

TE OGH 1999/3/23 50b77/99f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.03.1999

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 E*****-AG, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin prot. Fa. E*****, Alleininhaberin, Elisabeth G*****, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 46a Abs 3 MRG, in Folge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Oktober 1998, GZ 41 R 570/98x-58, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20. Mai 1998, GZ 20 Msch 107/95b-50, aufgehoben wurde, folgendenDer 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 E*****-AG, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin prot. Fa. E*****, Alleininhaberin, Elisabeth G*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG, in Folge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Oktober 1998, GZ 41 R 570/98x-58, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20. Mai 1998, GZ 20 Msch 107/95b-50, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird aufgehoben.

Die Mietrechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihrer Rechtsmittelbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Hauptmieterin des Geschäftslokals top 13 im Haus *****, das der Antragstellerin gehört. Das Mietverhältnis wurde im Jahr 1946 vom Vater der Antragsgegnerin begründet und ist am 15. 1. 1976 im Erbgang auf sie übergegangen. Bis 24. 3. 1988 führte die Antragsgegnerin das von ihrem Vater im Mietgegenstand betriebene Unternehmen, einen Klein- und Großhandel mit Waren aller Art, für die keine besondere Konzession erforderlich ist, weiter. Tatsächlich gehandelt wurde mit Stoffen und Mänteln.

Im Herbst 1987 gründete die Antragsgegnerin mit ihrem Steuerberater Mag. Hans F***** die Elisabeth G***** Gesellschaft m. b. H. mit dem Sitz im verfahrensgegenständlichen Geschäftslokal. Die Antragsgegnerin hielt fast alle Anteile dieser Gesellschaft und war auch deren Geschäftsführerin. Spätestens per 25. 3. 1988 verpachtete die Antragsgegnerin ihr im Mietgegenstand betriebenes Unternehmen an die genannte Gesellschaft und teilte dies auch dem zuständigen magistratischen Bezirksamt mit. Die GmbH führte das gepachtete Unternehmen bis Oktober 1991, stellte dann jedoch ihre Geschäftstätigkeit ein.

Die Verpachtung des Unternehmens nahm die Antragstellerin zum Anlaß, in einem Schreiben vom 15. 3. 1995 gemäß 46a Abs 3 MRG die Fünfzehntel-Anhebung des Hauptmietzinses beginnend mit 1. 4. 1995 (zunächst auf der Basis eines als angemessen erachteten wertgesicherten monatlichen Hauptmietzinses von S 54.837,50) zu verlangen. Am 1. 6. 1995 machte sie ein die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses betreffendes Verfahren bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien abhängig, das mittlerweile gemäß § 40 Abs 2 MRG an das Gericht gelangt ist. Im Zuge dieses Verfahrens richtete die damalige Rechtsvertreterin der Antragsgegnerin am 29. 8. 1996 folgendes Schreiben an das magistratische Bezirksamt für den 1. und 8. Bezirk: Die Verpachtung des Unternehmens nahm die Antragstellerin zum Anlaß, in einem Schreiben vom 15. 3. 1995 gemäß Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG die Fünfzehntel-Anhebung des Hauptmietzinses beginnend mit 1. 4. 1995 (zunächst auf der Basis eines als angemessen erachteten wertgesicherten monatlichen Hauptmietzinses von S 54.837,50) zu verlangen. Am 1. 6. 1995 machte sie ein die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses betreffendes Verfahren bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien abhängig, das mittlerweile gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG an das Gericht gelangt ist. Im Zuge dieses Verfahrens richtete die damalige Rechtsvertreterin der Antragsgegnerin am 29. 8. 1996 folgendes Schreiben an das magistratische Bezirksamt für den 1. und 8. Bezirk:

"Meine Mandantin, Frau Elisabeth G*****, hat Ihnen im Jahr 1988 die Verpachtung ihres Unternehmens einschließlich Gewerbeberechtigung an die Elisabeth G***** Ges. m. b. H. bekanntgegeben. Diese Gesellschaft übt seit spätestens 1. 1. 1992 keinerlei Tätigkeit mehr aus. Eine Liquidation der Gesellschaft und einvernehmliche Aufhebung des seinerzeitigen Vertrages konnte laut meiner Information bis heute nicht durchgeführt werden, da der Mitgesellschafter Hr. F***** im Jahr 1989 verstorben ist und die Verlassenschaftsabhandlung bis heute nicht abgeschlossen werden konnte.

