

# TE OGH 1998/10/13 5Ob249/98y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.10.1998

## 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 H\*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin L\*\*\*\*\* GesmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Karl Zingher und Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 46a Abs 4 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 2. Juni 1998, GZ 40 R 276/98d-13, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 3. März 1998, GZ 48 Msch 70/97w-9, bestätigt wurde, folgenden 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 H\*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin L\*\*\*\*\* GesmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Karl Zingher und Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 2. Juni 1998, GZ 40 R 276/98d-13, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 3. März 1998, GZ 48 Msch 70/97w-9, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschuß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin hat zunächst bei der zuständigen Schlichtungsstelle der Stadt Wien, dann gemäß 40 Abs 2 MRG bei Gericht die Feststellung begehrt, daß sie gegenüber der Antragsgegnerin als Hauptmieterin des Objektes top 8 in \*\*\*\*\* ab 1. 1. 1997 zur Mietzinsanhebung gemäß § 46a Abs 4 MRG berechtigt sei und ab diesem Zeitpunkt in der ersten Stufe der 1/15-Anhebung S 1.734,20, in weiterer Folge zu Jahresbeginn die jeweiligen Erhöhungsbeträge vorschreiben dürfe, die Antragsgegnerin zur Bezahlung dieser Beträge verpflichtet sei und der angemessene Hauptmietzins für das Bestandobjekt gemäß § 16 Abs 1 MRG S 26.530,20 zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer betrage. Die Antragstellerin hat zunächst bei der zuständigen Schlichtungsstelle der Stadt Wien, dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG bei Gericht die Feststellung begehrt, daß sie gegenüber der Antragsgegnerin als Hauptmieterin des Objektes top 8 in \*\*\*\*\* ab 1. 1. 1997 zur Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG

berechtigt sei und ab diesem Zeitpunkt in der ersten Stufe der 1/15-Anhebung S 1.734,20, in weiterer Folge zu Jahresbeginn die jeweiligen Erhöhungsbeträge vorschreiben dürfe, die Antragsgegnerin zur Bezahlung dieser Beträge verpflichtet sei und der angemessene Hauptmietzins für das Bestandobjekt gemäß Paragraph 16, Absatz eins, MRG S 26.530,20 zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer betrage.

Begründet wurde dieses Begehren im wesentlichen damit, daß das verfahrensgegenständliche Geschäftslokal im Jahr 1936 von der L\*\*\*\*\*, W\*\*\*\*\* & Co OHG gemietet wurde und sich dann auf Mieterseite folgende Veränderungen ergeben hätten:

1961 sei die O\*\*\*\*\* Großhandels GmbH als Komplementärin in die Mietergesellschaft eingetreten,

1971 als weitere Komplementärin die L\*\*\*\*\*, W\*\*\*\*\* & Co GmbH, wobei es zu einer Änderung der Firma der OHG in "L\*\*\*\*\*, W\*\*\*\*\* & Co GmbH & Co" gekommen sei, und

1988 habe schließlich die L\*\*\*\*\*, W\*\*\*\*\* & Co GmbH und Co (nach wie vor eine Personengesellschaft) ihr Unternehmen samt Mietrechten in die L\*\*\*\*\*, W\*\*\*\*\* & Co GmbH (die nunmehrige Antragsgegnerin) eingebracht.

Letzteres habe zu einem Eintritt der Antragsgegnerin in die Mietrechte der OHG gemäß § 12 Abs 3 aF MRG geführt; ein diesbezügliches gesondertes Mietzinsanhebungsbegehren behalte sich die Antragstellerin vor (mittlerweile soll bereits ein solches Msch-Verfahren bei Gericht anhängig sein). Letzteres habe zu einem Eintritt der Antragsgegnerin in die Mietrechte der OHG gemäß Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG geführt; ein diesbezügliches gesondertes Mietzinsanhebungsbegehren behalte sich die Antragstellerin vor (mittlerweile soll bereits ein solches Msch-Verfahren bei Gericht anhängig sein).

