jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/11/9 5Ob25/99h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.11.1999

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 und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin A*****-AG, ***** vertreten durch Dr. Gerhard Engin-Deniz, Dr. Christian Reimitz, Rechtsanwälte OEG in Wien, wider die Antragsgegnerin O***** OHG, ***** vertreten durch Dr. Egon Sattler, Dr. Reinhard Schanda, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG (§ 12a Abs 3 MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Oktober 1998, GZ 40 R 534/98w-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 13. August 1998, GZ 6 Msch 49/98d-9, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin A*****-AG, ***** vertreten durch Dr. Gerhard Engin-Deniz, Dr. Christian Reimitz, Rechtsanwälte OEG in Wien, wider die Antragsgegnerin O***** OHG, ***** vertreten durch Dr. Egon Sattler, Dr. Reinhard Schanda, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG (Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Oktober 1998, GZ 40 R 534/98w-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 13. August 1998, GZ 6 Msch 49/98d-9, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Revisionsrekursverfahren selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Hauses ***** in*****, die Antragsgegnerin Mieterin des Geschäftslokals top 17 in diesem Haus, sie wird in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft betrieben. Einzig persönlich haftende Gesellschafterin dieser KG ist die Y***** H***** Gesellschaft mbH, deren Gesellschaftsanteile zum überwiegenden Teil im Eigentum der Y***** H***** (Stammeinlage S 494.000 von S 500.000) und zu einem geringen Anteil im Eigentum der Gesellschafterin Dkfm. Roswitha L***** (Stammeinlage S 6.000 von S 500.000) standen. Y***** H***** verstarb am 27. 11. 1997. Dies wurde der Antragstellerin mit Schreiben vom 14. 1. 1998 mitgeteilt. Dkfm. Roswitha L***** ist die Tochter und gesetzliche Erbin von Y***** H*****. Y***** H***** war mit einer Vermögenseinlage von

S 700.000 auch Mehrheitskommanditistin der Antragsgegnerin.

Mit Schreiben vom 26. 1. 1998 begehrte die Antragstellerin von der Antragsgegnerin unter Berufung auf § 12a Abs 3 iVm Abs 7 MRG ab 1. 12. 1997 einen Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG in Höhe von SMit Schreiben vom 26. 1. 1998 begehrte die Antragstellerin von der Antragsgegnerin unter Berufung auf Paragraph 12 a, Absatz 3, in Verbindung mit Absatz 7, MRG ab 1. 12. 1997 einen Hauptmietzins gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG in Höhe von S

77.972 monatlich. In eventu begehrte sie unter Berufung auf§ 46a Abs 2 MRG eine 1/15 Anhebung auf insgesamt S 9.908,76 ab 1. Jänner 1998.77.972 monatlich. In eventu begehrte sie unter Berufung auf Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG eine 1/15 Anhebung auf insgesamt S 9.908,76 ab 1. Jänner 1998.

Im verfahrenseinleitenden Antrag (zu 6 Msch 49/98d) begehrt die Antragstellerin als Vermieterin, festzustellen, dass der von der Antragsgegnerin für das Geschäftslokal top Nr 17 im Haus ***** in ***** begehrte Hauptmietzins in Höhe von S 77.972 gesetzlich zulässig ist und die Anhebung auf diesen Hauptmietzins ab 1. 12. 1997 wirksam wurde.

Für den Fall der Abweisung dieses Begehrens begehrt sie festzustellen, dass der von der Antragsgegnerin für das angeführte Geschäftslokal begehrte Hauptmietzins in Höhe von S 9.908,76 gesetzlich zulässig sei und die Anhebung auf diesen Hauptmietzins ab dem 1. 1. 1998 wirksam wurde.

Die Antragsgegnerin begehrte in ihrem verfahrenseinleitenden Antrag (als Antragstellerin zu 6 Msch 50/98a) die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses festzustellen. Das Erstgericht verband die Verfahren 6 Msch 49/98d und 6 Msch 50/98a zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung.

