jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1999/3/9 5Ob235/98i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.03.1999

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin A. K***** OHG, ***** vertreten durch Dr. Friedrich Nepp, em. Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Elisabeth B*****, 2. Lydia S*****, 3. Isabella H*****, alle vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 46 Abs 5 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Juni 1998, GZ 41 R 265/98v-55, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 4. März 1998, GZ 20 Msch 113/95k-50, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin A. K***** OHG, ***** vertreten durch Dr. Friedrich Nepp, em. Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Elisabeth B*****, 2. Lydia S*****, 3. Isabella H*****, alle vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 46, Absatz 5, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Juni 1998, GZ 41 R 265/98v-55, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 4. März 1998, GZ 20 Msch 113/95k-50, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

**Spruch**

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

**Text**

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin der Geschäftsräume top Nr 1 und 5 im Haus W*****zeile ***** in ***** W*****, die Antragsgegner sind Eigentümer dieses Hauses.

Gestützt auf nachstehenden Sachverhalt, der sich vor Inkrafttreten des MRG verwirklicht habe und durch den ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden sei, begehren die Antragsgegner von der Antragstellerin die Anhebung des

Hauptmietzinses für das bezeichnete Objekt gemäß § 46a Abs 5 MRG:Gestützt auf nachstehenden Sachverhalt, der sich vor Inkrafttreten des MRG verwirklicht habe und durch den ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden sei, begehren die Antragsgegner von der Antragstellerin die Anhebung des Hauptmietzinses für das bezeichnete Objekt gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG:

Die A. K***** OHG (Mieterin des Geschäftslokals seit zumindest 1920) habe im Jahr 1972 ihren Sitz in ***** W*****, ***** Z*****straße ***** und in der W*****zeile***** eine Zweigniederlassung gehabt. Im Jahr 1972 sei eine OHG gleichen Namens gegründet worden, auf die das Unternehmen übertragen worden sei, wobei es auch zum Austausch von Gesellschaftern gekommen sei. Während der A. K***** OHG (alt) die Gesellschafterinnen Erna und Hella N***** sowie die P***** & Co OHG angehört hätten, seien Gesellschafterinnen der neu gegründeten OHG nur Erna und Hella N***** geworden. Die bisherige A. K***** OHG habe ihren Namen in "Papiergroßhandelsgesellschaft P***** & Sohn" geändert und führe den Papiergroßhandel an der Adresse ***** Z*****straße ***** in ***** W*****. Gesellschafter seien Erna und Hella N***** sowie die P***** & Sohn OHG geworden. Damit sei es sowohl zur Übertragung des in Rechtsform einer OHG betriebenen Unternehmens auf eine andere OHG gekommen, als auch zu einer Änderung der Gesellschafter.

Das Rekursgericht stellte antragsgemäß fest, daß eine auf § 46a Abs 5 MRG gestützte Erhöhung des Hauptmietzinses für die Geschäftslokale top Nr 1 und 5 im Haus ***** W*****, W*****zeile *****, durch die Antragsgegner unzulässig sei. Weder durch personelle Veränderungen innerhalb der OHG noch durch Strukturveränderungen sei im Jahr 1972 wegen der einem Vermieter zu unterstellenden Vorwegzustimmung zu personellen und strukturellen Änderungen innerhalb der Mietergesellschaft ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden. Damit sei auch die Mietzinsanhebung nicht berechtigt. Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil sich das Rekursgericht bei der getroffenen Entscheidung an höchstgerichtlicher Rechtsprechung, insbesondere an 5 Ob 2411/96m orientiert habe.Das Rekursgericht stellte antragsgemäß fest, daß eine auf Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG gestützte Erhöhung des Hauptmietzinses für die Geschäftslokale top Nr 1 und 5 im Haus ***** W*****, W*****zeile *****, durch die Antragsgegner unzulässig sei. Weder durch personelle Veränderungen innerhalb der OHG noch durch Strukturveränderungen sei im Jahr 1972 wegen der einem Vermieter zu unterstellenden Vorwegzustimmung zu personellen und strukturellen Änderungen innerhalb der Mietergesellschaft ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden. Damit sei auch die Mietzinsanhebung nicht berechtigt. Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil sich das Rekursgericht bei der getroffenen Entscheidung an höchstgerichtlicher Rechtsprechung, insbesondere an 5 Ob 2411/96m orientiert habe.

**Rechtliche Beurteilung**

Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner, der sich als unzulässig erweist.

