

# TE OGH 2000/11/21 5Ob200/00y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.11.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ernest G\*\*\*\*\* Gesellschaft m. b. H., \*\*\*\*\*, vertreten durch Prettenhofer & Jandl Partnerschaft, Rechtsanwälte in 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Peter S\*\*\*\*\*, und 2.) Ernst S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Roland Hubinger und andere Rechtsanwälte in 1030 Wien, wegen Festsetzung des angemessenen Hauptmietzinses nach §§ 12a und 46a iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Krems vom 23. Mai 2000, GZ 1 R 28/00y-60, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Gmünd vom 30. November 1999, GZ 2 Msch 102/95p-53, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ernest G\*\*\*\*\* Gesellschaft m. b. H., \*\*\*\*\*, vertreten durch Prettenhofer & Jandl Partnerschaft, Rechtsanwälte in 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Peter S\*\*\*\*\*, und 2.) Ernst S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Roland Hubinger und andere Rechtsanwälte in 1030 Wien, wegen Festsetzung des angemessenen Hauptmietzinses nach Paragraphen 12 a und 46a in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Krems vom 23. Mai 2000, GZ 1 R 28/00y-60, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Gmünd vom 30. November 1999, GZ 2 Msch 102/95p-53, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Mietrechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Die von der Revisionsrekurswerberin verzeichneten Barauslagen sind nach Maßgabe des§ 37 Abs 3 Z 19 MRG als weitere Kosten des Verfahrens zu behandeln.Die von der Revisionsrekurswerberin verzeichneten Barauslagen sind nach Maßgabe des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG als weitere Kosten des Verfahrens zu behandeln.

## Text

Begründung:

Mit Mietvertrag vom 20. 1. 1973 hat die Warenhandelsgesellschaft m. b. H., in der Folge unbenannt auf G\*\*\*\*\*

Warenhandels GesmbH, sämtliche im Erdgeschoß des Hauses \*\*\*\*\*, gelegenen Betriebsräume von Karl K\*\*\*\*\*, einem Rechtsvorgänger der Antragsgegner, in Bestand genommen und dort einen Supermarkt betrieben. Gesellschafter der (G\*\*\*\*\*) Warenhandelsgesellschaft m. b. H. waren KR Ern(e)st G\*\*\*\*\* zu 75,1 % und dessen Ehegattin Hedwig G\*\*\*\*\* zu 24,9 %.

Im Jahr 1987 wurde die als Antragstellerin einschreitende Ernest G\*\*\*\*\* Gesellschaft m. b. H. mit einem Stammkapital von S 500.000,- gegründet. Gründungsgesellschafter waren die G\*\*\*\* Warenhandels GesmbH mit einer Stammeinlage von S 400.000,- und Ern(e)st G\*\*\*\*\* jun. mit einer Stammeinlage von S 100.000,-. Letzterer war auch Geschäftsführer der Gesellschaft. Als Ern(e)st G\*\*\*\*\* jun. im Jahr 1992 als Landesrat in die nö Landesregierung berufen wurde und deshalb auf Grund des Unvereinbarkeitsgesetzes seinen Betrieb nicht mehr weiterführen konnte, übertrug er seine Anteile mit Wirkung vom 19. 1. 1994 an seine Ehefrau Eva G\*\*\*\*\* sowie auf seine Kinder Ria Ursula G\*\*\*\*\* und Ernest G\*\*\*\*. Intern wurde - allerdings nur mündlich - vereinbart, dass Landesrat Ern(e)st G\*\*\*\*\* jun. bei seinem Ausscheiden aus der Landesregierung seine Gesellschaftsanteile wieder erhalten sollte. Die von KR Ern(e)st G\*\*\*\*\* und dessen Ehegattin Hedwig G\*\*\*\*\* an der G\*\*\*\* Warenhandelsgesellschaft m. b. H. gehaltenen Geschäftsanteile sind (offenbar im Jahr 1994) zur Gänze auf die Ernest G\*\*\*\*\* Gesellschaft m. b. H. übertragen worden.

Am 22. 12. 1994 wurde die G\*\*\*\* Warenhandelsgesellschaft m. b. H. mit der Antragstellerin als aufnehmender Gesellschaft verschmolzen. Gesellschafter der Antragstellerin sind nunmehr zu 25 % Eva G\*\*\*\*, die Schwiegertochter des KR Ern(e)st G\*\*\*\* und Hedwig G\*\*\*\* bzw Ehefrau von LR Ern(e)st G\*\*\*\*, sowie zu je 37,5 % Ria Ursula G\*\*\*\* und Ernest G\*\*\*\*, die Enkelkinder von KR Ern(e)st G\*\*\*\* und Hedwig G\*\*\*\* bzw Kinder von Landesrat Ern(e)st G\*\*\*\*.

Die mit dem Verschmelzungsvorgang am 22. 12. 1994 eingetretenen Änderungen in der Mieter-Gesellschaft nahmen die Antragsgegner zum Anlass, den Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Bestandobjekt von S 7.587,13 netto auf S 25.000,- netto zu erhöhen. Dazu wurde außer Streit gestellt, dass das Gesamtausmaß des Bestandobjekts nunmehr 247,81 m<sup>2</sup> beträgt (was allerdings durch von keiner Seite angezweifelte Berechnungen des Sachverständigen, der eine Nutzfläche von 251,20 m<sup>2</sup> ermittelte, überholt ist) und dass als Stichtag für die Bewertung (die Prüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses) der 1. 1. 1995 anzusehen ist. Offenbar sollte das zuletzt genannte Datum auch den allfälligen Erhöhungszeitpunkt markieren, der zuvor strittig war.

