

TE OGH 2000/5/30 5Ob239/99d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.05.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin B***** AG,***** vertreten durch Dr. Hans Rabl, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 12a Abs 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Jänner 1999, GZ 39 R 462/98z-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 18. Mai 1998, GZ 3 Msch 124/97k-8, 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, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin B***** AG,***** vertreten durch Dr. Hans Rabl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Jänner 1999, GZ 39 R 462/98z-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 18. Mai 1998, GZ 3 Msch 124/97k-8, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Hauses ***** in*****, die Antragsgegnerin ist aufgrund eines Mietvertrages vom 1. 3./28. 2. 1979 Mieterin eines Geschäftslokales in diesem Haus, wofür sie zuletzt an Mietzins und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag insgesamt einen monatlichen Betrag von S 7.303,40 zu bezahlen hatte.

Mit Schreiben vom 11. 12. 1995 beehrte die Antragstellerin von der Antragsgegnerin einen gemäß § 12a Abs 2 MRG erhöhten Hauptmietzins von S 800 pro m**2, beginnend mit 1. 4. 1995, weil es in der Gesellschaft der Antragsgegnerin zu einer Veräußerung der Mehrheitsanteile gekommen sei. Mit Schreiben vom 11. 12. 1995 beehrte die Antragstellerin von der Antragsgegnerin einen gemäß Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG erhöhten Hauptmietzins von S 800 pro m**2, beginnend mit 1. 4. 1995, weil es in der Gesellschaft der Antragsgegnerin zu einer Veräußerung der Mehrheitsanteile gekommen sei.

Die Antragsgegnerin lehnte unter Bestreitung dieses Sachverhalts das Erhöhungsbegehren ab.

Am 27. 6. 1995 hatte die *****bank von der K***** Genossenschaft mbH deren 30,66 % Aktienbeteiligung an der Antragsgegnerin und vom Ö***** G***** , der damals 69,34 % der Aktien hielt, weitere 15 % erworben, sodass seither der Ö***** G***** 54,34 %, die *****bank hingegen 45,66 % der Aktien an der Antragsgegnerin hält.

Gestützt auf diese Veräußerung begehrt die Antragstellerin festzustellen, dass der von der Antragsgegnerin gemäß § 12a Abs 3 MRG ab 1. 7. 1995 für das Geschäftslokal zu entrichtende angemessene Hauptmietzins S 800 pro m**2 wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1986 betrage. Bereits durch die Veräußerung der Aktien sei es zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten gekommen, weil mit der Minderheitsbeteiligung der B*****bank wesentliche Minderheitsrechte, wie etwa die Bestellung und Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen den Vorstand und ähnliches verbunden seien. Dazu komme noch, dass im Weg von Syndikatsvereinbarungen der *****bank ein Sitz im Aufsichtsrat sowie im Vorstand der Antragsgegnerin sowie weiters ein Vorkaufsrecht auf die verbleibenden Aktien eingeräumt worden sei. Damit seien ihr Rechte übertragen worden, die nur dem Mehrheitseigentümer zustünden. Diese Verträge könnten zwar von der Antragstellerin nicht vorgelegt werden und seien ihr auch im Wortlaut nicht bekannt. Die Antragsgegnerin habe damit jedoch eine Lage geschaffen, die ihr eine Umkehr der Beweislast im Sinn des § 12a Abs 3 letzter Satz MRG auferlege. Gestützt auf diese Veräußerung begehrt die Antragstellerin festzustellen, dass der von der Antragsgegnerin gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ab 1. 7. 1995 für das Geschäftslokal zu entrichtende angemessene Hauptmietzins S 800 pro m**2 wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1986 betrage. Bereits durch die Veräußerung der Aktien sei es zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten gekommen, weil mit der Minderheitsbeteiligung der B*****bank wesentliche Minderheitsrechte, wie etwa die Bestellung und Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen den Vorstand und ähnliches verbunden seien. Dazu komme noch, dass im Weg von Syndikatsvereinbarungen der *****bank ein Sitz im Aufsichtsrat sowie im Vorstand der Antragsgegnerin sowie weiters ein Vorkaufsrecht auf die verbleibenden Aktien eingeräumt worden sei. Damit seien ihr Rechte übertragen worden, die nur dem Mehrheitseigentümer zustünden. Diese Verträge könnten zwar von der Antragstellerin nicht vorgelegt werden und seien ihr auch im Wortlaut nicht bekannt. Die Antragsgegnerin habe damit jedoch eine Lage geschaffen, die ihr eine Umkehr der Beweislast im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz MRG auferlege.

