jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/12/13 5Ob267/05h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.12.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Giorgio C*****, 2. Piera Paola C*****, beide vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits und Dr. Robert Steiner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin M. G***** Gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 12a Abs 3 MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. August 2005, GZ 41 R 23/05v-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 9. Dezember 2004, GZ 42 Msch 22/03d-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den SachbeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Giorgio C*****, 2. Piera Paola C*****, beide vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits und Dr. Robert Steiner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin M. G***** Gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. August 2005, GZ 41 R 23/05v-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 9. Dezember 2004, GZ 42 Msch 22/03d-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft *****.

Die L***** Gesellschaft m.b.H. war nach einem Wohnungstausch auf Grund des Mietvertrags vom 27. 9. 1996 Mieterin des in diesem Objekt gelegenen Geschäftslokals top 12 sowie der ehemaligen Hausbesorgerwohnung (top 12a). Das auf unbestimmte Zeit eingegangene Mietverhältnis hatte am 1. 10. 1996 begonnen. Der frühere Hauptmietzins für das 94,82 m^2 große Geschäftslokal hatte 3.880 Schilling monatlich betragen und sollte ab 1996 für die Dauer von 15 Jahren um jeweils 2.141,33 Schilling jährlich auf 36.000 Schilling im Jahr 2010 steigen. Für die Hausbesorgerwohnung (67,35

m²) betrug der Mietzins für 1996 3.367,50 Schilling monatlich, wobei eine jährliche Erhöhung um 25 Schilling/m² bis zu einem monatlichen Mietzins von 10.102,50 Schilling für das Jahr 2000 vorgesehen war. Die Mietzinse sind nach dem VPI 1986 wertgesichert.

Nach Punkt 7) des Mietvertrags steht der Mieterin ein zeitlich unbeschränktes Weitergaberecht zu. Bei Weitergabe verpflichten sich die Vermieter, dem Neumieter in den dem Vertragsabschluss folgenden 8 Jahren den Hauptmietzins zu verrechnen, den die Mieterin bei Vertragsabschluss zwischen Ver- und Neumieter zu bezahlen hat. Ab dem 9. Jahr nach Vertragsabschluss fällt der volle Mietzins an, wie sich dieser nach 15 Jahren ergeben würde, nämlich 36.000 Schilling und 10.102,50 Schilling, zusammen also 46.102,50 Schilling. Bei Mietvertragsabschluss war die S*****handelsgesellschaft m.b.H. alleinige Gesellschafterin der L***** Gesellschaft m.b.H. mit einer einbezahlten Stammeinlage von 500.000 Schilling. Ende 1998 übertrug die S*****handelsgesellschaft m.b.H. einen Teil ihrer Stammeinlage, nämlich 245.000 Schilling, an die E***** Holdings Ltd; die Firmenbucheintragung erfolgte am 19. 1. 1999. Im Frühjahr 1999 kam es zu einer Kapitalerhöhung, wonach die die S*****handelsgesellschaft m. b.H. mit 1,530.000 Schilling und die E***** Holdings Ltd mit 1,470.000 Schilling an der L***** Gesellschaft m.b.H. beteiligt waren.

Die S*****handelsgesellschaft m.b.H. war zunächst auch alleinige Gesellschafterin der Antragsgegnerin (Stammeinlage 500.000 Schilling). Ende 1998 beteiligte sich die E***** Holdings Ltd auch an der Antragsgegnerin mit einer Stammeinlage von 120.000 Schilling; die S*****handelsgesellschaft m.b.H. blieb Mehrheitsgesellschafterin mit einer Stammeinlage von 380.000 Schilling. Im Frühjahr 1999 erfolgte - wie bei der L***** Gesellschaft m.b.H. - auch bei der Antragsgegnerin eine Kapitalerhöhung um 2,500.000 Schilling, wonach die Beteiligung der S*****handelsgesellschaft m.b.H. 2,280.000 Schilling und jene der E***** Holdings Ltd 720.000 Schilling betrug.

