

# TE OGH 1998/9/16 3Ob35/97m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.09.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Antonia S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Helmut Winkler und andere Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Thomas W\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Wilfried Haslauer und andere Rechtsanwälte in Salzburg, wegen S 60.361,49 sA (Streitwert im Revisionsverfahren S 43.596,04), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 6. November 1996, GZ 40 R 666/96d-47, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 25. Juli 1996, GZ 6 C 924/95z-36, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 3.805,20 (darin enthalten S 634,20 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses \*\*\*\*\* Wien, A\*\*\*\*\*straße 47.

Die beklagte Partei ist Mieterin des im Erdgeschoß gelegenen Geschäftslokals top. Nr. 6, das im wesentlichen aus einem Verkaufsraum und dahinter liegenden Werkstätten besteht. Ursprünglich war die P\*\*\*\*\* GmbH (FN \*\*\*\*\* des Handelsgerichtes Wien) Mieterin; sie wurde mit Verschmelzungsvertrag vom 30. 7. 1993 mit der O\*\*\*\*\* GmbH (FN \*\*\*\*\* des Landesgerichtes Leoben) als aufnehmende Gesellschaft unter Anwendung der umgründungssteuerrechtlichen Begünstigungen des Art I UmgrStG verschmolzen. Sowohl die aufnehmende als auch die übertragende Gesellschaft waren 100 %ige Tochtergesellschaften der M\*\*\*\*\* AG (HRB \*\*\*\*\* des Landesgerichtes Salzburg). Die beklagte Partei ist Mieterin des im Erdgeschoß gelegenen Geschäftslokals top. Nr. 6, das im wesentlichen aus einem Verkaufsraum und dahinter liegenden Werkstätten besteht. Ursprünglich war die P\*\*\*\*\* GmbH (FN \*\*\*\*\* des Handelsgerichtes Wien) Mieterin; sie wurde mit Verschmelzungsvertrag vom 30. 7. 1993 mit der O\*\*\*\*\* GmbH (FN \*\*\*\*\* des Landesgerichtes Leoben) als aufnehmende Gesellschaft unter Anwendung der umgründungssteuerrechtlichen Begünstigungen des Art römisch eins UmgrStG verschmolzen. Sowohl die aufnehmende als auch die übertragende Gesellschaft waren 100 %ige Tochtergesellschaften der M\*\*\*\*\* AG (HRB \*\*\*\*\* des Landesgerichtes Salzburg).

Am 16. 5. 1994 verpachtete die damalige Mieterin O\*\*\*\*\* GmbH das in diesem Geschäftslokal betriebene Unternehmen an die Thomas W\*\*\*\*\* GmbH (FN \*\*\*\*\* des Handelsgerichtes Wien). Alleinige Gesellschafterin dieser GmbH ist ebenfalls die M\*\*\*\*\* AG.

Die O\*\*\*\*\* GmbH wurde mit Verschmelzungsvertrag vom 7. 9. 1995 mit der Thomas W\*\*\*\*\* GmbH als übernehmender Gesellschaft gemäß Art I UmgrStG verschmolzen. Die Thomas W\*\*\*\*\* GmbH ist nach wie vor eine 100 %ige Tochtergesellschaft der M\*\*\*\*\* AG. Die O\*\*\*\*\* GmbH wurde mit Verschmelzungsvertrag vom 7. 9. 1995 mit der Thomas W\*\*\*\*\* GmbH als übernehmender Gesellschaft gemäß Art römisch eins UmgrStG verschmolzen. Die Thomas W\*\*\*\*\* GmbH ist nach wie vor eine 100 %ige Tochtergesellschaft der M\*\*\*\*\* AG.

