

TE OGH 2000/4/27 5Ob56/99t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.04.2000

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin K***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Paul Doralt und andere Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin S***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Gustav Etzl, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 (§ 12a) MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 6. Oktober 1998, GZ 41 R 347/98b-15, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 17. März 1998, GZ 20 Msch 84/97y-8, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin K***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Paul Doralt und andere Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin S***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Gustav Etzl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, (Paragraph 12 a,) MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 6. Oktober 1998, GZ 41 R 347/98b-15, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 17. März 1998, GZ 20 Msch 84/97y-8, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin auf Feststellung, dass das auf§ 12a Abs 1 MRG gestützte Mietzinserhöhungsbegehren der Antragsgegnerin dem Grunde nach nicht gerechtfertigt sei, ab. Es ging hiebei von folgendem, außer Streit gestellten Sachverhalt aus:Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin auf Feststellung, dass das auf Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG gestützte Mietzinserhöhungsbegehren der Antragsgegnerin dem Grunde nach nicht gerechtfertigt sei, ab. Es ging hiebei von folgendem, außer Streit gestellten Sachverhalt aus:

Bis 31. 8. 1995 führte die K***** OHG an der Adresse *****, das Unternehmen T*****. Gesellschafter der K***** OHG waren zu diesem Zeitpunkt Dr. Peter K***** mit 44,5 %, Dr. Helga H***** mit 20 1/3 % und Margarete P***** mit 35 1/6 %. Per 31. 8. 1995 wurde zu FN **** des Handelsgerichtes Wien die K***** GmbH gegründet; ebenfalls per 31. 8. 1995 wurde das von der K***** OHG an der genannten Adresse betriebene Unternehmen samt Mietrechten auf die K***** GmbH übertragen. Seit 31. 8. 1995 wird daher das Unternehmen an der genannten Adresse von der

Antragstellerin betrieben. Gesellschafter der neu gegründeten K***** GmbH sind Dr. Peter K***** mit 50 %, Dr. Helga H***** mit 13 % und Margarete P***** mit 37 %.

Rechtlich folgerte das Erstgericht, die Einbringung eines von der OHG betriebenen Unternehmens in eine GmbH sei eine Einzelrechtsnachfolge. Im Hinblick auf den Zeitpunkt der Einbringung (31. 8. 1995) sei § 12a Abs 1 MRG idF des 3. WÄG anzuwenden. § 12a Abs 1 MRG regle, wie bereits davor § 12 Abs 3 MRG aF die Vertragsübernahme im Zuge einer Einzelrechtsnachfolge (also bei einem Mieterwechsel). Dieser Grundtatbestand sei durch die Regelung des § 12a Abs 3 MRG um einen zusätzlichen, selbständigen Tatbestand erweitert worden, um rechtlichen Umgehungskonstruktionen zu begegnen (5 Ob 2343/96m). § 12a Abs 3 MRG regle die Mietzinsanhebung für den Fall, dass die Mieterin gleich bleibe (also keine Vertragsübernahme stattfinde), es aber zu - wirtschaftlich der Veräußerung nahe kommende - Veränderungen in einer Gesellschaft komme. Aus dem Gesetzestext ergebe sich kein Hinweis, dass der Begriff "Unternehmensveräußerung" unter Berücksichtigung der in § 12a Abs 3 MRG normierten Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einsatzmöglichkeiten auszulegen sei. Vielmehr sei der Begriff "Unternehmensveräußerung" im § 12a Abs 1 MRG im Sinne der bisherigen Rechtsprechung zur Vorläuferbestimmung des § 12 Abs 3 MRG aF auszulegen; § 12a Abs 3 MRG sei zur Auslegung des § 12a Abs 1 MRG nicht heranzuziehen (Ablehnung von 1 Ob 2388/96z). Im vorliegenden Fall sei es daher irrelevant, dass die Gesellschafter der GmbH mit jenen der OHG ident seien. Rechtlich folgerte das Erstgericht, die Einbringung eines von der OHG betriebenen Unternehmens in eine GmbH sei eine Einzelrechtsnachfolge. Im Hinblick auf den Zeitpunkt der Einbringung (31. 8. 1995) sei Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG in der Fassung des 3. WÄG anzuwenden. Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG regle, wie bereits davor Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF die Vertragsübernahme im Zuge einer Einzelrechtsnachfolge (also bei einem Mieterwechsel). Dieser Grundtatbestand sei durch die Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG um einen zusätzlichen, selbständigen Tatbestand erweitert worden, um rechtlichen Umgehungskonstruktionen zu begegnen (5 Ob 2343/96m). Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG regle die Mietzinsanhebung für den Fall, dass die Mieterin gleich bleibe (also keine Vertragsübernahme stattfinde), es aber zu - wirtschaftlich der Veräußerung nahe kommende - Veränderungen in einer Gesellschaft komme. Aus dem Gesetzestext ergebe sich kein Hinweis, dass der Begriff "Unternehmensveräußerung" unter Berücksichtigung der in Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG normierten Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einsatzmöglichkeiten auszulegen sei. Vielmehr sei der Begriff "Unternehmensveräußerung" im Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG im Sinne der bisherigen Rechtsprechung zur Vorläuferbestimmung des Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF auszulegen; Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG sei zur Auslegung des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG nicht heranzuziehen (Ablehnung von 1 Ob 2388/96z). Im vorliegenden Fall sei es daher irrelevant, dass die Gesellschafter der GmbH mit jenen der OHG ident seien.