Im Jahr 2001 sollte die L***** Gesellschaft m.b.H., welche ständig Verluste schrieb, mit der Antragsgegnerin, die kleine Gewinne erzielte, fusioniert werden. Die S*****handelsgesellschaft m.b.H. hielt zu dieser Zeit sowohl die Mehrheit der Anteile an der L***** Gesellschaft m.b.H. als auch an der Antragsgegnerin. Da die L***** Gesellschaft m.b.H. überschuldet war, wurde geprüft, in welcher Form für die Fusionierung ein positiver Wert der Gesellschaft dargestellt werden könnte. Dazu sollte eine Kapitalerhöhung vorgenommen werden, um durch Zufuhr von Eigenkapital die Verschuldung der L***** Gesellschaft m.b.H. auszugleichen. Am 19. 12. 2001 erfolgten dann die Generalversammlungsbeschlüsse über eine Kapitalerhöhung bei der L***** Gesellschaft m.b.H. und den Abschluss eines Verschmelzungsvertrags zwischen dieser und der Antragsgegnerin. An diesem 19. 12. 2001 wurde zunächst für die L***** Gesellschaft m.b.H. eine Kapitalerhöhung um 10,500.000 Schilling beschlossen, wobei der Anteil der E***** Holdings Ltd auf 11,970.000 Schilling erhöht wurde, während die Höhe der Stammeinlage der S*****handelsgesellschaft m. b.H. mit 1,530.000 Schilling unverändert blieb, weil diese nicht die liquiden Mittel für eine Kapitalerhöhung hatte. Beim selben Termin am 19. 12. 2001 erfolgte dann der Abschluss des Verschmelzungsvertrags zwischen der Antragsgegnerin als übernehmender Gesellschaft und der L***** Gesellschaft m.b.H. als übertragender Gesellschaft. Die Beteiligungsverhältnisse an der Antragsgegnerin blieben dabei mit einer Stammeinlage der S*****handelsgesellschaft m. b.H. von 165.694,06 Euro (2,280.000 Schilling) und der E***** Holdings Ltd von 52.324,44 Euro (720.000 Schilling) unverändert. Die Anträge auf Eintragung der genannten gesellschaftsrechtlichen Änderungen brachte der Notar jeweils am 21. 12. 2001 beim Firmenbuch ein. Die Eintragung des Generalversammlungsbeschlusses über die Kapitalerhöhung der L***** Gesellschaft m.b.H. erfolgte am 29. 12. 2001 und jene des Verschmelzungsvertrags (erst) am 10. 7. 2002; diese Verzögerung resultierte daraus, dass zuvor noch die am 28. 12. 2001 eingereichten Jahresabschlüsse der L***** Gesellschaft m.b.H. für die Jahre 1997 bis 2000 bzw der am 21. 6. 2002 eingereichte Jahresabschluss zum 31. 3. 2001 im Firmenbuch eingetragen werden mussten und erst danach die Eintragung der Verschmelzung sowie der Löschung der L***** Gesellschaft m.b.H. erfolgen konnte. Die Antragsteller begehren, den angemessenen Hauptmietzins gemäß § 12a MRG für die Bestandobjekte *****, mit Stichtag 1. 1. 2002 festzustellen, und zwar mit 11.378,40 Euro für das Objekt top 12 und mit 8.082 Euro für das Objekt top 12a, wobei diese Hauptmietzinse jeweils wertgesichert sind gemäß dem VPI 1996, Ausgangsbasis 12/2001 mit einer Schwellklausel von 5 %. Bei der Mieterin sei es zweimal zum Kippen der Mehrheitsverhältnisse gekommen, womit die Voraussetzungen für die Anhebung des Mietzinses gemäß § 12a MRG jedenfalls verwirklicht seien. Durch die Kapitalerhöhung bei der L***** Gesellschaft m.b.H. vom 21. 12. 2001 sei die Stammeinlage der vormaligen Minderheitsgesellschafterin E***** Holdings Ltd auf 11,970.000 Schilling erhöht worden, während jene der S*****handelsgesellschaft m.b.H. weiterhin nur 1,530.000 Schilling betragen habe. Wollte man diese Änderung der

