jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/9/28 5Ob161/04v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.09.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Flossmann, Dr. Tittel, Dr. Baumann und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin St***** GmbH, *****, vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Wien, gegen die Antragsgegnerin Ä*****, vertreten durch Dr. Friedrich Spitzauer & Dr. Georg Backhausen, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung des Hauptmietzinses (§ 12a, § 37 Abs 1 Z 8 MRG), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 2. März 2004, GZ 40 R 42/04d-14, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 27. November 2003, GZ 54 Msch 10032/02b-9, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Flossmann, Dr. Tittel, Dr. Baumann und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin St***** GmbH, *****, vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Wien, gegen die Antragsgegnerin Ä*****, vertreten durch Dr. Friedrich Spitzauer & Dr. Georg Backhausen, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung des Hauptmietzinses (Paragraph 12 a,, Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 2. März 2004, GZ 40 R 42/04d-14, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 27. November 2003, GZ 54 Msch 10032/02b-9, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin der Liegenschaft 1010 Wien, R***** die Antragstellerin ist Mieterin der Objekte top 1, 9, 26, 27, 28 (und möglicher Weise der top 2) dieses Hauses. Die Bestandobjekte haben eine Gesamtfläche von 745 m2.

In die Rechtsstellung der Mieterin (zumindest der Objekte top 1, 9, 26, 27, 28) ist die Antragstellerin auf folgende Weise gelangt:

Die Objekte top 1 und 9 (Mietvertrag vom 19. 3. 1954), top 26 (Mietvertrag vom 16. 4. 1985), top 27 und 28 (Mietvertrag vom 14. 8. 1985) waren der ***** AG vermietet, das Objekt top 2 (Mietvertrag vom 5. 4. 1984) der St***** & Co.

Am 20. 9. 2001 wurde die Umwandlung der D***** Aktiengesellschaft in die D***** GmbH beschlossen. Mit Notariatsakt vom selben Tag wurden die D***** GmbH als übertragende Gesellschaft und die St***** Gesellschaft mbH (die Antragstellerin) als übernehmende Gesellschaft verschmolzen.

Vor der Verschmelzung verfügte die D***** GmbH über ein Stammkapital von ATS 800.000,--, das zur Gänze einbezahlt und auf die Gesellschafter Manfred H***** mit ATS 220.000,-- (2,75 %), Dr. Manfred H***** mit ATS 220.000,-- (2,75 %) und die Schuhhaus St***** & Co GmbH mit ATS 7,560.000,- (94,5 %) aufgeteilt war. Die St***** Gesellschaft mbH verfügte vor der Verschmelzung über ein Stammkapital von ATS 8,000.000,--, das auf die Gesellschafter M***** Handels-Aktiengesellschaft (77,5 %) sowie die Stein***** Gesellschaft mbH (22,5 %) aufgeteilt war.

Die Verschmelzung erfolgte durch Übertragung des gesamten Vermögens der D***** GmbH auf die St***** Gesellschaft mbH, sohin mit allen Rechten und Pflichten, unter Ausschluss der Liquidation und unter Inanspruchnahme der Begünstigungen des Art I UmgrStG.Die Verschmelzung erfolgte durch Übertragung des gesamten Vermögens der D***** GmbH auf die St***** Gesellschaft mbH, sohin mit allen Rechten und Pflichten, unter Ausschluss der Liquidation und unter Inanspruchnahme der Begünstigungen des Art römisch eins UmgrStG.

Seit der Verschmelzung und Abtretung der Geschäftsanteile sind folgende Gesellschafter am Stammkapital der übernehmenden Gesellschaft von ATS 8,000.000,-- beteiligt:

Die M***** Handels-Aktiengesellschaft mit einem Geschäftsanteil, der einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage von ATS 5,266.000 entspricht;

die Stein***** Gesellschaft mbH mit einem Geschäftsanteil, der einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage von ATS 1,529.000,- entspricht;

Manfred H***** mit einem Geschäftsanteil, der einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage von ATS 33.000,-- entspricht;

Dr. Manfred H***** mit einem Geschäftsanteil, der einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage von ATS 33.000,-- entspricht;

die Schuhhaus St***** & Co GmbH mit einem Geschäftsanteil, der einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage von ATS 1,139.000,-- entspricht.

Als Stichtag für die Verschmelzung wurde der 31. 12. 2000 vereinbart. Die Verschmelzung wurde am 12. 12. 2001 ins Firmenbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 7. 11. 2001 teilte die Antragstellerin der Antragsgegnerin mit, dass die D***** Aktiengesellschaft erst in eine GmbH umgewandelt und anschließend mit der St***** GmbH als aufnehmende Gesellschaft verschmolzen wurde.

