jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/12/7 5Ob317/99z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.12.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin A*****-AG, ***** vertreten durch Dr. Haimo Puschner, Mag. Martin Spernbauer, Mag. Nikolaus Rosenauer, Rechtsanwälte in 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin S*****gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Helmut Grubmüller, Rechtsanwalt in 1030 Wien, wegen Überprüfung der Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 7. September 1999, GZ 2 R 370/99x-10, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 15. Juni 1999, GZ 17 Msch 42/99k-8, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Wohnungseigentümerin und Bestandgeberin des Geschäftslokales Top 3 im Erdgeschoss des auf der Liegenschaft EZ ***** errichteten Wohn- und Geschäftshauses *****. Die Antragsgegnerin ist derzeit Bestandnehmerin dieses Geschäftslokales.

Am 18. 9. 1998 begehrte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle der Stadt Innsbruck die Feststellung, dass durch den von ihr von der Antragsgegnerin ab 1. 6. 1998 begehrten Hauptmietzins von S 23.016,40 monatlich das gesetzliche Zinsausmaß nicht überschritten werde. Dieses Verfahren ist gemäß § 40 Abs 2 MRG gerichtsanhängig geworden.Am 18. 9. 1998 begehrte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle der Stadt Innsbruck die Feststellung, dass durch den von ihr von der Antragsgegnerin ab 1. 6. 1998 begehrten Hauptmietzins von S 23.016,40 monatlich das gesetzliche Zinsausmaß nicht überschritten werde. Dieses Verfahren ist gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG gerichtsanhängig geworden.

Zur Begründung ihres Begehrens brachte die Antragstellerin im Wesentlichen vor, ursprünglich sei das Bestandobjekt an die Fa S***** AG vermietet gewesen. Im Jahre 1965 habe man einen neuen Bestandvertrag mit der Fa S***** COMPANY (einer Aktiengesellschaft mit Hauptsitz in New Jersey/USA - im folgenden kurz: AG) geschlossen, deren österreichische Zweigniederlassung (im folgenden kurz: ZN) im Handelsregister des Handelsgerichtes Wien eingetragen war. Mit Einbringungsvertrag vom 14. 6. 1985 habe die AG dieses von ihrer inländischen ZN betriebene Unternehmen gemäß § 1 StruktVG (BGBl 69/1969 idgF) in die neu gegründete und zu 7 HRB 3422 des nämlichen Handelsregisters

bzw später zu FN 84218a des dortigen Firmenbuches eingetragene Fa S***** GESELLSCHAFT MBH (im folgenden kurz: GmbH) eingebracht, welche nach mehrmaligen Firmenänderungen die nunmehrige Antragsgegnerin vorstelle. Dieser Vorgang stelle sich als Unternehmensveräußerung iSd § 12 Abs 3 aF MRG dar. Da weder die vormalige Hauptmieterin noch die Antragsgegnerin jemals ihrer Anzeigepflicht iSd letztzitierten Gesetzesstelle nachgekommen sei, sei die begehrte Hauptmietzinserhöhung auch nicht verfristet.Zur Begründung ihres Begehrens brachte die Antragstellerin im Wesentlichen vor, ursprünglich sei das Bestandobjekt an die Fa S***** AG vermietet gewesen. Im Jahre 1965 habe man einen neuen Bestandvertrag mit der Fa S***** COMPANY (einer Aktiengesellschaft mit Hauptsitz in New Jersey/USA - im folgenden kurz: AG) geschlossen, deren österreichische Zweigniederlassung (im folgenden kurz: ZN) im Handelsregister des Handelsgerichtes Wien eingetragen war. Mit Einbringungsvertrag vom 14. 6. 1985 habe die AG dieses von ihrer inländischen ZN betriebene Unternehmen gemäß Paragraph eins, StruktVG Bundesgesetzblatt 69 aus 1969, idgF) in die neu gegründete und zu 7 HRB 3422 des nämlichen Handelsregisters bzw später zu FN 84218a des dortigen Firmenbuches eingetragene Fa S***** GESELLSCHAFT MBH (im folgenden kurz: GmbH) eingebracht, welche nach mehrmaligen Firmenänderungen die nunmehrige Antragsgegnerin vorstelle. Dieser Vorgang stelle sich als Unternehmensveräußerung iSd Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG dar. Da weder die vormalige Hauptmieterin noch die Antragsgegnerin jemals ihrer Anzeigepflicht iSd letztzitierten Gesetzesstelle nachgekommen sei, sei die begehrte Hauptmietzinserhöhung auch nicht verfristet.

