jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/3/15 5Ob244/04z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.03.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Adolf R***** Co ***** KG, *****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin L***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Mai 2004, GZ 41 R 211/03p-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 7. Mai 2003, GZ 44 Msch 10033/02y-10, aufgehoben wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Adolf R***** Co ***** KG, *****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin L***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Mai 2004, GZ 41 R 211/03p-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 7. Mai 2003, GZ 44 Msch 10033/02y-10, aufgehoben wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Hauptmieterin der Geschäftslokale Top Nr 4 und 8 in dem der Antragsgegnerin gehörenden Haus ***** in *****.

Der Mietvertrag wurde 1964 von der A***** & Co OHG abgeschlossen. Damals bestand die OHG aus den Gesellschaftern Adolf R*****, Herta R***** und Emma T*****. Im September 1986 kamen Herbert und Eva H***** als Gesellschafter hinzu. Sämtliche andere Gesellschafter traten kurz darauf aus der OHG aus, sodass Herbert und Eva H***** als persönlich haftende Gesellschafter verblieben. Im März 2001 wurde die OHG in eine KG umgewandelt. Herbert H***** schied als persönlich haftender Gesellschafter aus und übernahm die Stellung eines Kommanditisten mit einer Vermögenseinlage von S 900.000. Eva H***** wurde Komplementärin der Gesellschaft.

Mit 1. 11. 2001 hob die Antragsgegnerin den monatlichen Hauptmietzins für die Geschäftslokale Top Nr 4 und 8 von S 41,66 auf S 213.000 an, was sie damit begründete, dass die im März 2001 vorgenommene Änderung der Rechtsform der Mieterin eine entscheidende Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd § 12a Abs 3 MRG bewirkt habe. Ein monatlicher Hauptmietzins von S 213.000 sei angesichts der allerbesten Innenstadtlage des Objekts angemessen.Mit 1. 11. 2001 hob die Antragsgegnerin den monatlichen Hauptmietzins für die Geschäftslokale Top Nr 4 und 8 von S 41,66 auf S 213.000 an, was sie damit begründete, dass die im März 2001 vorgenommene Änderung der Rechtsform der Mieterin eine entscheidende Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bewirkt habe. Ein monatlicher Hauptmietzins von S 213.000 sei angesichts der allerbesten Innenstadtlage des Objekts angemessen.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrte die Antragstellerin festzustellen, dass die Antragsgegnerin durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 213.000 (= EUR 15.479,31) für die Geschäftslokale Top Nr 4 und 8 im Haus ***** in ***** ab 1. 11. 2001 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um EUR 15.264,36 (= S 210.042,13) überschritten habe. Die Umwandlung der OHG in eine KG unter Verbleib derselben Gesellschafter, wobei einer persönlich haftender Gesellschafter geblieben, der andere zum Kommanditisten geworden sei, stelle keine Änderung der Machtverhältnisse iSd § 12a Abs 3 MRG dar. Damit sei die Anhebung des Mietzinses nicht gerechtfertigt. Im Übrigen sei die Bemessung des Hauptmietzinses mutwillig hoch und keinesfalls angemessen.Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrte die Antragstellerin festzustellen, dass die Antragsgegnerin durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 213.000 (= EUR 15.479,31) für die Geschäftslokale Top Nr 4 und 8 im Haus ***** in ***** ab 1. 11. 2001 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um EUR 15.264,36 (= S 210.042,13) überschritten habe. Die Umwandlung der OHG in eine KG unter Verbleib derselben Gesellschafter, wobei einer persönlich haftender Gesellschafter geblieben, der andere zum Kommanditisten geworden sei, stelle keine Änderung der Machtverhältnisse iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG dar. Damit sei die Anhebung des Mietzinses nicht gerechtfertigt. Im Übrigen sei die Bemessung des Hauptmietzinses mutwillig hoch und keinesfalls angemessen.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrags und bezog sich auf die Begründung des Anhebungsbegehrens. Die Veränderung der Rechtsform der Mieterin und die Vorgänge im März 2001 hätten eine entscheidende Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd § 12a Abs 3 MRG bewirkt. Der vorgeschriebene Hauptmietzins sei angemessen.Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrags und bezog sich auf die Begründung des Anhebungsbegehrens. Die Veränderung der Rechtsform der Mieterin und die Vorgänge im März 2001 hätten eine entscheidende Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bewirkt. Der vorgeschriebene Hauptmietzins sei angemessen.