Die Antragstellerin bestreitet die Rechtmäßigkeit der Mietzinserhöhung und hat deshalb das Gericht zur Überprüfung des Hauptmietzinses angerufen. Sie brachte (neben vielen anderen hier nicht zu erörternden Argumenten) vor, dass es sich bei den dargestellten gesellschaftsrechtlichen Veränderungen um einen Generationswechsel innerhalb der Familie gehandelt habe. LR Ern(e)st G\*\*\*\* habe seinen Geschäftsanteil an der Antragstellerin lediglich treuhändig an seine Ehefrau und seine Kinder übertragen. Wenn überhaupt könne wegen des analog anzuwendenden Erbenprivilegs des § 46a Abs 2 MRG eine Anhebung nur nach der Fünfzehntel-Regelung erfolgen. Aus diesem Grund begehre er, den derzeit vertraglich vereinbarten Hauptmietzins als angemessen festzustellen; für den Fall einer Anhebung soll festgestellt werden, dass sie gemäß der Fünfzehntelregelung zu erfolgen hat. Die Antragstellerin bestreitet die Rechtmäßigkeit der Mietzinserhöhung und hat deshalb das Gericht zur Überprüfung des Hauptmietzinses angerufen. Sie brachte (neben vielen anderen hier nicht zu erörternden Argumenten) vor, dass es sich bei den dargestellten gesellschaftsrechtlichen Veränderungen um einen Generationswechsel innerhalb der Familie gehandelt habe. LR Ern(e)st G\*\*\*\* habe seinen Geschäftsanteil an der Antragstellerin lediglich treuhändig an seine Ehefrau und seine Kinder übertragen. Wenn überhaupt könne wegen des analog anzuwendenden Erbenprivilegs des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG eine Anhebung nur nach der Fünfzehntel-Regelung erfolgen. Aus diesem Grund begehre er, den derzeit vertraglich vereinbarten Hauptmietzins als angemessen festzustellen; für den Fall einer Anhebung soll festgestellt werden, dass sie gemäß der Fünfzehntelregelung zu erfolgen hat.

Die Antragsgegner brachten dazu (neben hier nicht weiter zu verfolgenden Streiteinlassungen zu der von der Antragstellerin geforderten angemessenen Berücksichtigung von Investitionen in das Bestandobjekt) vor, dass ihr Erhöhungsbegehren durch § 12a Abs 3 MRG gedeckt sei, dass für die Anwendung des Erbenprivilegs des § 46a Abs 2 MRG jegliche Voraussetzung fehlten und dass der von ihnen begehrte Mietzins wegen der günstigen Lage des Bestandobjekts durchaus angemessen sei. Die Antragsgegner brachten dazu (neben hier nicht weiter zu verfolgenden Streiteinlassungen zu der von der Antragstellerin geforderten angemessenen Berücksichtigung von Investitionen in das Bestandobjekt) vor, dass ihr Erhöhungsbegehren durch Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG gedeckt sei, dass für die

Anwendung des Erbenprivilegs des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG jegliche Voraussetzung fehlten und dass der von ihnen begehrte Mietzins wegen der günstigen Lage des Bestandobjekts durchaus angemessen sei.

Das Erstgericht setzte für das gegenständliche Objekt ab 1. 1. 1995 einen angemessenen Hauptmietzins von S 11.831,35 fest (Punkt 1) und wies den Antrag auf Feststellung, dass die Anhebung gemäß der Fünfzehntel-Regelung zu erfolgen habe, ab (Punkt 2). Aus seinen umfangreichen Feststellungen (auf die, soweit sie die Lage und Ausstattung des Bestandobjekts sowie diverse Umbauten und Investitionen der Mieter-Gesellschaft betreffen, verwiesen werden kann) ist für die spätere Behandlung des Revisionsrekurses noch folgendes hervorzuheben:

Die Mieter-Gesellschaft, die - wie erwähnt - im Bestandobjekt zunächst einen Supermarkt betrieben hatte, verpachtete ihr Geschäftslokal im Jahr 1979 an die BILLA-AG, die dort am 29. 10. 1979 eine BILLA-Filiale eröffnete. Dieser Betrieb wurde am 3. 11. 1988 geschlossen und am 15. 12. 1988 - ohne dass sich am Pachtvertrag mit der BILLA-AG etwas geändert hätte - eine BIPA-Filiale eröffnet. Der Pachtvertrag wurde am 28. 2. 1994 beendet. Für die Zeit danach besteht zwischen der BILLA-AG und der G\*\*\*\*\* Warenhandels GesmbH eine (Pacht-)Vereinbarung, in der als Pachtschilling ein Betrag von S 7.070,-- zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer festgehalten ist.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht im Wesentlichen aus, dass bei der Antragstellerin als mietender Gesellschaft durch den Verschmelzungsvorgang am 22. 12. 1999 eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd § 12a Abs 3 MRG eingetreten sei. Dies rechtfertige eine Mietzinserhöhung, bei der die günstige Lage des Bestandobjekts zu Buche schlage. Die von der Mieterin getätigten Investitionen lägen zu weit zurück, um sie noch berücksichtigen zu können. Das Erbenprivileg des § 12a Abs 4 MRG (die von der Antragstellerin eventualiter geforderte Fünfzehntel-Anhebung nach § 46a Abs 2 MRG) komme schon deshalb nicht in Betracht, weil es sich bei den Gesellschaftern der Antragstellerin nicht um die gesetzlichen Erben der Gesellschafter der G\*\*\*\*\* Warenhandels GesmbH hande. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht im Wesentlichen aus, dass bei der Antragstellerin als mietender Gesellschaft durch den Verschmelzungsvorgang am 22. 12. 1999 eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG eingetreten sei. Dies rechtfertige eine Mietzinserhöhung, bei der die günstige Lage des Bestandobjekts zu Buche schlage. Die von der Mieterin getätigten Investitionen lägen zu weit zurück, um sie noch berücksichtigen zu können. Das Erbenprivileg des Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG (die von der Antragstellerin eventualiter geforderte Fünfzehntel-Anhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG) komme schon deshalb nicht in Betracht, weil es sich bei den Gesellschaftern der Antragstellerin nicht um die gesetzlichen Erben der Gesellschafter der G\*\*\*\*\* Warenhandels GesmbH hande.