Ausgehend von diesem Vorbringen der Antragstellerin (zu dem auch entsprechende Auszüge aus dem Handelsregister bzw Firmenbuch vorlagen) wies das Erstgericht den Sachantrag ab. Nach der Rechtsprechung sei nämlich eine schrittweise Anhebung der Mietzinse nach § 46a Abs 4 MRG (auf den sich die Antragstellerin ausdrücklich bezogen habe) ausgeschlossen, wenn zuvor eine Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 MRG idF vor dem 3. WÄG stattgefunden hat. Der von der Antragstellerin behauptete Sachverhalt, daß die ursprüngliche Mieterin, die L\*\*\*\*\*, W\*\*\*\*\* & Co GesmbH & Co im Wege einer Sacheinlage ihren Betrieb in die Antragsgegnerin gegen Gewährung von Anteilsrechten für die Gesellschafter der L\*\*\*\*\* , W\*\*\*\*\* & Co GesmbH & Co eingebracht habe und sodann unter Verzicht auf die Liquidation erloschen sei, stelle eine solche Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 aF MRG dar. Gegen eine allfällige Verfristung einer Mietzinsanhebung nach der zitierten Bestimmung könne § 46a Abs 4 MRG keine Abhilfe bieten. Die Durchführung eines Beweisverfahrens erübrige sich, da selbst bei Richtigkeit des Vorbringens der Antragstellerin der Antrag jedenfalls abzuweisen sei. Ausgehend von diesem Vorbringen der Antragstellerin (zu dem auch entsprechende Auszüge aus dem Handelsregister bzw Firmenbuch vorlagen) wies das Erstgericht den Sachantrag ab. Nach der Rechtsprechung sei nämlich eine schrittweise Anhebung der Mietzinse nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG (auf den sich die Antragstellerin ausdrücklich bezogen habe) ausgeschlossen, wenn zuvor eine Unternehmensveräußerung im Sinne des Paragraph 12, Absatz 3, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG stattgefunden hat. Der von der Antragstellerin behauptete Sachverhalt, daß die ursprüngliche Mieterin, die L\*\*\*\*\* , W\*\*\*\*\* & Co GesmbH & Co im Wege einer Sacheinlage ihren Betrieb in die Antragsgegnerin gegen Gewährung von Anteilsrechten für die Gesellschafter der L\*\*\*\*\* , W\*\*\*\*\* & Co GesmbH & Co eingebracht habe und sodann unter Verzicht auf die Liquidation erloschen sei, stelle eine solche Unternehmensveräußerung im Sinne des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG dar. Gegen eine allfällige Verfristung einer Mietzinsanhebung nach der zitierten Bestimmung könne Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG keine Abhilfe bieten. Die Durchführung eines Beweisverfahrens erübrige sich, da selbst bei Richtigkeit des Vorbringens der Antragstellerin der Antrag jedenfalls abzuweisen sei.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Es entspreche der oberstgerichtlichen Rechtsprechung, daß es genauer Festlegung bedarf, auf welchen Machtwechsel sich das Erhöhungsbegehren des Vermieters bezieht. Insofern treffe den Antragsteller eine qualifizierte Behauptungspflicht. Die schlichte Berufung auf § 46a Abs 4 MRG reiche nicht aus, da sich der dort geforderte, vor dem 1. 10. 1993 (§ 46a Abs 1 MRG) eingetretene Machtwechsel in der Mietergesellschaft mehrfach ereignet haben kann (vgl 5 Ob 457/97h). Es entspreche der oberstgerichtlichen Rechtsprechung, daß es genauer Festlegung bedarf, auf welchen Machtwechsel sich das Erhöhungsbegehren des Vermieters bezieht. Insofern treffe den Antragsteller eine qualifizierte Behauptungspflicht. Die schlichte Berufung auf Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG reiche nicht aus, da sich der dort geforderte, vor dem 1. 10. 1993 (Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG) eingetretene Machtwechsel in der

Mietergesellschaft mehrfach ereignet haben kann vergleiche 5 Ob 457/97h).