Ausgehend von dem oben wiedergegeben Sachverhalt stellte das Erstgericht fest, dass die Antragsgegnerin der Antragstellerin durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 213.000 ab 1. 11. 2001 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um EUR 15.264,36 überschritten habe. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd § 12a Abs 3 MRG bei Personengesellschaften in der Regel nur dann gegeben, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % geändert hätten (5 Ob 432/97h). Zu einer derartigen Verschiebung der Anteilsmehrheit sei es im konkreten Fall nicht gekommen. Vergleiche man die Gesellschaftsstrukturen der OHG mit jenen der KG, sei keine Änderung der Beteiligung, die mehr als 50 % ausmache, erfolgt. Die Herbert H***** eingeräumte Stellung eines Kommanditisten habe ausschließlich dazu geführt, dass sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten jener persönlich haftenden Gesellschafterin, die schon vor Umgründung an der Mietergesellschaft beteiligt war, im geringen Ausmaß verändert hätten.Ausgehend von dem oben wiedergegeben Sachverhalt stellte das Erstgericht fest, dass die Antragsgegnerin der Antragstellerin durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 213.000 ab 1. 11. 2001 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um EUR 15.264,36 überschritten habe. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bei Personengesellschaften in der Regel nur dann gegeben, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % geändert hätten (5 Ob 432/97h). Zu einer derartigen Verschiebung der Anteilsmehrheit sei es im konkreten Fall nicht gekommen. Vergleiche man die Gesellschaftsstrukturen der OHG mit jenen der KG, sei keine Änderung der Beteiligung, die mehr als 50 % ausmache, erfolgt. Die Herbert H*****

eingeräumte Stellung eines Kommanditisten habe ausschließlich dazu geführt, dass sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten jener persönlich haftenden Gesellschafterin, die schon vor Umgründung an der Mietergesellschaft beteiligt war, im geringen Ausmaß verändert hätten.

Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei bei einer Personengesellschaft der eine Mietzinsanhebung rechtfertigende Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG in der Regel nur dann erfüllt, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % geändert haben (WoBl 1998/113). In der Folge habe der Oberste Gerichtshof einen Sachverhalt, bei dem einer Personengesellschaft ein weiterer Teilhaber beigetreten war, der nach der zwingenden gesetzlichen Konstruktion der KG bzw KEG einen bestimmenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben konnte, und zugleich die bisherigen beiden Komplementäre in die Stellung von Kommanditisten wechselten, als Machtwechsel iSd § 12a Abs 3 MRG beurteilt. Interne Absprachen zwischen den Gesellschaftern seien dabei unbedeutend (WoBl 1998/61 [Würth]). In der Entscheidung WoBl 1998/114 [Grünwald] habe der Oberste Gerichtshof einen Machtwechsel in einer KG bejaht, wenn die bisherigen Komplementäre (physische Personen) durch eine GmbH ersetzt worden seien. Der Verbleib der bisherigen Komplementäre als Kommanditisten und deren Beteiligung an der KomplementärgmbH ändere an diesem Ergebnis nichts.Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei bei einer Personengesellschaft der eine Mietzinsanhebung rechtfertigende Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG in der Regel nur dann erfüllt, wenn sich die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 % geändert haben (WoBl 1998/113). In der Folge habe der Oberste Gerichtshof einen Sachverhalt, bei dem einer Personengesellschaft ein weiterer Teilhaber beigetreten war, der nach der zwingenden gesetzlichen Konstruktion der KG bzw KEG einen bestimmenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben konnte, und zugleich die bisherigen beiden Komplementäre in die Stellung von Kommanditisten wechselten, als Machtwechsel iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG beurteilt. Interne Absprachen zwischen den Gesellschaftern seien dabei unbedeutend (WoBl 1998/61 [Würth]). In der Entscheidung WoBl 1998/114 [Grünwald] habe der Oberste Gerichtshof einen Machtwechsel in einer KG bejaht, wenn die bisherigen Komplementäre (physische Personen) durch eine GmbH ersetzt worden seien. Der Verbleib der bisherigen Komplementäre als Kommanditisten und deren Beteiligung an der KomplementärgmbH ändere an diesem Ergebnis nichts.