Ich gebe Ihnen der Ordnung halber diesen Sachverhalt bekannt und teile mit, daß meine Mandantin mit Wirkung vom 1. 2. 1992 die Verpachtung ihres Unternehmens einschließlich Gewerbeberechtigung vom 1. 1. 1992 widerruft."

Dem Mietzinsanhebungsbegehren der Antragstellerin ist die Antragsgegnerin (die ihr Vorbringen mehrmals änderte) ua mit dem Argument entgegengetreten, daß das Pachtverhältnis mit der Elisabeth G***** GmbH (sollte es jemals rechtswirksam zustandegekommen sein), jedenfalls seit 1. 2. 1992 nicht mehr bestehe. Damit fehle es an den Tatbestandsvoraussetzungen einer Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 3 Dem Mietzinsanhebungsbegehren der Antragstellerin ist die Antragsgegnerin (die ihr Vorbringen mehrmals änderte) ua mit dem Argument entgegengetreten, daß das Pachtverhältnis mit der Elisabeth G***** GmbH (sollte es jemals rechtswirksam zustandegekommen sein), jedenfalls seit 1. 2. 1992 nicht mehr bestehe. Damit fehle es an den Tatbestandsvoraussetzungen einer Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 3,

MRG.

Auf weiteres Vorbringen der Parteien ist im Hinblick auf die in dritter Instanz eingeschränkte rechtliche Problematik des Falles nicht einzugehen.

Das Erstgericht stellte im hier zu behandelnden Teil seiner Entscheidung fest, daß der angemessene monatliche Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Geschäftslokal per 28. 3. 1988 S 63.518,- beträgt, daß dieser Hauptmietzins nach dem VPI 1986 wertgesichert ist und daß auf dieser Basis die Antragstellerin ab 1. 1. 1996 nach Maßgabe der Fünfzehntelanhebung gemäß § 46a Abs 3 MRG einen höheren Hauptmietzins verlangen darf (auf den abweisenden Teil dieser Entscheidung ist hier nicht einzugehen). Soweit es den in dritter Instanz interessierenden Grund des Erhöhungsanspruchs betrifft, gelangte das Erstgericht auf Grund folgender Feststellungen zu dieser Entscheidung: Das Erstgericht stellte im hier zu behandelnden Teil seiner Entscheidung fest, daß der angemessene monatliche Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Geschäftslokal per 28. 3. 1988 S 63.518,- beträgt, daß dieser Hauptmietzins nach dem VPI 1986 wertgesichert ist und daß auf dieser Basis die Antragstellerin ab 1. 1. 1996 nach Maßgabe der Fünfzehntelanhebung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG einen höheren Hauptmietzins

verlangen darf (auf den abweisenden Teil dieser Entscheidung ist hier nicht einzugehen). Soweit es den in dritter Instanz interessierenden Grund des Erhöhungsanspruchs betrifft, gelangte das Erstgericht auf Grund folgender Feststellungen zu dieser Entscheidung:

Das Pachtverhältnis zwischen der Antragsgegnerin und der Elisabeth G***** Ges. m. b. H. wurde vor dem 29. 8. 1996 nicht aufgelöst, war also zumindest bis zu diesem Zeitpunkt aufrecht. Die GmbH wurde erst per 23. 10. 1996 aufgelöst und (im Firmenbuch) gelöscht. Das Unternehmen wurde auf Grund einer Umwandlung gemäß §§ 2 f UmwandlungsG auf Elisabeth G***** übertragen. Das Pachtverhältnis zwischen der Antragsgegnerin und der Elisabeth G***** Ges. m. b. H. wurde vor dem 29. 8. 1996 nicht aufgelöst, war also zumindest bis zu diesem Zeitpunkt aufrecht. Die GmbH wurde erst per 23. 10. 1996 aufgelöst und (im Firmenbuch) gelöscht. Das Unternehmen wurde auf Grund einer Umwandlung gemäß Paragraphen 2, f UmwandlungsG auf Elisabeth G***** übertragen.