Das von der Antragstellerin angerufene Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Nach § 12a Abs 3 MRG könne der Vermieter eine Anhebung auf den angemessenen Hauptmietzins verlangen, wenn sich bei der mietenden Gesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft, auch wenn die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschieht. § 12a Abs 3 MRG stelle somit die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts der Veräußerung des Unternehmens gleich. Mit den mit einer Gesamtrechtsnachfolge verbundenen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen wie Verschmelzung und Spaltung würden die rechtlichen Einflussmöglichkeiten geändert; ob damit auch eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 MRG verbunden ist, hänge von den jeweiligen Umständen ab. Die Gesamtrechtsnachfolge führe weder generell zu einer Mietzinsanhebung noch schließe sie diese generell aus. Nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG könne der Vermieter eine Anhebung auf den angemessenen Hauptmietzins verlangen, wenn sich bei der mietenden Gesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft, auch wenn die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschieht. Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG stelle somit die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts der Veräußerung des Unternehmens gleich. Mit den mit einer Gesamtrechtsnachfolge verbundenen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen wie Verschmelzung und Spaltung würden die rechtlichen Einflussmöglichkeiten geändert; ob damit auch eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verbunden ist, hänge von den jeweiligen Umständen ab. Die Gesamtrechtsnachfolge führe weder generell zu einer Mietzinsanhebung noch schließe sie diese generell aus.

Der Gesetzgeber stelle darauf ab, ob sich die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf den Mieter (juristische Person oder Personengesellschaft) entscheidend geändert haben, sodass der bisherige unangemessene niedrigere Mietzins wenigstens mehrheitlich zugunsten anderer Personen, Dritter, verwendet würde (RIS-Justiz RS0107077). Maßgebend sei, ob es in der Gesellschaft zu einem "Machtwechsel" kommt. In bestehende Vertragsverhältnisse werde nur eingegriffen, wenn die Person des bisherigen Mieters mit demjenigen, der das Unternehmen in den gemieteten Räumen nunmehr auf seine Rechnung betreibt, nicht mehr identisch ist, sodass der ursprüngliche Mieter kein existentielles, schützenswertes eigenes Unternehmerinteresse an der Beibehaltung des niedrigen Mietzinses haben kann. In all diesen Fällen würde der günstige Mietzins nur noch zu Lasten des Vermieters verwertet werden, weshalb in diesen Fällen die Anhebung auf einen angemessenen Zins gerechtfertigt sei (7 Ob 169/97x mwN; 5 Ob 23/99i).

Im vorliegenden Fall seien bei Abschluss des Mietvertrages KR Ern(e)st G\*\*\*\*\* und seine Gattin Hedwig G\*\*\*\*\* Gesellschafter der mietenden (G\*\*\*\*\*) Warenhandels GesmbH gewesen. Infolge der festgestellten gesellschaftlichen Änderungen sei nunmehr die Antragstellerin, die von Eva G\*\*\*\*\*, Ria Ursula G\*\*\*\*\*, und Ern(e)st G\*\*\*\*\*, somit zur Gänze von anderen Personen als den Altgesellschaftern gehalten wird, in das Bestandverhältnis eingetreten. Die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ("Machtverhältnisse") auf die mietende Gesellschaft hätten sich daher iSD § 12a Abs 3 MRG vollkommen geändert. Unbedeutend sei, ob dies auf einmal oder in Schritten erfolgt ist im vorliegenden Fall seien bei Abschluss des Mietvertrages KR Ern(e)st G\*\*\*\*\* und seine Gattin Hedwig G\*\*\*\*\* Gesellschafter der mietenden (G\*\*\*\*\*) Warenhandels GesmbH gewesen. Infolge der festgestellten gesellschaftlichen Änderungen sei nunmehr die Antragstellerin, die von Eva G\*\*\*\*\*, Ria Ursula G\*\*\*\*\*, und Ern(e)st G\*\*\*\*\*, somit zur Gänze von anderen Personen als den Altgesellschaftern gehalten wird, in das Bestandverhältnis eingetreten. Die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ("Machtverhältnisse") auf die mietende Gesellschaft hätten sich daher iSD Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG vollkommen geändert. Unbedeutend sei, ob dies auf einmal oder in Schritten erfolgt ist.