Die Antragstellerin beehrte daher, der Antragsgegnerin die Vorlage der Kaufverträge und Syndikatsvereinbarungen aufzutragen, den Ausgleichsakt 3 Sa 693/95x des Handelsgerichtes Wien betreffend K***** Genossenschaft mbH beizuschaffen und die Vorstandsmitglieder der Antragsgegnerin einzuvernehmen, zum Beweis dafür, dass der *****bank im Zusammenhalt mit der Veräußerung von 45,66 % der Aktien der Antragsgegnerin Rechte eingeräumt wurden, die eine entscheidende Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Antragsgegnerin bewirkten.

Die Antragsgegnerin bestritt das Vorliegen eines Machtwechsels im Sinn des § 12a Abs 3 MRG. Die *****bank sei Minderheitsaktionärin, ihr stünden keine weitergehenden Rechte zu als dem bisherigen Minderheitseigentümer. Die Aktienmehrheit und damit die Entscheidungskompetenz sei beim Ö***** G***** verblieben. Dieser stelle nach wie vor den Aufsichtsratspräsidenten und den Generaldirektor. Der neue Minderheitseigentümer habe nur wie zuvor der alte das Recht erhalten, ein Vorstandsmitglied zu nominieren. Das Recht zur Bestellung einer Mehrheit von Aufsichtsratsmitgliedern bestehe nicht. In einem Organwechsel liege überdies keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, weshalb es irrelevant sei, dass gleichzeitig mit der Veräußerung der Aktien ein Wechsel von zwei Vorstandsmitgliedern erfolgt sei, dies jedoch aus Altersgründen. Die Antragsgegnerin bestritt das Vorliegen eines Machtwechsels im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG. Die *****bank sei Minderheitsaktionärin, ihr stünden keine weitergehenden Rechte zu als dem bisherigen Minderheitseigentümer. Die Aktienmehrheit und damit die Entscheidungskompetenz sei beim Ö***** G***** verblieben. Dieser stelle nach wie vor den Aufsichtsratspräsidenten und den Generaldirektor. Der neue Minderheitseigentümer habe nur wie zuvor der alte das Recht erhalten, ein Vorstandsmitglied zu nominieren. Das Recht zur Bestellung einer Mehrheit von Aufsichtsratsmitgliedern bestehe nicht. In einem Organwechsel liege überdies keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, weshalb es irrelevant sei, dass gleichzeitig mit der Veräußerung der Aktien ein Wechsel von zwei Vorstandsmitgliedern erfolgt sei, dies jedoch aus Altersgründen.

Die Antragsgegnerin sprach sich gegen die Forderung der Antragstellerin aus, konkrete Verträge

(Syndikatsvereinbarungen) etc vorzulegen, weil darin ein Erkundungsbeweis gelegen sei. Im Übrigen seien Syndikatsvereinbarungen rechtlich für den Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG irrelevant. Sie hätten nur schuldrechtliche Wirkung und zwischen den Vertragspartnern, die Gesellschaft sei dadurch nicht gebunden. Damit liege keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Gesellschaft vor. Gleiches gelte auch für das Vorkaufsrecht, das bis zu einem tatsächlichen Verkauf ohne Einfluss auf die Gesellschaft bleibe. Die Antragsgegnerin sprach sich gegen die Forderung der Antragstellerin aus, konkrete Verträge (Syndikatsvereinbarungen) etc vorzulegen, weil darin ein Erkundungsbeweis gelegen sei. Im Übrigen seien Syndikatsvereinbarungen rechtlich für den Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG irrelevant. Sie hätten nur schuldrechtliche Wirkung und zwischen den Vertragspartnern, die Gesellschaft sei dadurch nicht gebunden. Damit liege keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Gesellschaft vor. Gleiches gelte auch für das Vorkaufsrecht, das bis zu einem tatsächlichen Verkauf ohne Einfluss auf die Gesellschaft bleibe.

Das Erstgericht wies das Begehren auf Feststellung der Zulässigkeit der Anhebung des Hauptmietzinses für das von der Antragsgegnerin gemietete Geschäftslokal ab.

