bezeichneten Entscheidung dem Verlangen, eine angeblich bestehende planwidrige Lücke des Tatbestands des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG im Weg der Analogie zu schließen, vom erkennenden Senat bereits eine Absage erteilt: „Der Anhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, Satz 3 MRG wurde geschaffen, um Veräußerungsvorgänge und Fälle des Machtwechsels in der Mietergesellschaft zu erfassen, die sich formalrechtlich in die institutionelle Übertragung des vom bisherigen Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens auf ein

anderes Rechtssubjekt oder in eine institutionelle Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft nicht einordnen lassen. Es besteht demnach kein Grund für eine Aufweichung der in den übrigen Anhebungstatbeständen der Paragraph 12 a, MRG verwendeten Rechtsbegriffe, insbesondere nicht für eine eher wirtschaftliche als rechtliche Betrachtung der in Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG behandelten Unternehmensveräußerung, die den Erwerber anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis eintreten lässt" (5 Ob 11/02g = wobl 2003/40).

Damit wurde implizit die von der Revisionsrekurswerberin unter Bezug auf Vonkilch (aaO) angestrebte Analogie abgelehnt.

Es trifft nicht zu, wie die Revisionsrekurswerberin unterstellt, dass in der bezeichneten Entscheidung nicht endgültig über die Verneinung des Vorliegens des Anhebungstatbestands des § 12a Abs 3 MRG abgesprochen worden wäre. Es trifft nicht zu, wie die Revisionsrekurswerberin unterstellt, dass in der bezeichneten Entscheidung nicht endgültig über die Verneinung des Vorliegens des Anhebungstatbestands des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG abgesprochen worden wäre.

Was jenen Fall betrifft, der Gegenstand des Verfahrens 5 Ob 259/05g war, unterscheidet sich der dort zu beurteilende Sachverhalt wesentlich vom vorliegenden schon insofern, als dort nach den vom Obersten Gerichtshof nicht überprüfbaren Tatsachenfeststellungen nur eine Gesellschaft die Mietereigenschaft inne hatte und im Zeitpunkt der damals relevierten gesellschaftsrechtlichen Vorgänge vom 4. 7. 2000 keineswegs auch die nunmehrige Zweitantragstellerin als Mitmieterin feststand. Von einem unaufgeklärten Widerspruch zwischen dieser Entscheidung und jener zu AZ 5 Ob 11/02g kann daher keine Rede sein.

Alle maßgeblichen Rechtsfragen sind daher bereits vom Obersten Gerichtshof geklärt, sodass die Voraussetzungen für eine neuerliche Befassung mit dem identen Anhebungstatbestand unterbleiben kann.

Die Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG liegen daher nicht vor. Die Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG liegen daher nicht vor.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragstellerinnen haben nämlich in ihrer Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Antragstellerinnen haben nämlich in ihrer Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

#### **Textnummer**

E86833

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00259.07K.0304.000

#### **Im RIS seit**

03.04.2008

#### **Zuletzt aktualisiert am**

11.03.2016

**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](http://www.jusline.at)