

# TE OGH 2000/1/11 5Ob23/99i

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.01.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Eberhard Wallentin, Rechtsanwalt, Porzellangasse 4-6, 1090 Wien als zu 4 S 64/99k des Handelsgerichtes Wien bestellter Masseverwalter über das Vermögen der F\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH, \*\*\*\*\* wider die Antragsgegner 1.) Franz S\*\*\*\*\*, 2.) Dr. Gerhard S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Karl G. Aschaber, Dr. Andreas König und Dr. Andreas Ermacora, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm §§ 12a, 46a Abs 1 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Zwischensachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 19. November 1998, GZ 1 R 505/98s-38, womit der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 13. August 1998, GZ 30 Msch 48/96h-33, bestätigt wurde, nachfolgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Eberhard Wallentin, Rechtsanwalt, Porzellangasse 4-6, 1090 Wien als zu 4 S 64/99k des Handelsgerichtes Wien bestellter Masseverwalter über das Vermögen der F\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH, \*\*\*\*\* wider die Antragsgegner 1.) Franz S\*\*\*\*\*, 2.) Dr. Gerhard S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Karl G. Aschaber, Dr. Andreas König und Dr. Andreas Ermacora, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraphen 12 a., 46a Absatz eins, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Zwischensachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 19. November 1998, GZ 1 R 505/98s-38, womit der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 13. August 1998, GZ 30 Msch 48/96h-33, bestätigt wurde, nachfolgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\*. Am 17. 10./1. 12. 1972 wurde ein zwischen ihnen und der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* GmbH bestehender Hauptmietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten in diesem Haus teilweise abgeändert. Ab 1. 1. 1975 wurde ein Hauptmietzins von S 6.000,-- monatlich vereinbart.

Die Firma F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* GmbH wurde im Jahr 1974 in die H\*\*\*\*\* F\*\*\*\*\* GmbH NFG KG umgewandelt. Über das Vermögen dieser Firma wurde am 8. 4. 1992 das Ausgleichsverfahren eröffnet, sämtliche Anteile an der Gesellschaft

wurden von der Erwerbergruppe F\*\*\*\*\*-F\*\*\*\*\* übernommen. Zu diesem Zweck sind der Gesellschaft zwei neue Kommanditisten, nämlich die F\*\*\*\*\* Beteiligung GmbH (N\*\*\*\*\*) sowie die F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH (F\*\*\*\*\*) beigetreten. Gleichzeitig schieden die bisherigen Gesellschafter aus der Gesellschaft aus und die FH-Beteiligungs GmbH trat als neue persönlich haftende Gesellschafterin in die F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* GmbH NFG KG ein.

Die FH-Beteiligungs GmbH war mit Gesellschaftsvertrag vom 17. 12. 1992 zwischen der F\*\*\*\*\* Beteiligung GmbH mit dem Sitz in W\*\*\*\*\*, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Dr. Klaus R\*\*\*\*\* und der F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH mit dem Sitz in W\*\*\*\*\*, gleiche Geschäftsanschrift, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer DI Eugen M\*\*\*\*\* gegründet worden. Gegenstand des Unternehmens war die Beteiligung an anderen Unternehmen, insbesondere die Beteiligung als persönlich haftende geschäftsführende Gesellschafterin an der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* GmbH NFG KG mit dem Sitz in W\*\*\*\*\*. Das Stammkapital betrug S 500.000,-- wobei von der F\*\*\*\*\* Beteiligung GmbH eine Stammeinlage von S 345.000,-- und der F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH eine Stammeinlage von S 155.000,-- übernommen wurde. Die Gesellschafterbeschlüsse sollten in der Generalversammlung einstimmig erfolgen. Am 28. 9. 1993 meldeten die beiden neuen Kommanditisten, die F\*\*\*\*\* Beteiligung GmbH sowie die F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH das Ausscheiden aus dem Unternehmen der Ausgleichsschuldnerin beim Firmenbuch an. Die Eintragung erfolgte am 7. 10. 1993. Gleichzeitig wurde die Firma der Gesellschaft auf F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH abgeändert. Gesellschafter der Gesamtrechtsnachfolgerin waren einzigt die F\*\*\*\*\* Beteiligung GmbH und die F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH. Erstere mit 69 % der Geschäftsanteile, letztere mit 31 % der Geschäftsanteile.

Bereits bei Erstellung eines Übernahmekonzepts bei Führung der Verhandlungen mit dem Ausgleichsverwalter und nach Eintritt als Kommanditisten war zwischen den Kommanditisten der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* GmbH NFG KG im Jahr 1992 vereinbart worden, dass die Geschäfte in zwei voneinander getrennten Geschäftsführungsbereichen geführt werden sollten, nämlich einerseits im Bereich Schmuck-Uhren-Optik (F\*\*\*\*\*) und andererseits im Bereich Foto, HiFi, Elektronik (N\*\*\*\*\*) sowie einem gemeinsam zu führenden Bereich "H\*\*\*\*\* alt", in welchen jene Geschäftsführungstätigkeiten fielen, welche weder dem einen noch dem anderen Unternehmenssektor vom Geschäftsführungszweck her zugeordnet waren. Für diese drei Geschäftsführungsbereiche wurden drei Verrechnungskreise eingerichtet mit getrennten Bankkonten sowie getrennten Ertrags- und Verlustverrechnungskreisen. Die Geschäftsführung im Bereich Schmuck-Uhren-Optik oblag DI M\*\*\*\*\*. Die Erträge und Verluste aus dem Verrechnungskreis "H\*\*\*\*\* alt" wurden zwischen den beiden Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Gesellschaftsanteile aufgeteilt. Die einzelnen Geschäftslokale wurden je nach Bedarf zugewiesen, wobei das verfahrensgegenständliche Geschäftslokal im Haus \*\*\*\*\* in I\*\*\*\* bereits vor dem 1. 10. 1993 dem Geschäftsführungsbereich Schmuck-Uhren-Optik zugewiesen worden war. Die Trennung der Geschäftsbereiche in diesem Sinn war bereits vor dem 1. 10. 1993 nach mündlicher Vereinbarung in der FH-Beteiligung GmbH zwischen der F\*\*\*\*\* Beteiligung GmbH und der F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH erfolgt. Dies im Sinn des Inhalts der Geschäftsordnung der Geschäftsführung (Blg C). Weder diese Geschäftsordnung noch ein Entwurf einer Syndikatsvereinbarung (Blg B) wurde von den Vertragsparteien infolge Meinungsverschiedenheiten zu einzelnen Punkten unterzeichnet, obwohl die einzelnen Geschäftsbereiche bereits getrennt geführt wurden. Dies ab dem Jahr 1992, während des gesamten Jahres 1993 und eines Teiles des Jahres 1994.

Am 19. 11. 1992 wurde vom Handelsericht Wien der Ausgleich der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH bestätigt.

Die FH-Beteiligung GmbH war - wie oben dargestellt - mit Gesellschaftsvertrag vom 17. 12. 1992 gegründet und am 23. 12. 1992 zu HRB 23.082a beim Handelsericht Wien eingetragen worden. Die Änderung der Firmen der Gesellschaft in F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH wurde in der am 28. 9. 1993 abgehaltenen außerordentlichen Generalversammlung beschlossen und im Oktober 1993 im Firmenbuch eingetragen.