Den oben wiedergegebenen Sachverhalt beurteilte es in rechtlicher Hinsicht dahin, dass durch den Erwerb von 45,66 % der Aktien an der Antragsgegnerin durch die *****bank keine wesentliche Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft stattgefunden habe, die zu einer Anhebung des Mietzinses berechtige. Wenn durch den Abschluss von Syndikatsverträgen zusätzliche Einflussmöglichkeiten der Minderheitsaktionärin geschaffen worden seien, bewirke dies keine entscheidende Änderung im Sinn des § 12a Abs 3 MRG. Maßgeblich sei, ob es zu einer abstrakten Verschiebung der Einflussmöglichkeiten gekommen sei, aber nicht, ob sich das konkrete Stimmverhalten geändert habe. Syndikatsverträge könnten nur zwischen Aktionären bzw Aktionären und Dritten abgeschlossen werden, wobei sie nur zwischen diesen Bindung entfalten, nicht aber für Mitglieder des Aufsichtsrats oder des Vorstandes. Auch entgegen einer solchen Vereinbarung abgegebene Stimmen seien wirksam. Auch wenn sich konkret das Stimmverhalten von Aktionären ändere, sei die abstrakte Einflussmöglichkeit von Mehrheits- und Minderheitseigentümer gleich geblieben. Ein § 12a Abs 3 MRG zu unterstellender Sachverhalt sei damit nicht verwirklicht worden. Dies habe zur Abweisung des Feststellungsbegehrens auf Zulässigkeit der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu führen. Den oben wiedergegebenen Sachverhalt beurteilte es in rechtlicher Hinsicht dahin, dass durch den Erwerb von 45,66 % der Aktien an der Antragsgegnerin durch die *****bank keine wesentliche Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft stattgefunden habe, die zu einer Anhebung des Mietzinses berechtige. Wenn durch den Abschluss von Syndikatsverträgen zusätzliche Einflussmöglichkeiten der Minderheitsaktionärin geschaffen worden seien, bewirke dies keine entscheidende Änderung im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG. Maßgeblich sei, ob es zu einer abstrakten Verschiebung der Einflussmöglichkeiten gekommen sei, aber nicht, ob sich das konkrete Stimmverhalten geändert habe. Syndikatsverträge könnten nur zwischen Aktionären bzw Aktionären und Dritten abgeschlossen werden, wobei sie nur zwischen diesen Bindung entfalten, nicht aber für Mitglieder des Aufsichtsrats oder des Vorstandes. Auch entgegen einer solchen Vereinbarung abgegebene Stimmen seien wirksam. Auch wenn sich konkret das Stimmverhalten von Aktionären ändere, sei die abstrakte Einflussmöglichkeit von Mehrheits- und Minderheitseigentümer gleich geblieben. Ein Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu unterstellender Sachverhalt sei damit nicht verwirklicht worden. Dies habe zur Abweisung des Feststellungsbegehrens auf Zulässigkeit der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu führen.

Einem gegen diesen Sachbeschluss erhobenen Rekurs der Antragstellerin gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Das Rekursgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass bei einer Kapitalgesellschaft im Sinn des vom Gesetzgeber in § 12a Abs 3 MRG verwendete Beispiel der entscheidenden Änderung mit einer wenigstens mehrheitlichen Verwertung des Mietrechts verbunden sein müsse. Es seien Fallkonstruktionen vorstellbar, bei denen zwar nicht die rechnerische Mehrheit der Anteile einer Kapitalgesellschaft durch Einzelrechtsnachfolge veräußert werde, der Erwerber aber dennoch rechtlich und wirtschaftlich überwiegend (mehrheitlich) Einfluss auf die Mietergesellschaft nehmen könne (vgl die Fallbeispiele in Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung 103), weshalb in solchen Fällen bei Verdacht eines Umgehungsgeschäfts die Beweislastumkehr des § 12a Abs 3 letzter Satz MRG gelte. Entgegen der Ansicht der Antragstellerin könne aber in dem behaupteten Umstand, dass im Weg von Syndikatsvereinbarungen der *****bank ein Sitz im Aufsichtsrat und im Vorstand der Antragsgegnerin sowie ein Vorkaufsrecht auf die verbleibenden Aktien eingeräumt worden sei, kein Umgehungsgeschäft erblickt werden, wodurch rechtlich und wirtschaftlich eine Mehrheitsbeteiligung der formellen Minderheitseigentümerin verschleiert werden sollte. Einem

gegen diesen Sachbeschluss erhobenen Rekurs der Antragstellerin gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Das Rekursgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass bei einer Kapitalgesellschaft im Sinn des vom Gesetzgeber in Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verwendete Beispiel der entscheidenden Änderung mit einer wenigstens mehrheitlichen Verwertung des Mietrechts verbunden sein müsse. Es seien Fallkonstruktionen vorstellbar, bei denen zwar nicht die rechnerische Mehrheit der Anteile einer Kapitalgesellschaft durch Einzelrechtsnachfolge veräußert werde, der Erwerber aber dennoch rechtlich und wirtschaftlich überwiegend (mehrheitlich) Einfluss auf die Mietergesellschaft nehmen könne (vergleiche die Fallbeispiele in Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung 103), weshalb in solchen Fällen bei Verdacht eines Umgehungsgeschäfts die Beweislastumkehr des Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz MRG gelte. Entgegen der Ansicht der Antragstellerin könne aber in dem behaupteten Umstand, dass im Weg von Syndikatsvereinbarungen der *****bank ein Sitz im Aufsichtsrat und im Vorstand der Antragsgegnerin sowie ein Vorkaufsrecht auf die verbleibenden Aktien eingeräumt worden sei, kein Umgehungsgeschäft erblickt werden, wodurch rechtlich und wirtschaftlich eine Mehrheitsbeteiligung der formellen Minderheitsseigentümerin verschleiert werden sollte.