Mehrheitsverhältnisse als Weitergabe des Mietrechts ansehen, dann seien aber durch die zwischen der L***** Gesellschaft m.b.H. und der Antragsgegnerin vereinbarte Verschmelzung die Anhebungsvoraussetzungen verwirklicht. Die Antragsgegnerin bestreitet das Recht zur Anhebung des Hautmietzinses. Nach § 12a Abs 3 MRG sei nur ein nachhaltiger Machtwechsel tatbestandsmäßig; ein solcher sei aber nicht vorgelegen, weil vor und nach der Verschmelzung die Mehrheitsverhältnisse an der Mietergesellschaft unverändert geblieben seien. Selbst wenn ein Machtwechsel vorgelegen habe, würde dieser nur zur Konsumation des im Mietvertrag eingeräumten Weitergaberechts und dürfe nicht zur Mietzinsanhebung führen.Im Jahr 2001 sollte die L***** Gesellschaft m.b.H., welche ständig Verluste schrieb, mit der Antragsgegnerin, die kleine Gewinne erzielte, fusioniert werden. Die S*****handelsgesellschaft m.b.H. hielt zu dieser Zeit sowohl die Mehrheit der Anteile an der L***** Gesellschaft m.b.H. als auch an der Antragsgegnerin. Da die L***** Gesellschaft m.b.H. überschuldet war, wurde geprüft, in welcher Form für die Fusionierung ein positiver Wert der Gesellschaft dargestellt werden könnte. Dazu sollte eine Kapitalerhöhung vorgenommen werden, um durch Zufuhr von Eigenkapital die Verschuldung der L***** Gesellschaft m.b.H. auszugleichen. Am 19. 12. 2001 erfolgten dann die Generalversammlungsbeschlüsse über eine Kapitalerhöhung bei der L***** Gesellschaft m.b.H. und den Abschluss eines Verschmelzungsvertrags zwischen dieser und der Antragsgegnerin. An diesem 19. 12. 2001 wurde zunächst für die L***** Gesellschaft m.b.H. eine Kapitalerhöhung um 10,500.000 Schilling beschlossen, wobei der Anteil der E***** Holdings Ltd auf 11,970.000 Schilling erhöht wurde, während die Höhe der Stammeinlage der S*****handelsgesellschaft m. b.H. mit 1,530.000 Schilling unverändert blieb, weil diese nicht die liquiden Mittel für eine Kapitalerhöhung hatte. Beim selben Termin am 19. 12. 2001 erfolgte dann der Abschluss des Verschmelzungsvertrags zwischen der Antragsgegnerin als übernehmender Gesellschaft und der L***** Gesellschaft m.b.H. als übertragender Gesellschaft. Die Beteiligungsverhältnisse an der Antragsgegnerin blieben dabei mit einer Stammeinlage der S*****handelsgesellschaft m. b.H. von 165.694,06 Euro (2,280.000 Schilling) und der E***** Holdings Ltd von 52.324,44 Euro (720.000 Schilling) unverändert. Die Anträge auf Eintragung der genannten gesellschaftsrechtlichen Änderungen brachte der Notar jeweils am 21. 12. 2001 beim Firmenbuch ein. Die Eintragung des Generalversammlungsbeschlusses über die Kapitalerhöhung der L***** Gesellschaft m.b.H. erfolgte am 29. 12. 2001 und jene des Verschmelzungsvertrags (erst) am 10. 7. 2002; diese Verzögerung resultierte daraus, dass zuvor noch die am 28. 12. 2001 eingereichten Jahresabschlüsse der L***** Gesellschaft m.b.H. für die Jahre 1997 bis 2000 bzw der am 21. 6. 2002 eingereichte Jahresabschluss zum 31. 3. 2001 im Firmenbuch eingetragen werden mussten und erst danach die Eintragung der Verschmelzung sowie der Löschung der L***** Gesellschaft m.b.H. erfolgen konnte. Die Antragsteller begehren, den angemessenen Hauptmietzins gemäß Paragraph 12 a, MRG für die Bestandobjekte *****, mit Stichtag 1. 1. 2002 festzustellen, und zwar mit 11.378,40 Euro für das Objekt top 12 und mit 8.082 Euro für das Objekt top 12a, wobei diese Hauptmietzinse jeweils wertgesichert sind gemäß dem VPI 1996, Ausgangsbasis 12/2001 mit einer Schwellklausel von 5 %. Bei der Mieterin sei es zweimal zum Kippen der Mehrheitsverhältnisse gekommen, womit die Voraussetzungen für die Anhebung des Mietzinses gemäß Paragraph 12 a, MRG jedenfalls verwirklicht seien. Durch die Kapitalerhöhung bei der L***** Gesellschaft m.b.H. vom 21. 12. 2001 sei die Stammeinlage der vormaligen Minderheitsgesellschafterin E***** Holdings Ltd auf 11,970.000 Schilling erhöht worden, während jene der S*****handelsgesellschaft m.b.H. weiterhin nur 1,530.000 Schilling betragen habe. Wollte man diese Änderung der Mehrheitsverhältnisse als Weitergabe des Mietrechts ansehen, dann seien aber durch die zwischen der L***** Gesellschaft m.b.H. und der Antragsgegnerin vereinbarte Verschmelzung die Anhebungsvoraussetzungen verwirklicht. Die Antragsgegnerin bestreitet das Recht zur Anhebung des Hautmietzinses. Nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG sei nur ein nachhaltiger Machtwechsel tatbestandsmäßig; ein solcher sei aber nicht vorgelegen, weil vor und nach der Verschmelzung die Mehrheitsverhältnisse an der Mietergesellschaft unverändert geblieben seien. Selbst wenn ein Machtwechsel vorgelegen habe, würde dieser nur zur Konsumation des im Mietvertrag eingeräumten Weitergaberechts und dürfe nicht zur Mietzinsanhebung führen.

Das Erstgericht wies den Antrag auf Mietzinsanhebung auf der Grundlage des eingangs zusammengefassten Sachverhalts ab. § 12a Abs 3 MRG solle verhindern, dass eine Unternehmensveräußerung im engeren Sinn ersetzt werde und durch gesellschaftsrechtliche Möglichkeiten mehrheitlich andere Personen als der bisherige Mieter von einem günstigen Mietrecht zum Nachteil des Vermieters profitierten. Für sich betrachtet habe zwar die E***** Holdings Ltd im Zuge der Kapitalerhöhung bei der L***** Gesellschaft m.b.H. die Mehrheit einer Stammeinlage von 11,970.000 Schilling übernommen, doch sei dies im Zusammenhang mit dem am selben Tag abgeschlossenen Verschmelzungsvertrag geschehen. Sowohl vor als auch nach der Verschmelzung sei aber die Schmuckhandelsgesellschaft m.b.H. Mehrheitsgesellschafterin der Mietergesellschaft, sodass es zu keinem