Bis 12. 12. 2001 wurde für die eingangs angeführten Bestandobjekte ein monatlicher Hauptmietzins von EUR 2.297,85 vorgeschrieben.

Am 26. 7. 2002 stellte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien den Antrag, den Hauptmietzins für die Geschäftsräumlichkeiten top 1, 2, 9, 26, 27 und 28 des Hauses 1010 Wien, ***** (wie bisher) mit EUR 2.297,85 festzustellen. Die Antragsgegnerin verlange jetzt von ihr wegen einer vermeintlichen Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens monatlich ATS 446.916,-- (ATS 600,--/m2). Tatsächlich lägen aber die in § 12a Abs 1 und Abs 3 MRG normierten Voraussetzungen für die Anhebung des Hauptmietzinses nicht vor.Am 26. 7. 2002 stellte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien den Antrag, den Hauptmietzins für die Geschäftsräumlichkeiten top 1, 2, 9, 26, 27 und 28 des Hauses 1010 Wien, ***** (wie bisher) mit EUR 2.297,85 festzustellen. Die Antragsgegnerin verlange jetzt von ihr wegen einer vermeintlichen Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens monatlich ATS 446.916,-- (ATS 600,--/m2). Tatsächlich lägen aber die in Paragraph 12 a, Absatz eins und Absatz 3, MRG normierten Voraussetzungen für die Anhebung des Hauptmietzinses nicht vor.

Die Antragsgegnerin begehrte die Abweisung des Sachantrags. Sie ist der Meinung, es habe ein Mieter-Wechsel iSd § 12a Abs 1 MRG, zumindest aber ein Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft iSd § 12a Abs 3 MRG stattgefunden. Der Geschäftsanteil und damit Einfluss der Schuhhaus St***** & Co GmbH habe sich von 94,5 % auf 14,24 % reduziert; es dominiere nunmehr die M*****-Aktiengesellschaft.Die Antragsgegnerin begehrte die Abweisung

des Sachantrags. Sie ist der Meinung, es habe ein Mieter-Wechsel iSd Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG, zumindest aber ein Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG stattgefunden. Der Geschäftsanteil und damit Einfluss der Schuhhaus St***** & Co GmbH habe sich von 94,5 % auf 14,24 % reduziert; es dominiere nunmehr die M*****-Aktiengesellschaft.

Darauf replizierte die Antragstellerin, die „Verringerung des Anteils der Schuhhaus St***** & Co GmbH habe keinen Machtwechsel bewirkt, weil auf die „oberste" Ebene abzustellen sei. An der M*****-Aktiengesellschaft seien Manfred H***** mit 51 % und Dr. Manfred H***** mit 49 % beteiligt, an der Stein***** Gesellschaft mbH Friederike Stein***** mit 0,26 % und Heinz Stein***** mit 99,74 %. Vor der Verschmelzung hätten die Beteiligungsverhältnisse der (in %) hinter den Gesellschaften stehenden natürlichen Personen wie folgt ausgesehen:

Bei der D***** AG: Manfred H***** 43,62125, Dr. Manfred H***** 35,11625, Friederike Stein***** 9,45 und Heinz Stein***** 11,8125;

bei der St***** GmbH: Manfred H***** 39,525, Dr. Manfred H***** 37,975, Friederike Stein***** 0,0585 und Heinz Stein***** 22,4415.

Nach der Verschmelzung seien dieselben Personen an der Antragstellerin in letzter Ebene wie folgt beteiligt:

Manfred H***** 40,14264, Dr. Manfred H***** 37,54516, Friederike Stein***** 1,472886 und Heinz Stein***** 20,839314.

Am Ergebnis, dass keine dieser Personen mehr als 50 % der Anteile hält, habe sich nichts geändert.

Unabhängig davon scheitere die Mietzinsanhebung hinsichtlich der Objekte 1 und 9 an einem Weitergaberecht. Außerdem sei der jetzt vorgeschriebene Hauptmietzins weit überhöht; es seien insbesondere umfangreiche Investitionen der Antragstellerin nicht berücksichtigt worden.

Das Verfahren ist gemäß § 40 Abs 2 MRG zu Gericht gelangt.Das Verfahren ist gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG zu Gericht gelangt.