Die Antragsgegnerin beantragte die vollinhaltliche Antragsabweisung und wendete zusammengefasst ein, dass sich der erwähnte Einbringungsvertrag entgegen der von der Antragstellerin vertretenen Rechtsansicht nicht als Unternehmensveräußerung iSd § 12 Abs 3 aF MRG darstelle. Abgesehen davon habe man der Antragstellerin diesen Vorgang sehr wohl angezeigt; spätestens 1989/90 habe diese außerdem im Zuge von Gesprächen über den damals beabsichtigten Umbau des Bestandobjektes vom Veräußerungsvorgang Kenntnis erlangt. Überdies liege der angemessene Hauptmietzins für das Bestandobjekt deutlich unter dem von der Antragstellerin ab dem 1. 6. 1998 begehrten Hauptmietzins.Die Antragsgegnerin beantragte die vollinhaltliche Antragsabweisung und wendete zusammengefasst ein, dass sich der erwähnte Einbringungsvertrag entgegen der von der Antragstellerin vertretenen Rechtsansicht nicht als Unternehmensveräußerung iSd Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG darstelle. Abgesehen davon habe man der Antragstellerin diesen Vorgang sehr wohl angezeigt; spätestens 1989/90 habe diese außerdem im Zuge von Gesprächen über den damals beabsichtigten Umbau des Bestandobjektes vom Veräußerungsvorgang Kenntnis erlangt. Überdies liege der angemessene Hauptmietzins für das Bestandobjekt deutlich unter dem von der Antragstellerin ab dem 1. 6. 1998 begehrten Hauptmietzins.

Das Erstgericht wies das Begehren der Antragstellerin ab.

Aus seinen Feststellungen (Seite 3 bis 10 der ON 6) ist zur Verdeutlichung des im vorliegenden Rekurs aufgeworfenen Rechtsproblems lediglich hervorzuheben, dass die antragsgegnerische GmbH von der Fa S***** COMPANY und der Fa A*****COMPANY gegründet wurde. In Punkt 3. des Einbringungsvertrages ist jedoch erwähnt, dass "die übertragende Gesellschaft der alleinige Gesellschafter der übernehmenden Gesellschaft ist". Eine Liquidation der ZN der Fa S***** COMPANY entfiel im Hinblick auf diese Einbringung. Zu einer Erhöhung des Stammkapitals der übernehmenden GmbH kam es nicht.

Rechtlich legte das Erstgericht dar, dass als Unternehmensveräußerung iSd § 12 Abs 3 aF MRG nur eine Unternehmensübertragung in Form einer Einzelrechtsnachfolge angesehen werden könne; Fälle der Gesamtrechtsnachfolge, insbesondere gesellschaftsrechtliche Verschmelzungen und Umwandlungen ließen sich nicht darunter subsumieren. Da sich die gegenständliche Einbringung nicht als solche nach Art III des StruktVG, sondern vielmehr als eine Verschmelzung iSd Art I leg cit, sohin als Gesamtrechtsnachfolge im aufgezeigten Sinne darstelle, liege kein Anwendungsfall des § 12 Abs 3 aF MRG vor. Schon aus diesem Grunde sei das Hauptmietzinsüberprüfungsbegehren abzuweisen gewesen, ohne dass weitere Antragsvoraussetzungen zu überprüfen gewesen wären.Rechtlich legte das Erstgericht dar, dass als Unternehmensveräußerung iSd Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG nur eine Unternehmensübertragung in Form einer Einzelrechtsnachfolge angesehen werden könne; Fälle der Gesamtrechtsnachfolge, insbesondere gesellschaftsrechtliche Verschmelzungen und Umwandlungen ließen sich nicht darunter subsumieren. Da sich die gegenständliche Einbringung nicht als solche nach Art römisch III des StruktVG, sondern vielmehr als eine Verschmelzung iSd Art römisch eins leg cit, sohin als Gesamtrechtsnachfolge im

aufgezeigten Sinne darstelle, liege kein Anwendungsfall des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG vor. Schon aus diesem Grunde sei das Hauptmietzinsüberprüfungsbegehren abzuweisen gewesen, ohne dass weitere Antragsvoraussetzungen zu überprüfen gewesen wären.

Das Rekursgericht hob diese Entscheidung auf und verwies die Mietrechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die erste Instanz zurück. Es ging dabei von folgenden Erwägungen aus:

Da der Veräußerungsvorgang nach dem 31. 12. 1981 (MietSlg 35.304), jedoch vor dem 30. 3. 1993 (ecolex 1998, 922) vollzogen wurde und die Vollanwendbarkeit des MRG auf das Bestandverhältnis der Parteien unstrittig ist, sei die gesetzliche Bestimmung des § 12 Abs 3 aF MRG (idF vor dem 3. WÄG) anzuwenden. Der dort verwendete Begriff "Veräußerung" sei weder legaldefiniert noch in den Gesetzesmaterialien zum Urtext des MRG erläutert. Darüber, wie er im Licht der Intentionen des Novellengesetzgebers für die Formulierung des § 12a MRG idF des 3. WÄG (vgl Tades/Stabentheiner, Das 3. WÄG 14; immolex 1997/24) auszulegen ist, existiere eine uneinheitliche oberstgerichtliche Rechtsprechung und Lehre. Während etwa in OGH vom 15. 12. 1997, 1 Ob 2388/96z (ebenso wie bereits in WoBl 1995, 83) sowie von Doralt in WoBl 1997, 215, die Rechtsansicht vertreten wird, dass auch im zeitlichen Geltungsbereich des § 12 Abs 3 aF MRG der Veräußerungstatbestand nicht bloß formal, sondern in wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu verstehen und deshalb vornehmlich darauf abzustellen sei, ob mit dem Veräußerungsvorgang ein Machtwechsel einhergeht, also das Unternehmen - insbesondere auch unter Ausnutzung des Mietrechtes - wirtschaftlich verwertet wurde, betone die gegenteilige Linie der oberstgerichtlichen Rechtsprechung (WoBl 1997, 43; RdW 1996, 358) und die ihr anhängende Lehre (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 1 zu § 12a MRG; immolex 1997/29) die Nichtrückwirkung des 3. WÄG sowie, dass die mit dieser Novelle eingefügte Bestimmung des § 12a MRG eine Erweiterung des Generaltatbestandes (eigentliche Veräußerung des im Bestandobjekt betriebenen Unternehmens) des Mietrechtsüberganges auf die Fälle entscheidender Änderungen der rechtlichen Einflussmöglichkeiten auf eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechtes darstelle.Da der Veräußerungsvorgang nach dem 31. 12. 1981 (MietSlg 35.304), jedoch vor dem 30. 3. 1993 (ecolex 1998, 922) vollzogen wurde und die Vollanwendbarkeit des MRG auf das Bestandverhältnis der Parteien unstrittig ist, sei die gesetzliche Bestimmung des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG) anzuwenden. Der dort verwendete Begriff "Veräußerung" sei weder legaldefiniert noch in den Gesetzesmaterialien zum Urtext des MRG erläutert. Darüber, wie er im Licht der Intentionen des Novellengesetzgebers für die Formulierung des Paragraph 12 a, MRG in der Fassung des 3. WÄG vergleiche Tades/Stabentheiner, Das 3. WÄG 14; immolex 1997/24) auszulegen ist, existiere eine uneinheitliche oberstgerichtliche Rechtsprechung und Lehre. Während etwa in OGH vom 15. 12. 1997, 1 Ob 2388/96z (ebenso wie bereits in WoBl 1995, 83) sowie von Doralt in WoBl 1997, 215, die Rechtsansicht vertreten wird, dass auch im zeitlichen Geltungsbereich des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG der Veräußerungstatbestand nicht bloß formal, sondern in wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu verstehen und deshalb vornehmlich darauf abzustellen sei, ob mit dem Veräußerungsvorgang ein Machtwechsel einhergeht, also das Unternehmen - insbesondere auch unter Ausnutzung des Mietrechtes - wirtschaftlich verwertet wurde, betone die gegenteilige Linie der oberstgerichtlichen Rechtsprechung (WoBl 1997, 43; RdW 1996, 358) und die ihr anhängende Lehre (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 1 zu Paragraph 12 a, MRG; immolex 1997/29) die Nichtrückwirkung des 3. WÄG sowie, dass die mit dieser Novelle eingefügte Bestimmung des Paragraph 12 a, MRG eine Erweiterung des Generaltatbestandes (eigentliche Veräußerung des im Bestandobjekt betriebenen Unternehmens) des Mietrechtsüberganges auf die Fälle entscheidender Änderungen der rechtlichen Einflussmöglichkeiten auf eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechtes darstelle.

Einhellig sei die oberstgerichtliche Rechtsprechung allerdings dahin, dass alle Fälle der Gesamtrechtsnachfolge im Mietrecht nicht unter § 12 Abs 3 aF MRG zu subsumieren sind und eine Einzelrechtsnachfolge jedenfalls dann unter den Veräußerungsbegriff im Sinne dieser Gesetzesstelle fällt, wenn damit im Unternehmen ein Machtwechsel im obgeschilderten Sinn einhergeht.Einhellig sei die oberstgerichtliche Rechtsprechung allerdings dahin, dass alle Fälle der Gesamtrechtsnachfolge im Mietrecht nicht unter Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG zu subsumieren sind und eine Einzelrechtsnachfolge jedenfalls dann unter den Veräußerungsbegriff im Sinne dieser Gesetzesstelle fällt, wenn damit im Unternehmen ein Machtwechsel im obgeschilderten Sinn einhergeht.