nachhaltigen Machtwechsel gekommen sei. Im Übrigen habe der Mieterin ein zeitlich unbeschränktes Weitergaberecht zugestanden, welches auch im Fall des § 12a Abs 3 MRG eine Mietzinserhöhung ausschließe. Der Antrag auf Mietzinsanhebung sei daher jedenfalls abzuweisen gewesen. Das Rekursgericht gab dem gegen diesen Entscheidung gerichteten Rekurs der Antragsteller nicht Folge; es erwog rechtlich, soweit sich die Antragsteller auf die Erhöhung des Geschäftsanteils der E***** Holdings Ltd im Zuge der Kapitalerhöhung bei der L***** Gesellschaft m. b.H. stützten, hätten sie den Wortlaut des § 12a Abs 3 MRG für sich, nenne dieser doch gerade die Veräußerung der Mehrheit der Anteile der Mietergesellschaft als Beispiel für einen relevanten Machtwechsel. Ziehe man nur die Anteilsvergrößerung der E***** Holdings Ltd bei der L***** Gesellschaft m.b.H. heran, so sei gerade das Kippen der Mehrheitsverhältnisse mit 29. 12. 2001 erfolgt und damit nach hRspuL auch der Anhebungstatbestand verwirklicht. Gegen die von der Antragsgegnerin angestrebte Mitberücksichtigung der Verschmelzung spreche, dass diese erst durch deren Eintragung im Firmenbuch am 10. 7. 2002 ex nunc bewirkt worden sei, und - wie etwa eine spätere Wiederherstellung des vormaligen Zustands oder bloß interne Absprachen - die Anteilsvergrößerung der E***** Holdings Ltd nicht rückwirkend habe beseitigen können. Umgekehrt könne bei einer am Gesetzeszweck orientierten Auslegung - ginge man von einem einheitlichen Sachverhalt aus - von einer wirtschaftlich der Unternehmensveräußerung nahekommenden Veränderung in der Mietergesellschaft keine Rede sein. Diese Fragen müssten jedoch nicht abschließend geklärt werden, weil dem Anhebungsbegehren der Antragsteller jedenfalls das der Mieterin - bereits im zeitlichen Geltungsbereich des 3. WÄG - eingeräumte Weitergaberecht entgegen stehe. Zwar habe der Oberste Gerichtshof bereits erkannt, dass nicht schon die Einräumung, sondern erst die Konsumation des Weitergaberechts die Anhebung durch die Vermieter ausschließe, doch könne dies nur im Anwendungsbereich des § 12a Abs 1 MRG gelten, weil dem Mieter in den Fällen des § 12a Abs 3 MRG, etwa beim Kippen der Mehrheitsverhältnisse mangels Vermieterwechsels eine solche Wahlmöglichkeit gar nicht offen stehe. Da die Antragsgegnerin hier dem Anhebungsbegehren der Antragsteller ihr Weitergaberecht entgegen gehalten und dadurch gleichsam konsumiert habe, seien die Antragsteller nicht berechtigt, den Hauptmietzins per 1. 1. 2002 anzuheben. Soweit die Antragsteller das Weitergaberecht bereits durch den Machtwechsel vom 29. 12. 2001 als konsumiert und in der am 10. 7. 2002 eingetragenen Verschmelzung einen weiteren Machtwechsel erkennen wollten, so hätten sich die Antragsteller auf diesen Anhebungstatbestand nicht berufen, könne doch eine Mietzinsanhebung per 1. 1. 2002 nicht mit einem am 10. 7. 2002 verwirklichten Anhebungstatbestand begründet werden; das Erstgericht habe den Sachantrag daher zutreffend abgewiesen.Das Erstgericht wies den Antrag auf Mietzinsanhebung auf der Grundlage des eingangs zusammengefassten Sachverhalts ab. Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG solle verhindern, dass eine Unternehmensveräußerung im engeren Sinn ersetzt werde und durch gesellschaftsrechtliche Möglichkeiten mehrheitlich andere Personen als der bisherige Mieter von einem günstigen Mietrecht zum Nachteil des Vermieters profitierten. Für sich betrachtet habe zwar die E***** Holdings Ltd im Zuge der Kapitalerhöhung bei der L***** Gesellschaft m.b.H. die Mehrheit einer Stammeinlage von 11,970.000 Schilling übernommen, doch sei dies im Zusammenhang mit dem am selben Tag abgeschlossenen Verschmelzungsvertrag geschehen. Sowohl vor als auch nach der Verschmelzung sei aber die Schmuckhandelsgesellschaft m.b.H. Mehrheitsgesellschafterin der Mietergesellschaft, sodass es zu keinem nachhaltigen Machtwechsel gekommen sei. Im Übrigen habe der Mieterin ein zeitlich unbeschränktes Weitergaberecht zugestanden, welches auch im Fall des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG eine Mietzinserhöhung ausschließe. Der Antrag auf Mietzinsanhebung sei daher jedenfalls abzuweisen gewesen. Das Rekursgericht gab dem gegen diesen Entscheidung gerichteten Rekurs der Antragsteller nicht Folge; es erwog rechtlich, soweit sich die Antragsteller auf die Erhöhung des Geschäftsanteils der E***** Holdings Ltd im Zuge der Kapitalerhöhung bei der L***** Gesellschaft m. b.H. stützten, hätten sie den Wortlaut des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG für sich, nenne dieser doch gerade die Veräußerung der Mehrheit der Anteile der Mietergesellschaft als Beispiel für einen relevanten Machtwechsel. Ziehe man nur die Anteilsvergrößerung der E***** Holdings Ltd bei der L***** Gesellschaft m.b.H. heran, so sei gerade das Kippen der Mehrheitsverhältnisse mit 29. 12. 2001 erfolgt und damit nach hRspuL auch der Anhebungstatbestand verwirklicht. Gegen die von der Antragsgegnerin angestrebte Mitberücksichtigung der Verschmelzung spreche, dass diese erst durch deren Eintragung im Firmenbuch am 10. 7. 2002 ex nunc bewirkt worden sei, und - wie etwa eine spätere Wiederherstellung des vormaligen Zustands oder bloß interne Absprachen - die Anteilsvergrößerung der E***** Holdings Ltd nicht rückwirkend habe beseitigen können. Umgekehrt könne bei einer am Gesetzeszweck orientierten Auslegung - ginge man von einem einheitlichen Sachverhalt aus - von einer wirtschaftlich der Unternehmensveräußerung nahekommenden Veränderung in der Mietergesellschaft keine Rede sein. Diese Fragen müssten jedoch nicht abschließend geklärt werden, weil dem