In diesem Sinn habe sich die Antragstellerin in ihrem Vorbringen mit ihrem Erhöhungsanspruch auf zwei gesellschaftsrechtliche Vorgänge gestützt: Bis zum Jahr 1979 sei durch den Eintritt der Kapitalgesellschaften O\*\*\*\* Großhandels GmbH und L\*\*\*\*, W\*\*\*\* & Co GesmbH als Komplementäre der L\*\*\*\*, W\*\*\*\* & Co die Gesellschaft in die L\*\*\*\*, W\*\*\*\* & Co GesmbH & Co abgeändert worden. Schon diese durchgreifenden Veränderungen der Gesellschafterkonstellation hätten entscheidende Änderungen in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten bewirkt. Im weiteren sei durch die Einbringung der Personenhandelsgesellschaft L\*\*\*\*, W\*\*\*\* & Co GesmbH & Co mit Sacheinlagevertrag vom 26. 6. 1988 in die L\*\*\*\*, W\*\*\*\* & Co GesmbH der Veräußerungstatbestand des § 12 Abs 3 aF MRG erfüllt worden. In diesem Sinn habe sich die Antragstellerin in ihrem Vorbringen mit ihrem Erhöhungsanspruch auf zwei gesellschaftsrechtliche Vorgänge gestützt: Bis zum Jahr 1979 sei durch den Eintritt der Kapitalgesellschaften O\*\*\*\* Großhandels GmbH und L\*\*\*\*, W\*\*\*\* & Co GesmbH als Komplementäre der L\*\*\*\*, W\*\*\*\* & Co die Gesellschaft in die L\*\*\*\*, W\*\*\*\* & Co GesmbH & Co abgeändert worden. Schon diese durchgreifenden Veränderungen der Gesellschafterkonstellation hätten entscheidende Änderungen in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten bewirkt. Im weiteren sei durch die Einbringung der Personenhandelsgesellschaft L\*\*\*\*, W\*\*\*\* & Co GesmbH & Co mit Sacheinlagevertrag vom 26. 6. 1988 in die L\*\*\*\*, W\*\*\*\* & Co GesmbH der Veräußerungstatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG erfüllt worden.

Zu dieser nach § 12 Abs 3 aF MRG zu beurteilenden Konstellation habe der Oberste Gerichtshof wiederholt ausgesprochen, daß ein gesellschaftsrechtlicher Einbringungsvorgang, durch den eine KG das von ihr betriebene Unternehmen samt Mietrechten in eine GesmbH einbringt, als Unternehmensveräußerung zu werten ist, die dem Vermieter die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung gibt und zu einem Mieterwechsel führt. Daran ändere auch nichts, daß die Gesellschafter der einbringenden Personengesellschaft an der übernehmenden Kapitalgesellschaft beteiligt sind und für ihre Sacheinlage ausschließlich neue Gesellschaftsanteile erhalten. Es trete im Wege der Einzelrechtsnachfolge ein neues Rechtssubjekt als Rechtsträger des Unternehmens an die Stelle des alten, womit der Tatbestand der Unternehmensveräußerung, wie ihn § 12 Abs 3 aF MRG ohne weitere Differenzierung enthalten habe, erfüllt ist (WoBl 1997/5). Zu dieser nach Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG zu beurteilenden Konstellation habe der Oberste Gerichtshof wiederholt ausgesprochen, daß ein gesellschaftsrechtlicher Einbringungsvorgang, durch den eine KG das von ihr betriebene Unternehmen samt Mietrechten in eine GesmbH einbringt, als Unternehmensveräußerung zu werten ist, die dem Vermieter die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung gibt und zu einem Mieterwechsel führt. Daran ändere auch nichts, daß die Gesellschafter der einbringenden Personengesellschaft an der übernehmenden Kapitalgesellschaft beteiligt sind und für ihre Sacheinlage ausschließlich neue Gesellschaftsanteile erhalten. Es trete im Wege der Einzelrechtsnachfolge ein neues Rechtssubjekt als Rechtsträger des Unternehmens an die Stelle des alten, womit der Tatbestand der Unternehmensveräußerung, wie ihn Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG ohne weitere Differenzierung enthalten habe, erfüllt ist (WoBl 1997/5).