Das Rekursgericht teile die vom Erstgericht vertretene Rechtsansicht, dass sich die gegenständliche Einbringung als echte Verschmelzung (und damit als ein Fall der Gesamtrechtsnachfolge) darstelle, nicht. Zum einen sei nach dem eindeutigen Vertragswortlaut das von der inländischen ZN der ausländischen AG betriebene Unternehmen in eine bereits existente GmbH eingebracht und die ZN in der Folge aufgehoben worden, weil sich deren Geschäftsbetrieb in

der Führung des eingebrachten Unternehmens erschöpfte. In ähnlich gelagerten Fällen spreche man von einer "unechten Verschmelzung", welche eine Einzelrechtsnachfolge darstelle (OGH vom 22. 6. 1993, 1 Ob 567/93; JBl 1986, 454 sowie RdW 1983, 74 - in den beiden letztgenannten Fällen sei ein Unternehmen in ein anderes gemäß Art I § 1 Abs 2 StrukturVG eingebracht worden). Zum anderen könne zwar auch ein im Wesentlichen selbständiger Teil eines Unternehmens (also etwa eine Zweigniederlassung) als "Unternehmen" iSd § 12 Abs 3 aF MRG qualifiziert werden (MietSlg 47.225 ua), doch ändere dies nichts daran, dass die ZN einer AG mit der Hauptniederlassung eine einheitliche Rechtspersönlichkeit bilde, wobei der Rechtsträger stets nur das Gesamtunternehmen sei (HS 7.019; GesRZ 1973, 52 ua). Da aber unstrittig sei, dass bloß das von der inländischen ZN betriebene Unternehmen in die zuvor gegründete GmbH eingebracht wurde (nicht aber die ganze ausländische AG), könne der "Einbringungsvertrag" auch unter diesem Gesichtspunkt keinen Fall der Gesamtrechtsnachfolge darstellen.Das Rekursgericht teile die vom Erstgericht vertretene Rechtsansicht, dass sich die gegenständliche Einbringung als echte Verschmelzung (und damit als ein Fall der Gesamtrechtsnachfolge) darstelle, nicht. Zum einen sei nach dem eindeutigen Vertragswortlaut das von der inländischen ZN der ausländischen AG betriebene Unternehmen in eine bereits existente GmbH eingebracht und die ZN in der Folge aufgehoben worden, weil sich deren Geschäftsbetrieb in der Führung des eingebrachten Unternehmens erschöpfte. In ähnlich gelagerten Fällen spreche man von einer "unechten Verschmelzung", welche eine Einzelrechtsnachfolge darstelle (OGH vom 22. 6. 1993, 1 Ob 567/93; JBl 1986, 454 sowie RdW 1983, 74 - in den beiden letztgenannten Fällen sei ein Unternehmen in ein anderes gemäß Art römisch eins Paragraph eins, Absatz 2, StrukturVG eingebracht worden). Zum anderen könne zwar auch ein im Wesentlichen selbständiger Teil eines Unternehmens (also etwa eine Zweigniederlassung) als "Unternehmen" iSd Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG qualifiziert werden (MietSlg 47.225 ua), doch ändere dies nichts daran, dass die ZN einer AG mit der Hauptniederlassung eine einheitliche Rechtspersönlichkeit bilde, wobei der Rechtsträger stets nur das Gesamtunternehmen sei (HS 7.019; GesRZ 1973, 52 ua). Da aber unstrittig sei, dass bloß das von der inländischen ZN betriebene Unternehmen in die zuvor gegründete GmbH eingebracht wurde (nicht aber die ganze ausländische AG), könne der "Einbringungsvertrag" auch unter diesem Gesichtspunkt keinen Fall der Gesamtrechtsnachfolge darstellen.

Unabhängig davon, ob zur Zeit der Einbringung des von der inländischen ZN betriebenen Unternehmens in die GmbH die ausländische AG (nach Ausscheiden der zweiten Gründungsgesellschafterin A***** COMPANY) Alleingesellschafterin dieser GmbH war, sei nach Rechtsansicht des Rekursgerichtes hiemit doch auch ein Machtwechsel im oben aufgezeigten Sinne in die Wege geleitet worden, wie die Einsichtnahme in das aktuelle Firmenbuch unter FN 84218a ergeben habe, woraus erhelle, dass letztlich ein völlig anderer, nämlich die "M***** HOLDINGS B.V., *****" Alleingesellschafterin der GmbH geworden ist.

Hiezu komme, dass in der erst kürzlich ergangenen oberstgerichtlichen Entscheidung RdW 1998, 609 (OGH vom 12. 5. 1998, 5 Ob 11/98d - gemeint ist offenbar 5 Ob 111/98d) ausgesprochen wurde, dass durch eine Unternehmensveräußerung, die zum Eintritt eines anderen Rechtssubjektes in die Mieterposition führt, selbst dann ein Aufhebungstatbestand des § 12 Abs 3 aF MRG verwirklicht werde, wenn der neue Mieter eine Gesellschaft wird, an der der ursprüngliche Mieter in rechtlich und wirtschaftlich bedeutender Funktion beteiligt ist.Hiezu komme, dass in der erst kürzlich ergangenen oberstgerichtlichen Entscheidung RdW 1998, 609 (OGH vom 12. 5. 1998, 5 Ob 11/98d - gemeint ist offenbar 5 Ob 111/98d) ausgesprochen wurde, dass durch eine Unternehmensveräußerung, die zum Eintritt eines anderen Rechtssubjektes in die Mieterposition führt, selbst dann ein Aufhebungstatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG verwirklicht werde, wenn der neue Mieter eine Gesellschaft wird, an der der ursprüngliche Mieter in rechtlich und wirtschaftlich bedeutender Funktion beteiligt ist.