Die Antragstellerin brachte als anspruchsbegründend vor, der Übergang der Geschäftsanteile der Y***** H***** GmbH auf Dkfm. Roswitha L***** stelle eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mietergesellschaft dar, welche die Vermieterin gemäß § 12a Abs 3 MRG zur sofortigen Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses auf den gemäß § 16 Abs 1 MRG zulässigen Hauptmietzins berechtige. Lediglich hilfsweise habe sie ihr Begehren auf § 46a Abs 2 MRG gestützt und dementsprechend eventualiter die Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses auf den angemessenen Betrag - verteilt über den Zeitraum von 15 Jahren - geltend gemacht.Die Antragstellerin brachte als anspruchsbegründend vor, der Übergang der Geschäftsanteile der Y***** H***** GmbH auf Dkfm. Roswitha L***** stelle eine entscheidende Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mietergesellschaft dar, welche die Vermieterin gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zur sofortigen Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses auf den gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Hauptmietzins berechtige. Lediglich hilfsweise habe sie ihr Begehren auf Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG gestützt und dementsprechend eventualiter die Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses auf den angemessenen Betrag - verteilt über den Zeitraum von 15 Jahren - geltend gemacht.

Die Antragsgegnerin brachte dazu vor, dass sie durch§ 46a Abs 2 MRG priviligierte Rechtsnachfolgerin im Fall des Todes eines Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit sei und daher nur eine 1/15 Anhebung auf den Hauptmietzins zulässig sei. § 12a Abs 4 MRG gelte auch im Fall des § 12a Abs 3 MRG für die Vererbung von Gesellschaftsanteilen. Auch hier sei nur eine Mietzinsanhebung im Wege der 15tel Anhebung analog § 46a Abs 2 zulässig.Die Antragsgegnerin brachte dazu vor, dass sie durch Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG priviligierte Rechtsnachfolgerin im Fall des Todes eines Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit sei und daher nur eine 1/15 Anhebung auf den Hauptmietzins zulässig sei. Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG gelte auch im Fall des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG für die Vererbung von Gesellschaftsanteilen. Auch hier sei nur eine Mietzinsanhebung im Wege der 15tel Anhebung analog Paragraph 46 a, Absatz 2, zulässig.

Das Erstgericht wies das Haupt- und Eventualbegehren der Antragstellerin ab und stellte über Antrag der Antragsgegnerin fest, dass die Antragstellerin gegenüber der Antragsgegnerin das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für das Objekt top 17 ***** in ***** in den Monaten Dezember 1997 bis einschließlich Februar 1998 durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses in Höhe von S 77.972 um S 72.924,90 überschritten habe.

In rechtlicher Hinsicht sei jegliche Anhebung des Hauptmietzinses gegenüber der Antragsgegnerin unberechtigt, mit der über den vereinbarten Hauptmietzins hinausgegangen werde.

Zunächst sei § 46a Abs 2 MRG schon deshalb nicht unmittelbar anzuwenden, weil diese Bestimmung nur die Folgen des Todes eines Geschäftsraummieters regle, nicht jedoch die Übertragung von Gesellschaftsanteilen im

Erbweg.Zunächst sei Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG schon deshalb nicht unmittelbar anzuwenden, weil diese Bestimmung nur die Folgen des Todes eines Geschäftsraummieters regle, nicht jedoch die Übertragung von Gesellschaftsanteilen im Erbweg.