Nach § 12a Abs 4 MRG sei die Anhebung entsprechend der Anhebungsregel des § 46a Abs 2 MRG (schrittweise Anhebung innerhalb von 15 Jahren) vorzunehmen, wenn der neue Hauptmieter im Zeitpunkt des Eintritts gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters wäre oder ist. Erfolgt somit die Veräußerung an den "fiktiven Erben", also eine Person die in diesem Zeitpunkt unter Annahme des Todes des Veräußerers gesetzlicher Erbe wäre (er müsse nicht der einzige sein, doch dürfe niemand [mit]-erwerben, der nicht gesetzlicher Erbe wäre), dann werde die Veräußerung wie eine Erbfolge behandelt und führe daher nur zur Fünfzehntel-Anhebung (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 26 zu § 12a MRG). Diese Bestimmung sei analog auf den hier vorliegenden Fall des § 12a Abs 3 MRG anzuwenden (Johannes Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, Seite 77); im Zeitpunkt der maßgeblichen gesellschaftlichen Veränderungen seien aber die Gesellschafter der Antragstellerin nicht gesetzliche Erben der Altgesellschafter KR Ern(e)st G\*\*\*\*\* und seiner Gattin Hedwig G\*\*\*\*\* gewesen. Eva G\*\*\*\*\* stehe als Schwiegertochter überhaupt kein gesetzliches Erbrecht zu, Ria Ursula G\*\*\*\*\*, und Ern(e)st G\*\*\*\*\*, die Enkelkinder der Altgesellschafter, wären nur dann gesetzliche Erben, wenn ihr Vater LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* bereits verstorben wäre. Selbst wenn man ein potentielles Erbrecht der Ria Ursula G\*\*\*\*\*, und des Ern(e)st G\*\*\*\*\*, in der zweiten Parentel der Bestimmung des § 12a Abs 4 MRG unterstellen würde, wäre für die Antragstellerin nichts gewonnen, habe doch Eva G\*\*\*\*\*, der keinesfalls ein gesetzliches Erbrecht zukommt, miterworben, was die Pivilegierung ausschließe. Nach Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG sei die Anhebung entsprechend der Anhebungsregel des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG (schrittweise Anhebung innerhalb von 15 Jahren) vorzunehmen, wenn der neue Hauptmieter im Zeitpunkt des Eintritts gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters wäre oder ist. Erfolgt somit die Veräußerung an den "fiktiven Erben", also eine Person die in diesem Zeitpunkt unter Annahme des Todes des Veräußerers gesetzlicher Erbe wäre (er müsse nicht der einzige sein, doch dürfe niemand [mit]-erwerben, der nicht gesetzlicher Erbe wäre), dann werde die Veräußerung wie eine Erbfolge behandelt und führe daher nur zur Fünfzehntel-Anhebung (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 26 zu Paragraph 12 a, MRG). Diese Bestimmung sei analog auf den hier vorliegenden Fall des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG anzuwenden (Johannes Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, Seite 77); im Zeitpunkt der maßgeblichen gesellschaftlichen Veränderungen seien aber die Gesellschafter der Antragstellerin nicht gesetzliche Erben der Altgesellschafter KR Ern(e)st G\*\*\*\*\* und seiner Gattin Hedwig G\*\*\*\*\* gewesen. Eva G\*\*\*\*\* stehe als Schwiegertochter überhaupt kein gesetzliches Erbrecht zu, Ria Ursula G\*\*\*\*\*, und Ern(e)st G\*\*\*\*\*, die Enkelkinder der Altgesellschafter, wären nur dann gesetzliche Erben, wenn ihr Vater LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* bereits verstorben wäre. Selbst wenn man ein potentielles Erbrecht der Ria Ursula G\*\*\*\*\*, und des Ern(e)st G\*\*\*\*\*, in der zweiten Parentel der Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG unterstellen würde, wäre für die Antragstellerin nichts gewonnen, habe doch Eva G\*\*\*\*\*, der keinesfalls ein gesetzliches Erbrecht zukommt,

mitverworben, was die Pivilegierung ausschließe.

Verfehlt sei auch die Ansicht der Antragstellerin, dass Ria Ursula G\*\*\*\*\* und Ern(e)st G\*\*\*\*\* die Geschäftsanteile treuhändig für ihren Vater LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* halten. Wesensmerkmal des Treuhandverhältnisses sei nämlich, dass der Treuhänder für fremde Rechnung handelt (Klicka in Schwimann II2, Rz 2 zu § 358 ABGB). Solches sei hier nicht gegeben und würde wohl auch mit der politischen Tätigkeit des LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* nicht im Einklang stehen. Es stehe lediglich fest, dass eine Verpflichtung zur Rückübertragung bei seinem Ausscheiden aus der Regierung vereinbart wurde. Verfehlt sei auch die Ansicht der Antragstellerin, dass Ria Ursula G\*\*\*\*\* und Ern(e)st G\*\*\*\*\* die Geschäftsanteile treuhändig für ihren Vater LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* halten. Wesensmerkmal des Treuhandverhältnisses sei nämlich, dass der Treuhänder für fremde Rechnung handelt (Klicka in Schwimann II2, Rz 2 zu Paragraph 358, ABGB). Solches sei hier nicht gegeben und würde wohl auch mit der politischen Tätigkeit des LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* nicht im Einklang stehen. Es stehe lediglich fest, dass eine Verpflichtung zur Rückübertragung bei seinem Ausscheiden aus der Regierung vereinbart wurde.

Damit lägen die Voraussetzungen für die Überprüfung des Hauptmietzinses auf seine Angemessenheit vor; das Erbenprivileg (Fünfzehntel-Anhebung) sei nicht gegeben.