In WoBl 2000/33 [krit. Schauer] habe der Oberste Gerichtshof einen Machtwechsel bejaht, weil der Eintritt eines Kommanditisten - außergewöhnliche Geschäfte bedürften seiner Zustimmung - nicht nur zu einer Änderung der rechtlichen sondern auch der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten führe. Maßgeblich sei die gesellschaftsrechtliche Möglichkeit der Einflussnahme. Dem sei der Sachverhalt zugrunde gelegen, dass eine natürliche Person das Unternehmen zunächst als Alleininhaber geführt hatte, um in der Folge eine KG zu gründen, in der der ursprüngliche Alleininhaber Komplementär wurde und dessen Sohn als Kommanditist hinzutrat.

In WoBl 1999/58 [T. Hausmann] habe der Oberste Gerichtshof seine zu WoBl 1998/140 [Grünwald] ausgesprochene Rechtsansicht wiederholt, wonach die Auswechslung des einzigen Komplementärs einer KG jedenfalls einen Machtwechsel darstelle. Das sei unabhängig von Veränderungen in der Gewinn-Vermögensbeteiligung.

Im weiteren habe der Oberste Gerichtshof bei folgender Konstellation einen Machtwechsel bejaht: In der MietergmbH & Co KG sei eine zu 50 % an der KomplementärgmbH beteiligte Person aus dieser Gesellschaft ausgeschieden, sodass die andere Gesellschafterin der KomplementärgmbH (die BeteiligungsgmbH bzw deren Gesellschafter) nunmehr allein die Geschäfte der KomplementärgmbH und damit indirekt auch die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der MietergmbH & Co KG bestimmte (MietSlg 54.261 = RdW 2002/494 unter Hinweis auf die Vorentscheidungen WoBl 1988/113; WoBl 1998/114 und WoBl 1999/58). Begründet worden sei dies damit, dass die Gesellschafter der nunmehrigen KomplementärgmbH, deren Rechte sich vorher auf die Mitbestimmung in einer GmbH beschränkt hatten, die bloß über 50 % der Anteile an der einzigen Komplementärin der MietergmbH & Co KG verfügte, jetzt - mit entsprechend größeren Gestaltungsmöglichkeiten - zusammen 100 % der Anteile an der KomplementärgmbH hielten. Das bedeute zwar rechnerisch kein „Kippen der Mehrheitsverhältnisse" in der KomplementärgmbH der MietergmbH & Co KG, sei aber unter Berücksichtigung der zusätzlichen Änderungen bei den Kommanditisten (Ausscheiden zweier Kommanditisten, die mit rund 6 % bzw rund 48 % an der gesamten Vermögenseinlage der Kommanditisten beteiligt waren) doch als entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mietergesellschaft iSd § 12a Abs 3 MRG zu bewerten.Im weiteren habe der Oberste Gerichtshof bei folgender

Konstellation einen Machtwechsel bejaht: In der MietergmbH & Co KG sei eine zu 50 % an der KomplementärgmbH beteiligte Person aus dieser Gesellschaft ausgeschieden, sodass die andere Gesellschafterin der KomplementärgmbH (die BeteiligungsgmbH bzw deren Gesellschafter) nunmehr allein die Geschäfte der KomplementärgmbH und damit indirekt auch die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der MietergmbH & Co KG bestimmte (MietSlg 54.261 = RdW 2002/494 unter Hinweis auf die Vorentscheidungen WoBl 1988/113; WoBl 1998/114 und WoBl 1999/58). Begründet worden sei dies damit, dass die Gesellschafter der nunmehrigen KomplementärgmbH, deren Rechte sich vorher auf die Mitbestimmung in einer GmbH beschränkt hatten, die bloß über 50 % der Anteile an der einzigen Komplementärin der MietergmbH & Co KG verfügte, jetzt - mit entsprechend größeren Gestaltungsmöglichkeiten - zusammen 100 % der Anteile an der KomplementärgmbH hielten. Das bedeute zwar rechnerisch kein „Kippen der Mehrheitsverhältnisse" in der KomplementärgmbH der MietergmbH & Co KG, sei aber unter Berücksichtigung der zusätzlichen Änderungen bei den Kommanditisten (Ausscheiden zweier Kommanditisten, die mit rund 6 % bzw rund 48 % an der gesamten Vermögenseinlage der Kommanditisten beteiligt waren) doch als entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mietergesellschaft iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu bewerten.