Aber auch im übrigen sei eine Anhebung nicht berechtigt, weil es bisher nicht zu einer Einantwortung an Dkfm. Roswitha L***** gekommen sei. Erst zu diesem Zeitpunkt trete eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn des § 12a Abs 3 MRG ein.Aber auch im übrigen sei eine Anhebung nicht berechtigt, weil es bisher nicht zu einer Einantwortung an Dkfm. Roswitha L***** gekommen sei. Erst zu diesem Zeitpunkt trete eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ein.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es trat der Rechtansicht des Erstgerichtes bei, dass, komme die Regelung des § 12a Abs 3 MRG überhaupt zur Anwendung, eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinn dieser Gesetzesstelle erst mit Rechtskraft der Einantwortung eintrete. Bis dahin komme es nicht zu einer Rechtsnachfolge des Erben nach dem Erblasser, bis dahin sei der erbserklärte Erbe, dem die Besorgung und Verwaltung des Nachlasses überlassen worden sei, nur gesetzlicher Vertreter der Verlassenschaft.Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es trat der Rechtansicht des Erstgerichtes bei, dass, komme die Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG überhaupt zur Anwendung, eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinn dieser Gesetzesstelle erst mit Rechtskraft der Einantwortung eintrete. Bis dahin komme es nicht zu einer Rechtsnachfolge des Erben nach dem Erblasser, bis dahin sei der erbserklärte Erbe, dem die Besorgung und Verwaltung des Nachlasses überlassen worden sei, nur gesetzlicher Vertreter der Verlassenschaft.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei. Zur Frage, wann im Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn des § 12a Abs 3 MRG eintrete, ob bereits mit dem Tod, der Übertragung der Besorgung und Verwaltung des Nachlasses oder erst der Rechtskraft der Einantwortung und ob eine solche Anhebung im Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen überhaupt gerechtfertigt sei, bestehe - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei. Zur Frage, wann im Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG eintrete, ob bereits mit dem Tod, der Übertragung der Besorgung und Verwaltung des Nachlasses oder erst der Rechtskraft der Einantwortung und ob eine solche Anhebung im Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen überhaupt gerechtfertigt sei, bestehe - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinne einer gänzlichen Stattgebung ihres Antrags. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Ob im Fall eines Anteilserwerbs im Erbweg § 12a Abs 3 MRG zur Anwendung kommt, allenfalls unter den in § 12a Abs 4 MRG (und § 46a Abs 2 MRG) genannten Beschränkungen nur eine 1/15 Anhebung zulässig sei, war Gegenstand umfangreicher Erörterungen in der Lehre; Rechtsprechung dazu liegt bisher nicht vor.Ob im Fall eines Anteilserwerbs im Erbweg Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zur Anwendung kommt, allenfalls unter den in Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG (und Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG) genannten Beschränkungen nur eine 1/15 Anhebung zulässig sei, war Gegenstand umfangreicher Erörterungen in der Lehre; Rechtsprechung dazu liegt bisher nicht vor.

Ostheim (in WoBl 1993, 200 [210]) hält zunächst dafür, dass auch der Gesellschafterwechsel im Erbweg grundsätzlich die gleiche Änderung in den Einflussmöglichkeiten wie eine entsprechende Anteilsveräußerung bewirke und daher jedenfalls nach seinem Wortlaut die Erbfolge nach § 12a Abs 3 MRG zu behandeln sei. Er sieht allerdings ein sich aus § 46a Abs 2 MRG ergebendes Wertungsproblem, weil dort ein Anhebungsrecht gegenüber dem Rechtsnachfolger von Todes wegen in Einzelunternehmen nur bei Altverträgen und auch nur schrittweise in 15 Jahren gewährt wird. Dieser

Wertung folgend wäre eine Berücksichtigung der Erbfolge in Gesellschaftsanteile jedenfalls (nur) bei Altverträgen geboten, zweifelhaft sei auch, ob diesfalls nicht nur eine schrittweise Anhebung möglich sei.Ostheim (in WoBl 1993, 200 [210]) hält zunächst dafür, dass auch der Gesellschafterwechsel im Erbweg grundsätzlich die gleiche Änderung in den Einflussmöglichkeiten wie eine entsprechende Anteilsveräußerung bewirke und daher jedenfalls nach seinem Wortlaut die Erbfolge nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu behandeln sei. Er sieht allerdings ein sich aus Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG ergebendes Wertungsproblem, weil dort ein Anhebungsrecht gegenüber dem Rechtsnachfolger von Todes wegen in Einzelunternehmen nur bei Altverträgen und auch nur schrittweise in 15 Jahren gewährt wird. Dieser Wertung folgend wäre eine Berücksichtigung der Erbfolge in Gesellschaftsanteile jedenfalls (nur) bei Altverträgen geboten, zweifelhaft sei auch, ob diesfalls nicht nur eine schrittweise Anhebung möglich sei.