Schließlich stehe die vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht auch im Einklang mit dem im Schadenersatzprozess zwischen den nämlichen Parteien (Schadenersatzforderung der hier antragstellenden als klagenden Partei wider die Antragsgegnerin als beklagte Partei, gerichtet auf Nachzahlung der infolge berechtigter Anhebung des Hauptmietzinses für die Vergangenheit aushaftenden Hauptmietzinsanteile) ergangenen, rechtskräftig gewordenen Zwischenurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. 5. 1997, 41 R 222/97v, worin der gegenständliche Einbringungsvorgang ebenfalls als Veräußerungstatbestand nach § 12 Abs 3 aF MRG qualifiziert wurde.Schließlich stehe die vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht auch im Einklang mit dem im Schadenersatzprozess zwischen den nämlichen Parteien (Schadenersatzforderung der hier antragstellenden als klagenden Partei wider die Antragsgegnerin als beklagte Partei, gerichtet auf Nachzahlung der infolge berechtigter Anhebung des Hauptmietzinses für die Vergangenheit aushaftenden Hauptmietzinsanteile) ergangenen, rechtskräftig

gewordenen Zwischenurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. 5. 1997, 41 R 222/97v, worin der gegenständliche Einbringungsvorgang ebenfalls als Veräußerungstatbestand nach Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG qualifiziert wurde.

Im Rahmen des fortgesetzten Verfahrens seien die geeignet erscheinenden Beweisaufnahmen zunächst zur Frage der Rechtzeitigkeit des Mietzinsüberprüfungsbegehrens und bejahendenfalls auch zur Frage der Angemessenheit des begehrten Hauptmietzinses durchzuführen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Letzteres wurde mit der angeführten uneinheitlichen oberstgerichtlichen Rechtsprechung zum Veräußerungsbegriff des § 12 Abs 3 aF MRG und damit begründet, dass zur Rechtsfrage, ob die Einbringung eines Unternehmens (welches im Mietgegenstand betrieben wird und dort fortgesetzt werden soll) in eine neu gegründete Gesellschaft mbH dann eine Unternehmensveräußerung iSd § 12 Abs 3 MRG idF vor dem 3. WÄG darstellt, wenn dieses Unternehmen von der inländischen Zweigniederlassung einer ausländischen Kapitalgesellschaft geführt wurde, diese Zweigniederlassung in der Folge aufgehoben wurde, weil sich deren Geschäftsbetrieb in der Führung des in die Gesellschaft mbH eingebrachten Unternehmens erschöpft hatte und diese ausländische Kapitalgesellschaft zur Zeit der Einbringung des Unternehmens der einzige Gesellschafter eben jener Gesellschaft mbH war, bislang noch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung existiere.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Letzteres wurde mit der angeführten uneinheitlichen oberstgerichtlichen Rechtsprechung zum Veräußerungsbegriff des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG und damit begründet, dass zur Rechtsfrage, ob die Einbringung eines Unternehmens (welches im Mietgegenstand betrieben wird und dort fortgesetzt werden soll) in eine neu gegründete Gesellschaft mbH dann eine Unternehmensveräußerung iSd Paragraph 12, Absatz 3, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG darstellt, wenn dieses Unternehmen von der inländischen Zweigniederlassung einer ausländischen Kapitalgesellschaft geführt wurde, diese Zweigniederlassung in der Folge aufgehoben wurde, weil sich deren Geschäftsbetrieb in der Führung des in die Gesellschaft mbH eingebrachten Unternehmens erschöpft hatte und diese ausländische Kapitalgesellschaft zur Zeit der Einbringung des Unternehmens der einzige Gesellschafter eben jener Gesellschaft mbH war, bislang noch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung existiere.