Die dem Vermieter durch das 3. WÄG in § 46a Abs 5 MRG eingeräumte Möglichkeit der (schrittweisen) Mietzinsanhebung, setzt voraus, daß durch eine vor dem 1. 1. 1982 vorgenommene Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis entstand, also ein Unternehmensübergang stattgefunden hat, ohne daß das Mietrecht auf den Unternehmenserwerber übergegangen wäre. Ob durch die Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis entstand, ist nach der im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung geltenden Rechtslage zu beurteilen (5 Ob 2411/96m; 5 Ob 381/97h). Damals entsprach es ständiger Rechtsprechung, daß dann, wenn ein Mietvertrag mit einer Gesellschaftsfirma abgeschlossen wurde und der Bestandvertrag nicht gerade auf die Person des einzelnen Gesellschafters beschränkt wurde, in der Regel die Person des Mieters gegenüber dem Unternehmen in den Hintergrund trete und daher ein Wechsel in den Personen der Inhaber und des Unternehmens das Bestandverhältnis nicht berühre (SZ 22/182; SZ 25/311; ZBl 1930/325; MietSlg 31.162/35). Mangels gegenteiliger Vereinbarung war die Zustimmung zu einem Wechsel in den Personen der Inhaber des Unternehmens aber auch der Wechsel der Unternehmensform durch den Abschluß des Mietvertrages mit der Gesellschaftsfirma als erteilt anzusehen (vgl HS 39 = MietSlg 6.981; HS 42 = MietSlg 7.911; 3.634, 4.982, 4.985, 31.162/35). Der Oberste Gerichtshof vertrat auch den Standpunkt, daß der Vermieter zumindest dann, wenn die Gesellschafter beider Gesellschaften zunächst dieselben Personen sind, es hinnehmen muß, wenn das Mietrecht an einem Geschäftslokal aus einer OHG ausgeschieden und auf eine andere OHG übertragen wird. Der Änderung der Zugehörigkeit des Bestandrechts zu einer anderen Vermögensmasse, die unter einer anderen Bezeichnung im Geschäftsverkehr auftritt, könne keine so weitreichende

Bedeutung beigemessen werden, daß nunmehr der Abschluß eines neuen Mietvertrages notwendig wäre (MietSlg 25.131/28; 31.162/35). Mangels anderer Vereinbarung wurde der Parteiwille bei Vertragsabschluß mit einer Personengesellschaft dahin verstanden, daß als Vertragspartner nicht bestimmte Personen, sondern der oder die Inhaber des Unternehmens anzusehen waren (vgl aaO; WBl 1988, 310 = MietSlg XL/18; 5 Ob 2411/96m ua).Die dem Vermieter durch das 3. WÄG in Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG eingeräumte Möglichkeit der (schrittweisen) Mietzinsanhebung, setzt voraus, daß durch eine vor dem 1. 1. 1982 vorgenommene Veräußerung des in einer gemieteten Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis entstand, also ein Unternehmensübergang stattgefunden hat, ohne daß das Mietrecht auf den Unternehmenserwerber übergegangen wäre. Ob durch die Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ein gespaltenes Mietverhältnis entstand, ist nach der im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung geltenden Rechtslage zu beurteilen (5 Ob 2411/96m; 5 Ob 381/97h). Damals entsprach es ständiger Rechtsprechung, daß dann, wenn ein Mietvertrag mit einer Gesellschaftsfirma abgeschlossen wurde und der Bestandvertrag nicht gerade auf die Person des einzelnen Gesellschafters beschränkt wurde, in der Regel die Person des Mieters gegenüber dem Unternehmen in den Hintergrund trete und daher ein Wechsel in den Personen der Inhaber und des Unternehmens das Bestandverhältnis nicht berühre (SZ 22/182; SZ 25/311; ZBl 1930/325; MietSlg 31.162/35). Mangels gegenteiliger Vereinbarung war die Zustimmung zu einem Wechsel in den Personen der Inhaber des Unternehmens aber auch der Wechsel der Unternehmensform durch den Abschluß des Mietvertrages mit der Gesellschaftsfirma als erteilt anzusehen vergleiche HS 39 = MietSlg 6.981; HS 42 = MietSlg 7.911; 3.634, 4.982, 4.985, 31.162/35). Der Oberste Gerichtshof vertrat auch den Standpunkt, daß der Vermieter zumindest dann, wenn die Gesellschafter beider Gesellschaften zunächst dieselben Personen sind, es hinnehmen muß, wenn das Mietrecht an einem Geschäftslokal aus einer OHG ausgeschieden und auf eine andere OHG übertragen wird. Der Änderung der Zugehörigkeit des Bestandrechts zu einer anderen Vermögensmasse, die unter einer anderen Bezeichnung im Geschäftsverkehr auftritt, könne keine so weitreichende Bedeutung beigemessen werden, daß nunmehr der Abschluß eines neuen Mietvertrages notwendig wäre (MietSlg 25.131/28; 31.162/35). Mangels anderer Vereinbarung wurde der Parteiwille bei Vertragsabschluß mit einer Personengesellschaft dahin verstanden, daß als Vertragspartner nicht bestimmte Personen, sondern der oder die Inhaber des Unternehmens anzusehen waren vergleiche aaO; WBl 1988, 310 = MietSlg XL/18; 5 Ob 2411/96m ua).