Auch Reich-Rohrwig (in: Mietzinserhöhung bei Geschäftsraumhauptmiete, ecolex spezial, 77) will von§ 12a Abs 3 MRG auch den Fall des Rechtsüberganges von Gesellschaftsanteilen im Erbweg umfasst sehen, wenn damit das Tatbestandsmerkmal der entscheidenden Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten erfüllt ist. Fraglich sei allerdings, ob diesfalls das in § 12a Abs 4 MRG geregelte Erbenprivileg, nämlich die Verzögerung der Anhebung durch 15tel Anhebung auch bei der Übertragung von Geschäftsanteilen gelte. Er sieht wegen des Gesetzesmotivs der Gleichstellung der Geschäftsraummieten natürlicher Personen mit jenen von juristischen Personen und Gesellschaften eine planwidrige Gesetzeslücke, die durch Analogie zu schließen sei. Zur Analogie zieht er § 12a Abs 4 und § 46a Abs 2 MRG sowohl bei Übertragung von Anteilen an Personen, die gesetzliche Erben sind oder wären als auch bei Vererbung von Anteilen heran. In weiterer Analogie komme dann aber eine Anhebung nur bei Altmietverträgen und nur eine einzige Mietzinsanhebung im Wege der 15tel Anhebung in Betracht.Auch Reich-Rohrwig (in: Mietzinserhöhung bei Geschäftsraumhauptmiete, ecolex spezial, 77) will von Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auch den Fall des Rechtsüberganges von Gesellschaftsanteilen im Erbweg umfasst sehen, wenn damit das Tatbestandsmerkmal der entscheidenden Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten erfüllt ist. Fraglich sei allerdings, ob diesfalls das in Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG geregelte Erbenprivileg, nämlich die Verzögerung der Anhebung durch 15tel Anhebung auch bei der Übertragung von Geschäftsanteilen gelte. Er sieht wegen des Gesetzesmotivs der Gleichstellung der Geschäftsraummieten natürlicher Personen mit jenen von juristischen Personen und Gesellschaften eine planwidrige Gesetzeslücke, die durch Analogie zu schließen sei. Zur Analogie zieht er Paragraph 12 a, Absatz 4 und Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG sowohl bei Übertragung von Anteilen an Personen, die gesetzliche Erben sind oder wären als auch bei Vererbung von Anteilen heran. In weiterer Analogie komme dann aber eine Anhebung nur bei Altmietverträgen und nur eine einzige Mietzinsanhebung im Wege der 15tel Anhebung in Betracht.

Schauer (in GesRZ 1994, 12 [30]) stellt zunächst klar, dass, obwohl es dem Gesetzgeber nach den Materialien zu § 112 MinE des BWRG darum gegangen sei "ein plötzliches Ansteigen des Mietzinses und damit eine all zu plötzliche und schwere Belastung der Geschäftsraummieter zu vermeiden" dennoch aus der ausdrücklichen Beschränkung des § 46a Abs 2 MRG für Altverträge und der Einordnung des§ 12a Abs 4 MRG in den Bestand des Dauerrechts klar hervorgehe, dass beim Neuvertrag nach dem Tod des Mieters der Mietzins überhaupt nicht erhöht werden könne.Schauer (in GesRZ 1994, 12 [30]) stellt zunächst klar, dass, obwohl es dem Gesetzgeber nach den Materialien zu Paragraph 112, MinE des BWRG darum gegangen sei "ein plötzliches Ansteigen des Mietzinses und damit eine all zu plötzliche und schwere Belastung der Geschäftsraummieter zu vermeiden" dennoch aus der ausdrücklichen Beschränkung des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG für Altverträge und der Einordnung des Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG in den Bestand des Dauerrechts klar hervorgehe, dass beim Neuvertrag nach dem Tod des Mieters der Mietzins überhaupt nicht erhöht werden könne.

Schauer, der dafür argumentiert, gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge unter der Voraussetzung der entscheidenden Änderung nach § 12a Abs 3 MRG zu behandeln, gelangt demgemäß auch zu einem Anhebungsrecht des Vermieters im Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen und Veräußerung von Anteilen unter Lebenden an einen gesetzlichen Erben. Zunächst fehle eine Entsprechung in § 46a Abs 2 und § 12a Abs 4 MRG insofern, als diese Regeln stets den Mieter als natürliche Person und Unternehmensträger im Auge hätten. Lehne man aber die Anwendung dieses Erbenprivilegs im Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen ab, komme nur eine sofortige Anhebung nach § 12a Abs 3 MRG auf den angemessenen Mietzins in Betracht. Ein Gesellschafterwechsel, auch wenn er sich im Wege der Gesamtrechtsnachfolge vollziehe, stelle eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten her. Zur Erhaltung des in § 46a Abs 2 und § 12a Abs 4 MRG geregelten Erbenprivilegs auch für diesen Fall komme man nur durch eine analoge Anwendung. Um Wertungsunterschiede zu

