jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/6/25 5Ob138/02h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin "H***** GmbH & Co KG, ***** vertreten durch Dr. Karl Grigkar und Mag. Klemens Mayer, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin Marianne K*****, vertreten durch Willibald Preissl, Immobilientreuhänder, Böcklinstraße 106/12, 1080 Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. Jänner 2002, GZ 38 R 279/01p-24, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 18. September 2001, GZ 21 Msch 9/01m-20, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin "H***** GmbH & Co KG, ***** vertreten durch Dr. Karl Grigkar und Mag. Klemens Mayer, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin Marianne K*****, vertreten durch Willibald Preissl, Immobilientreuhänder, Böcklinstraße 106/12, 1080 Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. Jänner 2002, GZ 38 R 279/01p-24, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 18. September 2001, GZ 21 Msch 9/01m-20, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit EUR 2,54 bestimmten Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens (Porti) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Alleineigentümerin des Hauses ***** in*****. Die Antragstellerin ist Mieterin der Geschäftslokale top Nr 1-3 in diesem Haus.

Zunächst war im Jahre 1989 über die Objekte top Nr 2 und 3 ein Mietvertrag von der G. & A.***** GmbH abgeschlossen worden, welche am 28. 9. 1992 gemäß § 7 UmwandlungsG in die G. u A.***** KG umgewandelt wurde.

Persönlich haftende Gesellschafterin der KG wurde Frau Adelheim H*****, Herr Günther H***** war Kommanditist mit einer Vermögenseinlage von S 10.000. Das Beteiligungsverhältnis verblieb gleich wie bisher an der G. u A.***** GmbH.Zunächst war im Jahre 1989 über die Objekte top Nr 2 und 3 ein Mietvertrag von der G. & A.***** GmbH abgeschlossen worden, welche am 28. 9. 1992 gemäß Paragraph 7, UmwandlungsG in die G. u A.***** KG umgewandelt wurde. Persönlich haftende Gesellschafterin der KG wurde Frau Adelheim H*****, Herr Günther H***** war Kommanditist mit einer Vermögenseinlage von S 10.000. Das Beteiligungsverhältnis verblieb gleich wie bisher an der G. u A.***** GmbH.

Am 5. 12. 1995 wurde von Adelheid H***** namens der "H*****" - G. u A.***** KG ein Mietvertrag über das Objekt top Nr 1 abgeschlossen. Unter § 12 dieses Vertrages ist festgehalten, dass "Frau H***** berechtigt ist, einen Nachfolger zu bringen. Nach Mietvertragsende ist der ursprüngliche Zustand des Objektes wiederherzustellen, außer der Nachfolger übernimmt das komplette Geschäft".Am 5. 12. 1995 wurde von Adelheid H***** namens der "H*****" - G. u A.***** KG ein Mietvertrag über das Objekt top Nr 1 abgeschlossen. Unter Paragraph 12, dieses Vertrages ist festgehalten, dass "Frau H***** berechtigt ist, einen Nachfolger zu bringen. Nach Mietvertragsende ist der ursprüngliche Zustand des Objektes wiederherzustellen, außer der Nachfolger übernimmt das komplette Geschäft".