Rechtlich zog daraus das Erstgericht den Schluß, daß sich der Einwand der Antragsgegnerin, das Pachtverhältnis habe lediglich bis zum 1. 2. 1992 (jedenfalls nicht über den 28. 2. 1994 bzw den 1. 1. 1996 hinaus) gedauert, als unrichtig herausgestellt habe. Die Einstellung der Geschäftstätigkeit der GmbH habe das Pachtverhältnis ebensowenig beendet wie der im Gesetz gar nicht vorgesehene einseitige Widerruf der Verpachtung. Auf die Feststellungen und Rechtsausführungen zur Bemessung des zulässigen Hauptmietzinses ist hier nicht einzugehen.

Das von beiden Parteien angerufene Rekursgericht hob den Sachbeschluß des Erstgerichtes (mit Ausnahme eines unbekämpft gebliebenen, hier nicht weiter interessierenden Teils) aus folgenden Erwägungen auf und verwies die Mietrechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die erste Instanz zurück:

Der Anlaß für die Möglichkeit zur Anhebung des Hauptmietzinses bei Verpachtung nach dem Grundtatbestand des § 12a Abs 5 MRG und seiner - auf den Umfang einer Fünfzehntelanhebung nach § 46a Abs 2 MRG begrenzten - Ausweitung (vgl immolex 1997/52) auf vor dem 1. 3. 1994 begründete Pachtverhältnisse durch § 46a Abs 3 MRG, nach dessen letztem Satz begrenzt auf die Dauer des Pachtverhältnisses, liege in der Abgeltung der (vorübergehenden) Verwertung eines günstigen Mietrechtes für Rechnung einer vom Vertragspartner (Mieter) verschiedenen Person (Pächter) - und zwar unabhängig von den wirtschaftlich hinter den Vertragspartnern des Pachtverhältnisses stehenden Personen (3 Ob 35/97m) - zu Lasten des Vermieters (vgl Reich-Rohrwig/Thiery in eclex 1991, 687 [692 ff]; Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung, 128, 130 ff). Der Anlaß für die Möglichkeit zur Anhebung des Hauptmietzinses bei Verpachtung nach dem Grundtatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG und seiner - auf den Umfang einer Fünfzehntelanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG begrenzten - Ausweitung vergleiche immolex 1997/52) auf vor dem 1. 3. 1994 begründete Pachtverhältnisse durch Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG, nach dessen letztem Satz begrenzt auf die Dauer des Pachtverhältnisses, liege in der Abgeltung der (vorübergehenden) Verwertung eines günstigen Mietrechtes für Rechnung einer vom Vertragspartner (Mieter) verschiedenen Person (Pächter) - und zwar unabhängig von den wirtschaftlich hinter den Vertragspartnern des Pachtverhältnisses stehenden Personen (3 Ob 35/97m) - zu Lasten des Vermieters vergleiche Reich-Rohrwig/Thiery in eclex 1991, 687 [692 ff]; Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung, 128, 130 ff).

Hier fielen die tatsächliche Verwertung des Mietrechtes durch eine von der Antragsgegnerin verschiedene Person, nämlich die Elisabeth G***** GmbH und die Dauer des formellen Pachtverhältnisses auseinander, habe doch die Pächterin ihre Geschäftstätigkeit bereits mit Oktober 1991 eingestellt, während der Pachtvertrag (formell) bis zumindest 29. 8. 1996 aufrecht geblieben sei.