Auch die Antragstellerin vertrete die Rechtsansicht, daß die gesellschaftsrechtlichen Vorgänge des Jahres 1988 als Unternehmensveräußerung zu qualifzieren seien. Sie argumentierte allerdings weiter, daß eben diese Unternehmensveräußerung wegen der damit verbundenen wesentlichen Veränderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten eine Anhebung des Mietzinses nach § 46 Abs 4 MRG zulässig mache. Dem sei jedoch nicht zu folgen: Auch die Antragstellerin vertrete die Rechtsansicht, daß die gesellschaftsrechtlichen Vorgänge des Jahres 1988 als Unternehmensveräußerung zu qualifzieren seien. Sie argumentierte allerdings weiter, daß eben diese Unternehmensveräußerung wegen der damit verbundenen wesentlichen Veränderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten eine Anhebung des Mietzinses nach Paragraph 46, Absatz 4, MRG zulässig mache. Dem sei jedoch nicht zu folgen:

Der Einbringungsvorgang des Jahres 1988 habe im Sinne des § 12 Abs 3 aF MRG nicht zu einem Machtwechsel in der Mietergesellschaft, sondern zu einem Mieterwechsel geführt (vgl 5 Ob 263/97f). § 46a Abs 4 MRG erfasse im Zusammenhang mit § 12a Abs 3 MRG hingegen jene Fälle, in denen es zu einem solchen Mieterwechsel gerade nicht kommt, sondern bloß innerhalb der die Mietrechte innehabenden Gesellschaft ein Machtwechsel eintritt. Daher könne ein Vorgang, der unter § 12 Abs 3 aF MRG bzw § 12a Abs 1 MRG zu subsumieren ist, nicht gleichzeitig § 46a Abs 4 MRG unterstellt werden. Gegen eine allfällige Verfristung einer Mietzinsanhebung gemäß § 12 Abs 3 aF MRG könne § 46a Abs 4 MRG keine Abhilfe bieten (5 Ob 263/97f). Der Einbringungsvorgang des Jahres 1988 habe im Sinne des Paragraph

12, Absatz 3, aF MRG nicht zu einem Machtwechsel in der Mietergesellschaft, sondern zu einem Mieterwechsel geführt vergleiche 5 Ob 263/97f). Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG erfasse im Zusammenhang mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG hingegen jene Fälle, in denen es zu einem solchen Mieterwechsel gerade nicht kommt, sondern bloß innerhalb der die Mietrechte innehabenden Gesellschaft ein Machtwechsel eintritt. Daher könne ein Vorgang, der unter Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG bzw Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG zu subsumieren ist, nicht gleichzeitig Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG unterstellt werden. Gegen eine allfällige Verfristung einer Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG könne Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG keine Abhilfe bieten (5 Ob 263/97f).

Was den angeblich 1979 eingetretenen Machtwechsel in der KG betrifft, so könnten im Verhältnis zur jetzigen Mieterin als der Einzelrechtsnachfolgerin der KG nicht gesellschaftsrechtliche Vorgänge für eine Zinsanhebung geltend gemacht werden, die nicht die jetzige Mieterin, sondern bloß deren Einzelrechtsvorgängerin, also die Vormieterin betroffen haben.

Daraus folge, daß beide gesellschaftsrechtliche Vorgänge, die die Antragstellerin als Begründung ihres Anhebungsbegehrens ins Treffen geführt hat, nicht zu einer Anwendung des § 46a Abs 4 MRG führen können.Daraus folge, daß beide gesellschaftsrechtliche Vorgänge, die die Antragstellerin als Begründung ihres Anhebungsbegehrens ins Treffen geführt hat, nicht zu einer Anwendung des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG führen können.