Am 24. 4. 1997 wurde die "H***** GmbH gegründet und ins Firmenbuch eingetragen. Gesellschafter sind Adelheim H***** mit einer Stammeinlage von S 45.000 und Günther H***** mit einer Stammeinlage von S 455.000. Am 25. 6. 1997 trat die H***** GmbH als neue persönlich haftende Gesellschafterin der H***** GmbH & Co KG bei. Gleichzeitig wurde die Stellung der Frau Adelheim H***** von einer persönlichen Gesellschafterin in die einer Kommanditistin mit Vermögenseinlage von S 1.000 abgeändert. Der Firmenwortlaut der Gesellschaft wurde in "H***** GmbH & Co KG" geändert. Gestützt auf den Umstand des Eintritts der H***** GmbH in die H***** GmbH & Co KG begehrt die Antragsgegnerin von der Antragstellerin einen nach § 12a Abs 2 MRG erhöhten Hauptmietzins.Am 24. 4. 1997 wurde die "H***** GmbH gegründet und ins Firmenbuch eingetragen. Gesellschafter sind Adelheim H***** mit einer Stammeinlage von S 45.000 und Günther H***** mit einer Stammeinlage von S 455.000. Am 25. 6. 1997 trat die H***** GmbH als neue persönlich haftende Gesellschafterin der H***** GmbH & Co KG bei. Gleichzeitig wurde die Stellung der Frau Adelheim H***** von einer persönlichen Gesellschafterin in die einer Kommanditistin mit Vermögenseinlage von S 1.000 abgeändert. Der Firmenwortlaut der Gesellschaft wurde in "H***** GmbH & Co KG" geändert. Gestützt auf den Umstand des Eintritts der H***** GmbH in die H***** GmbH & Co KG begehrt die Antragsgegnerin von der Antragstellerin einen nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG erhöhten Hauptmietzins.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle begehrt die Antragstellerin die Feststellung, dass der Antragsgegnerin ein Anspruch auf Anhebung der Hauptmietzinse für die Bestandobjekte top Nr 1, 2 und 3 im Haus***** in***** ab dem 1. 6. 1998 nicht zustehe. Hinsichtlich sämtlicher Geschäftslokale liege ein einheitliches Bestandverhältnis vor. Das führe dazu, dass das der Antragstellerin vertraglich eingeräumte Weitergaberecht die Anhebung eines Hauptmietzinses nach § 12a Abs 3 MRG verhindere. Im Übrigen habe die Antragstellerin keinen Tatbestand des § 12a MRG gesetzt. Die Antragsgegnerin bestritt das Vorliegen eines einheitlichen Bestandverhältnisses, brachte vor, dass der Anhebungstatbestand hinsichtlich aller Objekte durch die Einbringung der Mietergesellschaft in eine KG verwirklicht worden sei und dass der Mieterin kein Weitergaberecht eingeräumt worden sei. Allenfalls sei ein Präsentationsrecht hinsichtlich top Nr 1 vereinbart worden, hinsichtlich top Nr 2 und 3 nicht einmal dies.Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle begehrt die Antragstellerin die Feststellung, dass der Antragsgegnerin ein Anspruch auf Anhebung der Hauptmietzinse für die Bestandobjekte top Nr 1, 2 und 3 im Haus***** in***** ab dem 1. 6. 1998 nicht zustehe. Hinsichtlich sämtlicher Geschäftslokale liege ein einheitliches Bestandverhältnis vor. Das führe dazu, dass das der Antragstellerin vertraglich eingeräumte Weitergaberecht die Anhebung eines Hauptmietzinses nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verhindere. Im Übrigen habe die Antragstellerin keinen Tatbestand des Paragraph 12 a, MRG gesetzt. Die Antragsgegnerin bestritt das Vorliegen eines einheitlichen Bestandverhältnisses, brachte vor, dass der Anhebungstatbestand hinsichtlich aller Objekte durch die Einbringung der Mietergesellschaft in eine KG verwirklicht worden sei und dass der Mieterin kein Weitergaberecht eingeräumt worden sei. Allenfalls sei ein Präsentationsrecht hinsichtlich top Nr 1 vereinbart worden, hinsichtlich top Nr 2 und 3 nicht einmal dies.

Das Erstgericht wies das Begehren der Antragstellerin aufgrund der oben wiedergegebenen Feststellungen ab. Zunächst verneinte es, dass die von der Antragstellerin in zeitlicher Abfolge gemieteten Objekte, die dem gleichen wirtschaftlichen Zweck zugeführt worden seien, ein einheitliches Bestandobjekt bildeten. Im zweiten Bestandvertrag

seien keinerlei Hinweise auf einen solchen rechtsgeschäftlichen Willen zu finden.

Die dargestellten Änderungen in der Mietergesellschaft begründeten eine Anhebungsmöglichkeit nach§ 12a Abs 3 MRG. Werde bei einer KG der oder die bisherigen Komplementäre durch eine GmbH ersetzt, so komme es dadurch zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, selbst wenn die bisherigen Komplementäre als Kommanditisten in der KG verblieben (WoBl 1998/114; WoBl 1999/58).Die dargestellten Änderungen in der Mietergesellschaft begründeten eine Anhebungsmöglichkeit nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG. Werde bei einer KG der oder die bisherigen Komplementäre durch eine GmbH ersetzt, so komme es dadurch zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, selbst wenn die bisherigen Komplementäre als Kommanditisten in der KG verblieben (WoBl 1998/114; WoBl 1999/58).

Eine Prüfung des der Mieterin eingeräumten Rechtes, das bloß die top Nr 1 betreffe, ergebe aber, dass kein Weitergaberecht, nicht einmal ein Präsentationsrecht eingeräumt worden sei, sei doch keinerlei Bindung des Vermieters an den Vorschlag des Altmieters vereinbart worden, etwa in der Form, dass eine Person des Nachmieters nur mit ausreichender Begründung abgelehnt werden dürfe. Um eine Bindung des Vermieters herbeizuführen, müssten die wesentlichen Punkte des zukünftigen Mietvertrags zwischen den Parteien bereits festgelegt sein. Mangels Bestimmtheit des vorliegenden Vertrags als Vorvertrag habe ein Präsentationsrecht des Altmieters nicht entstehen können. Ein Mietzinsanhebungsrecht der Antragsgegnerin könne daher dem Grunde nach nicht verneint werden.