Nicht nur personelle, sondern auch strukturelle Änderungen wurden so behandelt, als hätte ihnen der Vermieter vorweg zugestimmt (vgl für viele: 5 Ob 2411/96m).Nicht nur personelle, sondern auch strukturelle Änderungen wurden so behandelt, als hätte ihnen der Vermieter vorweg zugestimmt vergleiche für viele: 5 Ob 2411/96m).

Der vorliegende Fall, in dem nach der Behauptung der Antragsgegner das Unternehmen und die Mietrechte aus einer OHG ausgeschieden und auf eine andere OHG gleichen Namens übertragen wurden, ist daher unabhängig davon, ob völlige Gesellschafteridentität gegeben war oder einer der Gesellschafter ausschied, nicht anders als jene Strukturänderungen zu sehen, die nach der erwähnten Judikatur jeder Vermieter schlüssig zu billigen erklärte, indem er sein Geschäftslokal einer (Personen-)Gesellschaft vermietete. Ein gespaltenes Mietverhältnis wäre dadurch nicht entstanden.

Noch weniger trifft dies zu, wenn durch Verselbständigung einer Zweigniederlassung einer OHG mit den bisherigen Gesellschaftern und Fortführung als eigenes Unternehmen unter Beibehaltung der bisherigen Firma (bloß unter Wegfall des auf die Zweigniederlassung hinweisenden Zusatzes) von einer Gründung einer neuen OHG und Übertragung des Unternehmens ebensowenig die Rede sein kann, wie von einer Unternehmensveräußerung (vgl ÖBl 1960, 111 = RZ 1960, 82; Ind RME 1961/362). Diese setzt stets ein auf eine endgültige Eigentumsübertragung gerichtetes Rechtsgeschäft voraus. Die Fortführung des für die mietrechtliche Betrachtung maßgeblichen Unternehmensgegenstandes unter derselben Firma im Mietobjekt führt ungeachtet des rechtlichen Schicksals eines anderen Unternehmensteils zu keinerlei Änderungen von Rechtszuständigkeiten, keiner Unternehmensveräußerung oder einem einer solchen gleichzuhaltenden Vorgang.Noch weniger trifft dies zu, wenn durch Verselbständigung einer Zweigniederlassung einer OHG mit den bisherigen Gesellschaftern und Fortführung als eigenes Unternehmen unter Beibehaltung der bisherigen Firma (bloß unter Wegfall des auf die Zweigniederlassung hinweisenden Zusatzes) von einer Gründung einer neuen OHG und Übertragung des Unternehmens ebensowenig die Rede sein kann, wie von einer Unternehmensveräußerung vergleiche ÖBl 1960, 111 = RZ 1960, 82; Ind RME 1961/362). Diese setzt stets ein auf eine endgültige Eigentumsübertragung gerichtetes Rechtsgeschäft voraus. Die Fortführung des für die mietrechtliche

Betrachtung maßgeblichen Unternehmensgegenstandes unter derselben Firma im Mietobjekt führt ungeachtet des rechtlichen Schicksals eines anderen Unternehmensteils zu keinerlei Änderungen von Rechtszuständigkeiten, keiner Unternehmensveräußerung oder einem einer solchen gleichzuhaltenden Vorgang.

Im Ergebnis zu Recht hat daher das Rekursgericht mangels Entstehens eines gespaltenen Mietverhältnisses eine Erhöhung des Bestandzinses gemäß § 46a Abs 5 MRG abgelehnt.Im Ergebnis zu Recht hat daher das Rekursgericht mangels Entstehens eines gespaltenen Mietverhältnisses eine Erhöhung des Bestandzinses gemäß Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG abgelehnt.

Angesichts der wiedergegebenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung zur Frage der gespaltenen Mietverhältnisse und deren Voraussetzungen zur Anwendung des § 46a Abs 5 MRG sowie des Umstands, daß in Wahrheit kein einer Unternehmensveräußerung auch nur nahekommender Sachverhalt zu beurteilen war, fehlt die Notwendigkeit der Lösung erheblicher Rechtsfragen im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO.Angesichts der wiedergegebenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung zur Frage der gespaltenen Mietverhältnisse und deren Voraussetzungen zur Anwendung des Paragraph 46 a, Absatz 5, MRG sowie des Umstands, daß in Wahrheit kein einer Unternehmensveräußerung auch nur nahekommender Sachverhalt zu beurteilen war, fehlt die Notwendigkeit der Lösung erheblicher Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO.

Der außerordentliche Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

**Anmerkung**

E53425 05A02358

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00235.98I.0309.000

**Dokumentnummer**

JJT_19990309_OGH0002_0050OB00235_98I0000_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