Das Erstgericht wies das Begehren der Antragstellerin auf Basis des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts ab. Rechtlich habe die Verschmelzung der D***** GmbH mit der Antragstellerin zu einer Gesamtrechtsnachfolge letzterer geführt, die den Veräußerungstatbestand des § 12a Abs 1 MRG nicht erfülle. Allerdings rechtfertige der Vorgang wegen einer wesentlichen Veränderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft (§ 12a Abs 3 MRG) eine Mietzinsanhebung. Vor der Verschmelzung sei die Schuhhaus St***** & Co GmbH mit 94,5 % an der Mieterin beteiligt gewesen; nach der Verschmelzung verfüge diese Gesellschaft nur mehr über einen Anteil von 14,24 %, während Mehrheitsgesellschafterin die vorher nicht beteiligte M***** Handels-Aktiengesellschaft mit 65,83 % der Geschäftsanteile sei. Welche natürliche Personen hinter den einzelnen Gesellschaften stehen, sei nicht relevant. Soweit die Antragstellerin hinsichtlich der Mietobjekte top 1 und 9 den Standpunkt vertrete, dass auf Grund eines 1954 vereinbarten Rechts, die Haupt- oder Untermietrechte an ein Konzernunternehmen abzutreten, das Recht zur Mietzinsanhebung verwirkt sei, sei ihr entgegenzuhalten, dass eine Gesamtrechtsnachfolge durch Verschmelzung nicht als Weitergabe anzusehen sei. Darüber hinaus sei aus dem Vorbringen der Antragstellerin nicht ersichtlich, inwieweit eine Weitergabe an Konzernunternehmen erfolgt sein soll. Der Sachantrag sei ohne Prüfung der Höhe des Hauptmietzinses abzuweisen, weil diese Frage auf Grund der Antragsformulierung vor der Schlichtungsstelle nicht Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens sein könne.Das Erstgericht wies das Begehren der Antragstellerin auf Basis des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts ab. Rechtlich habe die Verschmelzung der D***** GmbH mit der Antragstellerin zu einer Gesamtrechtsnachfolge letzterer geführt, die den Veräußerungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG nicht erfülle. Allerdings rechtfertige der Vorgang wegen einer wesentlichen Veränderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft (Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG) eine Mietzinsanhebung. Vor der Verschmelzung sei die Schuhhaus St***** & Co GmbH mit 94,5 % an der Mieterin beteiligt gewesen; nach der Verschmelzung verfüge diese Gesellschaft nur mehr über einen Anteil von 14,24 %, während Mehrheitsgesellschafterin die vorher nicht beteiligte M***** Handels-Aktiengesellschaft mit 65,83 % der Geschäftsanteile sei. Welche natürliche Personen hinter den einzelnen Gesellschaften stehen, sei nicht relevant. Soweit die Antragstellerin hinsichtlich der Mietobjekte top 1 und 9 den Standpunkt vertrete, dass auf Grund eines 1954 vereinbarten Rechts, die Haupt- oder Untermietrechte an ein Konzernunternehmen abzutreten, das Recht zur Mietzinsanhebung verwirkt sei, sei ihr entgegenzuhalten, dass eine Gesamtrechtsnachfolge durch Verschmelzung nicht

als Weitergabe anzusehen sei. Darüber hinaus sei aus dem Vorbringen der Antragstellerin nicht ersichtlich, inwieweit eine Weitergabe an Konzernunternehmen erfolgt sein soll. Der Sachantrag sei ohne Prüfung der Höhe des Hauptmietzinses abzuweisen, weil diese Frage auf Grund der Antragsformulierung vor der Schlichtungsstelle nicht Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens sein könne.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es wies eingangs darauf hin, dass die Mietrechtsnachfolge der Antragstellerin hinsichtlich des Objekts top zwei ungeklärt sei und führte im Übrigen rechtlich aus:

Die Antragstellerin vertrete den Standpunkt, dass ein Machtwechsel iSd § 12a Abs 3 MRG nur dann stattfinde, wenn sich unabhängig von jedweder Änderung der Beteiligung an der Mietergesellschaft die Einflussmöglichkeiten der letztlich dahinter stehenden natürlichen Personen entscheidend ändern. An der jetzt mehrheitsbeteiligten M***** Handels-Aktiengesellschaft halte Manfred H***** sen. zwar 51 % der Aktien (was ungeprüft geblieben sei), doch könne auch dieser mangels rechtlichen Einflusses auf den Vorstand keinen rechtlich oder wirtschaftlich maßgeblichen Einfluss auf die Antragstellerin ausüben. Als zweiten Punkt habe die Antragstellerin angesprochen, dass bei einem der vier Mietverträge dem Mieter das Recht eingeräumt worden sei, die Haupt- oder Untermietrechte an ein Konzernunternehmen abzutreten. Das schließe eine Mietzinsanhebung iSd § 12a MRG aus. Letztlich meine die Antragstellerin, dass das Erstgericht über die Angemessenheit des jetzt von der Antragsgegnerin begehrten Hauptmietzinses hätte absprechen müssen. Dem sei entgegenzuhalten:Die Antragstellerin vertrete den Standpunkt, dass ein Machtwechsel iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nur dann stattfinde, wenn sich unabhängig von jedweder Änderung der Beteiligung an der Mietergesellschaft die Einflussmöglichkeiten der letztlich dahinter stehenden natürlichen Personen entscheidend ändern. An der jetzt mehrheitsbeteiligten M***** Handels-Aktiengesellschaft halte Manfred H***** sen. zwar 51 % der Aktien (was ungeprüft geblieben sei), doch könne auch dieser mangels rechtlichen Einflusses auf den Vorstand keinen rechtlich oder wirtschaftlich maßgeblichen Einfluss auf die Antragstellerin ausüben. Als zweiten Punkt habe die Antragstellerin angesprochen, dass bei einem der vier Mietverträge dem Mieter das Recht eingeräumt worden sei, die Haupt- oder Untermietrechte an ein Konzernunternehmen abzutreten. Das schließe eine Mietzinsanhebung iSd Paragraph 12 a, MRG aus. Letztlich meine die Antragstellerin, dass das Erstgericht über die Angemessenheit des jetzt von der Antragsgegnerin begehrten Hauptmietzinses hätte absprechen müssen. Dem sei entgegenzuhalten:

Durch formwandelnde Umwandlung der einstigen Mieterin, einer AG gemäß § 239 AktG, sei im Wege der Gesamtrechtsnachfolge die D***** GmbH Mieterin geworden, die noch am selben Tag gleichfalls im Wege der Gesamtrechtsnachfolge mit der aufnehmenden Antragstellerin gemäß § 96 GmbHG verschmolzen worden sei. Dass diese Gesamtrechtsnachfolge den Tatbestand des § 12a Abs 1 MRG erfülle, habe das Erstgericht zu Recht verneint.Durch formwandelnde Umwandlung der einstigen Mieterin, einer AG gemäß Paragraph 239, AktG, sei im Wege der Gesamtrechtsnachfolge die D***** GmbH Mieterin geworden, die noch am selben Tag gleichfalls im Wege der Gesamtrechtsnachfolge mit der aufnehmenden Antragstellerin gemäß Paragraph 96, GmbHG verschmolzen worden sei. Dass diese Gesamtrechtsnachfolge den Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG erfülle, habe das Erstgericht zu Recht verneint.

Eine wesentliche Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd § 12a Abs 3 MRG liege aber, wie das Erstgericht zutreffend ausgeführt habe, schon in der wesentlichen Änderung der Gesellschafterstruktur der Mieterin. Die M***** Handels-Aktiengesellschaft sei zuvor nicht Gesellschafterin gewesen, jetzt aber Mehrheitsgesellschafterin der Antragstellerin.Eine wesentliche Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG liege aber, wie das Erstgericht zutreffend ausgeführt habe, schon in der wesentlichen Änderung der Gesellschafterstruktur der Mieterin. Die M***** Handels-Aktiengesellschaft sei zuvor nicht Gesellschafterin gewesen, jetzt aber Mehrheitsgesellschafterin der Antragstellerin.

Wenn auch nach der Rechtsprechung ein Machtwechsel in der Mutter- oder Großmuttergesellschaft selbst bei unveränderter Gesellschaftsbeteiligung in der Mietergesellschaft den Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG erfüllen könne, wobei es nicht darauf ankomme, ob der entscheidende Einfluss auf die Mietergesellschaft von innen oder von außen kommt, mittelbar oder unmittelbar ausgeübt wird, soferne er nur gesellschaftsrechtlich begründet ist, so bedeute dies nicht, dass nicht schon dann eine wesentliche Änderung der Einflussmöglichkeiten (in der Mieter-Gesellschaft) stattfindet, wenn diese unmittelbar in der Mietergesellschaft durch die Übertragung von mehr als 50 % Gesellschaftsanteile an eine AG erfolgte, die bisher nicht an der Mietergesellschaft beteiligt war. Schon damit sei eine wesentliche Änderung der Einflussmöglichkeiten verbunden. Wer zufällig bei einer AG gerade Eigentümer von Aktien