Auch der Oberste Gerichtshof vertrete den Standpunkt, dass die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft gesellschaftsrechtlich begründet sein müsse und bloße Absprachen zwischen Gesellschaftern, die nur das Innenverhältnis beträfen, hierfür nicht ausschlaggebend seien (WoBI 1998/61). Durch die behaupteten Rechte, nämlich Entsendung je eines Mitglieds des Vorstandes und des Aufsichtsrates, welches Nominierungsrecht auch schon der früheren Minderheitsseigentümerin zugekommen war, werde eine solche Änderung ebensowenig bewirkt, wie durch die Einräumung eines Vorkaufsrechts. Diese bewirke keine Veränderung der Mehrheitsverhältnisse, sondern erst der tatsächliche künftige Verkauf eines weiteren Aktienpakets an die derzeitige Minderheitsaktionärin, welche sie in den Besitz der Mehrheitsanteile an der Mietergesellschaft versetze.

Es liege kein Sachverhalt vor, der die Annahme eines Umgehungstatbestandes im Sinn des § 12a Abs 3 letzter Satz MRG rechtfertige, weshalb die beantragten Beweisaufnahmen zu Recht unterblieben seien. Was die Vorlage der Kaufverträge und Syndikatsvereinbarungen betreffe, habe die Antragstellerin die Voraussetzungen des § 303 Abs 2 ZPO nicht erfüllt. Diese Bestimmung habe aber nicht der Ermöglichung eines Erkundungsbeweises zu dienen. Es liege kein Sachverhalt vor, der die Annahme eines Umgehungstatbestandes im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz MRG rechtfertige, weshalb die beantragten Beweisaufnahmen zu Recht unterblieben seien. Was die Vorlage der Kaufverträge und Syndikatsvereinbarungen betreffe, habe die Antragstellerin die Voraussetzungen des Paragraph 303, Absatz 2, ZPO nicht erfüllt. Diese Bestimmung habe aber nicht der Ermöglichung eines Erkundungsbeweises zu dienen.

Zwar bestehe im Verfahren nach § 37 MRG der Untersuchungsgrundsatz, der das Gericht verpflichte, auf alle für die Entscheidung erheblichen tatsächlichen Angaben und Aufschlüsse hinzuwirken, die zur wahrheitsgemäßen Sachverhaltsfeststellung des Sachverhalts notwendig erschienen. Mangels Erkennbarkeit eines noch aufklärungsbedürftigen relevanten Sachverhalts würde diese Verpflichtung aber nicht ausgelöst. Zwar bestehe im Verfahren nach Paragraph 37, MRG der Untersuchungsgrundsatz, der das Gericht verpflichte, auf alle für die Entscheidung erheblichen tatsächlichen Angaben und Aufschlüsse hinzuwirken, die zur wahrheitsgemäßen Sachverhaltsfeststellung des Sachverhalts notwendig erschienen. Mangels Erkennbarkeit eines noch aufklärungsbedürftigen relevanten Sachverhalts würde diese Verpflichtung aber nicht ausgelöst.

Selbst bei Erweislichkeit des Vorbringens der Antragstellerin kämen die Rechtsfolgen der Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 3 MRG nicht zum Tragen. Selbst bei Erweislichkeit des Vorbringens der Antragstellerin kämen die Rechtsfolgen der Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht zum Tragen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur hier wesentlichen Frage noch nicht vorliege, ob bei Kapitalgesellschaften die Rechtsfolgen des § 12a Abs 3 MRG grundsätzlich nur bei Veräußerung der Mehrheit der Anteile ausgelöst würden. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur hier wesentlichen Frage noch nicht vorliege, ob bei Kapitalgesellschaften die Rechtsfolgen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG grundsätzlich nur bei Veräußerung der Mehrheit der Anteile ausgelöst würden.

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

Die Antragsgegnerin beantragte, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig.

Er ist jedoch nicht berechtigt.