In der - soweit ersichtlich - jüngsten einschlägigen Entscheidung MietSlg 54.263 = wbl 2002/386 habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass die bisher von der Rechtsprechung zum Machtwechsel bei Personengesellschaften geforderten Voraussetzungen, nämlich die Auswechslung eines Komplementärs oder die Änderung der Mehrheitsverhältnisse der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 %, nur beispielhaft seien. Auch andere Voraussetzungen könnten einen Machtwechsel bewirken. Im konkreten bejahte der Oberste Gerichtshof dabei das Vorliegen der Voraussetzungen des § 12a Abs 3 MRG auch dann, wenn aufgrund des Ausscheidens von einem von zwei Komplementären einer KG der einzig verbleibende Komplementär nunmehr allein die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestimmen könne. In einem solchen Fall sei eine Änderung der Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr 50 % nicht erforderlich.In der - soweit ersichtlich - jüngsten einschlägigen Entscheidung MietSlg 54.263 = wbl 2002/386 habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass die bisher von der Rechtsprechung zum Machtwechsel bei Personengesellschaften geforderten Voraussetzungen, nämlich die Auswechslung eines Komplementärs oder die Änderung der Mehrheitsverhältnisse der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr als 50 %, nur beispielhaft seien. Auch andere Voraussetzungen könnten einen Machtwechsel bewirken. Im konkreten bejahte der Oberste Gerichtshof dabei das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auch dann, wenn aufgrund des Ausscheidens von einem von zwei Komplementären einer KG der einzig verbleibende Komplementär nunmehr allein die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestimmen könne. In einem solchen Fall sei eine Änderung der Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter um mehr 50 % nicht erforderlich.

Ein solcher Fall liege auch hier vor. Dass ein bisher persönlich haftender Gesellschafter als Kommanditist in der Gesellschaft verbleibe, genüge nicht zur Verneinung des Machtwechsels. Bereits das Ausscheiden eines von zwei persönlich haftenden Gesellschaftern aus der Komplementärstellung genüge, weil der einzig verbleibende Komplementär nunmehr allein die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestimmen könne. Er sei insoweit keinem Widerspruch eines anderen Gesellschafters mehr ausgesetzt (§§ 115 Abs 1, 116 Abs 2 iVm § 161 Abs 2 HGB).Ein solcher Fall liege auch hier vor. Dass ein bisher persönlich haftender Gesellschafter als Kommanditist in der Gesellschaft verbleibe, genüge nicht zur Verneinung des Machtwechsels. Bereits das Ausscheiden eines von zwei persönlich haftenden Gesellschaftern aus der Komplementärstellung genüge, weil der einzig verbleibende Komplementär nunmehr allein die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestimmen könne. Er sei insoweit keinem Widerspruch eines anderen Gesellschafters mehr ausgesetzt (Paragraphen 115, Absatz eins,, 116 Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 161, Absatz 2, HGB).

Es sei daher im vorliegenden Fall ein Machtwechsel und damit eine Berechtigung zur Anhebung des Hauptmietzinses zu bejahen.

Damit erweise sich aber die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung als unumgänglich, weil die Höhe des nach § 12a Abs 2 MRG zulässigen Hauptmietzinses strittig und bisher noch nicht geklärt sei.Damit erweise sich aber die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung als unumgänglich, weil die Höhe des nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG zulässigen Hauptmietzinses strittig und bisher noch nicht geklärt sei.