vermeiden und dem Gesetzeszweck zu entsprechen, müsse das Erbenprivileg rechtsformunabhängig angewendet werden, also nicht nur in den in § 46a Abs 2 und § 12a Abs 4 MRG geregelten Fällen, sondern auch dann, wenn Anteile an einer Gesellschaft Gegenstand des erbrechtlichen Erwerbs oder der vorweggenommenen Erbfolge wären.Schauer, der dafür argumentiert, gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge unter der Voraussetzung der entscheidenden Änderung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu behandeln, gelangt demgemäß auch zu einem Anhebungsrecht des Vermieters im Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen und Veräußerung von Anteilen unter Lebenden an einen gesetzlichen Erben. Zunächst fehle eine Entsprechung in Paragraph 46 a, Absatz 2 und Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG insofern, als diese Regeln stets den Mieter als natürliche Person und Unternehmensträger im Auge hätten. Lehne man aber die Anwendung dieses Erbenprivilegs im Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen ab, komme nur eine sofortige Anhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auf den angemessenen Mietzins in Betracht. Ein Gesellschafterwechsel, auch wenn er sich im Wege der Gesamtrechtsnachfolge vollziehe, stelle eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten her. Zur Erhaltung des in Paragraph 46 a, Absatz 2 und Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG geregelten Erbenprivilegs auch für diesen Fall komme man nur durch eine analoge Anwendung. Um Wertungsunterschiede zu vermeiden und dem Gesetzeszweck zu entsprechen, müsse das Erbenprivileg rechtsformunabhängig angewendet werden, also nicht nur in den in Paragraph 46 a, Absatz 2 und Paragraph 12 a, Absatz 4, MRG geregelten Fällen, sondern auch dann, wenn Anteile an einer Gesellschaft Gegenstand des erbrechtlichen Erwerbs oder der vorweggenommenen Erbfolge wären.

Schauer hält daher im Ergebnis dafür, dass im Fall der Vererbung von Geschäftsanteilen eine Anhebung nur unter dem Blickpunkt des § 46a Abs 2 MRG zulässig ist.Schauer hält daher im Ergebnis dafür, dass im Fall der Vererbung von Geschäftsanteilen eine Anhebung nur unter dem Blickpunkt des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG zulässig ist.

Diesem Ergebnis stimmt auch Würth (in Miet- und WohnR20 Rz 21 zu§ 12a MRG) zu. Im Analogieweg sei der Schutz des fiktiven Erben (bei Veräußerung) bzw des eingeantworteten Erben (im Erbfall) auch auf den Erwerb von Gesellschaftsanteilen anzuwenden, sodass es auch dabei lediglich zur 1/15-tel Anhebung komme.Diesem Ergebnis stimmt auch Würth (in Miet- und WohnR20 Rz 21 zu Paragraph 12 a, MRG) zu. Im Analogieweg sei der Schutz des fiktiven Erben (bei Veräußerung) bzw des eingeantworteten Erben (im Erbfall) auch auf den Erwerb von Gesellschaftsanteilen anzuwenden, sodass es auch dabei lediglich zur 1/15-tel Anhebung komme.

Der erkennende Senat hat dazu erwogen:

Nach ständiger Rechtsprechung zu § 12 Abs 3 MRG idF vor dem 3. WÄG

wurde der Fall der Gesamtrechtsnachfolge durch Vererbung des

Hauptmietrechts an Geschäftsräumen nicht einer "Veräußerung des

Unternehmens" gleichgehalten, sodass der Vermieter aus Anlass der

Vererbung des Unternehmens mit den Hauptmietrechten an

Geschäftsräumen den Mietzins nicht anheben konnte (JBl 1986, 255 =

RdW 1986, 142 = MietSlg 38.597; 40.287, 40.291 u.a.).

Zur Anwendung des § 12a Abs 3 MRG:Zur Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG:

Mangels ausdrücklicher Beschränkung auf Veräußerungsvorgänge (§ 12a Abs 1 MRG) erfasst § 12a Abs 3 MRG auch die gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge, wenn damit eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechtes einhergeht. Eine Einschränkung auf Anteilsveräußerungen in Einzelrechtsnachfolge wurde durch den vom Gesetzgeber mit dem in § 12a Abs 3 MRG angeführten Beispielsfall nicht vorgenommen.Mangels ausdrücklicher Beschränkung auf Veräußerungsvorgänge (Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG) erfasst Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auch die gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge, wenn damit eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechtes einhergeht. Eine Einschränkung auf Anteilsveräußerungen in Einzelrechtsnachfolge wurde durch den vom Gesetzgeber mit dem in Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG angeführten Beispielsfall nicht vorgenommen.