Ob eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer Gesellschaft der Erlangung der Mehrheit der Anteile an dieser bedarf oder aber bereits eine kontrollierende Beteiligung der Mietergesellschaft den Machtwechsel und damit das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters auslöst, ist durch die bisher zu § 12a Abs 3 MRG ergangene Rechtsprechung noch nicht geklärt. Klarheit besteht allerdings darüber, dass der Gesetzgeber mit der Formulierung des § 12a Abs 3 erster Satz MRG den "Machtwechsel" in der Gesellschaft erfassen wollte und deshalb die Veräußerung von Anteilen an der Gesellschaft bewusst als bloßes Beispiel seines umfassenden Verständnisses der in diesem Zusammenhang bedeutsamen Änderungen (so schon 5 Ob 7/98k) genannt hat (5 Ob 320/98i; 5 Ob 288/98h ua). Weiters besteht Klarheit darüber, dass der Machtwechsel gesellschaftsrechtlich begründet sein muss und eine Änderung der rechtlichen Entscheidungsmöglichkeiten dann vorliegt, wenn es dem Machträger aufgrund seiner gesellschaftsrechtlichen Position möglich ist, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen, weil deren rechtliche Strukturen keine Handhabe bieten, ihn daran zu hindern. Dies vor allem in Hinblick auf die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführerorganen (5 Ob 288/98h). Ob eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer Gesellschaft der Erlangung der Mehrheit der Anteile an dieser bedarf oder aber bereits eine kontrollierende Beteiligung der Mietergesellschaft den Machtwechsel und damit das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters auslöst, ist durch die bisher zu Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ergangene Rechtsprechung noch nicht geklärt. Klarheit besteht allerdings darüber, dass der Gesetzgeber mit der Formulierung des Paragraph 12 a, Absatz 3, erster Satz MRG den "Machtwechsel" in der Gesellschaft erfassen wollte und deshalb die Veräußerung von Anteilen an der Gesellschaft bewusst als bloßes Beispiel seines umfassenden Verständnisses der in diesem Zusammenhang bedeutsamen Änderungen (so schon 5 Ob 7/98k) genannt hat (5 Ob 320/98i; 5 Ob 288/98h ua). Weiters besteht Klarheit darüber, dass der Machtwechsel gesellschaftsrechtlich begründet sein muss und eine Änderung der rechtlichen Entscheidungsmöglichkeiten dann vorliegt, wenn es dem Machträger aufgrund seiner gesellschaftsrechtlichen Position möglich ist, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen, weil deren rechtliche Strukturen keine Handhabe bieten, ihn daran zu hindern. Dies vor allem in Hinblick auf die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführerorganen (5 Ob 288/98h).

In diesem Zusammenhang wurde ausgesprochen, dass in der Regel eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten erst dann eintritt, wenn sich die Anteile um mehr als 50 % ändern (Kippen der Mehrheitsverhältnisse). Jede Änderung könne nur dann als "entscheidende Änderung" im Sinn des § 12a Abs 3 MRG beurteilt werden, wenn dafür besondere Umstände dargelegt würden, die, auch ohne dass das vom Gesetzgeber verwirklichte Paradebeispiel zutreffe, dessen ungeachtet eine solche Änderung herbeiführten (1 Ob 226/98m; WoBI 1998, 169; WoBI 1998, 97). In diesem Zusammenhang wurde ausgesprochen, dass in der Regel eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten erst dann eintritt, wenn sich die Anteile um mehr als 50 % ändern (Kippen der Mehrheitsverhältnisse). Jede Änderung könne nur dann als "entscheidende Änderung" im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG beurteilt werden, wenn dafür besondere Umstände dargelegt würden, die, auch ohne dass das vom Gesetzgeber verwirklichte Paradebeispiel zutreffe, dessen ungeachtet eine solche Änderung herbeiführten (1 Ob 226/98m; WoBI 1998, 169; WoBI 1998, 97).

Es wurde auch schon ausgesprochen, dass es entgegen der Ansicht von Reich-Rohrwig (Mietzinserhöhung bei Geschäftsraummieta, ecolex spezial, 71; aA Schauer in RdW 1994, 168) gerade nicht auf die Änderung der Mehrheit der gewinnberechtigten Anteile ankomme, sondern das Zinsanhebungsrecht der Vermieter ganz eindeutig an die Änderung der "Einflussmöglichkeiten", demnach an den Wechsel in der Macht zur Gestaltung der Unternehmenspolitik und damit zum bestimmenden Eingreifen in die Geschicke der Gesellschaft und des von ihr betriebenen Unternehmens geknüpft ist (1 Ob 226/98m).

Das bloße Vorliegen von Abtretungsanboten hinsichtlich von Gesellschaftsanteilen verwirklicht noch keine Änderung in

den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten (5 Ob 290/99d).

Ob konkret bestehende Machtverhältnisse, wie gesellschaftsrechtliche Stimmrechtsregelungen, Mehrheits- oder Einstimmigkeitserfordernisse, Weisungs-, Vetorechte oder Weisungsfreistellungen bereits eine Änderung iSd § 12a Abs 3 MRG bewirken (dafür: Reich-Rohrwig aaO 70, auch FN 48; aA Ostheim in WoBI 1993, 209), war noch nicht Gegenstand grundlegender höchstgerichtlicher Entscheidungen. Ob konkret bestehende Machtverhältnisse, wie gesellschaftsrechtliche Stimmrechtsregelungen, Mehrheits- oder Einstimmigkeitserfordernisse, Weisungs-, Vetorechte oder Weisungsfreistellungen bereits eine Änderung iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bewirken (dafür: Reich-Rohrwig aaO 70, auch FN 48; aA Ostheim in WoBI 1993, 209), war noch nicht Gegenstand grundlegender höchstgerichtlicher Entscheidungen.