Am 6. 6. 1994 erstellte die F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH vertreten durch die Geschäftsführer Dr. R\*\*\*\*\* N\*\*\*\*\* und DI M\*\*\*\*\* einen Spaltungsplan gemäß § 2 SpaltG und Art VI Umgründungssteuergesetz (Blg G). Ein Spaltungsbeschluss kam am 21. 6. 1994 zustande und wurde am 30. 6. 1994 in das Firmenbuch eingetragen. Dadurch wurde von der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH der Teilbereich Schmuck-Uhren-Optik abgespalten und der neugegründeten Gesellschaft H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH als abgespaltener Gesellschaft zugeordnet. Die einzige Gesellschafterin der H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH war die F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH, die als übertragende Gesellschaft mit der H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handels GmbH verschmolzen und der Firmenwortlaut auf F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH geändert wurde. Die Verschmelzung wurde vertraglich vereinbart am 22. 9. 1994 und am 8. 10. 1994 eingetragen. Zuletzt wurde die Firmenbezeichnung am 22. 9. 1994 geändert in F\*\*\*\*\*

Handels GmbH. Der durch die Abspaltung neu entstandenen H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH (Abspaltung zur Neugründung) waren die Mietrechte am verfahrensgegenständlichen Geschäftslokal in Innsbruck zugeordnet worden. Am 6. 6. 1994 erstellte die F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH vertreten durch die Geschäftsführer Dr. R\*\*\*\*\*, N\*\*\*\*\* und DI M\*\*\*\*\* einen Spaltungsplan gemäß Paragraph 2, SpaltG und Art römisch VI Umgründungssteuergesetz (Blg G). Ein Spaltungsbeschluß kam am 21. 6. 1994 zustande und wurde am 30. 6. 1994 in das Firmenbuch eingetragen. Dadurch wurde von der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH der Teilbereich Schmuck-Uhren-Optik abgespalten und der neugegründeten Gesellschaft H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH als abgespaltener Gesellschaft zugeordnet. Die einzige Gesellschafterin der H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH war die F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH, die als übertragende Gesellschaft mit der H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handels GmbH verschmolzen und der Firmenwortlaut auf F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH geändert wurde. Die Verschmelzung wurde vertraglich vereinbart am 22. 9. 1994 und am 8. 10. 1994 eingetragen. Zuletzt wurde die Firmenbezeichnung am 22. 9. 1994 geändert in F\*\*\*\*\* Handels GmbH. Der durch die Abspaltung neu entstandenen H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH (Abspaltung zur Neugründung) waren die Mietrechte am verfahrensgegenständlichen Geschäftslokal in Innsbruck zugeordnet worden.

Im Zuge der Abspaltung hatte die F\*\*\*\*\* Vertriebsgesellschaft mbH alle Geschäftsanteile an der übertragenen Gesellschaft aufgegeben.

Als Spaltungsstichtag war der 1. 10. 1993 vereinbart, wobei mit Ablauf des 30. 9. 1993 die Spaltung bewirkt werden sollte.

Am 27. 1. 1999 wurde zu 4 S 64/99k des Handelsgerichtes Wien der Konkurs über das Vermögen der F\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH eröffnet. Zum Masseverwalter wurde Dr. Eberhard Wallentin, Rechtsanwalt in Wien bestellt.

Mit Schreiben vom 20. 3. 1995 begehrten die Antragsgegner von der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin, der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH einen nach § 12a Abs 2 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG auf S 77.362,-- monatlich erhöhten Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Bestandobjekt. Ein Verfahren auf Zahlung von S 832.344,-- an rückständigem Hauptmietzins und Räumung infolge Nichtzahlung dieses erhöhten Hauptmietzinses ist zu 17 C 570/95 beim Bezirksgericht Innsbruck anhängig und infolge des gegenständlichen Verfahrens unterbrochen. Mit Schreiben vom 20. 3. 1995 begehrten die Antragsgegner von der Rechtsvorgängerin der Antragstellerin, der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH einen nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auf S 77.362,-- monatlich erhöhten Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Bestandobjekt. Ein Verfahren auf Zahlung von S 832.344,-- an rückständigem Hauptmietzins und Räumung infolge Nichtzahlung dieses erhöhten Hauptmietzinses ist zu 17 C 570/95 beim Bezirksgericht Innsbruck anhängig und infolge des gegenständlichen Verfahrens unterbrochen.

Am 30. 8. 1995 rief die F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH als Mieterin die Schlichtungsstelle für Mietrechtssachen des Stadtmagistrats Innsbruck an und begehrte gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG die Feststellung, daß die Anhebung des Hauptmietzinses auf S 77.362,-- durch die Antragsgegner gesetzlich unzulässig sei. Am 30. 8. 1995 rief die F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH als Mieterin die Schlichtungsstelle für Mietrechtssachen des Stadtmagistrats Innsbruck an und begehrte gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG die Feststellung, daß die Anhebung des Hauptmietzinses auf S 77.362,-- durch die Antragsgegner gesetzlich unzulässig sei.

Durch die oben festgestellten Umstrukturierungsmaßnahmen, insbesondere der übertragenden Abspaltung und Verschmelzung der F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH mit der H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH bei gleichzeitiger Firmenwortlautänderung in F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH sei kein Mietzinserhöhungstatbestand nach § 12a Abs 3 MRG gesetzt worden. Gemäß § 46a Abs 1 MRG hätten im Rahmen einer Beurteilung nach § 12a Abs 3 MRG Änderungen unberücksichtigt zu bleiben, die vor dem 1. 10. 1993 eingetreten seien. Zwar habe die F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH im Rahmen der erfolgten Abspaltung nach § 1 Abs 1 SpaltG im Weg der Gesamtrechtsnachfolge ua auch die Mietrechte am gegenständlichen Mietobjekt übernommen, doch sei es zu keiner entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten gekommen. Ein solcher Machtwechsel in der Gesellschaft verbunden mit einer Änderung der rechtlichen Einflußmöglichkeiten sei Voraussetzung für eine Anhebung nach § 12a Abs 3 MRG. Eine Änderung der entscheidenden wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten habe aber lange vor dem 1. 10. 1993 stattgefunden, indem bereits durch eine Syndikatsvereinbarung wirtschaftlich voneinander unabhängige Organisationseinheiten und Rechnungskreise