ist, könne schon deshalb nicht entscheidend sein, weil es für diese Kapitalgesellschaft typisch sei, dass ihre Anteilseigentümer unbekannt sind. Erwirbt also eine AG (wie hier nach der Verschmelzung der beiden GmbH) erstmals den maßgebenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einfluss auf die Mieterin, was dazu führe, dass der Vermieter gar nicht mehr erkennen kann, wer den maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen der Mieterin ausübt, bzw die Kenntnis der dahinter stehenden Beteiligungen vom Zufall abhängt, so liege schon darin eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mieter-Gesellschaft.Wenn auch nach der Rechtsprechung ein Machtwechsel in der Mutter- oder Großmuttergesellschaft selbst bei unveränderter Gesellschaftsbeteiligung in der Mietergesellschaft den Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG erfüllen könne, wobei es nicht darauf ankomme, ob der entscheidende Einfluss auf die Mietergesellschaft von innen oder von außen kommt, mittelbar oder unmittelbar ausgeübt wird, soferne er nur gesellschaftsrechtlich begründet ist, so bedeute dies nicht, dass nicht schon dann eine wesentliche Änderung der Einflussmöglichkeiten (in der Mieter-Gesellschaft) stattfindet, wenn diese unmittelbar in der Mietergesellschaft durch die Übertragung von mehr als 50 % Gesellschaftsanteile an eine AG erfolgte, die bisher nicht an der Mietergesellschaft beteiligt war. Schon damit sei eine wesentliche Änderung der Einflussmöglichkeiten verbunden. Wer zufällig bei einer AG gerade Eigentümer von Aktien ist, könne schon deshalb nicht entscheidend sein, weil es für diese Kapitalgesellschaft typisch sei, dass ihre Anteilseigentümer unbekannt sind. Erwirbt also eine AG (wie hier nach der Verschmelzung der beiden GmbH) erstmals den maßgebenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einfluss auf die Mieterin, was dazu führe, dass der Vermieter gar nicht mehr erkennen kann, wer den maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen der Mieterin ausübt, bzw die Kenntnis der dahinter stehenden Beteiligungen vom Zufall abhängt, so liege schon darin eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mieter-Gesellschaft.

Zum Weitergaberecht im Konzern der Mieterin sei zu bemerken, dass schon fraglich sei, ob ein derartiges Weitergaberecht überhaupt die Anwendbarkeit des § 12a MRG und die damit verbundene Mietzinsanhebungsmöglichkeit ausschließt (MietSlg 50.300). Abgesehen davon habe niemand im Verfahren behauptet, dass von einem Weitergaberecht Gebrauch gemacht wurde und die Mietrechte an top 1 und 9 von der anmietenden D***** AG an die damals noch nicht bestehende Antragstellerin abgetreten wurden. Bestanden ein Weitergaberecht und die Voraussetzungen für seine Ausübung, wäre es an der Mieterin gelegen, von ihrem Weitergaberecht Gebrauch zu machen oder eine Mietrechtsnachfolge durch Umgründungen oder Veräußerungen herbeizuführen. Auf die Voraussetzungen des Weitergaberechts komme es also nicht an. Das gälte selbst dann, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen für das Weitergaberecht vorgelegten hätten und das Weitergaberecht ausgeübt worden wäre. Der Sachantrag laute nämlich auf Feststellung der Höhe des Hauptmietzinses (offenbar gemeint ohne Betriebskosten und USt) für mehrere Mietobjekte "wie bisher mit EUR 2.297,85". Schon dann, wenn nur bei einem der Mietobjekte der Mietzinsanhebungstatbestand nach § 12a Abs 2 MRG erfüllt ist, wäre der Sachantrag abzuweisen.Zum Weitergaberecht im Konzern der Mieterin sei zu bemerken, dass schon fraglich sei, ob ein derartiges Weitergaberecht überhaupt die Anwendbarkeit des Paragraph 12 a, MRG und die damit verbundene Mietzinsanhebungsmöglichkeit ausschließt (MietSlg 50.300). Abgesehen davon habe niemand im Verfahren behauptet, dass von einem Weitergaberecht Gebrauch gemacht wurde und die Mietrechte an top 1 und 9 von der anmietenden D***** AG an die damals noch nicht bestehende Antragstellerin abgetreten wurden. Bestanden ein Weitergaberecht und die Voraussetzungen für seine Ausübung, wäre es an der Mieterin gelegen, von ihrem Weitergaberecht Gebrauch zu machen oder eine Mietrechtsnachfolge durch Umgründungen oder Veräußerungen herbeizuführen. Auf die Voraussetzungen des Weitergaberechts komme es also nicht an. Das gälte selbst dann, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen für das Weitergaberecht vorgelegten hätten und das Weitergaberecht ausgeübt worden wäre. Der Sachantrag laute nämlich auf Feststellung der Höhe des Hauptmietzinses (offenbar gemeint ohne Betriebskosten und USt) für mehrere Mietobjekte "wie bisher mit EUR 2.297,85". Schon dann, wenn nur bei einem der Mietobjekte der Mietzinsanhebungstatbestand nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG erfüllt ist, wäre der Sachantrag abzuweisen.