Nach § 12a Abs 7 MRG sei bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses im hier vorliegenden Fall des Absatzes 3 dieser Bestimmung der Zeitpunkt der entscheidenden Änderung zugrunde zu legen. Diese sei Ende 1994 erfolgt, als - wie von der Antragstellerin selbst vorgebracht und von den Antragsgegnern außer Streit gestellt wurde - zur Durchführung der Verschmelzung die Geschäftsanteile der Altgesellschafter an der G\*\*\*\*\* Warenhandels GesmbH an die Antragstellerin übertragen wurden und dann die Verschmelzung zwischen der G\*\*\*\*\* Warenhandels GesmbH und der Antragstellerin vorgenommen wurde. Dadurch hätten sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die mietende Gesellschaft iSd § 12a Abs 3 MRG entscheidend geändert. Damals habe sich das Bestandobjekt in dem vom Sachverständigen geschilderten Zustand befunden. Die Umgestaltung des Mietobjektes sei nämlich bereits kurz nach Abschluss des Mietvertrages im Jahr 1973 erfolgt, um es an die Erfordernisse eines Supermarktes anzupassen. Dass in diesem Zusammenhang der Verkaufsraum um 53,21 m<sup>2</sup> vergrößert und ein Magazin im Ausmaß von 12,70 m<sup>2</sup> geschaffen wurde, sei belanglos, weil eben nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages im Jänner 1973, sondern auf den Zeitpunkt der entscheidenden Änderung in der Mieter-Gesellschaft Ende 1994 abzustellen sei. Zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes seien gemäß § 12a Abs 7 MRG zwar angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitraum hinaus von objektiven Nutzen sind; dazu stehe aber fest, dass die Adaptierungsarbeiten aus dem Jahr 1973 und 1974 schon soweit abgelebt seien, dass sie keinen erhöhenden Einfluss auf die Mietzinsgestaltung bedingen würden. Dies werde von der Antragstellerin auch gar nicht bekämpft. Nach Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG sei bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses im hier vorliegenden Fall des Absatzes 3 dieser Bestimmung der Zeitpunkt der entscheidenden Änderung zugrunde zu legen. Diese sei Ende 1994 erfolgt, als - wie von der Antragstellerin selbst vorgebracht und von den Antragsgegnern außer Streit gestellt wurde - zur Durchführung der Verschmelzung die Geschäftsanteile der Altgesellschafter an der G\*\*\*\*\* Warenhandels GesmbH an die Antragstellerin übertragen wurden und dann die Verschmelzung zwischen der G\*\*\*\*\* Warenhandels GesmbH und der Antragstellerin vorgenommen wurde. Dadurch hätten sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die mietende Gesellschaft iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG entscheidend geändert. Damals habe sich das Bestandobjekt in dem vom Sachverständigen geschilderten Zustand befunden. Die Umgestaltung des Mietobjektes sei nämlich bereits kurz nach Abschluss des Mietvertrages im Jahr 1973 erfolgt, um es an die Erfordernisse eines Supermarktes anzupassen. Dass in diesem Zusammenhang der Verkaufsraum um 53,21 m<sup>2</sup> vergrößert und ein Magazin im Ausmaß von 12,70 m<sup>2</sup> geschaffen wurde, sei belanglos, weil eben nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages im Jänner 1973, sondern auf den Zeitpunkt der entscheidenden Änderung in der Mieter-Gesellschaft Ende 1994 abzustellen sei. Zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes seien gemäß Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG zwar angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitraum hinaus von objektiven Nutzen sind; dazu stehe aber fest, dass die Adaptierungsarbeiten aus dem Jahr 1973 und 1974 schon soweit abgelebt seien, dass sie keinen erhöhenden Einfluss auf die Mietzinsgestaltung bedingen würden. Dies werde von der Antragstellerin auch gar nicht bekämpft.

Im Übrigen träfen die vom Erstgericht zur Höhe des angemessenen Hauptmietzinses getroffenen Feststellungen und rechtlichen Erwägungen zu; (sekundäre) Verfahrensmängel seien in diesem Zusammenhang nicht feststellbar.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar § 130.000,-- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Das Rekursgericht sei nämlich von der einschlägigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nicht abgewichen.

Mit dem jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin die Aufhebung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses an, um das Verfahren durch das Erstgericht ergänzen zu lassen. Dass soll primär so geschehen, dass dem Erstgericht aufgetragen werden möge, das Verfahren unter Beachtung der Tatsache fortzusetzen, "dass kein lebendes Unternehmen übertragen wurde oder/und das Erbenprivileg gemäß § 46a MRG analog anzuwenden ist"; in eventu sei dem Erstgericht aufzutragen, "dem Antrag auf Feststellung, dass die Anhebung gemäß der 1/15 Regelung zu erfolgen habe, stattzugeben"; in eventu soll dem Erstgericht ohne weitere Einschränkung eine neuerliche, nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende Entscheidung aufgetragen werden. Mit dem jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin die Aufhebung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses an, um das Verfahren durch das Erstgericht ergänzen zu lassen. Dass soll primär so geschehen, dass dem Erstgericht aufgetragen werden möge, das Verfahren unter Beachtung der Tatsache fortzusetzen, "dass kein lebendes Unternehmen übertragen wurde oder/und das Erbenprivileg gemäß Paragraph 46 a, MRG analog anzuwenden ist"; in eventu sei dem Erstgericht aufzutragen, "dem Antrag auf Feststellung, dass die Anhebung gemäß der 1/15 Regelung zu erfolgen habe, stattzugeben"; in eventu soll dem Erstgericht ohne weitere Einschränkung eine neuerliche, nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende Entscheidung aufgetragen werden.

Den Antragsgegnern wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Sie haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragstellerin mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 528 Abs 1 ZPO, hilfsweise die Bestätigung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses beantragt. Den Antragsgegnern wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Sie haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragstellerin mangels erheblicher Rechtsfrage iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO, hilfsweise die Bestätigung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses beantragt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist, wie noch darzustellen sein wird, zulässig; er ist im Sinn seines zuletzt gestellten Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Die Rechtsmittelausführungen der Antragstellerin lassen sich so zusammenfassen, dass sie noch zwei Argumente geltend macht, die gegen die Erhöhung des Hauptmietzinses sprechen, wobei sich hinter jedem Argument eine erhebliche, von der Judikatur bisher nicht gelöste Rechtsfrage verberge:

Zunächst einmal habe das Rekursgericht zu Unrecht eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mietergesellschaft angenommen, weil eine vom Rekursgericht zu wenig beachtete Treuhandvereinbarung bestanden habe, derzufolge LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* immer die Macht über die Gesellschaft behalten habe. Zu derartigen Treuhandverhältnissen im Zusammenhang mit § 12a Abs 3 MRG fehle höchstgerichtliche Judikatur. Zunächst einmal habe das Rekursgericht zu Unrecht eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mietergesellschaft angenommen, weil eine vom Rekursgericht zu wenig beachtete Treuhandvereinbarung bestanden habe, derzufolge LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* immer die Macht über die Gesellschaft behalten habe. Zu derartigen Treuhandverhältnissen im Zusammenhang mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG fehle höchstgerichtliche Judikatur.