geschaffen worden seien, wodurch das durch die Abspaltung rechtlich durchgeführte Ergebnis wirtschaftlich bereits vorweggenommen worden sei. Die schuldrechtliche Gesellschaftervereinbarung, die im Syndikatsvertrag liege, habe die Anteilsverschiebungen bereits vorweggenommen. Für die Beurteilung eines Tatbestandes nach § 12a Abs 3 MRG sei auf die Änderung der Mehrheit der Anteile, die mit Gewinnansprüchen verbunden seien, abzustellen. Durch den außerordentlichen Generalversammlungsbeschluss der Gesellschafter der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH vom 21. 6. 1994 sei die Abspaltung und damit Zuweisung sämtlicher Anteile an die Antragstellerin mit Wirkung vom 30. 9. 1993 erfolgt. Gemäß § 46a Abs 1 MRG sei daher die Anwendung des § 12a Abs 3 MRG auf den Tatbestand der vorgenommenen Spaltung und Verschiebung der Anteile ausgeschlossen. Durch die oben festgestellten Umstrukturierungsmaßnahmen, insbesondere der übertragenden Abspaltung und Verschmelzung der F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH mit der H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH bei gleichzeitiger Firmenwortlautänderung in F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH sei kein Mietzinserhöhungstatbestand nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG gesetzt worden. Gemäß Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG hätten im Rahmen einer Beurteilung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG Änderungen unberücksichtigt zu bleiben, die vor dem 1. 10. 1993 eingetreten seien. Zwar habe die F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH im Rahmen der erfolgten Abspaltung nach Paragraph eins, Absatz eins, SpaltG im Weg der Gesamtrechtsnachfolge ua auch die Mietrechte am gegenständlichen Mietobjekt übernommen, doch sei es zu keiner entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten gekommen. Ein solcher Machtwechsel in der Gesellschaft verbunden mit einer Änderung der rechtlichen Einflußmöglichkeiten sei Voraussetzung für eine Anhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG. Eine Änderung der entscheidenden wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten habe aber lange vor dem 1. 10. 1993 stattgefunden, indem bereits durch eine Syndikatsvereinbarung wirtschaftlich voneinander unabhängige Organisationseinheiten und Rechnungskreise geschaffen worden seien, wodurch das durch die Abspaltung rechtlich durchgeführte Ergebnis wirtschaftlich bereits vorweggenommen worden sei. Die schuldrechtliche Gesellschaftervereinbarung, die im Syndikatsvertrag liege, habe die Anteilsverschiebungen bereits vorweggenommen. Für die Beurteilung eines Tatbestandes nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG sei auf die Änderung der Mehrheit der Anteile, die mit Gewinnansprüchen verbunden seien, abzustellen. Durch den außerordentlichen Generalversammlungsbeschluss der Gesellschafter der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH vom 21. 6. 1994 sei die Abspaltung und damit Zuweisung sämtlicher Anteile an die Antragstellerin mit Wirkung vom 30. 9. 1993 erfolgt. Gemäß Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG sei daher die Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auf den Tatbestand der vorgenommenen Spaltung und Verschiebung der Anteile ausgeschlossen.

Daneben bestritt die Antragstellerin noch die Angemessenheit des ihr vorgeschriebenen Hauptmietzinses.

Die Antragsgegner widersprachen diesem Feststellungsbegehren. Sie seien zur Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 12a Abs 3 MRG berechtigt, wobei der begehrte Mietzins auch angemessen sei. Durch die Übernahme des gesamten Geschäftsanteils an der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH durch die F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH mit Wirksamkeit vom 30. 6. 1994 infolge Abspaltung sei es zu einer rechtlich nach § 12a Abs 3 MRG relevanten Änderung gekommen, die überdies mit einer Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten verbunden sei. Während die FH-Beteiligung GmbH zu 69 % unter dem wirtschaftlichen Einfluß der F\*\*\*\*\* Beteiligung GmbH und zu 31 % unter dem der F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH gestanden sei, stehe die nun nach durchgeführter Abspaltung bestehende H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH bzw. F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH zu 100 % unter dem rechtlichen und wirtschaftlichen Einfluß der F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH. Damit hätten sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Unternehmen der Mieterin gemäß § 12a Abs 3 MRG entscheidend geändert, sodass die Vermieter zur Anhebung auf den angemessenen Hauptmietzins berechtigt seien. Die bereits zuvor in einem Syndikatsvertrag vereinbarte Teilung des Unternehmens der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* NFG KG zwischen der F\*\*\*\*\* Beteiligungs GmbH und der F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH sei unmaßgeblich. Zum einen sei weder der Syndikatsvertrag noch die Geschäftsordnung von den Vertragsparteien unterfertigt worden, sodass diese Verträge auch nie in Geltung getreten seien. Wenn es aufgrund mündlicher Vereinbarung zu einer Trennung der Geschäftsbereiche in Form der später durchgeführten Spaltung gekommen sei, so sei eine solche mündliche Vereinbarung von den Vertragspartnern jederzeit auch wieder auf demselben Weg abänderbar gewesen. Nach dem Vorbringen der Antragstellerin sei Übereinstimmung nur hinsichtlich der Punkte 1 bis 5 des Syndikatsvertrags erzielt worden, wovon der Kündigungsverzicht jedenfalls nicht umfasst sei. Die Antragsgegner bestritten daher, daß es überhaupt zu einer rechtsverbindlichen Vereinbarung im Sinn des Syndikatsvertrags gekommen sei. Gerade der Abschluß eines solchen Syndikatsvertrags sei Ausfluss der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten beider Partner und solange

ein solcher Vertrag widerrufbar sei, komme es nicht zu einer Änderung der Einflußmöglichkeiten in der juristischen Person selbst. Die Antragsgegner widersprachen diesem Feststellungsbegehren. Sie seien zur Anhebung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG berechtigt, wobei der begehrte Mietzins auch angemessen sei. Durch die Übernahme des gesamten Geschäftsanteils an der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH durch die F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH mit Wirksamkeit vom 30. 6. 1994 infolge Abspaltung sei es zu einer rechtlich nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG relevanten Änderung gekommen, die überdies mit einer Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten verbunden sei. Während die FH-Beteiligung GmbH zu 69 % unter dem wirtschaftlichen Einfluß der F\*\*\*\*\* Beteiligung GmbH und zu 31 % unter dem der F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH gestanden sei, stehe die nun nach durchgeföhrter Abspaltung bestehende H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH bzw F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handelsgesellschaft mbH zu 100 % unter dem rechtlichen und wirtschaftlichen Einfluß der F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH. Damit hätten sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Unternehmen der Mieterin gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG entscheidend geändert, sodass die Vermieter zur Anhebung auf den angemessenen Hauptmietzins berechtigt seien. Die bereits zuvor in einem Syndikatsvertrag vereinbarte Teilung des Unternehmens der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* NFG KG zwischen der F\*\*\*\*\* Beteiligungs GmbH und der F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH sei unmaßgeblich. Zum einen sei weder der Syndikatsvertrag noch die Geschäftsordnung von den Vertragsparteien unterfertigt worden, sodass diese Verträge auch nie in Geltung getreten seien. Wenn es aufgrund mündlicher Vereinbarung zu einer Trennung der Geschäftsbereiche in Form der später durchgeföhrten Spaltung gekommen sei, so sei eine solche mündliche Vereinbarung von den Vertragspartnern jederzeit auch wieder auf demselben Weg abänderbar gewesen. Nach dem Vorbringen der Antragstellerin sei Übereinstimmung nur hinsichtlich der Punkte 1 bis 5 des Syndikatsvertrags erzielt worden, wovon der Kündigungsverzicht jedenfalls nicht umfasst sei. Die Antragsgegner bestritten daher, daß es überhaupt zu einer rechtsverbindlichen Vereinbarung im Sinn des Syndikatsvertrags gekommen sei. Gerade der Abschluß eines solchen Syndikatsvertrags sei Ausfluss der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten beider Partner und solange ein solcher Vertrag widerrufbar sei, komme es nicht zu einer Änderung der Einflußmöglichkeiten in der juristischen Person selbst.

Weiters sei noch maßgeblich, daß es bis zuletzt auch den gemeinsamen Geschäftsbereich "H\*\*\*\*\* alt" gegeben habe, der selbst nach dem Inhalt des Syndikatsvertrags von beiden Partnern im Verhältnis ihrer Anteile gemeinsam geföhrt wurde. Es könne also keine Rede davon sein, daß die frühere Mieterin, die FH-Beteiligung GmbH, unter dem überwiegenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einfluss der F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH gestanden sei, sodass durch die Übernahme von 100 % der Anteile an dem Unternehmen, welches in der Folge Mieterin wurde, eine entscheidende Änderung eingetreten sei.