Im Anwendungsbereich des vergleichbaren § 12 Abs 3 MRG idF vor dem 3. WÄG habe die Judikatur bei Auseinanderfallen von formeller Vertragslage und wirtschaftlichem Hintergrund letzterem dem Vorrang eingeräumt. So sei bei einer - gegenüber der vertraglich vereinbarten - verspäteten tatsächlichen Übergabe des gekauften Unternehmens letztere für den Beginn der Mietzinserhöhung als entscheidend erachtet worden (MietSlg 37.279). Erfolgte ein Unternehmensverkauf unter Eigentumsvorbehalt, habe hingegen die Übergabe schon vor dem Eigentumserwerb des Käufers den Eintritt der Rechtsfolgen der letztgenannten Gesetzesstelle ermöglicht (WoBl 1989/58 mit zust Anm von Würth; MietSlg 41.231, 43.177, 47.229; immolex 1997/22 mwN). Andernfalls wären - sonst verpönte - gespaltene Schuldverhältnisse sowie Umgehungsgeschäfte durch überlanges Hinausschieben unbedeutender Restraten zu besorgen. Auch in diesem Zusammenhang sei die Fortführung des Unternehmens, vom wirtschaftlichen Standpunkt seines Erwerbers betrachtet, als entscheidend hervorgehoben worden (MietSlg 43.177). Im Anwendungsbereich des vergleichbaren Paragraph 12, Absatz 3, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG habe die

Judikatur bei Auseinanderfallen von formeller Vertragslage und wirtschaftlichem Hintergrund letzterem dem Vorrang eingeräumt. So sei bei einer - gegenüber der vertraglich vereinbarten - verspäteten tatsächlichen Übergabe des gekauften Unternehmens letztere für den Beginn der Mietzinserhöhung als entscheidend erachtet worden (MietSlg 37.279). Erfolgte ein Unternehmensverkauf unter Eigentumsvorbehalt, habe hingegen die Übergabe schon vor dem Eigentumserwerb des Käufers den Eintritt der Rechtsfolgen der letztgenannten Gesetzesstelle ermöglicht (WoBl 1989/58 mit zust Anmerkung von Würth; MietSlg 41.231, 43.177, 47.229; immolex 1997/22 mwN). Andernfalls wären - sonst verpönte - gespaltene Schuldverhältnisse sowie Umgehungsgeschäfte durch überlanges Hinausschieben unbedeutender Restraten zu besorgen. Auch in diesem Zusammenhang sei die Fortführung des Unternehmens, vom wirtschaftlichen Standpunkt seines Erwerbers betrachtet, als entscheidend hervorgehoben worden (MietSlg 43.177).

Der Umstand, daß schon der Grundtatbestand des § 12a Abs 5 MRG vom Fortdauern der Geschäftstätigkeit des Pächters ausgeht, ergebe sich aus seinem Satz 4, der die Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit vorsieht. Die vom Erstgericht vertretene gegenteilige Ansicht müßte zu dem vom Gesetzgeber wohl ungewollten Ergebnis führen, daß ein derartiger Branchenbezug der Höhe des Hauptmietzinses in Fällen wie dem vorliegenden ausgeschlossen wäre, müßte doch die gänzliche Einstellung jeder Geschäftstätigkeit als Änderung iSd § 12a Abs 5 Satz 5 MRG angesehen werden. Der Umstand, daß schon der Grundtatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG vom Fortdauern der Geschäftstätigkeit des Pächters ausgeht, ergebe sich aus seinem Satz 4, der die Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit vorsieht. Die vom Erstgericht vertretene gegenteilige Ansicht müßte zu dem vom Gesetzgeber wohl ungewollten Ergebnis führen, daß ein derartiger Branchenbezug der Höhe des Hauptmietzinses in Fällen wie dem vorliegenden ausgeschlossen wäre, müßte doch die gänzliche Einstellung jeder Geschäftstätigkeit als Änderung iSd Paragraph 12 a, Absatz 5, Satz 5 MRG angesehen werden.

§ 46a Abs 3 MRG könne also nicht angewendet werden, wenn der Hauptmieter das Unternehmen schon vor dem 1. 3. 1994 wieder selbst betrieben hat (vgl dazu immolex 1998/79 mwN) und bloß die Auflösung eines davor begründeten Pachtverhältnisses, ohne praktische Auswirkung für die tatsächlichen Verhältnisse, unterblieben ist. Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG könne also nicht angewendet werden, wenn der Hauptmieter das Unternehmen schon vor dem 1. 3. 1994 wieder selbst betrieben hat vergleiche dazu immolex 1998/79 mwN) und bloß die Auflösung eines davor begründeten Pachtverhältnisses, ohne praktische Auswirkung für die tatsächlichen Verhältnisse, unterblieben ist.