Zweitens könne ein Fall des § 12a Abs 3 MRG schon deshalb nicht vorliegen, weil die Antragstellerin - berücksichtige man die Feststellungen über die im Bestandobjekt etablierten Unternehmen der BILLA-AG - im fraglichen Zeitpunkt gar kein lebendes Unternehmen im Mietobjekt betrieben habe. Zweitens könne ein Fall des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG schon deshalb nicht vorliegen, weil die Antragstellerin - berücksichtige man die Feststellungen über die im Bestandobjekt etablierten Unternehmen der BILLA-AG - im fraglichen Zeitpunkt gar kein lebendes Unternehmen im Mietobjekt betrieben habe.

Dazu wurde erwogen:

Was das von der Antragstellerin behauptete Treuhandverhältnis betrifft, könnte es nicht zu einem gänzlichen Ausschluss des Mietzinsanhebungsrechtes der Antragsgegner führen, sondern lediglich - über das eingeforderte Erbenprivileg des LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* jun. nach § 12a Abs 4 MRG - zu einer Einschränkung der Mietzinsanhebung nach

Maßgabe des § 46a Abs 2 MRG in Fünfzehntel-Schritten. Die Tatsache, dass die Mieter-Gesellschaft früher von KR Ern(e)st G\*\*\*\*\* und dessen Ehegattin Hedwig G\*\*\*\*\* gehalten wurde, jetzt aber - folgt man dem Argument der Revisionsrekurswerberin - von LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* jun. beherrscht wird, hätte nämlich ebenfalls einen Machtwechsel iSd § 12a Abs 3 MRG bewirkt. Insoweit kann auf die zutreffenden Ausführungen des Rekursgerichtes verwiesen werden. Billigt man LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* jun. das Erbenprivileg des § 12a Abs 4 MRG zu, weil er der Sohn der Altgesellschafter ist, würde dies nur die Art der Mietzinsanhebung (Fünfzehntel- statt sofortige Vollanhebung) ändern. Die Judikatur lehnt jedoch die Ausdehnung des in § 12a Abs 4 MRG normierten Erbenprivilegs auf den Erwerber von Anteilen einer Mieter-Gesellschaft ab (WoBl 1999, 128/58). Selbst wenn man davon eine Ausnahme für den Fall macht, dass sämtliche Gesellschaftsanteile an einen oder mehrere gesetzliche Erben übertragen werden (so der Vorschlag Hausmanns in der Anmerkung zur zitierten Entscheidung), wäre für die Revisionsrekurswerberin im konkreten Fall nichts gewonnen. Entgegen ihrer Behauptung hat sich das Rekursgericht nämlich ohnehin eingehend mit der behaupteten Treuhandvereinbarung befasst. Es meinte lediglich (und dies mit überzeugender Begründung), dass die derzeitigen Gesellschafter der Antragstellerin gar keine echten Treuhänder von LR Ernest G\*\*\*\*\* gewesen sind. Zumindest gäben die Feststellungen für eine derartige Annahme nichts her. Eine bloß obligatorische Verpflichtung der Gesellschafter, ihm die Geschäftsanteile nach Ausscheiden aus der nö Landesregierung zurückzustellen, sei unbedeutlich. Der erkennende Senat folgt diesen Erwägungen schon im Hinblick darauf, dass LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* bei der im Revisionsrekurs vorgetragenen Argumentation von unverändert beibehaltenen rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mieter-Gesellschaft unterstellt werden müsste, die ihn als Mitglied der nö Landesregierung treffenden Unvereinbarkeitsvorschriften umgangen zu haben. Die Entscheidung des Rekursgerichtes ist daher in diesem Punkt durch die Sachlage gedeckt; die Rechtsrüge der Antragstellerin geht nicht von den getroffenen Feststellungen aus. Was das von der Antragstellerin behauptete Treuhandverhältnis betrifft, könnte es nicht zu einem gänzlichen Ausschluss des Mietzinsanhebungsrechtes der Antragsgegner führen, sondern lediglich - über das eingeforderte Erbenprivileg des LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* jun. nach Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG - zu einer Einschränkung der Mietzinsanhebung nach Maßgabe des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG in Fünfzehntel-Schritten. Die Tatsache, dass die Mieter-Gesellschaft früher von KR Ern(e)st G\*\*\*\*\* und dessen Ehegattin Hedwig G\*\*\*\*\* gehalten wurde, jetzt aber - folgt man dem Argument der Revisionsrekurswerberin - von LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* jun. beherrscht wird, hätte nämlich ebenfalls einen Machtwechsel iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bewirkt. Insoweit kann auf die zutreffenden Ausführungen des Rekursgerichtes verwiesen werden. Billigt man LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* jun. das Erbenprivileg des Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG zu, weil er der Sohn der Altgesellschafter ist, würde dies nur die Art der Mietzinsanhebung (Fünfzehntel- statt sofortige Vollanhebung) ändern. Die Judikatur lehnt jedoch die Ausdehnung des in Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG normierten Erbenprivilegs auf den Erwerber von Anteilen einer Mieter-Gesellschaft ab (WoBl 1999, 128/58). Selbst wenn man davon eine Ausnahme für den Fall macht, dass sämtliche Gesellschaftsanteile an einen oder mehrere gesetzliche Erben übertragen werden (so der Vorschlag Hausmanns in der Anmerkung zur zitierten Entscheidung), wäre für die Revisionsrekurswerberin im konkreten Fall nichts gewonnen. Entgegen ihrer Behauptung hat sich das Rekursgericht nämlich ohnehin eingehend mit der behaupteten Treuhandvereinbarung befasst. Es meinte lediglich (und dies mit überzeugender Begründung), dass die derzeitigen Gesellschafter der Antragstellerin gar keine echten Treuhänder von LR Ernest G\*\*\*\*\* gewesen sind. Zumindest gäben die Feststellungen für eine derartige Annahme nichts her. Eine bloß obligatorische Verpflichtung der Gesellschafter, ihm die Geschäftsanteile nach Ausscheiden aus der nö Landesregierung zurückzustellen, sei unbedeutlich. Der erkennende Senat folgt diesen Erwägungen schon im Hinblick darauf, dass LR Ern(e)st G\*\*\*\*\* bei der im Revisionsrekurs vorgetragenen Argumentation von unverändert beibehaltenen rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mieter-Gesellschaft unterstellt werden müsste, die ihn als Mitglied der nö Landesregierung treffenden Unvereinbarkeitsvorschriften umgangen zu haben. Die Entscheidung des Rekursgerichtes ist daher in diesem Punkt durch die Sachlage gedeckt; die Rechtsrüge der Antragstellerin geht nicht von den getroffenen Feststellungen aus.