Was die von der Antragstellerin zitierte Entscheidung 1 Ob 591/93 betreffe, daß auch im zeitlichen Geltungsbereich des § 12 Abs 3 aF MRG der Veräußerungstatbestand nicht mehr bloß formal, sondern in wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu verstehen und darauf abzustellen sei, ob in der Gesellschaft durch die Umstrukturierung ein Machtwechsel stattfinde, so führe auch diese, im übrigen vom Rekursenat in Anschluß an 5 Ob 2267/96k abgelehnte Rechtsansicht, nicht zu dem von der Antragstellerin gewünschten Ergebnis. Hier werde nämlich eine entscheidende Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Falle einer Einbringung verneint, wenn das Unternehmen wirtschaftlich gesehen von denselben Rechtsträgern weitergeführt wird. Aber gerade dieser Fall sei aufgrund des Vorbringens der Antragstellerin über die an der KG und der Antragsgegnerin jeweils beteiligten Gesellschafter anzunehmen. Insofern argumentiere die Antragstellerin gegen den eigenen Rechtsstandpunkt. Mangels eines Veräußerungsvorganges hätte nämlich die in Anspruch genommene Antragsgegnerin keine Mietrechte erlangt und konsequenter Weise wäre natürlich auch der für § 46a Abs 4 MRG erforderliche Machtwechsel zu verneinen.Was die von der Antragstellerin zitierte Entscheidung 1 Ob 591/93 betreffe, daß auch im zeitlichen Geltungsbereich des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG der Veräußerungstatbestand nicht mehr bloß formal, sondern in wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu verstehen und darauf abzustellen sei, ob in der Gesellschaft durch die Umstrukturierung ein Machtwechsel stattfinde, so führe auch diese, im übrigen vom Rekursenat in Anschluß an 5 Ob 2267/96k abgelehnte Rechtsansicht, nicht zu dem von der Antragstellerin gewünschten Ergebnis. Hier werde nämlich eine entscheidende Änderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Falle einer Einbringung verneint, wenn das Unternehmen wirtschaftlich gesehen von denselben Rechtsträgern weitergeführt wird. Aber gerade dieser Fall sei aufgrund des Vorbringens der Antragstellerin über die an der KG und der Antragsgegnerin jeweils beteiligten Gesellschafter anzunehmen. Insofern argumentiere die Antragstellerin gegen den eigenen Rechtsstandpunkt. Mangels eines Veräußerungsvorganges hätte nämlich die in Anspruch genommene Antragsgegnerin keine Mietrechte erlangt und konsequenter Weise wäre natürlich auch der für Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG erforderliche Machtwechsel zu verneinen.

Schließlich sei noch anzumerken, daß die Tatsache, daß 1988 (wegen der Unternehmensveräußerung) ein Mieterwechsel eintrat, die Anwendbarkeit des § 46a Abs 4 MRG auch für später eingetretene bzw zukünftige Machtwechsel innerhalb der Mieterin ausschließt. Voraussetzung des § 46a Abs 4 MRG sei, daß die Mieterin, die eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts sein muß, die Geschäftsräumlichkeit vor dem 1. 1. 1968 anmietete. Mit der Antragsgegnerin bestehe ein Mietverhältnis erst seit 1988. Erst da habe sie Mietrechte durch ein Rechtsgeschäft mit der Vormieterin erworben. Ein unter § 12 Abs 3 aF bzw § 12a Abs 1 MRG zu subsumierender Sachverhalt schließe somit grundsätzlich aus, daß spätere gesellschaftsrechtliche Veränderungen im Sinne eines Machtwechsels zu einer Anhebung nach § 46a Abs 4 MRG führen können. Das Erfordernis des vor dem 1. 1. 1968 abgeschlossenen Mietvertrages der jetzigen Mieterin sei infolge der mit der Unternehmensveräußerung verbundenen Einzelrechtsnachfolge nach 1981 nie erfüllt. Dies zeitige kein unbilliges Ergebnis, da der Mieterwechsel ohnehin die Möglichkeit zur Zinsanhebung geboten hätte.Schließlich sei noch anzumerken, daß die Tatsache, daß 1988 (wegen der Unternehmensveräußerung) ein Mieterwechsel eintrat, die Anwendbarkeit des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG auch für

