

# TE OGH 2007/12/11 5Ob257/07s

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 11.12.2007

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin R\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Gerhard Ebner und Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die Antragsgegnerin J. P\*\*\*\*\* KG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Harald Burmann, Dr. Peter Wallnöfer und Dr. Roman Bacher, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen §§ 12a, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin, gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 29. August 2007, GZ 1 R 217/07d-10, den Beschluss Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin R\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Gerhard Ebner und Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die Antragsgegnerin J. P\*\*\*\*\* KG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Harald Burmann, Dr. Peter Wallnöfer und Dr. Roman Bacher, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Paragraphen 12 a., 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin, gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 29. August 2007, GZ 1 R 217/07d-10, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin 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 Antragsgegnerin (= Mieterin) ist eine „typische“ Kommanditgesellschaft. Ihr einziger Komplementär ist Wilfried S\*\*\*\*\*, der die Gesellschaft seit 1971 selbstständig vertritt. Einzige Kommanditistin mit einer Vermögenseinlage von 73.306,48 EUR war Margaretha S\*\*\*\*\*. Mag. Björn S\*\*\*\*\* ist seit 1. 12. 1999 einer von zwei Prokuristen und selbstständig vertretungsbefugt. Der Kommanditanteil der Margaretha S\*\*\*\*\* ging im Erbweg auf Mag. Björn S\*\*\*\*\* über. Die Leitung des Unternehmens erfolgt ausschließlich durch den Komplementär, der auch das operative Geschäft führt und dabei von der zweiten Prokuristin unterstützt wird. Mag. Björn S\*\*\*\*\* ist zusätzlich Geschäftsführer einer GmbH und mit dieser Tätigkeit vollständig ausgelastet, weshalb er in den letzten Jahren keine Tätigkeiten für die Antragsgegnerin entfaltete.

## Rechtliche Beurteilung

Die Antragstellerin (= Vermieterin) vertritt in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs - entgegen der Meinung der Vorinstanzen - die Ansicht, die Verbindung der Stellung als selbstständig vertretungsbefugter Prokurst mit jener als einziger Kommanditist einer KG ermögliche die Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG. Damit macht die Antragstellerin keine erhebliche Rechtsfrage geltend: Die Antragstellerin (= Vermieterin) vertritt in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs - entgegen der Meinung der Vorinstanzen - die Ansicht, die Verbindung der Stellung als selbstständig vertretungsbefugter Prokurst mit jener als einziger Kommanditist einer KG ermögliche die Mietzinsanhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG. Damit macht die Antragstellerin keine erhebliche Rechtsfrage geltend:

1. Die Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 1 bis 3 MRG kann bei einer juristischen Person dann erfolgen, wenn sich in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern. Bei Kommanditgesellschaften wird in der Regel eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten nach ständiger Rechtsprechung dann angenommen, wenn der persönlich haftende Gesellschafter ausgetauscht wird, ausscheidet oder sich die Beteiligungsverhältnisse bei den kraft Gesetzes geschäftsführungsbefugten Komplementären entscheidend ändern (RIS-Justiz RS0108809; RS0108984). Dies beruht auf der Überlegung, dass bei den Personengesellschaften des Handelsrechts der persönlich haftende Gesellschafter wegen des Grundsatzes der Einzelgeschäftsführungsbefugnis auf die Geschäftstätigkeit im gesetzestypischen Fall (§§ 114 Abs 1, 164 UGB) immer einen bestimmenden Einfluss ausübt (5 Ob 76/02s = RdW 2002/595, 659 = wbl 2002/386, 580 = ecolex 2003/24, 37 = MietSlg 54.263).

2. In der von der Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs angesprochenen E 6 Ob 122/05t (= RdW 2005/756, 689 = ecolex 2005/437, 913 = wbl 2006/56, 151 = immolex 2006/116, 282 = MietSlg 57.288 = AnwBl 2007, 169) hat der Oberste Gerichtshof einen Machtwechsel infolge Änderung der Rechtsstellung der zuvor zweiten persönlich haftenden Gesellschafterin in die einer Kommanditistin angenommen, weil dadurch dem verbleibenden persönlich haftenden Gesellschafter (Komplementär) die alleinige und damit entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeit zukomme (ebenso 5 Ob 244/04z = RdW 2005/455, 421 = wbl 2005/210, 386 = GesRZ 2005, 202 = ecolex 2005/236, 533 = immolex 2005/104, 272 = wbl 2006/36, 113 = MietSlg

57.286 = AnwBl 2007, 9). Wird in einem solchen Fall der Machtwechsel bejaht, dann ist es nur konsequent, diesen vorliegend zu verneinen, hat doch der Kommanditist keinen Einfluss auf die laufende gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, sondern nur ein Widerspruchsrecht gegen Handlungen des persönlich haftenden Gesellschafters, wenn sie über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft hinausgehen (§ 164 UGB). Eine Prokura des Kommanditisten ändert daran nichts; die offenbar gegenteilige Ansicht der Antragstellerin verkennt den (funktionellen) Unterschied zwischen Geschäftsführung (im Innenverhältnis; Komplementär) und Vertretung (im Außenverhältnis; Prokurst). 57.286 = AnwBl 2007, 9). Wird in einem solchen Fall der Machtwechsel bejaht, dann ist es

nur konsequent, diesen vorliegend zu verneinen, hat doch der Kommanditist keinen Einfluss auf die laufende gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, sondern nur ein Widerspruchsrecht gegen Handlungen des persönlich haftenden Gesellschafters, wenn sie über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft hinausgehen (Paragraph 164, UGB). Eine Prokura des Kommanditisten ändert daran nichts; die offenbar gegenteilige Ansicht der Antragstellerin verkennt den (funktionellen) Unterschied zwischen Geschäftsführung (im Innenverhältnis; Komplementär) und Vertretung (im Außenverhältnis; Prokurist).

Die Entscheidung der Vorinstanzen entspricht demnach den zum Machtwechsel in der Kommanditgesellschaft entwickelten Grundsätzen. Die Antragstellerin macht keine Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG geltend; ihr Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen. Die Entscheidung der Vorinstanzen entspricht demnach den zum Machtwechsel in der Kommanditgesellschaft entwickelten Grundsätzen. Die Antragstellerin macht keine Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG geltend; ihr Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E863405Ob257.07s

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex 2008,114/49 (Pfiel) - immolex 2008/49 (Pfiel) = ecolex2008/162 S 440 - ecolex 2008,440 = wobl 2009,36/13 - wobl 2009/13 =MietSlg 59.257XPUBLEND

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

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00257.07S.1211.000

#### **Zuletzt aktualisiert am**

17.09.2009

**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)