Letztlich gehe aber auch aus den im Syndikatsvertrag festgehaltenen Absichten der Vertragsparteien unzweifelhaft hervor, daß die rechtliche Konstruktion der Übernahme nur zu dem Zweck gewählt wurde, um die Vermieter in ihrem Recht auf Anhebung des Mietzinses zu beschneiden. Aus Punkt III.3.3. zweiter Absatz dieses Vertrags gehe ausdrücklich als Grund für die gewählte Konstruktion hervor, dass die Übernahme der Mietrechte unter Ausschluss der Möglichkeit der Mietzinsanhebung bewirkt werden sollte. Die Parteien hätten sogar vereinbart, "die Vermögensaufteilung auf die zuvor beschriebene Weise nur dann durchzuführen, wenn gleichzeitig im Sinn der Universalsukzession der Rechtsnachfolger sichergestellt werden kann, dass die Mietrechte ohne wirtschaftliche Nachteile, besonders im Hinblick auf ein allfälliges Recht der Vermieter zur Mietzinsanhebung, übergehen". Die Beweislast dafür, dass bei diesem vorliegenden Sachverhalt keine Umgehungsabsicht vorliege, treffe gemäß § 12a Abs 3 letzter Satz MRG den Mieter. Letztlich gehe aber auch aus den im Syndikatsvertrag festgehaltenen Absichten der Vertragsparteien unzweifelhaft hervor, daß die rechtliche Konstruktion der Übernahme nur zu dem Zweck gewählt wurde, um die Vermieter in ihrem Recht auf Anhebung des Mietzinses zu beschneiden. Aus Punkt römisch III.3.3. zweiter Absatz dieses Vertrags gehe ausdrücklich als Grund für die gewählte Konstruktion hervor, dass die Übernahme der Mietrechte unter Ausschluss der Möglichkeit der Mietzinsanhebung bewirkt werden sollte. Die Parteien hätten sogar vereinbart, "die Vermögensaufteilung auf die zuvor beschriebene Weise nur dann durchzuführen, wenn gleichzeitig im Sinn der Universalsukzession der Rechtsnachfolger sichergestellt werden kann, dass die Mietrechte ohne wirtschaftliche Nachteile, besonders im Hinblick auf ein allfälliges Recht der Vermieter zur Mietzinsanhebung, übergehen". Die Beweislast dafür, dass bei diesem vorliegenden Sachverhalt keine Umgehungsabsicht vorliege, treffe gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz MRG den Mieter.

Darüber hinaus beriefen sich die Antragsgegner noch auf einen weiteren Tatbestand des§ 12a Abs 3 MRG, der vom

Mieter in der Folge verwirklicht worden sei. DI M\*\*\*\*\*, der 100 %-iger Gesellschafter der F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH gewesen sei, habe seine Anteile an dieser Gesellschaft an die P\*\*\*\*\* Warenhandels GmbH, eingetragen zu FN-116.957x übertragen. Durch die Verschmelzung stehe die Mieterin jedenfalls seit 8. 10. 1994 im 100 %-igen Eigentum der P\*\*\*\*\* Warenhandels GmbH, sodass auch dadurch die Voraussetzung des § 12a Abs 3 MRG verwirklicht worden seien. Die P\*\*\*\*\* Warenhandels GmbH heiße seit 22. 10. 1994 E\*\*\*\*\* Warenhandels GmbH. Darüber hinaus beriefen sich die Antragsgegner noch auf einen weiteren Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, der vom Mieter in der Folge verwirklicht worden sei. DI M\*\*\*\*\*, der 100 %-iger Gesellschafter der F\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH gewesen sei, habe seine Anteile an dieser Gesellschaft an die P\*\*\*\*\* Warenhandels GmbH, eingetragen zu FN-116.957x übertragen. Durch die Verschmelzung stehe die Mieterin jedenfalls seit 8. 10. 1994 im 100 %-igen Eigentum der P\*\*\*\*\* Warenhandels GmbH, sodass auch dadurch die Voraussetzung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verwirklicht worden seien. Die P\*\*\*\*\* Warenhandels GmbH heiße seit 22. 10. 1994 E\*\*\*\*\* Warenhandels GmbH.

Am 8. 3. 1996 sei die Firma der Mieterin neuerdings in F\*\*\*\*\* Handels GmbH geändert worden.

Die Antragstellerin bestritt die behauptete Umgehungsabsicht mit dem Argument, die Absichtserklärung im Syndikatsvertrag, wonach eine Vermögensaufteilung nur dann durchgeführt werde, wenn die Mietrechte durch Universalsukzession auch tatsächlich ohne Mietzinserhöhung auf Rechtsnachfolger übergehen könnten, sei ein zulässiges Instrument unternehmerischer Planung. In diesem Zeitpunkt sei § 12a Abs 3 MRG noch nicht in Kraft gestanden und auch nicht absehbar gewesen. Anzuwenden sei damals nur § 12 Abs 3 MRG a.F. gewesen, wobei zwischen den Partnern des Syndikatsvertrags jedenfalls klar gewesen sei, dass die Mietrechte im Wege einer Universalsukzession übergehen sollten, keinesfalls jedoch durch Singulärsukzession, die ein Anhebungsrecht für den Vermieter begründet hätte. Die Absicht der Umgehung von gesetzlichen Bestimmungen, die zum damaligen Zeitpunkt noch gar nicht in Kraft gestanden seien, könne daher nicht unterstellt werden. Die Antragstellerin bestritt die behauptete Umgehungsabsicht mit dem Argument, die Absichtserklärung im Syndikatsvertrag, wonach eine Vermögensaufteilung nur dann durchgeführt werde, wenn die Mietrechte durch Universalsukzession auch tatsächlich ohne Mietzinserhöhung auf Rechtsnachfolger übergehen könnten, sei ein zulässiges Instrument unternehmerischer Planung. In diesem Zeitpunkt sei Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG noch nicht in Kraft gestanden und auch nicht absehbar gewesen. Anzuwenden sei damals nur Paragraph 12, Absatz 3, MRG a.F. gewesen, wobei zwischen den Partnern des Syndikatsvertrags jedenfalls klar gewesen sei, dass die Mietrechte im Wege einer Universalsukzession übergehen sollten, keinesfalls jedoch durch Singulärsukzession, die ein Anhebungsrecht für den Vermieter begründet hätte. Die Absicht der Umgehung von gesetzlichen Bestimmungen, die zum damaligen Zeitpunkt noch gar nicht in Kraft gestanden seien, könne daher nicht unterstellt werden.

In der mündlichen Streitverhandlung vom 2. 7. 1998 beantragten die Antragsgegner die Zwischenfeststellung, daß die Voraussetzungen zur Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG im gegebenen Fall vorliegen. In der mündlichen Streitverhandlung vom 2. 7. 1998 beantragten die Antragsgegner die Zwischenfeststellung, daß die Voraussetzungen zur Mietzinsanhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG im gegebenen Fall vorliegen.

Das Erstgericht fasste darauf hin folgenden Zwischensachbeschluss:

"Festgestellt wird das Vorliegen der Unternehmensveräußerung nach § 12a Abs 3 MRG durch die Übertragung des Teilbetriebes Schmuck-Uhren-Optik auf die durch Abspaltung neu entstandene H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handels Gesellschaft mbH von der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH laut Gesellschafterbeschluss vom 21. 6. 1994". "Festgestellt wird das Vorliegen der Unternehmensveräußerung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG durch die Übertragung des Teilbetriebes Schmuck-Uhren-Optik auf die durch Abspaltung neu entstandene H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handels Gesellschaft mbH von der F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH laut Gesellschafterbeschluss vom 21. 6. 1994".