Anhebungsbegehren der Antragsteller jedenfalls das der Mieterin - bereits im zeitlichen Geltungsbereich des 3. WÄG - eingeräumte Weitergaberecht entgegen stehe. Zwar habe der Oberste Gerichtshof bereits erkannt, dass nicht schon die Einräumung, sondern erst die Konsumation des Weitergaberechts die Anhebung durch die Vermieter ausschließe, doch könne dies nur im Anwendungsbereich des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG gelten, weil dem Mieter in den Fällen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, etwa beim Kippen der Mehrheitsverhältnisse mangels Vermieterwechsels eine solche Wahlmöglichkeit gar nicht offen stehe. Da die Antragsgegnerin hier dem Anhebungsbegehren der Antragsteller ihr Weitergaberecht entgegen gehalten und dadurch gleichsam konsumiert habe, seien die Antragsteller nicht berechtigt, den Hauptmietzins per 1. 1. 2002 anzuheben. Soweit die Antragsteller das Weitergaberecht bereits durch den Machtwechsel vom 29. 12. 2001 als konsumiert und in der am 10. 7. 2002 eingetragenen Verschmelzung einen weiteren Machtwechsel erkennen wollten, so hätten sich die Antragsteller auf diesen Anhebungstatbestand nicht berufen, könne doch eine Mietzinsanhebung per 1. 1. 2002 nicht mit einem am 10. 7. 2002 verwirklichten Anhebungstatbestand begründet werden; das Erstgericht habe den Sachantrag daher zutreffend abgewiesen.

Diese Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil das Rekursgericht zu den Auswirkungen des Weitergaberechts auf den Anhebungstatbestand nach § 12a Abs 3 MRG von den Entscheidungen 5 Ob 161/04v und 5 Ob 188/04i abgewichen sei.Diese Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil das Rekursgericht zu den Auswirkungen des Weitergaberechts auf den Anhebungstatbestand nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG von den Entscheidungen 5 Ob 161/04v und 5 Ob 188/04i abgewichen sei.

Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Stattgebung des Sachantrags. Die Antragsteller machen - zusammengefasst - geltend, es sei durch die Änderung der Mehrheitsverhältnisse bei der L***** Gesellschaft m.b.H. kein Mieterwechsel eingetreten, bei dem ein Weitergaberecht hätte geltend gemacht werden können; selbst gegebenenfalls wäre dann aber beim zweiten, ebenfalls als Anhebungstatbestand geltend gemachten Machtwechsel aufgrund des Verschmelzungsvorgangs das Weitergaberecht bereits verbraucht gewesen, weshalb sie jedenfalls zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt gewesen seien.

Die Antragsgegner erstatteten eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Antragsteller zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben. Auf die Wirkung des Weitergaberechts komme es - entgegen der Ansicht des Rekursgerichts - deshalb nicht entscheidend an, weil überhaupt kein mietzinsrelevanter Machtwechsel, sondern ein als Einheit zu betrachender Umgründungsvorgang vorgelegen habe; schon aus diesem Grund sei das Rechtsmittel der Antragsteller nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zur Rechtsentwicklung, weil zu einem vergleichbaren, über den Anlassfall hinaus bedeutsamen Sachverhalt noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliegt, zulässig, aber nicht berechtigt.