Das Rekursgericht billigte diese Rechtsansicht und gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes 130.000 S übersteigt und das Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine einheitliche oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage bestehe, ob bei der Auslegung des Veräußerungsbegriffs in § 12a Abs 1 MRG die Regelung des § 12a Abs 3 MRG zu berücksichtigen sei. Das Rekursgericht billigte diese Rechtsansicht und gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes 130.000 S übersteigt und das Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine einheitliche oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage bestehe, ob bei der Auslegung des Veräußerungsbegriffs in Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG die Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu berücksichtigen sei.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluss im Sinne der Feststellung abzuändern, dass das auf § 12a Abs 1 MRG gestützte Mietzinserhöhungsbegehren der Antragsgegnerin nicht gerechtfertigt sei. Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluss im Sinne der Feststellung abzuändern, dass das auf Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG gestützte Mietzinserhöhungsbegehren der Antragsgegnerin nicht gerechtfertigt sei.

Die Antragsgegnerin beantragte in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben, in eventu ihn zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin strebt im Wesentlichen die von Teilen der Lehre vorgeschlagene teleologische Reduktion des

§ 12a Abs 1 iVm Abs 2 MRG auf Fälle von "wirtschaftlichen" Unternehmensveräußerungen an. Die Rechtsmittelwerberin strebt im Wesentlichen die von Teilen der Lehre vorgeschlagene teleologische Reduktion des Paragraph 12 a, Absatz eins, in Verbindung mit Absatz 2, MRG auf Fälle von "wirtschaftlichen" Unternehmensveräußerungen an.

Hiezu wurde erwogen:

Die Einbringung des Unternehmens einer Personengesellschaft des Handelsrechts in eine GmbH ist als Veräußerung des Unternehmens im Sinne des § 12a Abs 1 (§ 12 Abs 3 aF) MRG anzusehen (5 Ob 56/88 = SZ 61/182; 5 Ob 12/96 = WoBl 1997/5; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 12a MRG Rz 11). Die Einbringung des Unternehmens einer Personengesellschaft des Handelsrechts in eine GmbH ist als Veräußerung des Unternehmens im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz eins, (Paragraph 12, Absatz 3, aF) MRG anzusehen (5 Ob 56/88 = SZ 61/182; 5 Ob 12/96 = WoBl 1997/5; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 12 a, MRG Rz 11).

Was die vom Rekursgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage der Berücksichtigung des § 12a Abs 3 MRG bei der Auslegung des § 12a Abs 1 MRG anlangt, so hat ein verstärkter Senat des Obersten Gerichtshofs jüngst zu 5 Ob 267/98w ausgesprochen, im Fall der Veräußerung des vom Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens an eine juristische Person oder an eine Personengesellschaft des Handelsrechts sei der Vermieter auch dann zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt, wenn der bisherige Mieter entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeiten in der neuen Mieter-Gesellschaft bzw der in den Mietvertrag eingetretenen juristischen Person habe. Was die vom Rekursgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage der Berücksichtigung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bei der Auslegung des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG anlangt, so hat ein verstärkter Senat des Obersten Gerichtshofs jüngst zu 5 Ob 267/98w ausgesprochen, im Fall der Veräußerung des vom Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens an eine juristische Person oder an eine Personengesellschaft des Handelsrechts sei der Vermieter auch dann zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt, wenn der bisherige Mieter entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeiten in der neuen Mieter-Gesellschaft bzw der in den Mietvertrag eingetretenen juristischen Person habe.

Dies bedeutet mit anderen Worten, dass eine Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12a Abs 1 MRG die Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 2 MRG ohne Rücksicht auf einen Machtwechsel im Sinne des § 12a Abs 3 MRG ermöglicht; die von der Rechtsmittelwerberin geforderte teleologische Reduktion findet nicht statt. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass eine Unternehmensveräußerung im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG die Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG ohne Rücksicht auf einen Machtwechsel im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ermöglicht; die von der Rechtsmittelwerberin geforderte teleologische Reduktion findet nicht statt.

Hieraus ergibt sich für den vorliegenden Einbringungsfall, dass die Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses gegeben sind. Ob die Änderung der Beteiligungsverhältnisse - (nur) ein Gesellschafter kann nicht mehr überstimmt werden - zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten geführt hat, muss hiefür nicht untersucht werden.

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E57855 05A00569

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00056.99T.0427.000

Dokumentnummer

JJT_20000427_OGH0002_0050OB00056_99T0000_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