Deshalb kann auch eine Gesamtrechtsnachfolge, und damit auch der Gesellschafterwechsel im Erbweg, grundsätzlich die gleiche Änderung in den Einflussmöglichkeiten bewirken, wie eine entsprechende Anteilsveräußerung (vgl Ostheim

in WoBl 1993, 200 [210];Deshalb kann auch eine Gesamtrechtsnachfolge, und damit auch der Gesellschafterwechsel im Erbweg, grundsätzlich die gleiche Änderung in den Einflussmöglichkeiten bewirken, wie eine entsprechende Anteilsveräußerung vergleiche Ostheim in WoBl 1993, 200 [210];

Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung 37, Reich-Rohrwig, ecolex 1993, 812;

ecolex 1994, 169 ff; Schauer, GesRZ 1994, 31 f; aA Grünwald in JBl 1995, 273, der die Fälle der Gesamtrechtsnachfolge unter § 12 Abs 1 MRG subsumiert).ecolex 1994, 169 ff; Schauer, GesRZ 1994, 31 f; aA Grünwald in JBl 1995, 273, der die Fälle der Gesamtrechtsnachfolge unter Paragraph 12, Absatz eins, MRG subsumiert).

Gegen die Anwendung des § 12a Abs 3 MRG auch für den Fall der Gesamtrechtsnachfolge im Erbweg könnte noch eingewendet werden, dass mit der Schaffung des § 12a Abs 3 MRG durch das 3. WÄG davor erfolgreiche Vertragsgestaltungsmöglichkeiten von Mietern zur Vermeidung der Mietzinsanhebung bei Veräußerung ihres Unternehmens im Gesellschaftsbereich begegnet und typische Umgehungsfälle in einem Tatbestand zu erfasst werden sollten (vgl Würth aaO Rz 16 zu § 12a MRG), welche Voraussetzungen bei Gesamtrechtsnachfolge durch Vererbung keinesfalls angenommen werden können. Dazu kommt noch, dass § 46a Abs 2 MRG im Dauerrecht keine Anhebungsmöglichkeit bei Vererbung von Mietrechten vorsieht. Zu fragen ist also, ob sich bei Heranziehung des § 12a Abs 3 MRG im Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen insofern ein Wertungswiderspruch ergibt, als der Gesetzgeber im Dauerrecht an den Tod des Geschäftsraummieters nicht die Rechtsfolge der Mietzinserhöhung knüpfen wollte.Gegen die Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auch für den Fall der Gesamtrechtsnachfolge im Erbweg könnte noch eingewendet werden, dass mit der Schaffung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG durch das 3. WÄG davor erfolgreiche Vertragsgestaltungsmöglichkeiten von Mietern zur Vermeidung der Mietzinsanhebung bei Veräußerung ihres Unternehmens im Gesellschaftsbereich begegnet und typische Umgehungsfälle in einem Tatbestand zu erfasst werden sollten vergleiche Würth aaO Rz 16 zu Paragraph 12 a, MRG), welche Voraussetzungen bei Gesamtrechtsnachfolge durch Vererbung keinesfalls angenommen werden können. Dazu kommt noch, dass Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG im Dauerrecht keine Anhebungsmöglichkeit bei Vererbung von Mietrechten vorsieht. Zu fragen ist also, ob sich bei Heranziehung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG im Fall der Vererbung von Gesellschaftsanteilen insofern ein Wertungswiderspruch ergibt, als der Gesetzgeber im Dauerrecht an den Tod des Geschäftsraummieters nicht die Rechtsfolge der Mietzinserhöhung knüpfen wollte.

Im Licht des § 46a Abs 2 MRG ist das aber jedenfalls für Altverträge, also für Verträge, die vor Inkrafttreten des 3. WÄG geschlossen wurden, zu verneinen.Im Licht des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG ist das aber jedenfalls für Altverträge, also für Verträge, die vor Inkrafttreten des 3. WÄG geschlossen wurden, zu verneinen.

In Übereinstimmung mit den oben wiedergegebenen Lehrmeinungen hält der erkennende Senat dafür, dass auch der Fall des Rechtsübergangs von Gesellschaftsanteilen im Erbweg von § 12a Abs 3 MRG umfasst ist, wenn dadurch das Tatbestandsmerkmal der entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten erfüllt ist.In Übereinstimmung mit den oben wiedergegebenen Lehrmeinungen hält der erkennende Senat dafür, dass auch der Fall des Rechtsübergangs von Gesellschaftsanteilen im Erbweg von Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG umfasst ist, wenn dadurch das Tatbestandsmerkmal der entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten erfüllt ist.