Das Rekursgericht bejahte die Zulässigkeit eines Revisionsrekurses, weil eine derartige Konstellation bei einer Personengesellschaft als Voraussetzung eines Mietzinsanhebungsrechtes nach § 12a Abs 3 MRG bisher noch nicht

Gegenstand höchstgerichtlicher Rechtsprechung gewesen sei.Das Rekursgericht bejahte die Zulässigkeit eines Revisionsrekurses, weil eine derartige Konstellation bei einer Personengesellschaft als Voraussetzung eines Mietzinsanhebungsrechtes nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bisher noch nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Rechtsprechung gewesen sei.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses.

Die Antragsgegnerin beantragte, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass der erkennende Senat die rekursgerichtliche Begründung für das der Antragsgegnerin zugebilligte Recht zur Mietzinsanhebung als zutreffend erachtet. Gemäß § 510 Abs 3 Satz 2 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 528a ZPO genügt es daher, auf die im Revisionsrekurs vorgetragenen Gegenargumente der Antragstellerin kurz einzugehen:Vorauszuschicken ist, dass der erkennende Senat die rekursgerichtliche Begründung für das der Antragsgegnerin zugebilligte Recht zur Mietzinsanhebung als zutreffend erachtet. Gemäß Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 528 a, ZPO genügt es daher, auf die im Revisionsrekurs vorgetragenen Gegenargumente der Antragstellerin kurz einzugehen:

Das in § 12a Abs 3 MRG verwendete Beispiel der Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Mietergesellschaft ist auf Kapitalgesellschaften zugeschnitten und lässt sich auf Personengesellschaften des Handelsrechtes nur bedingt übertragen (vgl WoBl 1998, 169/113 mwN). Während bei Kapitalgesellschaften bereits das „schlichte Kippen der Mehrheitsverhältnisse", wenn etwa ein Gesellschafter, der bisher einen Minderheitsanteil hielt, mit mehr als 50 % am Stammkapital beteiligt wird, eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse bewirkt (vgl etwa SZ 71/157), ist bei Personengesellschaften zu beachten, dass ein persönlich haftender Gesellschafter aufgrund des dort herrschenden Grundsatzes der Einzelgeschäftsführung stets bestimmenden Einfluss ausübt.Das in Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verwendete Beispiel der Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Mietergesellschaft ist auf Kapitalgesellschaften zugeschnitten und lässt sich auf Personengesellschaften des Handelsrechtes nur bedingt übertragen vergleiche WoBl 1998, 169/113 mwN). Während bei Kapitalgesellschaften bereits das „schlichte Kippen der Mehrheitsverhältnisse", wenn etwa ein Gesellschafter, der bisher einen Minderheitsanteil hielt, mit mehr als 50 % am Stammkapital beteiligt wird, eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse bewirkt vergleiche etwa SZ 71/157), ist bei Personengesellschaften zu beachten, dass ein persönlich haftender Gesellschafter aufgrund des dort herrschenden Grundsatzes der Einzelgeschäftsführung stets bestimmenden Einfluss ausübt.

Bei einer Kommanditgesellschaft etwa wird eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung dann angenommen, wenn der persönlich haftende Gesellschafter ausgetauscht wird oder sich die Beteiligungsverhältnisse bei den kraft Gesetzes geschäftsführungsbefugten Komplementären entscheidend ändern (WoBl 1998, 169/113; RIS-Justiz RS0108809; RS0108984).

I n 5 Ob 35/02m hat der erkennende Senat unter Darstellung dieser Grundsätze einen Anhebungstatbestand nach § 12a Abs 3 MRG bejaht, obwohl es zu keinem „Kippen der Mehrheitsverhältnisse" in der KomplementärgmbH der MietergmbH & Co KG kam. Das „Kippen der Mehrheitsverhältnisse" bei den geschäftsführungsbefugten Komplementären indiziere einen „Machtwechsel", doch könnten auch andere Umstände eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeit bewirken. In diesem Fall war eine zu 50 % an der KomplementärgmbH beteiligte Person aus dieser Gesellschaft ausgeschieden, sodass die andere Gesellschafterin der KomplementärgmbH nunmehr allein die Geschäfte der KomplementärgmbH und damit indirekt auch auf die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der MietergmbH & Co KG bestimmte.In 5 Ob 35/02m hat der erkennende Senat unter Darstellung dieser Grundsätze einen Anhebungstatbestand nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bejaht, obwohl es zu keinem „Kippen der Mehrheitsverhältnisse" in der KomplementärgmbH der MietergmbH & Co KG kam. Das „Kippen der Mehrheitsverhältnisse" bei den geschäftsführungsbefugten Komplementären indiziere einen „Machtwechsel", doch könnten auch andere Umstände eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeit bewirken. In diesem Fall war eine zu 50 % an der KomplementärgmbH beteiligte Person aus dieser

Gesellschaft ausgeschieden, sodass die andere Gesellschafterin der KomplementärgmbH nunmehr allein die Geschäfte der KomplementärgmbH und damit indirekt auch auf die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der MietergmbH & Co KG bestimmte.