1. § 12a Abs 3 MRG ist eine Erweiterung des in § 12a Abs 1 MRG normierten Grundtatbestands. Diese Erweiterung erfolgte, um rechtlichen Umgehungskonstruktionen (Veräußerung von Gesellschaftsanteilen statt Unternehmensveräußerung) zu begegnen; dies ergibt sich nicht zuletzt aus der in § 12a Abs 3 letzter Satz MRG angeordneten Beweislastumkehr. Durch diese Regelung soll es dem Mieter nicht mehr freistehen, eine für ihn günstigere Rechtsform anstatt der wirtschaftlich beabsichtigten Unternehmensveräußerung zu wählen (RIS-Justiz RS0106127). § 12a Abs 3 MRG stellt deshalb die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts der Veräußerung des Unternehmens gleich (7 Ob 169/97x = SZ 70/216).1. Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ist eine Erweiterung des in Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG normierten Grundtatbestands. Diese Erweiterung erfolgte, um rechtlichen Umgehungskonstruktionen (Veräußerung von Gesellschaftsanteilen statt Unternehmensveräußerung) zu begegnen; dies ergibt sich nicht zuletzt aus der in Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz MRG angeordneten Beweislastumkehr. Durch diese Regelung soll es dem Mieter nicht mehr freistehen, eine für ihn günstigere Rechtsform anstatt der wirtschaftlich beabsichtigten Unternehmensveräußerung zu wählen (RIS-Justiz RS0106127). Paragraph 12 a, Absatz 3,

MRG stellt deshalb die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts der Veräußerung des Unternehmens gleich (7 Ob 169/97x = SZ 70/216).

2. Die Formulierung des § 12a Abs 3 MRG soll vor allem den Machtwechsel in der Gesellschaft erfassen (5 Ob 21/04f = GesRZ 2004, 270 = RdW 2004, 593 mwN). Die Einflussmöglichkeit muss gesellschaftsrechtlich begründet sein (5 Ob 239/99d = SZ 73/91). Eine Änderung der rechtlichen Entscheidungsmöglichkeiten im Sinn des § 12a Abs 3 MRG liegt daher dann vor, wenn es dem Machtträger aufgrund seiner gesellschaftsrechtlichen Position möglich ist, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen (RIS-Justiz RS0111297); dies wird idR beim „Kippen der Mehrheitsverhältnisse" angenommen (RIS-Justiz RS0111167; RS0108983).2. Die Formulierung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG soll vor allem den Machtwechsel in der Gesellschaft erfassen (5 Ob 21/04f = GesRZ 2004, 270 = RdW 2004, 593 mwN). Die Einflussmöglichkeit muss gesellschaftsrechtlich begründet sein (5 Ob 239/99d = SZ 73/91). Eine Änderung der rechtlichen Entscheidungsmöglichkeiten im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG liegt daher dann vor, wenn es dem Machtträger aufgrund seiner gesellschaftsrechtlichen Position möglich ist, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen (RIS-Justiz RS0111297); dies wird idR beim „Kippen der Mehrheitsverhältnisse" angenommen (RIS-Justiz RS0111167; RS0108983).

3. Durch die mit einer Gesamtrechtsnachfolge verbundenen gesellschaftsrechtlichen Umgründungsvorgänge, wie Verschmelzung und Spaltung, werden die rechtlichen Einflussmöglichkeiten geändert; ob damit auch eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn des § 12a Abs 3 MRG verbunden ist, hängt von den jeweiligen Umständen ab. Die Gesamtrechtsnachfolge führt weder generell zu einer Mietzinsanhebung noch schließt sie diese grundsätzlich aus. Es ist im Ergebnis darauf abzustellen, ob sich die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf den Mieter (juristische Person oder Personengesellschaft) entscheidend geändert haben, sodass der bisherige unangemessen niedrige Mietzins wenigstens mehrheitlich anderen, dritten Personen zugute käme (RIS-Justiz RS0107077).3. Durch die mit einer Gesamtrechtsnachfolge verbundenen gesellschaftsrechtlichen Umgründungsvorgänge, wie Verschmelzung und Spaltung, werden die rechtlichen Einflussmöglichkeiten geändert; ob damit auch eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verbunden ist, hängt von den jeweiligen Umständen ab. Die Gesamtrechtsnachfolge führt weder generell zu einer Mietzinsanhebung noch schließt sie diese grundsätzlich aus. Es ist im Ergebnis darauf abzustellen, ob sich die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf den Mieter (juristische Person oder Personengesellschaft) entscheidend geändert haben, sodass der bisherige unangemessen niedrige Mietzins wenigstens mehrheitlich anderen, dritten Personen zugute käme (RIS-Justiz RS0107077).

4. Bedenkt man diese für das Regelungskonzept des § 12a Abs 3 MRG maßgeblichen Aspekte, nämlich die bezweckte Erfassung von die Unternehmensveräußerung umgehenden Konstruktionen durch Abstellen vor allem auf den Machtwechsel in der Mietergesellschaft, womit durch den bisherigen Mietzins mehrheitlich Dritte begünstig würden, ist in Blickrichtung auf den vorliegenden Fall Folgendes hervorzuheben:4. Bedenkt man diese für das Regelungskonzept des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG maßgeblichen Aspekte, nämlich die bezweckte Erfassung von die Unternehmensveräußerung umgehenden Konstruktionen durch Abstellen vor allem auf den Machtwechsel in der Mietergesellschaft, womit durch den bisherigen Mietzins mehrheitlich Dritte begünstig würden, ist in Blickrichtung auf den vorliegenden Fall Folgendes hervorzuheben:

Die Antragsgegnerin reklamiert mit Recht, dass mit einem der Unternehmensveräußerung auch nur annähernd gleichwertiger Vorgang ein Unternehmenskonzept zu erwarten ist, mit welchem ein gewisses Maß an zeitlicher Nachhaltigkeit verbunden ist; unternehmerische Tätigkeit ist auf Dauer angelegt und nicht von vorneherein zeitlich engstens begrenzt. Eine Veränderung der Unternehmensstruktur, welche zu einer Änderung der gesellschaftsrechtichen Einflussmöglichkeiten im Sinn eines Machtwechsels führen soll, wird weiters so konzipiert sein, dass den neuen Machtträgern die auch praktische Möglichkeit operativer Tätigkeit vermittelt wird.

5. Im vorliegenden Fall waren ab dem Frühjahr 1999 an der L***** Gesellschaft m.b.H. die S*****handelsgesellschaft m.b.H. mit 1,530.000 Schilling und die E***** Holdings Ltd mit 1,470.000 Schilling und an der Antragsgegnerin die S*****handelsgesellschaft m. b.H. mit 2,280.000 Schilling und die E***** Holdings mit Ltd 720.000 Schilling beteiligt. Bei beiden Gesellschaften war also die S*****handelsgesellschaft m.b.H. Mehrheitsgesellschafterin mit dem gesellschaftsrechtlich entscheidenden Einfluss. Festgestellter Zweck der weiteren Umstrukturierungsmaßnahmen im Jahr 2001 war die Fusionierung der L***** Gesellschaft m.b.H., welche ständig Verluste schrieb, mit der

Antragsgegnerin, die kleine Gewinne erzielte. Um für die Fusionierung einen positiver Wert der L***** Gesellschaft m. b.H. darzustellen, sollte eine Kapitalerhöhung vorgenommen werden, um so durch Eigenkapitalzufuhr die Verschuldung der L***** Gesellschaft m.b.H. auszugleichen. Da die S*****handelsgesellschaft m. b.H. nicht über die liquiden Mittel für eine solche Kapitalerhöhung verfügte, wurde die am 19. 12. 2001 zunächst beschlossene Kapitalerhöhung für die L***** Gesellschaft m.b.H. um 10,500.000 Schilling in Form der Erhöhung des Anteils der E***** Holdings Ltd auf 11,970.000 Schilling vorgenommen, während die Höhe der Stammeinlage der S*****handelsgesellschaft m.b.H. mit 1,530.000 Schilling unverändert blieb. Nun ist den Antragstellern einzuräumen, dass es durch dieses Vorgehen tatsächlich zum Kippen der Mehrheit bei der L***** Gesellschaft m.b.H. als Mietergesellschaft kam; ein der Unternehmensveräußerung aber auch nur annähernd gleichwertiger Vorgang im Sinn einer zumindest nachhaltig gedachten und für den operativen Einsatz konzipierten Änderung war damit aber augenscheinlich gerade nicht angestrebt. Noch am selben 19. 12. 2001 wurde dann nämlich auch der Verschmelzungsvertrag zwischen der Antragsgegnerin als übernehmender Gesellschaft und der L***** Gesellschaft m.b.H. als übertragender Gesellschaft abgeschlossen, wobei die Beteiligungsverhältnisse an der Antragsgegnerin mit einer Stammeinlage der S*****handelsgesellschaft m.b.H. von 165.694,06 Euro (2,280.000 Schilling) und der E***** Holdings Ltd von 52.324,44 Euro (720.000 Schilling) unverändert blieben. Trotz der unmittelbar zuvor erfolgten Kapitalerhöhung bei der L***** Gesellschaft m.b.H., nach der die Beteiligung der E***** Holdings Ltd jene der S*****handelsgesellschaft m.b.H. an der übertragenden Gesellschaft deutlich überwog, blieb also die Stammeinlage der E***** Holdings Ltd an der aufnehmenden Antragsgegnerin gleich, was gerade des angestrebte wirtschaftliche Endergebnis, nämlich die Aufrechterhaltung der bisherigen Machtverhältnisse eindeutig manifestiert. Auch die Anträge auf Eintragung der genannten gesellschaftsrechtlichen Änderungen brachte der Notar jeweils am 21. 12. 2001 beim Firmenbuch ein, was zeigt, dass keine operative Nutzung der geänderten Mehrheitsverhältnisse in der L***** Gesellschaft m. b.H. beabsichtigt war.