Im jetzt vorliegenden Rekurs gegen den zweitinstanzlichen Aufhebungsbeschluss, der auf eine Bestätigung (Wiederherstellung) der erstgerichtlichen Entscheidung abzielt, hält die Antragsgegnerin zwar nicht an ihrer Argumentation einer Gesamtrechtsnachfolge durch den gegenständlichen Einbringungsvorgang fest, meint aber in Anlehnung an die Entscheidung 1 Ob 2388/96z (WoBl 1998, 99/62 mit Anm von Würth), dass von einer Unternehmensveräußerung iSd § 12 Abs 3 aF MRG selbst bei einer Änderung des Rechtssubjektes des Mieters nur gesprochen werden könne, wenn er mit einem Machtwechsel, also mit einer wirtschaftlichen Verwertung des Unternehmens (der damit verbundenen Mietrechte) durch einen anderen einhergehe. Ein solcher Fall liege nicht vor. Die Auffassung des Rekursgerichtes, das aktuelle Firmenbuch dokumentiere einen derartigen Machtwechsel, weil die Antragsgegnerin einen neuen Alleingesellschafter habe, vernachlässige den Umstand, dass die Antragstellerin ihr Mietzinsanhebungsbegehren auf den Einbringungsvertrag vom 14. 6. 1985 gestützt habe und damals - wie aus dem Vertragspunkt 3. hervorgehe - die S***** COMPANY Alleingesellschafterin sowohl der einbringenden als auch der übernehmenden Kapitalgesellschafterin gewesen sei.Im jetzt vorliegenden Rekurs gegen den zweitinstanzlichen Aufhebungsbeschluss, der auf eine Bestätigung (Wiederherstellung) der erstgerichtlichen Entscheidung abzielt, hält die Antragsgegnerin zwar nicht an ihrer Argumentation einer Gesamtrechtsnachfolge durch den gegenständlichen Einbringungsvorgang fest, meint aber in Anlehnung an die Entscheidung 1 Ob 2388/96z (WoBl 1998, 99/62 mit Anmerkung von Würth), dass von einer Unternehmensveräußerung iSd Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG selbst bei einer Änderung des Rechtssubjektes des Mieters nur gesprochen werden könne, wenn er mit einem Machtwechsel, also mit einer wirtschaftlichen Verwertung des Unternehmens (der damit verbundenen Mietrechte) durch einen anderen einhergehe. Ein solcher Fall liege nicht vor. Die Auffassung des Rekursgerichtes, das aktuelle Firmenbuch dokumentiere einen derartigen Machtwechsel, weil die Antragsgegnerin einen neuen Alleingesellschafter habe, vernachlässige den Umstand, dass die Antragstellerin ihr Mietzinsanhebungsbegehren auf den Einbringungsvertrag vom 14. 6. 1985 gestützt habe und damals - wie aus dem Vertragspunkt 3. hervorgehe - die S***** COMPANY Alleingesellschafterin sowohl der einbringenden als auch der übernehmenden Kapitalgesellschafterin gewesen sei.

Die Antragstellerin hat die Zurückweisung, hilfsweise die Abweisung des Rekurses beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Auszugehen ist davon, dass die Rechtsmittelwerberin die Rechtsansicht des Rekursgerichtes nicht mehr in Frage stellt, der gegenständliche Einbringungsvorgang habe zu keiner Gesamtrechtsnachfolge der Antragsgegnerin in die Rechtsposition der ursprünglichen Mieter-Gesellschaft geführt, sondern die Mietrechte in Form einer Einzelrechtsnachfolge auf die Antragsgegnerin übergehen lassen. Es genügt insoweit der Hinweis, dass die Parteien des Einbringungsvertrages vom 14. 6. 1985 eine dem Art I § 1 Abs 2 StruktVG, BGBl 1969/69, idF des BG vom 29. 11. 1983, BGBl 1983/587, unterstellbare Konstruktion gewählt haben, die - wie schon das Rekursgericht ausführte - als "unechte" Verschmelzung zu qualifizieren ist, die das von einer inländischen Zweigniederlassung der S***** COMPANY im verfahrensgegenständlichen Mietgegenstand betriebene Unternehmen im Wege der Einzelrechtsnachfolge auf die Antragsgegnerin übergehen ließ (Helbich, Umgründungen4, 235; JBl 1986, 454; GesRZ 1994, 65). Nach der einschlägigen mietrechtlichen Judikatur zu derartigen Einbringungsvorgängen (vgl SZ 64/127; RdW 1991, 264; MietSlg 48/12; 5 Ob 2428/96m = EWr III/863 A/11 ua) kann daher kein Zweifel bestehen, dass grundsätzlich ein Fall der Unternehmensveräußerung iSd § 12 Abs 3 aF MRG vorliegt. Es bleibt zu untersuchen, ob der fehlende Machtwechsel - die unter diesem Gesichtspunkt angeblich gleich gebliebene rechtliche und wirtschaftliche Zuordnung der alten wie neuen Mieter-Gesellschaft an dasselbe Rechtssubjekt - der Mietzinsanhebungsmöglichkeit entgegensteht.Auszugehen ist davon, dass die Rechtsmittelwerberin die Rechtsansicht des Rekursgerichtes nicht mehr in Frage stellt, der gegenständliche Einbringungsvorgang habe zu keiner Gesamtrechtsnachfolge der Antragsgegnerin in die Rechtsposition der ursprünglichen Mieter-Gesellschaft geführt, sondern die Mietrechte in Form einer Einzelrechtsnachfolge auf die Antragsgegnerin übergehen lassen. Es genügt insoweit der Hinweis, dass die Parteien des Einbringungsvertrages vom 14. 6. 1985 eine dem Art römisch eins Paragraph eins, Absatz 2, StruktVG, BGBl 1969/69, in der Fassung des BG vom 29. 11. 1983,BGBl 1983/587, unterstellbare Konstruktion gewählt haben, die - wie schon das Rekursgericht ausführte - als "unechte" Verschmelzung zu qualifizieren ist, die das von einer inländischen Zweigniederlassung der S***** COMPANY im verfahrensgegenständlichen Mietgegenstand betriebene Unternehmen im Wege der Einzelrechtsnachfolge auf die Antragsgegnerin übergehen ließ (Helbich, Umgründungen4, 235; JBl 1986, 454; GesRZ 1994, 65). Nach der einschlägigen mietrechtlichen Judikatur zu derartigen Einbringungsvorgängen vergleiche SZ 64/127; RdW 1991, 264; MietSlg 48/12; 5 Ob 2428/96m = EWr III/863 A/11 ua) kann daher kein Zweifel bestehen, dass grundsätzlich ein Fall der Unternehmensveräußerung iSd Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG vorliegt. Es bleibt zu untersuchen, ob der fehlende Machtwechsel - die unter diesem Gesichtspunkt angeblich gleich gebliebene rechtliche und wirtschaftliche Zuordnung der alten wie neuen Mieter-Gesellschaft an dasselbe Rechtssubjekt - der Mietzinsanhebungsmöglichkeit entgegensteht.