später eingetretene bzw zukünftige Machtwechsel innerhalb der Mieterin ausschließt. Voraussetzung des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG sei, daß die Mieterin, die eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts sein muß, die Geschäftsräumlichkeit vor dem 1. 1. 1968 anmietete. Mit der Antragsgegnerin bestehe ein Mietverhältnis erst seit 1988. Erst da habe sie Mietrechte durch ein Rechtsgeschäft mit der Vormieterin erworben. Ein unter Paragraph 12, Absatz 3, aF bzw Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG zu subsumierender Sachverhalt schließe somit grundsätzlich aus, daß spätere gesellschaftsrechtliche Veränderungen im Sinne eines Machtwechsels zu einer Anhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG führen können. Das Erfordernis des vor dem 1. 1. 1968 abgeschlossenen Mietvertrages der jetzigen Mieterin sei infolge der mit der Unternehmensveräußerung verbundenen Einzelrechtsnachfolge nach 1981 nie erfüllt. Dies zeitige kein unbilliges Ergebnis, da der Mieterwechsel ohnehin die Möglichkeit zur Zinsanhebung geboten hätte.

Aus diesen Erwägungen folge, daß der von den Antragstellern dargelegte Sachverhalt eine Anwendung des § 46a Abs 4 MRG nicht zuläßt. Das Erstgericht hat daher zutreffend von einem Beweisverfahren Abstand genommen und das auf eine Mietzinserhöhung nach § 46a Abs 4 MRG abzielende Begehren abgewiesen. Aus diesen Erwägungen folge, daß der von den Antragstellern dargelegte Sachverhalt eine Anwendung des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG nicht zuläßt. Das Erstgericht hat daher zutreffend von einem Beweisverfahren Abstand genommen und das auf eine Mietzinserhöhung nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG abzielende Begehren abgewiesen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,- übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß, soweit überblickbar, oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Zurechenbarkeit von Machtwechseln, die den Einzelrechtsvorgänger (Vormieter) der in Anspruch genommenen Mietergesellschaft betreffen, bisher nicht ergangen sei.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragstellerin insoweit eine Aktenwidrigkeit bzw Feststellungsmängel geltend, als die Vorinstanzen nicht alle Änderungen in der Mietergesellschaft (konkret den Eintritt eines Komplementärs im Jahr 1961) berücksichtigt hätten. In rechtlicher Hinsicht wiederholt sie ihr Argument, daß die Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 4 MRG lediglich voraussetze, daß durch die Umstrukturierung der Mietergesellschaft ein Machtwechsel eingetreten ist, wobei es ausreiche, daß sich dieser Machtwechsel in mehreren Schritten vollzieht. Auch der Einbringungsvorgang des Jahres 1998 sei als solcher Machtwechsel bzw als dessen Vollendung zu verstehen. Sollte tatsächlich 1988 ein Veräußerungsvorgang mit einer Einzelrechtsnachfolge der Antragsgegnerin in die Mieterposition gekommen sein, habe die Antragsgegnerin für den sich bei ihrer Rechtsvorgängerin vollzogenen Machtwechsel einzustehen. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Sachbeschuß entweder im Sinn einer Stattgebung des Mietzinserhöhungsbegehrens abzuändern oder aber aufzuheben und die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragstellerin insoweit eine Aktenwidrigkeit bzw Feststellungsmängel geltend, als die Vorinstanzen nicht alle Änderungen in der Mietergesellschaft (konkret den Eintritt eines Komplementärs im Jahr 1961) berücksichtigt hätten. In rechtlicher Hinsicht wiederholt sie ihr Argument, daß die Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG lediglich voraussetze, daß durch die Umstrukturierung der Mietergesellschaft ein Machtwechsel eingetreten ist, wobei es ausreiche, daß sich dieser Machtwechsel in mehreren Schritten vollzieht. Auch der Einbringungsvorgang des Jahres 1998 sei als solcher Machtwechsel bzw als dessen Vollendung zu verstehen. Sollte tatsächlich 1988 ein Veräußerungsvorgang mit einer Einzelrechtsnachfolge der Antragsgegnerin in die Mieterposition gekommen sein, habe die Antragsgegnerin für den sich bei ihrer Rechtsvorgängerin vollzogenen Machtwechsel einzustehen. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Sachbeschuß entweder im Sinn einer Stattgebung des Mietzinserhöhungsbegehrens abzuändern oder aber aufzuheben und die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Die Antragsgegnerin hat dazu fristgerecht eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet und die Bestätigung der rekursgerichtlichen Entscheidung beantragt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Die geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt ebensowenig vor wie der gerügte Feststellungsmangel. Daß die Vorinstanzen nicht auf alle dem Handelsregister bzw Firmenbuch entnehmbaren gesellschaftlichen Änderungen bei