Letztlich treffe es nicht zu, dass das Erstgericht die Angemessenheit des begehrten (erhöhten) Hauptmietzinses hätte prüfen müssen. Zum verfahrenseinleitenden Sachantrag habe die Antragstellerin vorgebracht, dass "nunmehr" die Antragsgegnerin einen erhöhten Hauptmietzins auf Grund der geschilderten Umgründungsvorgänge begehre. Es sei keine Bestandzinsperiode genannt worden, für die die Antragstellerin den Mietzins für alle vier Objekte mit zusammen EUR 2.297,85 festgestellt haben will. Ebenso wenig sei ein Zeitraum genannt worden, für den die Feststellung gelten soll. Der Sachantrag könne daher nur den Juli 2002 (Argument "nunmehr") betreffen. Dass

selbst bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Mietzinsanhebung iSd § 12a Abs 2 MRG der ursprünglich für alle vier Mietobjekte vereinbarte Mietzins auch der angemessene wäre (in welchem Fall dem Sachantrag Folge zu geben wäre), habe das Erstgericht in seiner Entscheidung nicht für möglich gehalten und werde auch von der Antragstellerin nicht ins Treffen geführt.Letztlich treffe es nicht zu, dass das Erstgericht die Angemessenheit des begehrten (erhöhten) Hauptmietzinses hätte prüfen müssen. Zum verfahrenseinleitenden Sachantrag habe die Antragstellerin vorgebracht, dass "nunmehr" die Antragsgegnerin einen erhöhten Hauptmietzins auf Grund der geschilderten Umgründungsvorgänge begehre. Es sei keine Bestandzinsperiode genannt worden, für die die Antragstellerin den Mietzins für alle vier Objekte mit zusammen EUR 2.297,85 festgestellt haben will. Ebenso wenig sei ein Zeitraum genannt worden, für den die Feststellung gelten soll. Der Sachantrag könne daher nur den Juli 2002 (Argument "nunmehr") betreffen. Dass selbst bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Mietzinsanhebung iSd Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG der ursprünglich für alle vier Mietobjekte vereinbarte Mietzins auch der angemessene wäre (in welchem Fall dem Sachantrag Folge zu geben wäre), habe das Erstgericht in seiner Entscheidung nicht für möglich gehalten und werde auch von der Antragstellerin nicht ins Treffen geführt.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Dass das Neuhinzukommen eines Gesellschafters mit 65,83 % der Gesellschaftsanteile an der Mieterin die Voraussetzungen des § 12a Abs 3 MRG erfüllt, ergebe sich schon aus dem klaren Gesetzeswortlaut in § 12a Abs 3 MRG ("Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft"). Dass die so in die Gesellschaft eintretende Person eine AG ist, werde durch § 12a Abs 3 MRG nicht anders behandelt. Die Rechtsansicht der Antragstellerin, nach der Entscheidung 5 Ob 7/98k komme es überhaupt nur auf die letztlich dahinterstehenden physischen Personen an, bedeute eine teleologische Reduktion der angesprochenen Bestimmung. Eine Entscheidung des OGH liege dazu - soweit überblickbar - noch nicht vor.Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Dass das Neuhinzukommen eines Gesellschafters mit 65,83 % der Gesellschaftsanteile an der Mieterin die Voraussetzungen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG erfüllt, ergebe sich schon aus dem klaren Gesetzeswortlaut in Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ("Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft"). Dass die so in die Gesellschaft eintretende Person eine AG ist, werde durch Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht anders behandelt. Die Rechtsansicht der Antragstellerin, nach der Entscheidung 5 Ob 7/98k komme es überhaupt nur auf die letztlich dahinterstehenden physischen Personen an, bedeute eine teleologische Reduktion der angesprochenen Bestimmung. Eine Entscheidung des OGH liege dazu - soweit überblickbar - noch nicht vor.

Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichtes hat die AntragstellerinRevisionsrekurs mit dem primären Antrag erhoben, ihn iS einer Stattgebung ihres Feststellungsbegehrens abzuändern. Hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin hat in ihrerRevisionsrekursbeantwortung die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels beantragt, weil die Rechtslage iSd vom Rekursgericht getroffenen Entscheidung ohnehin klar sei; im eventu soll dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben werden.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedochnicht berechtigt.

Die Antragstellerin hält die rechtliche Beurteilung des Streitfalls durch das Rekursgerichtes in zwei Punkten für unrichtig:

1.) Vor allem beharrt die Antragstellerin darauf, dass von einem Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft nur dann gesprochen werden könnte, wenn auf letzter Ebene andere natürliche Personen als bisher Einfluss auf die Gesellschaft gewonnen hätten. Was in der Entscheidung 5 Ob 7/98k für einen Machtwechsel auf höchster Ebene gesellschaftsrechtlicher Verflechtungen (außerhalb der Mietergesellschaft) gesagt wurde, habe auch im umgekehrten Fall einer letztlich unverändert gebliebenen Machtstellung der an den betreffenden Gesellschaften beteiligten natürlichen Personen zu gelten. Dass die Machtverhältnisse in einer Aktiengesellschaft vom Zufall abhingen und für den Vermieter nicht durchschaubar seien, sei zumindest dann, wenn ? wie hier - die Beteiligungsverhältnisse offengelegt wurden, kein Gegenargument. Es sei also davon auszugehen, dass von Anfang an Manfred H***** sen. und Dr. Manfred H***** in der Mieter-Gesellschaft das Sagen hatten; daran habe sich nichts geändert, weile diese Personen zu 51 % bzw 49 % an der M*****-Aktiengesellschaft beteiligt sind, die ihrerseits ? wie festgestellt ? bestimmenden Einfluss auf die Antragstellerin ausübt. Dem hält die Antragsgegnerin entgegen, dass schon nach dem