Anders verhält es sich mit dem Argument der Revisionsrekurswerberin, sie, die Mieterin des verfahrensgegenständlichen Geschäftslokals, habe im Zeitpunkt jener Änderung der internen Machtverhältnisse, die i S d § 12a Abs 3 MRG einer Unternehmensveräußerung gleichgehalten werden sollen, gar kein (lebendes) Unternehmen im Mietobjekt betrieben. Das erweckt tatsächlich Zweifel, ob der zur Anhebung des Mietzinses berechtigende Tatbestand des § 12a Abs 3 verwirklicht wurde. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die von der Revisionswerberin zu Recht als erheblich iSd § 528 Abs 1 ZPO reklamierte Rechtsfrage, ob die Mietzinsanhebung nach

§ 12a Abs 3 MRG voraussetzt, dass die Mieter-Gesellschaft im Zeitpunkt des Machtwechsels im Mietobjekt ein Unternehmen betreibt und den Betrieb dieses Unternehmens in diesen Räumen fortsetzt. Anders verhält es sich mit dem Argument der Revisionsrekurswerberin, sie, die Mieterin des verfahrensgegenständlichen Geschäftslokals, habe im Zeitpunkt jener Änderung der internen Machtverhältnisse, die iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG einer Unternehmensveräußerung gleichgehalten werden sollen, gar kein (lebendes) Unternehmen im Mietobjekt betrieben. Das erweckt tatsächlich Zweifel, ob der zur Anhebung des Mietzinses berechtigende Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, verwirklicht wurde. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die von der Revisionswerberin zu Recht als erheblich iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO reklamierte Rechtsfrage, ob die Mietzinsanhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG voraussetzt, dass die Mieter-Gesellschaft im Zeitpunkt des Machtwechsels im Mietobjekt ein Unternehmen betreibt und den Betrieb dieses Unternehmens in diesen Räumen fortsetzt.

Dazu ist vorweg zu bemerken, dass die Antragsgegner ihr Mietzinsanhebungsbegehren nur auf die Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG und nicht auf § 46a Abs 5 MRG (die Sanierung eines gespaltenen Mietverhältnisses) oder auf § 46a Abs 3 MRG (Verpachtung des vom Hauptmieter im Mietobjekt betriebenen Unternehmens vor dem 1. 3. 1994) gestützt haben. Dazu ist vorweg zu bemerken, dass die Antragsgegner ihr Mietzinsanhebungsbegehren nur auf die Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG und nicht auf Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG (die Sanierung eines gespaltenen Mietverhältnisses) oder auf Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG (Verpachtung des vom Hauptmieter im Mietobjekt betriebenen Unternehmens vor dem 1. 3. 1994) gestützt haben.

Zu § 12a Abs 3 MRG wurde bereits judiziert, dass diese Bestimmung nur dann dem Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses ermöglicht, wenn die Mieter-Gesellschaft (in der es zu einem Machtwechsel gekommen ist) im Mietobjekt ein veräußerbares Unternehmen betreibt (SZ 70/73 ua). Das ergibt sich zwar nicht unmittelbar aus dem Gesetzeswortlaut, ist aber daraus zu schließen, dass § 12a MRG die "Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens" regeln soll (so die Überschrift der Gesetzesbestimmung) und dass Abs 3 leg cit nur einen Auffangtatbestand für die durch Abs 1 leg cit nicht unmittelbar erfassbaren Unternehmensveräußerungen enthält (immolex 2000, 100/59; vgl auch WoBl 2000, 169/92). Um den in § 12a Abs 1 MRG normierten Eintritt des Unternehmenserwerbers in die Mietrechte des Veräußerers zu verwirklichen, muss es um ein lebendes Unternehmen gehen, das der Erwerber unter Wahrung der Unternehmensidentität im Bestandobjekt fortführt (WoBl 1999, 48/25 mwN; WoBl 1999, 132/59; vgl auch SZ 71/17). Eine vorübergehende Stilllegung des Betriebes schadet zwar nicht (WoBl 1994, 159/32; vgl auch die einschlägige Judikatur zur Verpachtung eines Unternehmens, etwa MietSlg 30.176; SZ 58/8; WoBl 1988, 89/53 ua); die bloße Verwertung einzelner Vermögenswerte - etwa der Mietrechte - stellt aber den Anhebungstatbestand nicht her (EWr I/46a/34; immolex 1997, 103/51). Zu Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG wurde bereits judiziert, dass diese Bestimmung nur dann dem Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses ermöglicht, wenn die Mieter-Gesellschaft (in der es zu einem Machtwechsel gekommen ist) im Mietobjekt ein veräußerbares Unternehmen betreibt (SZ 70/73 ua). Das ergibt sich zwar nicht unmittelbar aus dem Gesetzeswortlaut, ist aber daraus zu schließen, dass Paragraph 12 a, MRG die "Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens" regeln soll (so die Überschrift der Gesetzesbestimmung) und dass Absatz 3, leg cit nur einen Auffangtatbestand für die durch Absatz eins, leg cit nicht unmittelbar erfassbaren Unternehmensveräußerungen enthält (immolex 2000, 100/59; vergleiche auch WoBl 2000, 169/92). Um den in Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG normierten Eintritt des Unternehmenserwerbers in die Mietrechte des Veräußerers zu verwirklichen, muss es um ein lebendes Unternehmen gehen, das der Erwerber unter Wahrung der Unternehmensidentität im Bestandobjekt fortführt (WoBl 1999, 48/25 mwN; WoBl 1999, 132/59; vergleiche auch SZ 71/17). Eine vorübergehende Stilllegung des Betriebes schadet zwar nicht (WoBl 1994, 159/32; vergleiche auch die einschlägige Judikatur zur Verpachtung eines Unternehmens, etwa MietSlg 30.176; SZ 58/8; WoBl 1988, 89/53 ua); die bloße Verwertung einzelner Vermögenswerte - etwa der Mietrechte - stellt aber den Anhebungstatbestand nicht her (EWr I/46a/34; immolex 1997, 103/51).