Unter Anwendung der in WoBl 1998/112 (Anteilserwerb an Holding-Gesellschaft) gewonnenen Grundsätze ist diese Voraussetzung im vorliegenden Fall des Todes der Mehrheitsgesellschafterin der Komplementärgesellschaft der Antragsgegnerin zu bejahen. Der maßgebliche Zeitpunkt für die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ist allerdings entgegen der hier auch nicht analog anzuwendenden Regelung des § 46a Abs 2 MRG nicht bereits durch den Tod der Mehrheitsgesellschafterin endgültig und abschließend verwirklicht (vgl zu § 46a Abs 2 MRG: WoBl 1997/48, 153). Maßgeblich kommt es hier auf die Rechtskraft der Einantwortung an. Die hM hält unter Berufung auf § 797 ABGB die rechtskräftige Einantwortung dafür für maßgebend, wann die Rechtsnachfolge des Erben nach dem Erblasser eintritt. Erst mit der Einantwortung erlangt der Erbe die volle Herrschaft über den Nachlass. Besitz, Eigentum, Forderungen und sonstige Rechte gehen auf ihn über (vgl Welser in Rummel Rz 5 zu §§ 797, 798 ABGB; Gschnitzer/Faistenberger, Österreichisches Erbrecht**2 4; Eccher in Schwimann**2 Rz 8 zu § 819 ABGB; SZ 60/162).Unter Anwendung der in WoBl 1998/112 (Anteilserwerb an Holding-Gesellschaft) gewonnenen Grundsätze ist diese Voraussetzung im vorliegenden Fall des Todes der Mehrheitsgesellschafterin der Komplementärgesellschaft der Antragsgegnerin zu bejahen. Der maßgebliche Zeitpunkt für die entscheidende

Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ist allerdings entgegen der hier auch nicht analog anzuwendenden Regelung des Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG nicht bereits durch den Tod der Mehrheitsgesellschafterin endgültig und abschließend verwirklicht vergleiche zu Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG: WoBl 1997/48, 153). Maßgeblich kommt es hier auf die Rechtskraft der Einantwortung an. Die hM hält unter Berufung auf Paragraph 797, ABGB die rechtskräftige Einantwortung dafür für maßgebend, wann die Rechtsnachfolge des Erben nach dem Erblasser eintritt. Erst mit der Einantwortung erlangt der Erbe die volle Herrschaft über den Nachlass. Besitz, Eigentum, Forderungen und sonstige Rechte gehen auf ihn über vergleiche Welser in Rummel Rz 5 zu Paragraphen 797,, 798 ABGB; Gschnitzer/Faistenberger, Österreichisches Erbrecht**2 4; Eccher in Schwimann**2 Rz 8 zu Paragraph 819, ABGB; SZ 60/162).

Dasselbe gilt auch für den Erwerb von Geschäftsanteilen im Erbweg.

Das Begehren der Antragsteller auf Anhebung des Hauptmietzinses für das verfahrensgegenständliche Geschäftslokal scheitert aber vorläufig daran, dass bisher eine Einantwortung nicht erfolgte.

Es muß daher derzeit eine Auseinandersetzung mit der Frage, bis zu welcher Höhe ein Anhebungsbegehren der Antragsteller berechtigt sein wird, unterbleiben. Die Bestimmung der Höhe des (künftig) zulässigen Hauptmietzinses regelt § 12a Abs 8 MRG nur für den Fall der Beabsichtigung einer Unternehmensveräußerung oder Unternehmensverpachtung.Es muß daher derzeit eine Auseinandersetzung mit der Frage, bis zu welcher Höhe ein Anhebungsbegehren der Antragsteller berechtigt sein wird, unterbleiben. Die Bestimmung der Höhe des (künftig) zulässigen Hauptmietzinses regelt Paragraph 12 a, Absatz 8, MRG nur für den Fall der Beabsichtigung einer Unternehmensveräußerung oder Unternehmensverpachtung.

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen den Antrag der Antragstellerin abgewiesen und die Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses insofern festgestellt, als damit über den vereinbarten Hauptmietzins hinausgegangen wurde.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist daher nicht berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Verfahren nach § 37 MRG grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hatDie Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG, wonach die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Verfahren nach Paragraph 37, MRG grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen hat.

Anmerkung

E56104 05A00259

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00025.99H.1109.000

Dokumentnummer

JJT_19991109_OGH0002_0050OB00025_99H0000_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