klaren Wortlaut des § 12a Abs 3 MRG ein Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft eingetreten sei. Die M*****-Aktiengesellschaft, die jetzt 65,83 % der Anteile an der Antragstellerin hält, sei an dieser vor der Verschmelzung überhaupt nicht beteiligt gewesen, während die früher dominante Gesellschafterin, die Schuhhaus St***** & Co GmbH ihren Anteil von 94,5 % auf nunmehr bloß 14,24 % reduzierte.1.) Vor allem beharrt die Antragstellerin darauf, dass von einem Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft nur dann gesprochen werden könnte, wenn auf letzter Ebene andere natürliche Personen als bisher Einfluss auf die Gesellschaft gewonnen hätten. Was in der Entscheidung 5 Ob 7/98k für einen Machtwechsel auf höchster Ebene gesellschaftsrechtlicher Verflechtungen (außerhalb der Mietergesellschaft) gesagt wurde, habe auch im umgekehrten Fall einer letztlich unverändert gebliebenen Machtstellung der an den betreffenden Gesellschaften beteiligten natürlichen Personen zu gelten. Dass die Machtverhältnisse in einer Aktiengesellschaft vom Zufall abhingen und für den Vermieter nicht durchschaubar seien, sei zumindest dann, wenn ? wie hier - die Beteiligungsverhältnisse offengelegt wurden, kein Gegenargument. Es sei also davon auszugehen, dass von Anfang an Manfred H***** sen. und Dr. Manfred H***** in der Mieter-Gesellschaft das Sagen hatten; daran habe sich nichts geändert, weile diese Personen zu 51 % bzw 49 % an der M*****-Aktiengesellschaft beteiligt sind, die ihrerseits ? wie festgestellt ? bestimmenden Einfluss auf die Antragstellerin ausübt. Dem hält die Antragsgegnerin entgegen, dass schon nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ein Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft eingetreten sei. Die M*****-Aktiengesellschaft, die jetzt 65,83 % der Anteile an der Antragstellerin hält, sei an dieser vor der Verschmelzung überhaupt nicht beteiligt gewesen, während die früher dominante Gesellschafterin, die Schuhhaus St***** & Co GmbH ihren Anteil von 94,5 % auf nunmehr bloß 14,24 % reduzierte.

Die Rechtsausführungen der Antragstellerin zu diesem Punkt sind nicht stichhältig. Es kann insoweit auf die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes verwiesen werden, die der erkennende Senat teilt (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a, § 510 Abs 3 Satz 2 ZPO). Demnach wurde der Mietzinsanhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG schon allein dadurch verwirklicht, dass die unternehmenstragende Mieter-Gesellschaft in der Person der M*****-Aktiengesellschaft, die früher über keinerlei Gesellschaftsanteile verfügte und damit auch keinen gesellschaftsrechtlich fundierten Einfluss auf die Geschicke der Mieter-Gesellschaft nehmen konnte, einen neuen Mehrheitsgesellschafter erhalten hat. Ergänzend zu bemerken ist, dass die solcherart eingetretene entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft durch die Offenlegung des Umstandes, dass im Grunde nach wie vor die gleichen natürlichen Personen das Sagen haben, weil die Aktien der M*****-Aktiengesellschaft von Manfred H***** sen. und Dr. Manfred H***** gehalten werden, nicht in Frage gestellt wird. Bei einer Aktiengesellschaft handelt es sich nämlich um eine eigenständige, von ihren Gesellschaftern streng zu unterscheidenden Rechtsperson, die vom Vorstand vertreten wird, sodass die entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeit auf die Geschicke der Gesellschaft nicht ohne weiteres deren Gesellschaftern zugeordnet werden kann. Die typische Anonymität der Gesellschafter ist ein zusätzliches Argument, für eine den Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG erfüllende Änderung der Einflussmöglichkeiten in der unternehmenstragenden Mieter-Gesellschaft die Tatsache genügen zu lassen, dass ihr Mehrheitsgesellschafter durch eine Aktiengesellschaft ersetzt wurde, selbst wenn sich die Aktien mehrheitlich im Besitz jener Person befinden, die schon früher maßgebenden Einfluss auf die Mieter-Gesellschaft ausübte. Die Interessen des Vermieters, dem Anteilsveränderungen in der Aktiengesellschaft idR verborgen bleiben, rechtfertigen diese formale Betrachtungsweise (vgl 7 Ob 169/97x = wobl 1998, 97/61 zur Unbeachtlichkeit der Gestaltung des Innenverhältnisses der Mieter-Gesellschaft). Die Antragstellerin hat sich selbst dieser Argumentation bedient, als sie einen bestimmenden Einfluss des Mehrheitsaktionärs (Manfred H***** sen.) auf die M*****-Aktiengesellschaft und damit in weiterer Folge auf die Mieter-Gesellschaft (ein „Kippen" der Machtverhältnisse) mit der Begründung in Abrede stellte, dass „der Vorstand einer Aktiengesellschaft nach dem zwingenden § 70 Abs 1 AktienG nicht den Weisungen der Aktionäre unterworfen sei".Die Rechtsausführungen der Antragstellerin zu diesem Punkt sind nicht stichhältig. Es kann insoweit auf die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes verwiesen werden, die der erkennende Senat teilt (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a,, Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO). Demnach wurde der Mietzinsanhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG schon allein dadurch verwirklicht, dass die unternehmenstragende Mieter-Gesellschaft in der Person der M*****-Aktiengesellschaft, die früher über keinerlei Gesellschaftsanteile verfügte und damit auch keinen gesellschaftsrechtlich fundierten Einfluss auf die Geschicke der Mieter-Gesellschaft nehmen konnte, einen neuen Mehrheitsgesellschafter erhalten hat. Ergänzend zu bemerken ist, dass die solcherart eingetretene entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft durch die Offenlegung des Umstandes, dass im Grunde nach wie vor die gleichen