Einem gegen diesen Sachbeschluss erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Das Rekursgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass die Vereinbarung ".... darf einen Nachfolger bringen" keine Zustimmung des Vermieters im Voraus zum Mieterwechsel darstelle und deshalb nicht als Vereinbarung eines Weitergaberechtes zu bewerten sei. Die Einräumung eines Präsentationsrechtes schließe aber anders als die Einräumung eines Weitergaberechts eine auf § 12a Abs 1 bis 3 MRG gegründete Mietzinsanhebung nicht aus. Es könne daher letztlich dahingestellt bleiben, ob mit der vorliegenden Vereinbarung überhaupt ein Präsentationsrecht eingeräumt worden sei.Das Rekursgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass die Vereinbarung ".... darf einen Nachfolger bringen" keine Zustimmung des Vermieters im Voraus zum Mieterwechsel darstelle und deshalb nicht als Vereinbarung eines Weitergaberechtes zu bewerten sei. Die Einräumung eines Präsentationsrechtes schließe aber anders als die Einräumung eines Weitergaberechts eine auf Paragraph 12 a, Absatz eins bis 3 MRG gegründete Mietzinsanhebung nicht aus. Es könne daher letztlich dahingestellt bleiben, ob mit der vorliegenden Vereinbarung überhaupt ein Präsentationsrecht eingeräumt worden sei.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob die Einräumung eines Präsentationsrechtes eine auf § 12a Abs 1 bzw 3 MRG gegründete Mietzinsanhebung ausschließe.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob die Einräumung eines Präsentationsrechtes eine auf Paragraph 12 a, Absatz eins, bzw 3 MRG gegründete Mietzinsanhebung ausschließe.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Begehren auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinne einer Antragsstattgebung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht angeführten Gründen zulässig, er ist jedoch nicht berechtigt.

Im Revisionsrekurs wird nur noch die Frage releviert, ob die Einräumung eines bloßen Präsentationsrechtes eine auf § 12a Abs 1 bis 3 MRG gegründete Mietzinsanhebung ausschließe. Die Revisionsrekurswerberin bezeichnet die vom Rekursgericht geäußerte Rechtsansicht als verfehlt, es liege gegenteilige Rechtsprechung des Höchstgerichtes vor.Im Revisionsrekurs wird nur noch die Frage releviert, ob die Einräumung eines bloßen Präsentationsrechtes eine auf Paragraph 12 a, Absatz eins bis 3 MRG gegründete Mietzinsanhebung ausschließe. Die Revisionsrekurswerberin bezeichnet die vom Rekursgericht geäußerte Rechtsansicht als verfehlt, es liege gegenteilige Rechtsprechung des Höchstgerichtes vor.

Dass durch die festgestellte Vereinbarung "Frau H***** ist berechtigt, einen Nachfolger zu bringen" kein

Weitergaberecht eingeräumt wurde, gesteht die Revisionsrekurswerberin selbst zu, und führt aus, dass dieses Recht aber jedenfalls als Präsentationsrecht zu werten sei.