Damit erübrige sich ein Eingehen auf den von der Antragstellerin relevierten Zeitpunkt des Beginns hierauf gestützter Mietzinserhöhungen, desgleichen ein Eingehen auf die Tatsachen- und Kostenrüge der Antragsgegnerin. Da die dargestellte Rechtsansicht jedoch im Verfahren erstmals, also für beide Parteien überraschend vertreten wurde, sei der erstgerichtliche Sachbeschuß zum Zweck ihrer Erörterung aufzuheben gewesen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß zur Anwendung des § 46a Abs 3 MRG auf verpachtete, aber vom Pächter auf Dauer nicht mehr betriebene Unternehmen - soweit ersichtlich - bislang keine Judikatur des Obersten Gerichtshofes ergangen sei. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß zur Anwendung des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG auf verpachtete, aber vom Pächter auf Dauer nicht mehr betriebene Unternehmen - soweit ersichtlich - bislang keine Judikatur des Obersten Gerichtshofes ergangen sei.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertritt die Antragstellerin den Rechtsstandpunkt, daß aus der Einstellung der Geschäftstätigkeit des Pächters nicht auf die faktische Auflösung des Pachtverhältnisses geschlossen werden dürfe. Selbst unter dem Aspekt der Betriebspflicht (von der im übrigen der Pächter vertraglich teilweise befreit werden könne) ändere sich durch die Einstellung der Geschäftstätigkeit am Pachtverhältnis so lange nichts, als das Unternehmen erhalten bleibt und weitergeführt werden kann. Selbst ein Auflösungsgrund nach § 1118 ABGB würde, um eine Beendigung des Pachtverhältnisses herbeizuführen, eine entsprechende Auflösungserklärung des Verpächters voraussetzen. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertritt die Antragstellerin den Rechtsstandpunkt, daß aus der Einstellung der Geschäftstätigkeit des Pächters nicht auf die faktische Auflösung des Pachtverhältnisses geschlossen werden dürfe. Selbst unter dem Aspekt der Betriebspflicht (von der im übrigen der Pächter vertraglich teilweise befreit werden könne) ändere sich durch die Einstellung der Geschäftstätigkeit am Pachtverhältnis so lange nichts, als das Unternehmen erhalten bleibt und weitergeführt werden kann. Selbst ein Auflösungsgrund nach Paragraph 1118, ABGB würde, um eine Beendigung des Pachtverhältnisses herbeizuführen, eine entsprechende Auflösungserklärung des Verpächters voraussetzen.

§ 46a Abs 3 MRG stelle auch nicht auf faktische Verhältnisse, sondern allein darauf ab, ob ein vor dem 1. 3. 1994 begründetes Pachtverhältnis nach dem 28. 2. 1994 noch weiter besteht. Die zu § 12 Abs 3 aF MRG entwickelten Judikaturgrundsätze über eine wirtschaftliche Betrachtungsweise des Unternehmenskaufs ließen sich auf den Anhebungstatbestand des § 46a Abs 3 MRG nicht übertragen. Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG stelle auch nicht auf faktische Verhältnisse, sondern allein darauf ab, ob ein vor dem 1. 3. 1994 begründetes Pachtverhältnis nach dem 28. 2. 1994 noch weiter besteht. Die zu Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG entwickelten Judikaturgrundsätze über eine wirtschaftliche Betrachtungsweise des Unternehmenskaufs ließen sich auf den Anhebungstatbestand des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG nicht übertragen.

Das Rechtsmittelbegehren geht dahin, den angefochtenen Beschluß der zweiten Instanz aufzuheben und die Entscheidung des Erstgerichtes in dem von der Antragstellerin nicht bekämpften Umfang wiederherzustellen; in eventu soll der zweitinstanzliche Beschluß aufgehoben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung nach allfälliger Verfahrensergänzung an eine der Vorinstanzen zurückverwiesen werden.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Rechtsmittelbeantwortung mit dem Antrag vor, die rekursgerichtliche Entscheidung vollinhaltlich zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er erweist sich is seines Eventualbegehrens auch als berechtigt.