natürlichen Personen das Sagen haben, weil die Aktien der M*****-Aktiengesellschaft von Manfred H***** sen. und Dr. Manfred H***** gehalten werden, nicht in Frage gestellt wird. Bei einer Aktiengesellschaft handelt es sich nämlich um eine eigenständige, von ihren Gesellschaftern streng zu unterscheidenden Rechtsperson, die vom Vorstand vertreten wird, sodass die entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeit auf die Geschicke der Gesellschaft nicht ohne weiteres deren Gesellschaftern zugeordnet werden kann. Die typische Anonymität der Gesellschafter ist ein zusätzliches Argument, für eine den Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG erfüllende Änderung der Einflussmöglichkeiten in der unternehmenstragenden Mieter-Gesellschaft die Tatsache genügen zu lassen, dass ihr Mehrheitsgesellschafter durch eine Aktiengesellschaft ersetzt wurde, selbst wenn sich die Aktien mehrheitlich im Besitz jener Person befinden, die schon früher maßgebenden Einfluss auf die Mieter-Gesellschaft ausübte. Die Interessen des Vermieters, dem Anteilsveränderungen in der Aktiengesellschaft idR verborgen bleiben, rechtfertigen diese formale Betrachtungsweise vergleiche 7 Ob 169/97x = wobl 1998, 97/61 zur Unbeachtlichkeit der Gestaltung des Innenverhältnisses der Mieter-Gesellschaft). Die Antragstellerin hat sich selbst dieser Argumentation bedient, als sie einen bestimmenden Einfluss des Mehrheitsaktionärs (Manfred H***** sen.) auf die M*****-Aktiengesellschaft und damit in weiterer Folge auf die Mieter-Gesellschaft (ein „Kippen" der Machtverhältnisse) mit der Begründung in Abrede stellte, dass „der Vorstand einer Aktiengesellschaft nach dem zwingenden Paragraph 70, Absatz eins, AktienG nicht den Weisungen der Aktionäre unterworfen sei".

2.) Der zweite rechtliche Einwand der Antragstellerin gilt dem behaupteten Weitergaberecht, das (hinsichtlich der Objekte top 1 und 9) die Mietzinsanhebung ausschließen soll. Das Rekursgericht hätte ? so wird im Wesentlichen argumentiert - nicht von einem konkludenten Verzicht auf die Ausübung des Weitergaberechts ausgehen dürfen. Die entscheidungswesentliche Begründung des Rekursgerichtes, warum der Einwand unbeachtlich ist, bestand jedoch darin, dass die Antragstellerin nie behauptet hat, von ihrem Weitergaberecht Gebrauch gemacht zu haben, und dass die Unzulässigkeit einer Mietzinserhöhung für die Objekte top 1 und 9 nichts daran ändern würde, dass es nach Lage der Dinge (Bejahung des Anhebungsrechts hinsichtlich der übrigen Mietobjekte) nicht beim bisherigen Gesamtmietzins von EUR 2.297,85 bleiben kann, den festzustellen die Antragstellerin begehrt hat. Auch in diesem Punkt kann auf die zutreffenden Rechtsausführungen des Rekursgerichtes verwiesen werden.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E74712

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00161.04V.0928.000

Im RIS seit

28.10.2004

Zuletzt aktualisiert am

01.03.2012

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