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen bejahte das Erstgericht zunächst die Zulässigkeit des Zwischenantrags auf Feststellung infolge der Präjudizialität der Frage für den Hauptanspruch sowie des Umstandes, daß die Rechtskraftwirkung des Zwischensachbeschlusses über die Wirkung der Entscheidung in der Hauptsache hinausgehe.

Sodann bejahte das Erstgericht das Vorliegen der Voraussetzungen des § 12a Abs 3 MRG insofern, als es durch die festgestellten Spaltungsvorgänge zu maßgeblichen Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, also einem Machtwechsel gekommen sei. Durch die sogenannte "entflechtende" Spaltung seien die der F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH zunächst nur mit 31 % zustehenden Gesellschaftsanteile zu 100 % der

Gesellschaftsanteile der neuen Gesellschaft H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handels GmbH, die von der F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH gehalten wurden, geworden. Diese Änderung der Beteiligungsverhältnisse von 31 % auf 100 % stelle eine entscheidende Änderung der rechtlichen Einflussmöglichkeiten her. Wenngleich in der FH-Beteiligung GmbH (später F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH) es bereits zu einer Trennung von Unternehmensbereichen gekommen sei, sei ein dadurch geteilter wirtschaftlicher Einfluss - die Spaltung vorwegnehmend - bloß mit schuldrechtlicher Wirkung versehen gewesen, was die Gesellschafter jederzeit im Einvernehmen wieder aufheben hätten können. Insofern sei die in § 12a Abs 3 MRG genannte "wirtschaftliche Einflußmöglichkeit" als rechtliche Möglichkeit, Einfluss zu nehmen, zu verstehen. Damit sei es durch die festgestellten Spaltungsvorgänge in rechtlicher und demzufolge auch wirtschaftlicher Hinsicht zu einer Änderung der Einflussmöglichkeiten gekommen. Die im Juni 1994 erfolgte Abspaltung habe eine Unternehmensveräußerung und damit die Berechtigung zur Mietzinsanhebung bewirkt, ohne dass es auf das im Spaltungsplan festgesetzte Datum 30. 9. 1993 ankäme. Sodann bejahte das Erstgericht das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG insofern, als es durch die festgestellten Spaltungsvorgänge zu maßgeblichen Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, also einem Machtwechsel gekommen sei. Durch die sogenannte "entflechtende" Spaltung seien die der F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH zunächst nur mit 31 % zustehenden Gesellschaftsanteile zu 100 % der Gesellschaftsanteile der neuen Gesellschaft H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* Handels GmbH, die von der F\*\*\*\*\* Vertriebs GmbH gehalten wurden, geworden. Diese Änderung der Beteiligungsverhältnisse von 31 % auf 100 % stelle eine entscheidende Änderung der rechtlichen Einflussmöglichkeiten her. Wenngleich in der FH-Beteiligung GmbH (später F\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* Handels GmbH) es bereits zu einer Trennung von Unternehmensbereichen gekommen sei, sei ein dadurch geteilter wirtschaftlicher Einfluss - die Spaltung vorwegnehmend - bloß mit schuldrechtlicher Wirkung versehen gewesen, was die Gesellschafter jederzeit im Einvernehmen wieder aufheben hätten können. Insofern sei die in Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG genannte "wirtschaftliche Einflußmöglichkeit" als rechtliche Möglichkeit, Einfluss zu nehmen, zu verstehen. Damit sei es durch die festgestellten Spaltungsvorgänge in rechtlicher und demzufolge auch wirtschaftlicher Hinsicht zu einer Änderung der Einflussmöglichkeiten gekommen. Die im Juni 1994 erfolgte Abspaltung habe eine Unternehmensveräußerung und damit die Berechtigung zur Mietzinsanhebung bewirkt, ohne dass es auf das im Spaltungsplan festgesetzte Datum 30. 9. 1993 ankäme.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

§ 12a Abs 3 MRG stelle die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts der Veräußerung des Unternehmens gleich. Dabei genüge eine Änderung allein in den rechtlichen oder allein in den wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten nicht, maßgebend sei, ob es in der Gesellschaft oder juristischen Person zu einem Machtwechsel komme und die Möglichkeit zur Einflussnahme gesellschaftsrechtlich begründet sei. Mit den mit Gesamtrechtsnachfolge verbundenen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen wie Verschmelzung und Spaltung würden die rechtlichen Einflussmöglichkeiten geändert. Ob damit auch eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn des § 12a Abs 3 MRG verbunden sei, hänge von den jeweiligen Umständen ab. Die Gesamtrechtsnachfolge führe nämlich weder generell zu einer Mietzinsanhebung noch schließe sie diese generell aus. Entscheidend sei, ob der bisherige unangemessen niedrige Mietzins wenigstens mehrheitlich zugunsten anderer Personen verwertet werde. Im vorliegenden Fall sei zu untersuchen, ob die in der Generalversammlung vom 21. 6. 1994 beschlossene Abspaltung gemäß § 1 Abs 1 SpaltungsG mit Wirkung vom 30. 9. 1993 eine entscheidende Änderung im Sinn des § 12a Abs 3 MRG sei, die dem Kippen des Mehrheitsverhältnisses gleichzuhalten sei. Im vorliegenden Fall habe die Abspaltung bewirkt, daß die bisherige 31 %-Gesellschafterin F\*\*\*\*\* Vertriebsgesellschaft mbH als alleinige Gesellschafterin verblieben sei, während die bisherige 69 %-Gesellschafterin aus der Gesellschaft ausgeschieden sei. Zweifellos sei es dadurch zu einem Kippen des Mehrheitsverhältnisses und einer nunmehr alleinigen Einflussmöglichkeit auf die Entscheidungsprozesse der neuen Mietergesellschaft gekommen. Die Abspaltung gemäß § 1 Abs 1 SpaltG sei somit einer Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile im Sinn des § 12a Abs 3 MRG gleichzuhalten, womit es implizit nicht nur zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen, sondern auch der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten gekommen sei. Es bedürfe daher nicht mehr der Untersuchung, ob zuvor von den Gesellschaftern der später gespaltenen FH-Beteiligungsgesellschaft die Ergebnisse der Spaltung bereits durch eine interne Vereinbarung gesellschaftsrechtlich umgesetzt worden seien. Es bedürfe daher keines Eingehens auf den Inhalt und die Rechtsverbindlichkeit der Syndikatsvereinbarung. Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG stelle die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in einer juristischen Person oder