der Antragsgegnerin eingegangen sind, hat rechtliche Gründe und blieb, wie sich zeigen wird, ohne nachteilige Auswirkung auf die Entscheidung. Der 1988 eingetretene Mieterwechsel schließt nämlich - unabhängig von vorhergegangenen Änderungen in der ursprünglichen Mietergesellschaft - eine Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 4 MRG aus. Die geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt ebensowenig vor wie der gerügte Feststellungsmangel. Daß die Vorinstanzen nicht auf alle dem Handelsregister bzw Firmenbuch entnehmbaren gesellschaftlichen Änderungen bei der Antragsgegnerin eingegangen sind, hat rechtliche Gründe und blieb, wie sich zeigen wird, ohne nachteilige Auswirkung auf die Entscheidung. Der 1988 eingetretene Mieterwechsel schließt nämlich - unabhängig von vorhergegangenen Änderungen in der ursprünglichen Mietergesellschaft - eine Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG aus.

Das haben beide Vorinstanzen richtig erkannt. Zu billigen ist dabei nicht nur das Ergebnis ihrer Entscheidung, sondern auch deren rechtliche Begründung. Gegen die durchwegs überzeugenden Argumente des Rekursgerichtes bringt die Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs nichts vor, weshalb mit einer kurzen Zusatzbegründung das Auslangen gefunden werden kann (§ 37 Abs 1 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO) Das haben beide Vorinstanzen richtig erkannt. Zu billigen ist dabei nicht nur das Ergebnis ihrer Entscheidung, sondern auch deren rechtliche Begründung. Gegen die durchwegs überzeugenden Argumente des Rekursgerichtes bringt die Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs nichts vor, weshalb mit einer kurzen Zusatzbegründung das Auslangen gefunden werden kann (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, ZPO):

Bereits in der Entscheidung 5 Ob 263/97f (WoBl 1998, 65/33 = ecolex 1997, 926) hat der erkennende Senat die Rechtsansicht vertreten, daß die vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG vollzogene Einbringung eines einzelkaufmännischen Unternehmens in eine OHG nur den Tatbestand des § 12 Abs 3 aF MRG und nicht auch jenen des § 46a Abs 4 MRG verwirklichen kann. Die in § 46a Abs 4 MRG angesprochene Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten iSd § 12a Abs 3 MRG bezieht sich nämlich auf (mehrmals wiederholbare: vgl WoBl 1998, 170/114; immolex 1998, 133/79) Vorgänge "innerhalb" des Mieters, wogegen § 12 Abs 3 aF MRG den definitiven Mieterwechsel, also den Austausch des bisherigen Mieters durch ein anderes Rechtssubjekt behandelte. Gleiches hat für den hier vorliegenden Fall zu gelten, daß es durch die Einbringung des Unternehmens einer Personengesellschaft samt Mietrechten als Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft zum gesetzlichen Eintritt eines neuen Rechtssubjekts "anstelle des bisherigen" in den Mietvertrag kommt (vgl MietSlg 39.283; SZ 61/182; SZ 64/127 ua). Auch jenen Entscheidungen, die als wesentliche Voraussetzung einer schrittweisen Anhebung des Hauptmietzinses nach § 46a Abs 4 MRG den Umstand hervorgehoben haben, daß der Mieter nicht nur bei Abschluß des Mietvertrages (vor dem 1. 1. 1968) eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechtes gewesen sein muß, sondern Bereits in der Entscheidung 5 Ob 263/97f (WoBl 1998, 65/33 = ecolex 1997, 926) hat der erkennende Senat die Rechtsansicht vertreten, daß die vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG vollzogene Einbringung eines einzelkaufmännischen Unternehmens in eine OHG nur den Tatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG und nicht auch jenen des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG verwirklichen kann. Die in Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG angesprochene Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bezieht sich nämlich auf (mehrmals wiederholbare: vergleiche WoBl 1998, 170/114; immolex 1998, 133/79) Vorgänge "innerhalb" des Mieters, wogegen Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG den definitiven Mieterwechsel, also den Austausch des bisherigen Mieters durch ein anderes Rechtssubjekt behandelte. Gleiches hat für den hier vorliegenden Fall zu gelten, daß es durch die Einbringung des Unternehmens einer Personengesellschaft samt Mietrechten als Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft zum gesetzlichen Eintritt eines neuen Rechtssubjekts "anstelle des bisherigen" in den Mietvertrag kommt vergleiche MietSlg 39.283; SZ 61/182; SZ 64/127 ua). Auch jenen Entscheidungen, die als wesentliche Voraussetzung einer schrittweisen Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG den Umstand hervorgehoben haben, daß der Mieter nicht nur bei Abschluß des Mietvertrages (vor dem 1. 1. 1968) eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechtes gewesen sein muß, sondern