Bis zum Inkrafttreten des 3. WÄG mit 1. 3. 1994 wurde stets judiziert, dass die Auswechslung des Rechtsträgers des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens im Wege der Einzelrechtsnachfolge den Veräußerungstatbestand des § 12 Abs 3 aF MRG herstellt und damit dem Vermieter die Mietzinsanhebung ermöglicht (5 Ob 111/98d = EWr I/12/113 mwN). Wäre also die Antragsgegnerin ihrer in § 12 Abs 3 Satz 2 aF MRG normierten Verpflichtung zur Anzeige des Mietrechtsübergangs nachgekommen, hätte sie - dem Grunde nach - der jetzt bekämpften Mietzinsanhebung nicht ausweichen können. Nach derzeitiger Rechtslage ist dies zweifelhaft. Die neue Regelung des § 12a MRG kann so verstanden werden, dass Abs 1 leg cit die alte Rechtslage - § 12 Abs 3 aF MRG - fortschreibt und ihm in Abs 3 leg cit lediglich einen Auffangtatbestand für Veränderungen in der Mieter-Gesellschaft angefügt wurde, es ist aber auch vertretbar, dass der Gesetzgeber seine Wertung, eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft berechtige den Vermieter zur Mietzinsanhebung, auf den Veräußerungstatbestand des § 12a Abs 1 MRG übertragen wissen wollte, sodass die Auswechslung des Rechtssubjektes, dem die Mietrechte zugeordnet sind, für sich allein die Mietzinsanhebung nicht rechtfertigt.Bis zum Inkrafttreten des 3. WÄG mit 1. 3. 1994 wurde stets judiziert, dass die Auswechslung des Rechtsträgers des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens im Wege der Einzelrechtsnachfolge den Veräußerungstatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG herstellt und damit dem Vermieter die Mietzinsanhebung ermöglicht (5 Ob 111/98d = EWr I/12/113 mwN). Wäre also die Antragsgegnerin ihrer in Paragraph 12, Absatz 3, Satz 2 aF MRG normierten Verpflichtung zur Anzeige des Mietrechtsübergangs nachgekommen, hätte sie - dem Grunde nach - der jetzt bekämpften Mietzinsanhebung nicht ausweichen können. Nach derzeitiger Rechtslage ist dies zweifelhaft. Die neue Regelung des Paragraph 12 a, MRG kann so verstanden werden, dass Absatz eins, leg cit die alte Rechtslage -

Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG - fortschreibt und ihm in Absatz 3, leg cit lediglich einen Auffangtatbestand für Veränderungen in der Mieter-Gesellschaft angefügt wurde, es ist aber auch vertretbar, dass der Gesetzgeber seine Wertung, eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft berechtige den Vermieter zur Mietzinsanhebung, auf den Veräußerungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG übertragen wissen wollte, sodass die Auswechslung des Rechtssubjektes, dem die Mietrechte zugeordnet sind, für sich allein die Mietzinsanhebung nicht rechtfertigt.