In konsequenter Fortschreibung der Rechtsprechung, dass der Auswechslung eines Komplementärs oder der Änderung der Mehrheitsverhältnisse um mehr als 50 % einer Personengesellschaft nur Beispielcharakter für die Anwendung des § 12a Abs 3 MRG zukomme, wurde in 5 Ob 76/02s (= MietSlg 54.263 = wbl 2002/386) auch der Austritt eines von zwei Komplementären einer KG als Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft gesehen. Das führe dazu, dass der verbliebene persönliche haftende Gesellschafter nunmehr allein die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestimmen kann (§§ 115 Abs 1, 116 Abs 2 iVm § 161 Abs 2 HGB). Er sei insoweit keinem Widerspruch eines anderen Gesellschafters mehr ausgesetzt (§ 115 Abs 1 zweiter Halbsatz HGB). Unabhängig von der prozentuellen Anteilsverschiebung sei es dadurch zu einer entscheidenden Änderung iSd § 12a Abs 3 MRG gekommen.In konsequenter Fortschreibung der Rechtsprechung, dass der Auswechslung eines Komplementärs oder der Änderung der Mehrheitsverhältnisse um mehr als 50 % einer Personengesellschaft nur Beispielcharakter für die Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zukomme, wurde in 5 Ob 76/02s (= MietSlg 54.263 = wbl 2002/386) auch der Austritt eines von zwei Komplementären einer KG als Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft gesehen. Das führe dazu, dass der verbliebene persönliche haftende Gesellschafter nunmehr allein die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestimmen kann (Paragraphen 115, Absatz eins,, 116 Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 161, Absatz 2, HGB). Er sei insoweit keinem Widerspruch eines anderen Gesellschafters mehr ausgesetzt (Paragraph 115, Absatz eins, zweiter Halbsatz HGB). Unabhängig von der prozentuellen Anteilsverschiebung sei es dadurch zu einer entscheidenden Änderung iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG gekommen.

Wenn auch im vorliegenden Fall den erstgerichtlichen Feststellungen nicht zu entnehmen ist, ob die beiden Gesellschafter gleichen Familiennamens miteinander familiär verbunden sind, was die außerordentliche Geschäftstätigkeit „erleichtern" könnte (§ 116 Abs 2 HGB; vgl den der Entscheidung 5 Ob 76/02s zugrunde liegenden Sachverhalt), ist hier keine andere Beurteilung angebracht. Die gesellschaftsrechtlichen Änderungen belegen einen eindeutigen Machtwechsel. Die rechtsformwandelnde Änderung von einer OHG mit zwei persönlich haftenden Gesellschaftern in eine KG, bei der einer der bisherigen persönlich haftenden Gesellschafter die Rechtsposition des Kommanditisten übernimmt, der andere Gesellschafter die des Komplementärs, führt dazu, dass der einzig verbleibende persönlich haftende Gesellschafter nunmehr allein die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestimmen kann (§§ 115 Abs 1, 116 Abs 2 iVm § 161 Abs 2 HGB). Gemäß § 164 HGB ist der Kommanditist von der Führung der Geschäfte der Gesellschaft ausgeschlossen. Er könnte einer Handlung des persönlich haftenden Gesellschafters nur dann widersprechen, wenn sie über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Gesellschaft hinausgeht.Wenn auch im vorliegenden Fall den erstgerichtlichen Feststellungen nicht zu entnehmen ist, ob die beiden Gesellschafter gleichen Familiennamens miteinander familiär verbunden sind, was die außerordentliche Geschäftstätigkeit „erleichtern" könnte (Paragraph 116, Absatz 2, HGB; vergleiche den der Entscheidung 5 Ob 76/02s zugrunde liegenden Sachverhalt), ist hier keine andere Beurteilung angebracht. Die gesellschaftsrechtlichen Änderungen belegen einen eindeutigen Machtwechsel. Die rechtsformwandelnde Änderung von einer OHG mit zwei persönlich haftenden Gesellschaftern in eine KG, bei der einer der bisherigen persönlich haftenden Gesellschafter die Rechtsposition des Kommanditisten übernimmt, der andere Gesellschafter die des Komplementärs, führt dazu, dass der einzig verbleibende persönlich haftende Gesellschafter nunmehr allein die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestimmen kann (Paragraphen 115, Absatz eins,, 116 Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 161, Absatz 2, HGB). Gemäß Paragraph 164, HGB ist der Kommanditist von der Führung der Geschäfte der Gesellschaft ausgeschlossen. Er könnte einer Handlung des persönlich haftenden Gesellschafters nur dann widersprechen, wenn sie über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Gesellschaft hinausgeht.