Mit 7 Ob 169/97x = WoBI 1998, 97, 61 (= SZ 70/216) hat der Oberste Gerichtshof allerdings ausgesprochen, dass Absprachen zwischen Gesellschaftern, die nur das Innenverhältnis betreffen (dort: Weisungsrecht des Kommanditisten gegenüber dem Komplementär) nicht maßgeblich seien. Diese Ansicht fand die Zustimmung von Würth (aaO 99) mit der Einschränkung, dass interne Absprachen nur von Bedeutung sein könnten, soweit sie im Sinn des § 12a Abs 3 letzter Satz MRG der Umgehung dienen. Paul Doralt (WoBI 1998, 198) hat dieser Ansicht widersprochen. Dass der Einfluss auf die Gesellschaft unmittelbar ausgeübt werden müsse, dadurch, dass der Gesellschafter selbst die Geschäfte führe, verlange weder der Wortlaut noch der Zweck des Gesetzes. Mit 7 Ob 169/97x = WoBI 1998, 97, 61 (= SZ 70/216) hat der Oberste Gerichtshof allerdings ausgesprochen, dass Absprachen zwischen Gesellschaftern, die nur das Innenverhältnis betreffen (dort: Weisungsrecht des Kommanditisten gegenüber dem Komplementär) nicht maßgeblich seien. Diese Ansicht fand die Zustimmung von Würth (aaO 99) mit der Einschränkung, dass interne Absprachen nur von Bedeutung sein könnten, soweit sie im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz MRG der Umgehung dienen. Paul Doralt (WoBI 1998, 198) hat dieser Ansicht widersprochen. Dass der Einfluss auf die Gesellschaft unmittelbar ausgeübt werden müsse, dadurch, dass der Gesellschafter selbst die Geschäfte führe, verlange weder der Wortlaut noch der Zweck des Gesetzes.

Der gegenständliche Fall bietet jedoch aus nachstehenden Überlegungen keinen Anlass, die aufgeworfene Frage einer abschließenden Klärung zuzuführen. Vielmehr liegt die Frage vor, ob anlässlich der von der Antragstellerin aufgestellten Behauptungen eine Umkehr der Beweislast im Sinn des § 12a Abs 3 letzter Satz MRG Platz greift, weil bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln besteht, dass die Veräußerung der Aktien der Antragsgegnerin an die *****bank und die in diesem Zusammenhang getroffenen Vereinbarungen zur Umgehung des der Antragstellerin als Vermieterin zustehenden Rechts auf Anhebung des Hauptmietzinses erfolgten. Der gegenständliche Fall bietet jedoch aus nachstehenden Überlegungen keinen Anlass, die aufgeworfene Frage einer abschließenden Klärung zuzuführen. Vielmehr liegt die Frage vor, ob anlässlich der von der Antragstellerin aufgestellten Behauptungen eine Umkehr der Beweislast im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz MRG Platz greift, weil bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln besteht, dass die Veräußerung der Aktien der Antragsgegnerin an die *****bank und die in diesem Zusammenhang getroffenen Vereinbarungen zur Umgehung des der Antragstellerin als Vermieterin zustehenden Rechts auf Anhebung des Hauptmietzinses erfolgten.

Diese nach dem Vorbild des § 2 Abs 3 MRG nF geschaffene Umgehungsregel (vgl Tades/Stabentheiner, Das dritte Wohnrechtsänderungsgesetz ÖJZ-Sonderheft 1994, 13) bedeutet, dass zunächst die Umgehungsabsicht zweifelsfrei feststehen muss, damit die Verpflichtung des den Umgehungstatbestand setzenden Mieters eintreten kann. Ansonsten ist nach dem äußeren Anschein einer solchen Absicht zu entscheiden (vgl zu § 2 Abs 3 MRG: SZ 59/158; SZ 60/8; WoBI 1996/79). Die Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen der Umgehungsabsicht liegt auch hier zunächst beim Antragsteller. Kommt dieser seiner Beweispflicht in dem ihm zumutbaren Ausmaß nach, dann obliegt es, wie der Oberste Gerichtshof zu § 2 Abs 3 MRG ausgesprochen hat, dem Gegner, die allein in seiner Sphäre liegenden Umstände darzutun und offenzulegen, die den erbrachten Anschein entkräften. Der Antragsteller hat in die gesellschaftsrechtliche und sonstige Vertragsgestaltung des Antragsgegners bzw seiner Gesellschafter oder hier Aktionäre und Dritter naturgemäß keinen Einblick, ihm fehlt der Zugang zu Beweggründen und Nebenabreden vertraglicher Gestaltungen. Daher ist er durch gesetzliche Anordnung berechtigt, vom Gegner die Mitwirkung zur Entkräftung des Anscheinsbeweises und die Offenlegung aller maßgebenden Tatsachen zu verlangen (SZ 59/158; SZ 60/8 ua). Die Antragstellerin hat zunächst dem Gericht ausreichend Sachverhaltsgrundlagen zu liefern, die eine Beurteilung der Umgehungsabsicht ermöglichen. Dazu wurde im verfahrenseinleitenden Antrag vorgebracht, dass aus Anlass der Übertragung von 45,66 % der Anteile im Weg einer Syndikatsvereinbarung der *****bank ein Sitz im