Personengesellschaft des Handelsrechts der Veräußerung des Unternehmens gleich. Dabei genüge eine Änderung allein in den rechtlichen oder allein in den wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten nicht, maßgebend sei, ob es in der Gesellschaft oder juristischen Person zu einem Machtwechsel komme und die Möglichkeit zur Einflussnahme gesellschaftsrechtlich begründet sei. Mit den mit Gesamtrechtsnachfolge verbundenen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen wie Verschmelzung und Spaltung würden die rechtlichen Einflussmöglichkeiten geändert. Ob damit auch eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verbunden sei, hänge von den jeweiligen Umständen ab. Die Gesamtrechtsnachfolge führe nämlich weder generell zu einer Mietzinsanhebung noch schließe sie diese generell aus. Entscheidend sei, ob der bisherige unangemessen niedrige Mietzins wenigstens mehrheitlich zugunsten anderer Personen verwertet werde. Im vorliegenden Fall sei zu untersuchen, ob die in der Generalversammlung vom 21. 6. 1994 beschlossene Abspaltung gemäß Paragraph eins, Absatz eins, SpaltungsG mit Wirkung vom 30. 9. 1993 eine entscheidende Änderung im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG sei, die dem Kippen des Mehrheitsverhältnisses gleichzuhalten sei. Im vorliegenden Fall habe die Abspaltung bewirkt, daß die bisherige 31 %-Gesellschafterin F\*\*\*\*\* Vertriebsgesellschaft mbH als alleinige Gesellschafterin verblieben sei, während die bisherige 69 %-Gesellschafterin aus der Gesellschaft ausgeschieden sei. Zweifellos sei es dadurch zu einem Kippen des Mehrheitsverhältnisses und einer nunmehr alleinigen Einflussmöglichkeit auf die Entscheidungsprozesse der neuen Mietergesellschaft gekommen. Die Abspaltung gemäß Paragraph eins, Absatz eins, SpaltG sei somit einer Veräußerung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG gleichzuhalten, womit es implizit nicht nur zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen, sondern auch der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten gekommen sei. Es bedürfe daher nicht mehr der Untersuchung, ob zuvor von den Gesellschaftern der später gespaltenen FH-Beteiligungsgesellschaft die Ergebnisse der Spaltung bereits durch eine interne Vereinbarung gesellschaftsrechtlich umgesetzt worden seien. Es bedürfe daher keines Eingehens auf den Inhalt und die Rechtsverbindlichkeit der Syndikatsvereinbarung.

Relevanter Zeitpunkt im Sinn des § 12a Abs 3 MRG iVm § 46a Abs 1 MRG sei ausschließlich das Datum des Gesellschafterbeschlusses. § 12a Abs 3 MRG stelle nämlich nur auf Geschehnisse im Innenverhältnis ab, nicht aber auf deren äußeres Sichtbarwerden oder deren Wirksamkeit nach außen. Auf den im Spaltungsplan angeführten Spaltungszeitpunkt, nämlich den 30. 9. 1993 komme es daher nicht an. Relevanter Zeitpunkt im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG in Verbindung mit Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG sei ausschließlich das Datum des Gesellschafterbeschlusses. Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG stelle nämlich nur auf Geschehnisse im Innenverhältnis ab, nicht aber auf deren äußeres Sichtbarwerden oder deren Wirksamkeit nach außen. Auf den im Spaltungsplan angeführten Spaltungszeitpunkt, nämlich den 30. 9. 1993 komme es daher nicht an.

Abgesehen davon sei evident, dass die durch das 3. WÄG geschaffene Regelung des § 12a Abs 3 MRG und § 46a Abs 1 MRG sämtlichen beteiligten Gesellschaftern bekannt gewesen sei. Wenn vor diesem Hintergrund als Spaltungszeitpunkt der 30. 9. 1993 gewählt wurde, könne kein Zweifel daran bestehen, daß diese Vereinbarung nur zur Umgehung des dem Vermieter zustehenden Anhebungsrechts geschlossen worden sei. Abgesehen davon sei evident, dass die durch das 3. WÄG geschaffene Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG und Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG sämtlichen beteiligten Gesellschaftern bekannt gewesen sei. Wenn vor diesem Hintergrund als Spaltungszeitpunkt der 30. 9. 1993 gewählt wurde, könne kein Zweifel daran bestehen, daß diese Vereinbarung nur zur Umgehung des dem Vermieter zustehenden Anhebungsrechts geschlossen worden sei.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs im Hinblick auf die noch nicht gefestigte Rechtsprechung zur Frage der entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten zulässig sei sowie mit der Problematik des Wirksamwerdens der Änderung der tatsächlichen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten erhebliche Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung vorlägen, die eine Befassung des Höchstgerichts mit dieser Frage erforderlich machen.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinn einer Feststellung, dass die Voraussetzungen für eine Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 3 MRG nicht vorliegen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinn einer Feststellung, dass die Voraussetzungen für eine Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht vorliegen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner beantragten den Revisionsrekurs zurückzuweisen, allenfalls ihm nicht Folge zu geben.

## **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Die Aufteilung des Vermögens einer Kapitalgesellschaft nach § 1 Abs 2 SpaltG (Art I GesRÄG 1993 BGBI 458, welche Fassung auf den verfahrensgegenständlichen Spaltungsvorgang anzuwenden ist; vgl nunmehr Art XIII EU-GesRÄG BGBI 1996/304 mit vollständiger Novellierung und neuer Paragraphenzählung [Kalss, Verschmelzung-Spaltung-Umwandlung, vorbem Rz 1 ff]) erfolgt "im Wege der Gesamtrechtsnachfolge". Gemäß § 9 Abs 2 Z 1 SpaltG (nunmehr: § 14 Abs 2 Z 1 SpaltG) gehen die Vermögensteile der übertragenden Gesellschaft mit der Eintragung der Spaltung ins Firmenbuch entsprechend der im Spaltungsplan vorgesehenen Zuordnung jeweils im Weg der Gesamtrechtsnachfolge auf die neue Gesellschaft oder die neuen Gesellschaften über (vgl SZ 70/190; Eiselsberg, Spaltungsgesetz Rz 6 zu § 9). Bei der Abspaltung zur Neugründung können auch nur einzelne Vermögensteile der übertragenden Kapitalgesellschaft einem oder mehreren Rechtsträgern zugeordnet werden. Eine Aufteilung des Vermögens der übertragenden Kapitalgesellschaft in der Weise, daß Mietrechte an einem bestimmten Geschäftslokal auf die eine Nachfolgegesellschaft und das darin betriebene Unternehmen auf eine andere Nachfolgegesellschaft übertragen werden, ist wegen der grundsätzlich frei möglichen Vermögenszuordnung im Spaltungsplan nach § 2 Abs 10 SpaltG unter spaltungsrechtlichen Gesichtspunkten zulässig (vgl das bei Grünwald in ecolex 1993, 597 angeführte Beispiel; zu Bestandverträgen als Gegenstand der Spaltung jüngst 2 Ob 237/99p). Die Aufteilung des Vermögens einer Kapitalgesellschaft nach Paragraph eins, Absatz 2, SpaltG (Art römisch eins GesRÄG 1993 BGBI 458, welche Fassung auf den verfahrensgegenständlichen Spaltungsvorgang anzuwenden ist; vergleiche nunmehr Art römisch XIII EU-GesRÄG BGBI 1996/304 mit vollständiger Novellierung und neuer Paragraphenzählung [Kalss, Verschmelzung-Spaltung-Umwandlung, vorbem Rz 1 ff]) erfolgt "im Wege der Gesamtrechtsnachfolge". Gemäß Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, SpaltG (nunmehr: Paragraph 14, Absatz 2, Ziffer eins, SpaltG) gehen die Vermögensteile der übertragenden Gesellschaft mit der Eintragung der Spaltung ins Firmenbuch entsprechend der im Spaltungsplan vorgesehenen Zuordnung jeweils im Weg der Gesamtrechtsnachfolge auf die neue Gesellschaft oder die neuen Gesellschaften über (vergleiche SZ 70/190; Eiselsberg, Spaltungsgesetz Rz 6 zu Paragraph 9.). Bei der Abspaltung zur Neugründung können auch nur einzelne Vermögensteile der übertragenden Kapitalgesellschaft einem oder mehreren Rechtsträgern zugeordnet werden. Eine Aufteilung des Vermögens der übertragenden Kapitalgesellschaft in der Weise, daß Mietrechte an einem bestimmten Geschäftslokal auf die eine Nachfolgegesellschaft und das darin betriebene Unternehmen auf eine andere Nachfolgegesellschaft übertragen werden, ist wegen der grundsätzlich frei möglichen Vermögenszuordnung im Spaltungsplan nach Paragraph 2, Absatz 10, SpaltG unter spaltungsrechtlichen Gesichtspunkten zulässig vergleiche das bei Grünwald in ecolex 1993, 597 angeführte Beispiel; zu Bestandverträgen als Gegenstand der Spaltung jüngst 2 Ob 237/99p).