In allen gesetzlichen Regelungen, die sich mit der Erhöhung des Mietzinses aus Anlaß der Verpachtung des vom Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens befassen, hat der Gesetzgeber klar zum Ausdruck gebracht, daß die Mietzinserhöhung an den Bestand des Pachtverhältnisses gekoppelt ist. § 12a Abs 5 MRG gibt dem Vermieter das Erhöhungsrecht "für die Dauer der Verpachtung" und trägt, weil dieses zeitliche Element eine so große Rolle spielt, den Parteien des Pachtverhältnisses auf, dem Vermieter von vornherein die voraussichtliche Pachtdauer bekanntzugeben; die hier anzuwendende Bestimmung des § 46a Abs 3 MRG normiert als Tatbestandvoraussetzung für die Fünfzehntelanhebung des Mietzinses, daß das vor dem 1. 3. 1994 eingegangene Pachtverhältnis auch noch nach dem 28. 2. 1994 aufrecht ist und wiederholt nochmals, daß das Recht des Vermieters, die Entrichtung eines schrittweise angehobenen Hauptmietzinses zu verlangen, "nur für die Dauer des Pachtverhältnisses besteht". Daß insoweit eine wirtschaftliche Betrachtungsweise angezeigt wäre, die das Ende des Pachtverhältnisses mit der Einstellung der Geschäftstätigkeit des Unternehmenspächters gleichsetzt, widerspricht nach Meinung des erkennenden Senates dem gebotenen systematischen Gesetzesverständnis. Gerade im Bestandrecht hat der Gesetzgeber die Endigungsgründe für ein Vertragsverhältnis eingehend geregelt. Demnach kann ein Bestandverhältnis, sieht man von einer ohne Druck zustandegekommenen Dissolutionsvereinbarung ab, nur durch den Untergang des Bestandobjektes (§ 1112 ABGB), den Ablauf der bedungenen Zeit (§§ 1113 ff ABGB), durch gehörige Aufkündigung (§ 1116 ABGB, im hier maßgeblichen MRG-Bereich unter Bindung an wichtige Kündigungsgründe) und durch die Erklärung der sofortigen Vertragsauflösung aus den Gründen des § 1118 ABGB beendet werden. An diesen Auflösungsgründen hat sich auch das Verständnis des vom Gesetzgeber in § 12a Abs 5 und § 46a Abs 3 MRG gebrauchten Begriffes der Pachtdauer zu orientieren. Das Argument des Rekursgerichtes, auch den für das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters maßgeblichen Begriff des Unternehmenskaufes habe die Judikatur zu § 12 Abs 3 aF MRG in wirtschaftlicher Betrachtungsweise von den Tatbestandsvoraussetzungen einer rechtswirksamen Übereignung gelöst, läßt sich nicht für ein anderes Gesetzesverständnis nutzbar machen, weil dadurch in den Mietzinsanhebungsfällen der § 12a Abs 5 und § 46a Abs 3 MRG genau jenen Umgehungsmöglichkeiten zum Nachteil des Vermieters Vorschub geleistet würde, die mit der geschilderten Auslegung des Begriffes "Unternehmenskauf" ausgeschaltet werden sollten. In allen gesetzlichen Regelungen, die sich mit der Erhöhung des Mietzinses aus Anlaß der Verpachtung des vom Mieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens befassen, hat der Gesetzgeber klar zum Ausdruck gebracht, daß die Mietzinserhöhung an den Bestand des Pachtverhältnisses gekoppelt ist. Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG gibt dem Vermieter das Erhöhungsrecht "für die Dauer der Verpachtung" und trägt, weil dieses zeitliche Element eine so große Rolle spielt, den Parteien des Pachtverhältnisses auf, dem Vermieter von vornherein die voraussichtliche Pachtdauer bekanntzugeben; die hier anzuwendende Bestimmung des Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG normiert als Tatbestandvoraussetzung für die Fünfzehntelanhebung des Mietzinses, daß das vor dem 1. 3. 1994 eingegangene Pachtverhältnis auch noch nach dem 28. 2. 1994 aufrecht ist und wiederholt nochmals, daß das Recht des Vermieters, die Entrichtung eines schrittweise angehobenen Hauptmietzinses zu verlangen, "nur für die Dauer des Pachtverhältnisses besteht". Daß insoweit eine