Aufsichtsrat sowie im Vorstand der Antragsgegnerin sowie ein Vorkaufsrecht an den verbleibenden Aktien des ÖGB eingeräumt wurde. Damit seien ihr Rechte eingeräumt worden, welche einem Aktionär nur bei Innehabung der Anteilsmehrheit zustünden. Keine Behauptung wurde dahin aufgestellt, dass der *****bank im Weg von Syndikatsvereinbarungen mehr Einflussmöglichkeiten eingeräumt wurden, als sie der ÖG***** als Mehrheitsaktionär hat. Auch im weiteren Vorbringen (mündliche Verhandlung vom 27. 1. 1998 AS 13) ist kein diesbezügliches Sachverhaltssubstrat erkennbar. Es wurde bloß vorgebracht, dass im Wege von Syndikatsvereinbarungen zwischen dem ÖG***** und der *****bank Stimmbindungen vereinbart wurden sowie ein direktes Entsendungsrecht in den Vorstand für die *****bank und ein Vorkaufsrecht an den beim ÖG***** verbleibenden Aktien. Diese nach dem Vorbild des Paragraph 2, Absatz 3, MRG nF geschaffene Umgehungsregel vergleiche Tades/Stabentheiner, Das dritte Wohnrechtsänderungsgesetz ÖJZ-Sonderheft 1994, 13) bedeutet, dass zunächst die Umgehungsabsicht zweifelsfrei feststehen muss, damit die Verpflichtung des den Umgehungstatbestand setzenden Mieters eintreten kann. Ansonsten ist nach dem äußeren Anschein einer solchen Absicht zu entscheiden vergleiche zu Paragraph 2, Absatz 3, MRG: SZ 59/158; SZ 60/8; WoBl 1996/79). Die Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen der Umgehungsabsicht liegt auch hier zunächst beim Antragsteller. Kommt dieser seiner Beweispflicht in dem ihm zumutbaren Ausmaß nach, dann obliegt es, wie der Oberste Gerichtshof zu Paragraph 2, Absatz 3, MRG ausgesprochen hat, dem Gegner, die allein in seiner Sphäre liegenden Umstände darzutun und offenzulegen, die den erbrachten Anschein entkräften. Der Antragsteller hat in die gesellschaftsrechtliche und sonstige Vertragsgestaltung des Antragsgegners bzw seiner Gesellschafter oder hier Aktionäre und Dritter naturgemäß keinen Einblick, ihm fehlt der Zugang zu Beweggründen und Nebenabreden vertraglicher Gestaltungen. Daher ist er durch gesetzliche Anordnung berechtigt, vom Gegner die Mitwirkung zur Entkräftung des Anscheinsbeweises und die Offenlegung aller maßgebenden Tatsachen zu verlangen (SZ 59/158; SZ 60/8 ua). Die Antragstellerin hat zunächst dem Gericht ausreichend Sachverhaltsgrundlagen zu liefern, die eine Beurteilung der Umgehungsabsicht ermöglichen. Dazu wurde im verfahrenseinleitenden Antrag vorgebracht, dass aus Anlass der Übertragung von 45,66 % der Anteile im Weg einer Syndikatsvereinbarung der *****bank ein Sitz im Aufsichtsrat sowie im Vorstand der Antragsgegnerin sowie ein Vorkaufsrecht an den verbleibenden Aktien des ÖGB eingeräumt wurde. Damit seien ihr Rechte eingeräumt worden, welche einem Aktionär nur bei Innehabung der Anteilsmehrheit zustünden. Keine Behauptung wurde dahin aufgestellt, dass der *****bank im Weg von Syndikatsvereinbarungen mehr Einflussmöglichkeiten eingeräumt wurden, als sie der ÖG***** als Mehrheitsaktionär hat. Auch im weiteren Vorbringen (mündliche Verhandlung vom 27. 1. 1998 AS 13) ist kein diesbezügliches Sachverhaltssubstrat erkennbar. Es wurde bloß vorgebracht, dass im Wege von Syndikatsvereinbarungen zwischen dem ÖG***** und der *****bank Stimmbindungen vereinbart wurden sowie ein direktes Entsendungsrecht in den Vorstand für die *****bank und ein Vorkaufsrecht an den beim ÖG***** verbleibenden Aktien.