auch noch bei der Anhebung des Hauptmietzinses (WoBl 1998, 50/25 =

ecolex 1998, 223; vgl auch 5 Ob 2073/96f = RdW 1996, 358 = EWrecolex 1998, 223; vergleiche auch 5 Ob 2073/96f = RdW 1996, 358 = EWr

I/46a/11), liegt die Erwägung zugrunde, daß der Anhebungstatbestand des § 46a Abs 4 MRG lediglich auf Veränderungen innerhalb der Mietergesellschaft zugeschnitten ist. Hausmann hat dem in konsequenter Weiterführung beider Entscheidungslinien hinzugefügt, daß der Mieter für die Anwendbarkeit des § 46a Abs 4 MRG im

Zeitpunkt der Anhebung nicht nur (noch immer) eine, sondern dieselbe juristische Person sein muß (Anmerkung zu ecolex 1997, 926). Ein zwischen dem 1. 1. 1968 und dem 1. 10. 1993 eingetretener Wechsel in der Person des Mieters, sei er im Wege einer Unternehmensveräußerung gemäß § 12 Abs 3 aF MRG oder auf andere Weise einer Einzelrechtsnachfolge erfolgt, schließt daher eine Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 4 MRG aus. Es fehlt jeglicher rechtlicher Ansatz, aber - wie das Rekursgericht zutreffend erkannte - auch jede Notwendigkeit, den neuen Mieter für Machtwechsel innerhalb des alten Mieters einstehen zu lassen. Sein Eintritt in das Mietverhältnis hat den Anhebungstatbestand des § 12 Abs 3 aF MRG, nicht auch noch jenen des § 46a Abs 4 MRG verwirklicht.I/46a/11), liegt die Erwägung zugrunde, daß der Anhebungstatbestand des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG lediglich auf Veränderungen innerhalb der Mietergesellschaft zugeschnitten ist. Hausmann hat dem in konsequenter Weiterführung beider Entscheidungslinien hinzugefügt, daß der Mieter für die Anwendbarkeit des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG im Zeitpunkt der Anhebung nicht nur (noch immer) eine, sondern dieselbe juristische Person sein muß (Anmerkung zu ecolex 1997, 926). Ein zwischen dem 1. 1. 1968 und dem 1. 10. 1993 eingetretener Wechsel in der Person des Mieters, sei er im Wege einer Unternehmensveräußerung gemäß Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG oder auf andere Weise einer Einzelrechtsnachfolge erfolgt, schließt daher eine Mietzinsanhebung nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG aus. Es fehlt jeglicher rechtlicher Ansatz, aber - wie das Rekursgericht zutreffend erkannte - auch jede Notwendigkeit, den neuen Mieter für Machtwechsel innerhalb des alten Mieters einstehen zu lassen. Sein Eintritt in das Mietverhältnis hat den Anhebungstatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG, nicht auch noch jenen des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG verwirklicht.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E51736 05A02498

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00249.98Y.1013.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19981013\_OGH0002\_0050OB00249\_98Y0000\_000

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)