Im Fall einer Spaltung gründet sich die mietrechtliche

Rechtsnachfolge nicht auf das Rechtsgeschäft der Spaltung (vgl Kalss,

Verschmelzung-Spaltung-Umwandlung Rz 6 zu vor § 1 SpaltG und Rz 8 zu

§ 14 SpaltG: Die Gesamtrechtsnachfolge ist rechtsgeschäftlicher

Natur), sondern auf die in § 9 Abs 2 Z 1 (nunmehr § 14 Abs 2 Z 1)

SpaltG angeordnete Gesamtrechtsnachfolge. Damit ist § 12a Abs 1 MRG

nicht anwendbar, weil diese Bestimmung die Rechtsnachfolge des

Erwerbers auf Grund eines auf endgültige Eigentumsübertragung

gerichteten Rechtsgeschäfts voraussetzt (JBl 1997, 402 = immolex

1997, 38 = ecolex 1998, 220; immolex 1998, 166 = WoBl 1998/136, 217;

immolex 1998, 202 = RdW 1998, 399 u.a.).

Diese Voraussetzung liegt bei der Gesamtrechtsnachfolge nicht vor. Auch im gesellschaftsrechtlichen Bereich der Gesamtrechtsnachfolge besteht ja eine fortwährende Identität des Mieters, sodass die damit verbundenen rechtlichen und wirtschaftlichen Änderungen nur den bloß gesellschaftsrechtlichen des Abs 3 des § 12a MRG unterstellt werden können (vgl Würth in WoBl 1995, 77, FN 39; derselbe in Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 11, 20 zu § 12a

MRG). Diese Voraussetzung liegt bei der Gesamtrechtsnachfolge nicht vor. Auch im gesellschaftsrechtlichen Bereich der Gesamtrechtsnachfolge besteht ja eine fortwährende Identität des Mieters, sodass die damit verbundenen rechtlichen und wirtschaftlichen Änderungen nur den bloß gesellschaftsrechtlichen des Absatz 3, des Paragraph 12 a, MRG unterstellt werden können vergleiche Würth in WoBl 1995, 77, FN 39; derselbe in Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 11, 20 zu Paragraph 12 a, MRG).

Dass gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge keine Veräußerung im Sinn des § 12 Abs 3 MRG aF und § 12a Abs 1 MRG ist, hat die Rechtsprechung schon mehrfach, etwa für Verschmelzungen und Umwandlungen ausgesprochen (vgl MietSlg 26.280; ImmZ 1985, 278 = MietSlg 37.280; sowie die bei Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 12 zu § 12a MRG und Schauer in WoBl 1999, 39 FN 5, 25, 27 dargestellte Rechtsprechung) Dass gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge keine Veräußerung im Sinn des Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF und Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG ist, hat die Rechtsprechung schon mehrfach, etwa für Verschmelzungen und Umwandlungen ausgesprochen vergleiche MietSlg 26.280; ImmZ 1985, 278 = MietSlg 37.280; sowie die bei Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 12 zu Paragraph 12 a, MRG und Schauer in WoBl 1999, 39 FN 5, 25, 27 dargestellte Rechtsprechung).

In WoBl 1999, 28/51 wurde ausgesprochen, dass die Gesamtrechtsnachfolge weder generell zu einer Mietzinsanhebung führe noch diese generell ausschließe. Mit den mit Gesamtrechtsnachfolge verbundenen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen wie Verschmelzung und Spaltung, würden die rechtlichen Einflussmöglichkeiten geändert. Ob damit auch eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn des § 12a Abs 3 MRG verbunden ist, hänge von den jeweiligen Umständen ab. In WoBl 1999, 28/51 wurde ausgesprochen, dass die Gesamtrechtsnachfolge weder generell zu einer Mietzinsanhebung führe noch diese generell ausschließe. Mit den mit Gesamtrechtsnachfolge verbundenen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen wie Verschmelzung und Spaltung, würden die rechtlichen Einflussmöglichkeiten geändert. Ob damit auch eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verbunden ist, hänge von den jeweiligen Umständen ab.

In den Fällen der Ausgliederung der österreichischen Bundesbahnen, der Arbeitsmarktverwaltung und der Post aus der Bundesverwaltung durch Schaffung von Gesellschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit und gesetzlich angeordneter Gesamtrechtsnachfolge wurde das Vorliegen eines privatrechtlichen Veräußerungsgeschäfts und damit der Tatbestand des § 12a Abs 1 MRG verneint (vgl RdW 1999, 340 = JBI 1999, 613; RS0108806). In den Fällen der Ausgliederung der österreichischen Bundesbahnen, der Arbeitsmarktverwaltung und der Post aus der Bundesverwaltung durch Schaffung von Gesellschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit und gesetzlich angeordneter Gesamtrechtsnachfolge wurde das Vorliegen eines privatrechtlichen Veräußerungsgeschäfts und damit der Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG verneint vergleiche RdW 1999, 340 = JBI 1999, 613; RS0108806).

Dass mangels ausdrücklicher Beschränkung auf Veräußerungsvorgänge § 12a Abs 3 MRG auch die gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge erfasst, wenn damit ein sogenannter Machtwechsel verbunden ist, hat der erkennende Senat kürzlich für den Fall des Gesellschafterwechsels im Erbweg ausgesprochen (OGH 9. 11. 1999, 5 Ob 25/99h). Dass mangels ausdrücklicher Beschränkung auf Veräußerungsvorgänge Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auch die gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge erfasst, wenn damit ein sogenannter Machtwechsel verbunden ist, hat der erkennende Senat kürzlich für den Fall des Gesellschafterwechsels im Erbweg ausgesprochen (OGH 9. 11. 1999, 5 Ob 25/99h).

Auch im Fall einer sogenannten "entflechtenden Spaltung", wie sie hier vorliegt, wird die gleiche Änderung in den Einflussmöglichkeiten bewirkt, wie bei einer entsprechenden Anteilsveräußerung oder der Vererbung von Gesellschaftsanteilen. Gerade um den bis daher erfolgreichen Vertragsgestaltungsmöglichkeiten von Mietern zur Vermeidung der Mietzinsanhebung bei Veräußerung ihres Unternehmens im Gesellschaftsbereich zu begegnen, schuf der Gesetzgeber des 3. WÄG den Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG (vgl Würth aaO Rz 16 zu § 12a MRG; Doralt in FS-Kastner, 144, der nach der alten Rechtslage die Abspaltung zur Umgehung des Tatbestands des § 12 Abs 3 MRG aF vorschlägt). Auch im Fall einer sogenannten "entflechtenden Spaltung", wie sie hier vorliegt, wird die gleiche Änderung in den Einflussmöglichkeiten bewirkt, wie bei einer entsprechenden Anteilsveräußerung oder der Vererbung von Gesellschaftsanteilen. Gerade um den bis daher erfolgreichen Vertragsgestaltungsmöglichkeiten von Mietern zur Vermeidung der Mietzinsanhebung bei Veräußerung ihres Unternehmens im Gesellschaftsbereich zu begegnen, schuf der Gesetzgeber des 3. WÄG den Tatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG vergleiche Würth aaO Rz 16 zu Paragraph 12 a, MRG; Doralt in FS-Kastner, 144, der nach der alten Rechtslage die Abspaltung zur Umgehung des

Tatbestands des Paragraph 12, Absatz 3, MRG af vorschlägt).