Dem Rekurgericht ist zwar zuzustimmen, dass die in § 225a Abs 3 AktG genannten Rechtswirkungen der Verschmelzung, insbesondere der Vermögensübergang (erst) mit der Eintragung der Verschmelzung bei der übernehmenden Gesellschaft eintreten, welche hier erst geraume Zeit später, nämlich am 10. 7. 2002 erfolgte. Die mit dem EU-GesRÄG BGBl. Nr. 304/1996 vorgenommene Festlegung gerade dieses Zeitpunkts für den Eintritt der maßgeblichen Rechtswirkungen der Verschmelzung erfolgt aber aus spezifisch gesellschaftsrechtlichen Gründen, insbesondere um in Umsetzung der Verschmelzungs-RL eine gleichzeitige Verschmelzung mehrerer Gesellschaft zu ermöglichen (vgl EBzRV 95). Schließlich soll der Machtwechsel im Sinn des § 12a Abs 3 MRG auch nicht allein von den zeitlichen Unwägbarkeiten bei den Eintragungen durch das Firmenbuchgericht abhängen. Vielmehr erweist ein gerade an der gesellschaftsrechtlichen Praxis orientiertes Verständnis die dargestellten Vorgänge als einen einheitlichen Umstrukturierungsprozess an dessen Ende unveränderte Machtverhältnis in der Mietergesellschaft stehen, weshalb ein ein mietzinsrelevanter Machtwechsel im Sinn des § 12a Abs 3 MRG nicht vorliegt.Dem Rekurgericht ist zwar zuzustimmen, dass die in Paragraph 225 a, Absatz 3, AktG genannten Rechtswirkungen der Verschmelzung, insbesondere der Vermögensübergang (erst) mit der Eintragung der Verschmelzung bei der übernehmenden Gesellschaft eintreten, welche hier erst geraume Zeit später, nämlich am 10. 7. 2002 erfolgte. Die mit dem EU-GesRÄG Bundesgesetzblatt Nr. 304 aus 1996, vorgenommene Festlegung gerade dieses Zeitpunkts für den Eintritt der maßgeblichen Rechtswirkungen der Verschmelzung erfolgt aber aus spezifisch gesellschaftsrechtlichen Gründen, insbesondere um in Umsetzung der Verschmelzungs-RL eine gleichzeitige Verschmelzung mehrerer Gesellschaft zu ermöglichen vergleiche EBzRV 95). Schließlich soll der Machtwechsel im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auch nicht allein von den zeitlichen Unwägbarkeiten bei den Eintragungen durch das Firmenbuchgericht abhängen. Vielmehr erweist ein gerade an der gesellschaftsrechtlichen Praxis orientiertes Verständnis die dargestellten Vorgänge als einen einheitlichen Umstrukturierungsprozess an dessen Ende unveränderte Machtverhältnis in der Mietergesellschaft stehen, weshalb ein ein mietzinsrelevanter Machtwechsel im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht vorliegt.

6. Zusammengefasst ergibt sich, dass - trotz Kippens der Mehrheitsverhältnisse infolge einer Kapitalerhöhung in der (ursprünglichen) Mietergesellschaft - ein Anhebungstatbestand nach § 12a Abs 3 Satz 1 MRG (der Umgehungstatbestand des § 12a Abs 3 letzter Satz MRG wurde nicht releviert) dann nicht vorliegt, wenn die Änderung der Mehrheitsverhältnisse nicht operativ genutzt werden soll, sondern ausschließlich zum Ausgleich einer Unterkapitalisierung der übertragenden Mietergesellschaft in Vorbereitung eines im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang beschlossenen Verschmelzungsvorgangs dient, an dessen Ende unveränderte Machtverhältnis in der

aufnehmenden Mietergesellschaft stehen. Die Abweisung des Sachantrags erfolgte daher schon mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 12a Abs 3 MRG zu Recht, ohne dass auf die Bedeutung des Weitergaberechts einzugehen gewesen wäre. Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist damit nicht berechtigt.6. Zusammengefasst ergibt sich, dass - trotz Kippens der Mehrheitsverhältnisse infolge einer Kapitalerhöhung in der (ursprünglichen) Mietergesellschaft - ein Anhebungstatbestand nach Paragraph 12 a, Absatz 3, Satz 1 MRG (der Umgehungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz MRG wurde nicht releviert) dann nicht vorliegt, wenn die Änderung der Mehrheitsverhältnisse nicht operativ genutzt werden soll, sondern ausschließlich zum Ausgleich einer Unterkapitalisierung der übertragenden Mietergesellschaft in Vorbereitung eines im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang beschlossenen Verschmelzungsvorgangs dient, an dessen Ende unveränderte Machtverhältnis in der aufnehmenden Mietergesellschaft stehen. Die Abweisung des Sachantrags erfolgte daher schon mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu Recht, ohne dass auf die Bedeutung des Weitergaberechts einzugehen gewesen wäre. Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist damit nicht berechtigt.

Anmerkung

E79233 5Ob267.05h

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/231 S 133 - Zak 2006,133 = ecolex 2006,289 = wbl 2006,239 = RdW 2006/401 S 432 - RdW 2006,432 = Auer, immolex 2006,203 = MietSlg 57.291 (24) = RZ 2006,128 EÜ137 - RZ 2006 EÜ137 = wobl 2007,40/11 - wobl 2007/11 = AnwBl 2007,545 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00267.05H.1213.000

Dokumentnummer

JJT_20051213_OGH0002_0050OB00267_05H0000_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