Unabhängig von der Größe einer Anteilsverschiebung führt daher die Konzentration der Geschäftsführungs- und Entscheidungsbefugnis auf einen persönlich haftenden Gesellschafter, der bisher diese Rechte und Aufgaben mit einem zweiten persönlich haftenden Gesellschafter teilte, zu einem rechtlichen und wirtschaftlichen Machtwechsel in der Personengesellschaft.

Das Argument der Revisionsrekurswerberin, ein Abstellen auf die Selbstorganschaftsverhältnisse bei einer Personengesellschaft stünde im Widerspruch zur Behandlung einer Kapitalgesellschaft, bei der ein Wechsel in der

Organschaft, etwa ein Geschäftsführerwechsel, keinen mietrechtlich relevanten Machtwechsel bewirke, was zu einer Ungleichbehandlung der Gesellschaftsformen in der Frage des § 12a Abs 3 MRG führe, ist nicht zielführend, weil es auf den Wechsel der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ankommt. Während diese im Fall der Kapitalgesellschaft durch den Wechsel der Beteiligungsverhältnisse bewirkt wird („Veräußerung der Mehrheit der Anteile"), sind im Fall der Personengesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten durch gesetzliche Bestimmungen bestimmten Gesellschaftern zugeordnet. Dieser Unterschied verschafft dem jeweiligen Komplementär die entscheidenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten.Das Argument der Revisionsrekurswerberin, ein Abstellen auf die Selbstorganschaftsverhältnisse bei einer Personengesellschaft stünde im Widerspruch zur Behandlung einer Kapitalgesellschaft, bei der ein Wechsel in der Organschaft, etwa ein Geschäftsführerwechsel, keinen mietrechtlich relevanten Machtwechsel bewirke, was zu einer Ungleichbehandlung der Gesellschaftsformen in der Frage des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG führe, ist nicht zielführend, weil es auf den Wechsel der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ankommt. Während diese im Fall der Kapitalgesellschaft durch den Wechsel der Beteiligungsverhältnisse bewirkt wird („Veräußerung der Mehrheit der Anteile"), sind im Fall der Personengesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten durch gesetzliche Bestimmungen bestimmten Gesellschaftern zugeordnet. Dieser Unterschied verschafft dem jeweiligen Komplementär die entscheidenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten.

Zutreffend ist das Rekursgericht daher von der Verwirklichung eines Tatbestands des § 12a Abs 3 MRG ausgegangen und hat zur Prüfung der Angemessenheit des von der Antragstellerin begehrten Hauptmietzinses dem Erstgericht eine Verfahrensergänzung aufgetragen.Zutreffend ist das Rekursgericht daher von der Verwirklichung eines Tatbestands des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ausgegangen und hat zur Prüfung der Angemessenheit des von der Antragstellerin begehrten Hauptmietzinses dem Erstgericht eine Verfahrensergänzung aufgetragen.

Der Revisionsrekurs ist daher nicht berechtigt.

Textnummer

E76603

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00244.04Z.0315.000

Im RIS seit

14.04.2005

Zuletzt aktualisiert am

23.03.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at