wirtschaftliche Betrachtungsweise angezeigt wäre, die das Ende des Pachtverhältnisses mit der Einstellung der Geschäftstätigkeit des Unternehmenspächters gleichsetzt, widerspricht nach Meinung des erkennenden Senates dem gebotenen systematischen Gesetzesverständnis. Gerade im Bestandrecht hat der Gesetzgeber die Endigungsgründe für ein Vertragsverhältnis eingehend geregelt. Demnach kann ein Bestandverhältnis, sieht man von einer Druck zustandekommenen Dissolutionsvereinbarung ab, nur durch den Untergang des Bestandobjektes (Paragraph 1112, ABGB), den Ablauf der bedungenen Zeit (Paragraphen 1113, ff ABGB), durch gehörige Aufkündigung (Paragraph 1116, ABGB, im hier maßgeblichen MRG-Bereich unter Bindung an wichtige Kündigungsgründe) und durch die Erklärung der sofortigen Vertragsauflösung aus den Gründen des Paragraph 1118, ABGB beendet werden. An diesen Auflösungsgründen hat sich auch das Verständnis des vom Gesetzgeber in Paragraph 12 a, Absatz 5 und Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG gebrauchten Begriffs der Pachtdauer zu orientieren. Das Argument des Rekursgerichtes, auch den für das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters maßgeblichen Begriff des Unternehmenskaufes habe die Judikatur zu Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG in wirtschaftlicher Betrachtungsweise von den Tatbestandsvoraussetzungen einer rechtswirksamen Übereignung gelöst, läßt sich nicht für ein anderes Gesetzesverständnis nutzbar machen, weil dadurch in den Mietzinsanhebungsfällen der Paragraph 12 a, Absatz 5 und Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG genau jenen Umgehungsmöglichkeiten zum Nachteil des Vermieters Vorschub geleistet würde, die mit der geschilderten Auslegung des Begriffes "Unternehmenskauf" ausgeschaltet werden sollten.

Im gegenständlichen Fall bietet sich als einziger Anhaltspunkt für die Beendigung des Pachtverhältnisses zwischen der Antragsgegnerin und der Elisabeth G***** GmbH vor dem 28. 2. 1994 bzw vor dem 1. 1. 1996 die Feststellung an, daß die GmbH ihre Geschäftstätigkeit im Oktober 1991 eingestellt hat. Daß nachher (ab 1992) wieder die Antragsgegnerin selbst das Unternehmen führte, was als Hinweis auf die von der Antragsgegnerin im Rekurs an die zweiten Instanz verfochtene einvernehmliche Beendigung des Pachtverhältnisses gedeutet werden könnte, hat, auch wenn das Rekursgericht diesen Umstand in einem Halbsatz seiner Rechtsausführungen erwähnte, im festgestellten Sachverhalt keinen Niederschlag gefunden. Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, für den von der Antragstellerin geltend gemachten Mietzinsanhebungsanspruch fehle es an der Tatbestandsvoraussetzung einer über den 28. 2. 1994 bzw den 1. 1. 1996 hinaus andauernden Unternehmenspacht, ließe sich daher nur dann halten, wenn die Einstellung der Geschäftstätigkeit des Unternehmenspächters einem der anderen aufgezählten Gründe für die Auflösung des Pachtverhältnisses unterstellt werden könnte.