Welcher Grad der Entflechtung vorliegen muss, um von einem Machtwechsel auszugehen, bietet im vorliegenden Anlassfall keine Schwierigkeiten. Durch die Abspaltung wurde bewirkt, dass die bisherige 31 %-Gesellschafterin als Ergebnis der Abspaltung alleinige Gesellschafterin und Mieterin verbleibt, wodurch ein Kippen des Mehrheitsverhältnisses, das von der Rechtsprechung als entscheidend für den Machtwechsel angesehen wird, verwirklicht wurde. Ihr kommen nun die alleinigen Einflussmöglichkeiten auf die Entscheidungsprozesse in der neuen Mietergesellschaft zu. Das rechtliche und wirtschaftliche Ergebnis des Vorgangs einer entflechtenden Spaltung kommt dem einer Veräußerung von Gesellschaftsanteilen derart nahe, dass jede andere mietrechtliche Betrachtungsweise zu groben Wertungswidersprüchen führen würde.

Es bleibt also noch zu untersuchen, ob die Regelung des § 46a Abs 1 MRG einer Anhebung des Mietzinses entgegensteht, weil solche Änderungen unberücksichtigt zu bleiben haben, die vor dem 1. Oktober 1993 eingetreten sind. Es bleibt also noch zu untersuchen, ob die Regelung des Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG einer Anhebung des Mietzinses entgegensteht, weil solche Änderungen unberücksichtigt zu bleiben haben, die vor dem 1. Oktober 1993 eingetreten sind.

Die Antragstellerin hat dazu ins Treffen geführt, dass mit der internen Syndikatsvereinbarung die Ergebnisse der späteren Spaltung schon seit dem Jahr 1992 vorweg genommen worden seien, weil im Sinn der späteren Spaltung schon die einzelnen Geschäftsbereiche getrennt geführt worden seien. In Anbetracht dessen, dass der Syndikatsvertrag von den Parteien nicht unterschrieben wurde und nur in einzelnen Punkten verwirklicht wurde, ohne dass er in seiner Gesamtheit vom Willen aller Gesellschafter getragen worden wäre, kann dem nur die Wirkung gesellschaftsinterner Übereinkünfte zugemessen werden, auf die es für die Effektivierung eines Machtwechsels im Sinn des § 12a Abs 3 MRG aber nicht ankommt. Die Antragstellerin hat dazu ins Treffen geführt, dass mit der internen Syndikatsvereinbarung die Ergebnisse der späteren Spaltung schon seit dem Jahr 1992 vorweg genommen worden seien, weil im Sinn der späteren Spaltung schon die einzelnen Geschäftsbereiche getrennt geführt worden seien. In Anbetracht dessen, dass der Syndikatsvertrag von den Parteien nicht unterschrieben wurde und nur in einzelnen Punkten verwirklicht wurde, ohne dass er in seiner Gesamtheit vom Willen aller Gesellschafter getragen worden wäre, kann dem nur die Wirkung gesellschaftsinterner Übereinkünfte zugemessen werden, auf die es für die Effektivierung eines Machtwechsels im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG aber nicht ankommt.

Im vorliegenden Fall kann auch dahingestellt bleiben, ob der maßgebliche Zeitpunkt jener des Spaltungsbeschlusses der Gesellschafter oder aber die Eintragung im Firmenbuch war, liegen doch beide Zeitpunkte (6. 6. 1994 und 30. 6. 1994) nach dem 1. 10. 1993 (§ 46a Abs 1). Entgegen der Ansicht der Antragstellerin kann es auf den im Spaltungsplan gewählten Spaltungsstichtag nicht ankommen. Der im Spaltungsplan festzulegende Spaltungsstichtag ist jener Zeitpunkt, ab dem die Handlungen der übertragenden Gesellschaft als für Rechnung der übernehmenden Gesellschaft vorgenommen gelten, dh der Wechsel der Rechnungslegung durchgeführt wird (vgl Kalss aaO Rz 10 zu § 2 SpaltG). Der Spaltungsstichtag legt (nur) den Wechsel in Rechnungslegung fest (Kalss aaO Rz 9 zu § 15 SpaltG). Er ist der Stichtag der Schlussbilanz der übertragenden Gesellschaft (Kalss aaO 594 und unten). Eine rückwirkende Effektivierung des Machtwechsels, auf den es nach § 12a Abs 3 MRG ankommt, wird durch die Wahl des Spaltungsstichtags nicht bewirkt. Im vorliegenden Fall kann auch dahingestellt bleiben, ob der maßgebliche Zeitpunkt jener des Spaltungsbeschlusses der Gesellschafter oder aber die Eintragung im Firmenbuch war, liegen doch beide Zeitpunkte (6. 6. 1994 und 30. 6. 1994) nach dem 1. 10. 1993 (Paragraph 46 a, Absatz eins.). Entgegen der Ansicht der Antragstellerin kann es auf den im Spaltungsplan gewählten Spaltungsstichtag nicht ankommen. Der im Spaltungsplan festzulegende Spaltungsstichtag ist jener Zeitpunkt, ab dem die Handlungen der übertragenden Gesellschaft als für Rechnung der übernehmenden Gesellschaft vorgenommen gelten, dh der Wechsel der Rechnungslegung durchgeführt wird (vgl Kalss aaO Rz 10 zu Paragraph 2, SpaltG). Der Spaltungsstichtag legt (nur) den Wechsel in Rechnungslegung fest (Kalss aaO Rz 9 zu Paragraph 15, SpaltG). Er ist der Stichtag der Schlussbilanz der übertragenden Gesellschaft (Kalss aaO 594 und unten). Eine rückwirkende Effektivierung des Machtwechsels, auf den es nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ankommt, wird durch die Wahl des Spaltungsstichtags nicht bewirkt.

Die Antragstellerin kann daher nicht die Regelung des § 46a Abs 1 MRG für sich in Anspruch nehmen, weil die im Spaltungsplan vorgesehene Zuordnung des Übergangs der Vermögensteile im Weg der Gesamtrechtsnachfolge nicht vor dem 1. 10. 1993 bewirkt wurde. Die Antragstellerin kann daher nicht die Regelung des Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG für sich in Anspruch nehmen, weil die im Spaltungsplan vorgesehene Zuordnung des Übergangs der

Vermögensteile im Weg der Gesamtrechtsnachfolge nicht vor dem 1. 10. 1993 bewirkt wurde.

Die Antragsgegner sind daher - wie auch schon die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben - zur Mietzinsanhebung gegenüber der Antragstellerin berechtigt.

Dem Revisionsrekurs war der Erfolg zu versagen.

**Anmerkung**

E56630 05A00239

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00023.99I.0111.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20000111\_OGH0002\_0050OB00023\_99I0000\_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](http://www.jusline.at)