Der gegenständliche Veräußerungsvorgang ist, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, nicht nach§ 12a Abs 1 MRG, sondern nach § 12 Abs 3 aF MRG zu beurteilen. Auch zu dieser rechtlichen Konstellation - ein vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichter Sachverhalt soll nachher, aber noch nach altem Recht geprüft werden - wurde zwar schon der Standpunkt vertreten, die zuvor erwähnte zweite Variante der Auslegung des § 12a MRG sei als schlüssige Legalinterpretation des in § 12 Abs 3 aF MRG verwendeten Veräußerungsbegriffs zu verstehen (MietSlg 46/28; WoBl 1998, 99/62), weshalb für die Mietzinsanhebung bei gesellschaftsrechtlichen Einbringungsvorgängen ein "Machtwechsel" iSd § 12a Abs 3 MRG zu fordern sei, doch ist dieser Rechtsansicht nicht zu folgen (idS WoBl 1997, 43/5; 5 Ob 2041/96z = EWr I/12/79; 5 Ob 2267/96k; 5 Ob 111/98d = EWr I/12/113). Gerade der gegenständliche Fall bietet keinen Anlass, von dieser vom erkennenden Senat bereits wiederholt geäußerten Rechtsansicht abzugehen. Da die Antragsgegnerin, hätte sie fristgerecht ihrer Anzeigepflicht nach § 12 Abs 3 Satz 2 MRG entsprochen, nach der damals völlig einhelligen Judikatur einem Mietzinsanhebungsbegehren der Antragstellerin dem Grunde nach nichts hätte entgegensetzen können, würde es auf die Honorierung einer Pflichtwidrigkeit hinauslaufen, wollte man jetzt - im Lichte des § 12a Abs 3 MRG, der die Rechtslage ab 1. 3. 1994 neu gestaltete - der Antragstellerin diese Mietzinsanhebungsmöglichkeit versagen. Das kann nicht die Absicht des Gesetzgebers des 3. WÄG gewesen sein, der die Judikatur zu § 12 Abs 3 MRG, wie in den Gesetzesmaterialien nachzulesen ist, im Detail kannte. Es geht daher nicht an, Wertungen, wie sie in der völlig neuen Gesetzesbestimmung des § 12a Abs 3 MRG zum Ausdruck kommen, für eine Auslegung heranzuziehen, die auf eine rückwirkende Änderung der Rechtslage hinausläuft. Um das zu erreichen, hätte der Gesetzgeber schon ausdrücklich das Mittel der Legalinterpretation wählen müssen, wie er es beispielsweise in Art II Z 11 der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl I 1999/147, getan hat.Der gegenständliche Veräußerungsvorgang ist, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, nicht nach Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG, sondern nach Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG zu beurteilen. Auch zu dieser rechtlichen Konstellation - ein vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichter Sachverhalt soll nachher, aber noch nach altem Recht geprüft werden - wurde zwar schon der Standpunkt vertreten, die zuvor erwähnte zweite Variante der Auslegung des Paragraph 12 a, MRG sei als schlüssige Legalinterpretation des in Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG verwendeten Veräußerungsbegriffs zu verstehen (MietSlg 46/28; WoBl 1998, 99/62), weshalb für die Mietzinsanhebung bei gesellschaftsrechtlichen Einbringungsvorgängen ein "Machtwechsel" iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu fordern sei, doch ist dieser Rechtsansicht nicht zu folgen (idS WoBl 1997, 43/5; 5 Ob 2041/96z = EWr I/12/79; 5 Ob 2267/96k; 5 Ob 111/98d = EWr I/12/113). Gerade der gegenständliche Fall bietet keinen Anlass, von dieser vom erkennenden Senat bereits wiederholt geäußerten Rechtsansicht abzugehen. Da die Antragsgegnerin, hätte sie fristgerecht ihrer Anzeigepflicht nach Paragraph 12, Absatz 3, Satz 2 MRG entsprochen, nach der damals völlig einhelligen Judikatur einem Mietzinsanhebungsbegehren der Antragstellerin dem Grunde nach nichts hätte entgegensetzen können, würde es auf die Honorierung einer Pflichtwidrigkeit hinauslaufen, wollte man jetzt - im Lichte des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, der die Rechtslage ab 1. 3. 1994 neu gestaltete - der Antragstellerin diese Mietzinsanhebungsmöglichkeit versagen. Das kann nicht die Absicht des Gesetzgebers des 3. WÄG gewesen sein, der die Judikatur zu Paragraph 12, Absatz 3, MRG, wie in den Gesetzesmaterialien nachzulesen ist, im Detail kannte. Es geht daher nicht an, Wertungen, wie sie in der völlig neuen Gesetzesbestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zum Ausdruck kommen, für eine Auslegung heranzuziehen, die auf eine rückwirkende Änderung der Rechtslage hinausläuft. Um das zu erreichen, hätte der Gesetzgeber schon ausdrücklich das Mittel der Legalinterpretation wählen müssen, wie er es beispielsweise in Art römisch II Ziffer 11, der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl römisch eins 1999/147, getan hat.

Damit erweist sich der rekursgerichtliche Aufhebungsbeschluss als richtig, ohne dass es darauf ankäme, ob der Austausch des Rechtsträgers des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens (die Einzelrechtsnachfolge eines neuen Rechtssubjekts in die damit verbundenen Mietrechte) mit einem Machtwechsel iSd § 12a Abs 3 MRG verbunden war.Damit erweist sich der rekursgerichtliche Aufhebungsbeschluss als richtig, ohne dass es darauf ankäme, ob der

Austausch des Rechtsträgers des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens (die Einzelrechtsnachfolge eines neuen Rechtssubjekts in die damit verbundenen Mietrechte) mit einem Machtwechsel iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verbunden war.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E56506 05A03179

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00317.99Z.1207.000

Dokumentnummer

JJT_19991207_OGH0002_0050OB00317_99Z0000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at