Zu untersuchen bleibt in diesem Zusammenhang nur der Auflösungsgrund des Untergangs der Bestandsache, da die Endigungsgründe des Zeitablaufs, der Kündigung oder der vorzeitigen Vertragsaufhebung aus den Gründen des § 1118 ABGB von vornherein ausscheiden. Auch die Beendigung des Pachtvertrages durch den Untergang des Bestandobjektes kommt jedoch nach der festgestellten Sachlage nicht in Betracht, weil die Einstellung der Geschäftstätigkeit durch den Pächter nicht automatisch zum Untergang des verpachteten Unternehmens führt. Auch ein stillgelegtes Unternehmen besteht fort, solange Unternehmenswerte vorhanden sind, die die Wiederaufnahme des Unternehmens ermöglichen (vgl MietSlg 30.176; MietSlg 37/7; WoBl 1988, 89/53 ua). Nur das vollständige Zugrundegehen der Bestandsache bewirkt die Auflösung des Bestandvertrages (Binder in Schwimann², Rz 3 zu § 1112 ABGB; Würth in Rummel², Rz 1 ff zu § 1112 ABGB). Davon kann keine Rede sein, solange im Rahmen der den Pächter treffenden Betriebspflicht die Fortsetzung bzw Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit erzwingbar wäre. Im konkreten Fall kommt hinzu, daß die Pächtergesellschaft bis Oktober 1996 fortbestand und ihr Unternehmen nach den Vorschriften des UmwG auf die Antragsgegnerin übertragen wurde. Für die Annahme einer Auflösung des verfahrensgegenständlichen Pachtverhältnisses nach § 1112 ABGB gibt daher der festgestellte Sachverhalt nichts her. Zu untersuchen bleibt in diesem Zusammenhang nur der Auflösungsgrund des Untergangs der Bestandsache, da die Endigungsgründe des Zeitablaufs, der Kündigung oder der vorzeitigen Vertragsaufhebung aus den Gründen des Paragraph 1118, ABGB von vornherein ausscheiden. Auch die Beendigung des Pachtvertrages durch den Untergang des Bestandobjektes kommt jedoch nach der festgestellten Sachlage nicht in Betracht, weil die Einstellung der Geschäftstätigkeit durch den Pächter nicht automatisch zum Untergang des verpachteten Unternehmens führt. Auch ein stillgelegtes Unternehmen besteht fort, solange Unternehmenswerte vorhanden sind, die die Wiederaufnahme des Unternehmens ermöglichen vergleiche MietSlg 30.176; MietSlg 37/7; WoBl 1988, 89/53 ua). Nur das vollständige Zugrundegehen der Bestandsache bewirkt die Auflösung des Bestandvertrages (Binder in Schwimann², Rz 3 zu Paragraph 1112, ABGB; Würth in Rummel², Rz 1 ff zu Paragraph 1112, ABGB). Davon kann keine Rede sein, solange im Rahmen der den Pächter treffenden Betriebspflicht die Fortsetzung bzw Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit erzwingbar wäre. Im konkreten Fall kommt hinzu, daß die Pächtergesellschaft bis Oktober 1996 fortbestand und ihr

Unternehmen nach den Vorschriften des UmwG auf die Antragsgegnerin übertragen wurde. Für die Annahme einer Auflösung des verfahrensgegenständlichen Pachtverhältnisses nach Paragraph 1112, ABGB gibt daher der festgestellte Sachverhalt nichts her.

Damit versagt der vom Rekursgericht angegebene und den Parteien zur Erörterung überlassene Grund, das von der Antragstellerin unter Berufung auf § 46a Abs 3 MRG geltend gemachte Mietzinserhöhungsrecht auf Basis des unstrittigen Sachverhaltes abzuweisen. Das Rekursgericht wird sich mit den bisher nicht behandelten Anfechtungsgründen in den Rekursen der Parteien gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluß auseinanderzusetzen haben. Damit versagt der vom Rekursgericht angegebene und den Parteien zur Erörterung überlassene Grund, das von der Antragstellerin unter Berufung auf Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG geltend gemachte Mietzinserhöhungsrecht auf Basis des unstrittigen Sachverhaltes abzuweisen. Das Rekursgericht wird sich mit den bisher nicht behandelten Anfechtungsgründen in den Rekursen der Parteien gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluß auseinanderzusetzen haben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG.

Anmerkung

E53516 05A00779

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00077.99F.0323.000

Dokumentnummer

JJT_19990323_OGH0002_0050OB00077_99F0000_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