Nach dem dargestellten Zusammenhang zwischen den Regelungen des Abs 1 und des Abs 3 des § 12a Abs 3 MRG ist kein Grund zu sehen, warum diese Grundsätze nicht auch für den hier zu beurteilenden Eintritts- und Anhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG gelten sollten. Nach dem dargestellten Zusammenhang zwischen den Regelungen des Absatz eins und des Absatz 3, des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ist kein Grund zu sehen, warum diese Grundsätze nicht auch für den hier zu beurteilenden Eintritts- und Anhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG gelten sollten.

Im gegenständlichen Fall ist noch klärungsbedürftig, ob die Antragstellerin bzw. die mit ihr verschmolzene

ursprüngliche Mietergesellschaft, die (G\*\*\*\*\*) Warenhandels GesmbH, bei Eintritt des Machtwechsels im verfahrensgegenständlichen Mietobjekt überhaupt noch ein Unternehmen betrieben hat. Vieles spricht dafür, dass durch die schon im Jahr 1979 erfolgte Verpachtung des von den Rechtsvorgängern der Antragstellerin im Mietobjekt betriebenen Supermarkts an die BILLA-AG, die dort sehr bald eine eigene Filiale ihrer Geschäftskette einrichtete, ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden ist (vgl Würth in Rummel2, Rz 16 zu § 1098 ABGB, wonach auch durch eine Verpachtung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis entstehen kann), falls nicht überhaupt eine bloße Vermietung des Geschäftslokals (wenn auch als "Verpachtung" bezeichnet) vorlag. Spätestens seit 15. 12. 1988 (AS 419 - die davon abweichende Feststellung des Jahres 1988 beruht offenbar auf einem Irrtum) betreibt die BILLA-AG im Mietobjekt sogar eine BIPA-Filiale, also ein Unternehmen, das mit dem "Supermarkt" der ursprünglichen Mieter-Gesellschaft kaum mehr etwas gemein hat. Im gegenständlichen Fall ist noch klärungsbedürftig, ob die Antragstellerin bzw die mit ihr verschmolzene ursprüngliche Mietergesellschaft, die (G\*\*\*\*\*) Warenhandels GesmbH, bei Eintritt des Machtwechsels im verfahrensgegenständlichen Mietobjekt überhaupt noch ein Unternehmen betrieben hat. Vieles spricht dafür, dass durch die schon im Jahr 1979 erfolgte Verpachtung des von den Rechtsvorgängern der Antragstellerin im Mietobjekt betriebenen Supermarkts an die BILLA-AG, die dort sehr bald eine eigene Filiale ihrer Geschäftskette einrichtete, ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden ist vergleiche Würth in Rummel2, Rz 16 zu Paragraph 1098, ABGB, wonach auch durch eine Verpachtung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis entstehen kann), falls nicht überhaupt eine bloße Vermietung des Geschäftslokals (wenn auch als "Verpachtung" bezeichnet) vorlag. Spätestens seit 15. 12. 1988 (AS 419 - die davon abweichende Feststellung des Jahres 1988 beruht offenbar auf einem Irrtum) betreibt die BILLA-AG im Mietobjekt sogar eine BIPA-Filiale, also ein Unternehmen, das mit dem "Supermarkt" der ursprünglichen Mieter-Gesellschaft kaum mehr etwas gemein hat.

Für die den Mietzinserhöhungsanspruch der Antragsgegner rechtfertigende Annahme, die Antragstellerin betreibe im verfahrensgegenständlichen Mietobjekt ein Unternehmen, fehlen somit verlässliche Anhaltspunkte im festgestellten Sachverhalt. Die Frage, die von der Antragstellerin im Rechtsmittelverfahren auf Basis der wiedergegebenen Feststellungen aufgeworfen hat, wurde mit den Antragsgegnern allerdings auch nicht erörtert. Das zwingt zur beschlossenen Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheidung, um die Entscheidungsgrundlagen zu ergänzen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 zweiter Satz MRG iVm§ 52 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, zweiter Satz MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

#### **Anmerkung**

E60563 05A02000

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

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00200.00Y.1121.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20001121\_OGH0002\_0050OB00200\_00Y0000\_000

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