Die Frage des Bestimmtheitserfordernisses einer Präsentationsrechtsvereinbarung kann auf sich beruhen. Es entspricht nämlich ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass es im Fall der Einräumung eines Präsentationsrechts nicht zu einem automatischen Mietrechtsübergang kommt, sondern dass ein solcher noch der Zustimmung durch den Vermieter bedarf (JBl 1991, 452; RIS-Justiz RS0032640; RS0018821). Die Einräumung eines Präsentationsrechtes kommt nämlich einem Vorvertrag gleich und unterliegt überdies der Umstandsklausel (WoBl 1992, 119; 7 Ob 2240/96d). Damit fehlt es aber an jeglicher Voraussetzung dafür, die Einräumung eines solchen Rechtes als ein Zugeständnis des Vermieters, Mietrechte zu den bisherigen Bedingungen an ein anderes Rechtssubjekt weiterzugeben, wodurch die Rechtsfolgen des § 12a Abs 1 und 3 MRG ausgeschlossen würden, weil Mietrechte nicht gesetzlich, sondern vertraglich übergehen (RIS-Justiz RS0070331). Die Einräumung eines Präsentationsrechtes kommt eben nur einem Vorvertrag gleich (WoBl 1992/87 mwN). Eine solche Vereinbarung ist überhaupt nur dann verbindlich, wenn die Umstände inzwischen nicht dergestalt verändert worden sind, dass dadurch der ausdrücklich bestimmte oder aus den Umständen hervorleuchtende Zweck vereitelt oder das Zutrauen des einen oder anderen Teils verloren wird (§ 936 ABGB). Das bedeutet, dass eine Bindung an ein Präsentationsrecht dann nicht mehr besteht, wenn der vereinbarte Mietzins infolge exorbitanter Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse vom nunmehr ortsüblichen Mietzins erheblich abweicht (WoBl 1992/87 mwN). Ein solches erhebliches Abweichen des vereinbarten Hauptmietzinses von dem nach § 12a Abs 2 MRG angehobenen Hauptmietzinses kann also durch die Einräumung eines Präsentationsrechtes nicht verhindert werden.Die Frage des Bestimmtheitserfordernisses einer Präsentationsrechtsvereinbarung kann auf sich beruhen. Es entspricht nämlich ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass es im Fall der Einräumung eines Präsentationsrechts nicht zu einem automatischen Mietrechtsübergang kommt, sondern dass ein solcher noch der Zustimmung durch den Vermieter bedarf (JBl 1991, 452; RIS-Justiz RS0032640; RS0018821). Die Einräumung eines Präsentationsrechtes kommt nämlich einem Vorvertrag gleich und unterliegt überdies der Umstandsklausel (WoBl 1992, 119; 7 Ob 2240/96d). Damit fehlt es aber an jeglicher Voraussetzung dafür, die Einräumung eines solchen Rechtes als ein Zugeständnis des Vermieters, Mietrechte zu den bisherigen Bedingungen an ein anderes Rechtssubjekt weiterzugeben, wodurch die Rechtsfolgen des Paragraph 12 a, Absatz eins und 3 MRG ausgeschlossen würden, weil Mietrechte nicht gesetzlich, sondern vertraglich übergehen (RIS-Justiz RS0070331). Die Einräumung eines Präsentationsrechtes kommt eben nur einem Vorvertrag gleich (WoBl 1992/87 mwN). Eine solche Vereinbarung ist überhaupt nur dann verbindlich, wenn die Umstände inzwischen nicht dergestalt verändert worden sind, dass dadurch der ausdrücklich bestimmte oder aus den Umständen hervorleuchtende Zweck vereitelt oder das Zutrauen des einen oder anderen Teils verloren wird (Paragraph 936, ABGB). Das bedeutet, dass eine Bindung an ein Präsentationsrecht dann nicht mehr besteht, wenn der vereinbarte Mietzins infolge exorbitanter Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse vom nunmehr ortsüblichen Mietzins erheblich abweicht (WoBl 1992/87 mwN). Ein solches erhebliches Abweichen des vereinbarten Hauptmietzinses von dem nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG angehobenen Hauptmietzinses kann also durch die Einräumung eines Präsentationsrechtes nicht verhindert werden.

Ganz grundsätzlich, ohne dass auf den einzelnen Fall abzustellen wäre, ist daher die Einräumung eines Präsentationsrechtes nicht dazu geeignet, die Rechtsfolgen des § 12a Abs 1 oder Abs 3 MRG auszuschließen.Ganz grundsätzlich, ohne dass auf den einzelnen Fall abzustellen wäre, ist daher die Einräumung eines Präsentationsrechtes nicht dazu geeignet, die Rechtsfolgen des Paragraph 12 a, Absatz eins, oder Absatz 3, MRG auszuschließen.

Die vom Revisionsrekurswerber zitierte Ansicht von Keppert in "Unternehmensverpachtung aufgrund eines Verpachtungsrechts und Mietzinsanhebung" in WoBl 2000, 351, auch ein Präsentationsrecht schließe die Anwendung des § 12a Abs 1 bis 3 MRG aus, ist daher unrichtig und keineswegs durch die in FN 18 zitierten Entscheidungen zu begründen.Die vom Revisionsrekurswerber zitierte Ansicht von Keppert in "Unternehmensverpachtung aufgrund eines Verpachtungsrechts und Mietzinsanhebung" in WoBl 2000, 351, auch ein Präsentationsrecht schließe die Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz eins bis 3 MRG aus, ist daher unrichtig und keineswegs durch die in FN 18 zitierten Entscheidungen zu begründen.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf§ 37 Abs 3 Z 19 MRG.Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

Anmerkung

E66233 5Ob138.02h

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00138.02H.0625.000

Dokumentnummer

JJT_20020625_OGH0002_0050OB00138_02H0000_000

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