Bei diesem Sachverhalt liegt es keineswegs nahe, zugrunde zu legen, dass der Mehrheitsaktionär ÖG***** sich vertraglich in die Position eines Minderheitsaktionärs begeben hätte. Die Erreichung einer Gleichwertigkeit der Machtverhältnisse (50 : 50) würde aber noch kein Kippen der Mehrheitsverhältnisse, wie von der Rechtsprechung für den Machtwechsel gefordert, mit sich bringen.

Es bestehen begründete Bedenken, die Bestimmungen über kontrollierende Beteiligung des ÜbG, das einen gänzlich anderen rechtspolitischen Zweck als § 12a Abs 3 MRG verfolgt, zur Definition des Begriffes des Machtwechsels in einer Gesellschaft im Sinn der hier anzuwendenden Gesetzesstelle heranzuziehen. Ziel des Übernahmegesetzes ist es im Wesentlichen, den übrigen Beteiligungspapierinhabern einer Gesellschaft ("Minderheitsaktionären") ein Austrittsrecht zu verschaffen, wenn eine kontrollierende Beteiligung entsteht oder der Inhaber einer solchen wechselt (durch Kaufanbote) und ganz allgemein einen an internationalen Standards orientierten geordneten Ablauf von Übernahmen zu bewirken (vgl Hausmaninger/Herbst, Übernahmegesetz, 16). Zweck der Regelung des § 12a Abs 3 MRG hingegen ist es, zu verhindern, dass durch gesellschaftsrechtliche Möglichkeiten mehrheitlich andere Personen als der bisherige Mieter von einem günstigen Mietrecht zum Nachteil des Vermieters profitieren. Diese unterschiedlichen Zielsetzungen verhinderten bereits eine kritiklose Heranziehung der Bestimmungen des im Übrigen erst mit 1. 1. 1999 in Kraft getretenen ÜbG zur Beurteilung eines Machtwechsels in der Mietergesellschaft. Es bestehen begründete Bedenken, die Bestimmungen über kontrollierende Beteiligung des ÜbG, das einen gänzlich anderen rechtspolitischen Zweck als Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verfolgt, zur Definition des Begriffes des Machtwechsels in einer Gesellschaft im Sinn der hier anzuwendenden Gesetzesstelle heranzuziehen. Ziel des Übernahmegesetzes ist es im Wesentlichen, den übrigen Beteiligungspapierinhabern einer Gesellschaft ("Minderheitsaktionären") ein Austrittsrecht zu verschaffen, wenn eine kontrollierende Beteiligung entsteht oder der Inhaber einer solchen wechselt (durch Kaufanbote) und ganz

allgemein einen an internationalen Standards orientierten geordneten Ablauf von Übernahmen zu bewirken (vergleiche Hausmaninger/Herbst, Übernahmegesetz, 16). Zweck der Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG hingegen ist es, zu verhindern, dass durch gesellschaftsrechtliche Möglichkeiten mehrheitlich andere Personen als der bisherige Mieter von einem günstigen Mietrecht zum Nachteil des Vermieters profitieren. Diese unterschiedlichen Zielsetzungen verhinderten bereits eine kritiklose Heranziehung der Bestimmungen des im Übrigen erst mit 1. 1. 1999 in Kraft getretenen ÜbG zur Beurteilung eines Machtwechsels in der Mietergesellschaft.

Nicht zuletzt ist das Augenmerk darauf zu richten, dass sich die Umgehungsabsicht, die in § 12a Abs 3 letzter Satz MRG gefordert wird, auf die Ausnützung des günstigen Mietrechts beziehen muss. In Anbetracht der hier zu beurteilenden Transaktion ist die Annahme einer solchen Umgehungsabsicht in Hinblick auf das günstige Mietrecht keineswegs naheliegend. Nicht zuletzt ist das Augenmerk darauf zu richten, dass sich die Umgehungsabsicht, die in Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz MRG gefordert wird, auf die Ausnützung des günstigen Mietrechts beziehen muss. In Anbetracht der hier zu beurteilenden Transaktion ist die Annahme einer solchen Umgehungsabsicht in Hinblick auf das günstige Mietrecht keineswegs naheliegend.

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen die Behauptungen der Antragstellerin für nicht ausreichend erachtet, die vom Gesetzgeber verpönte Umgehungsabsicht zugrunde zu legen und der Antragsgegnerin die Offenlegung maßgeblicher gesellschaftsrechtlicher Umstände und sonstiger Vertragsbeziehungen zu Aktionären oder Dritten aufzutragen. Die Anwendung einer Beweislastumkehr zum Nachteil der Antragsgegnerin war nicht angebracht.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E58064 05A02399

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00239.99D.0530.000

Dokumentnummer

JJT_20000530_OGH0002_0050OB00239_99D0000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at