Die Klägerin begehrt zuerst von der O\*\*\*\*\* GmbH und nun nach Änderung der Parteibezeichnung infolge der Verschmelzung von der Thomas W\*\*\*\*\* GmbH den gemäß § 12a Abs 5 MRG wegen der Verpachtung vom 16. 5. 1994 angehobenen, angemessenen Mietzins in Höhe von S 9.200 zum Stichtag der Verpachtung, zuletzt einen offenen Differenzbetrag (unter Berücksichtigung geleisteter Zahlungen und offener Betriebskostenforderungen) in Höhe von S 60.361,49 sA. Die Klägerin begehrt zuerst von der O\*\*\*\*\* GmbH und nun nach Änderung der Parteibezeichnung infolge der Verschmelzung von der Thomas W\*\*\*\*\* GmbH den gemäß Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG wegen der Verpachtung vom 16. 5. 1994 angehobenen, angemessenen Mietzins in Höhe von S 9.200 zum Stichtag der Verpachtung, zuletzt einen offenen Differenzbetrag (unter Berücksichtigung geleisteter Zahlungen und offener Betriebskostenforderungen) in Höhe von S 60.361,49 sA.

Die beklagte Partei wendete - soweit dies im Revisionsverfahren noch aufrecht erhalten wird - ein, infolge der gesellschaftsrechtlichen Verflochtenheit von Verpächterin und Pächterin, bei denen es sich um Schwestergesellschaften handle, hätten sich die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nicht geändert; ein Fall des § 12a MRG liege daher nicht vor. Die beklagte Partei wendete - soweit dies im Revisionsverfahren noch aufrecht erhalten wird - ein, infolge der gesellschaftsrechtlichen Verflochtenheit von Verpächterin und Pächterin, bei denen es sich um Schwestergesellschaften handle, hätten sich die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nicht geändert; ein Fall des Paragraph 12 a, MRG liege daher nicht vor.

Das Erstgericht gab der Klage mit einem Teilbegehren von S 43.596,04 sA statt und wies das Mehrbegehren von S 16.765,45 sA ab; ausgehend von eingehenden Feststellungen nahm es einen ortsüblichen angemessenen Mietzins für dieses Objekt zum Stichtag 18. 5. 1994 mit S 9.200 netto an. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, durch die Verpachtung vom 16. 5. 1994 sei die klagende Partei berechtigt, gemäß § 12a Abs 5 MRG eine Erhöhung des Hauptmietzins auf das angemessene Ausmaß zu begehren. Es komme dabei nicht darauf an, ob sich dadurch eine Änderung der wesentlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Einflußmöglichkeiten ergebe. Mit der Verschmelzung vom 7. 9. 1995 sei die Verpachtung durch Vereinigung von Pächter und Verpächter beendet. Der Hauptmietzins könne jedoch nur für die Dauer der Verpachtung angehoben werden, in diesem Fall daher nur bis September 1995. Es ergebe sich ein offener Differenzbetrag von S 43.596,04 sA. Das Erstgericht gab der Klage mit einem Teilbegehren von S 43.596,04 sA statt und wies das Mehrbegehren von S 16.765,45 sA ab; ausgehend von eingehenden Feststellungen nahm es einen ortsüblichen angemessenen Mietzins für dieses Objekt zum Stichtag 18. 5. 1994 mit S 9.200 netto an. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, durch die Verpachtung vom 16. 5. 1994 sei die klagende Partei berechtigt, gemäß Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG eine Erhöhung des Hauptmietzins auf das angemessene Ausmaß zu begehren. Es komme dabei nicht darauf an, ob sich dadurch eine Änderung der wesentlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Einflußmöglichkeiten ergebe. Mit der Verschmelzung vom 7. 9. 1995 sei die Verpachtung durch Vereinigung von Pächter und Verpächter beendet. Der Hauptmietzins könne jedoch nur für die Dauer der Verpachtung angehoben werden, in diesem Fall daher nur bis September 1995. Es ergebe sich ein offener Differenzbetrag von S 43.596,04 sA.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil in der Hauptsache und ließ die ordentliche Revision zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung dazu, ob § 12a Abs 5 MRG dahin einschränkend auszulegen sei, daß ein Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters nur in jenen Fällen bestehe, bei welchen die Unternehmensverpachtung zu einer wesentlichen Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten am Unternehmen führe, nicht vorliege. Das Berufungsgericht vertrat die Rechtansicht, § 12a Abs 5 MRG regle eindeutig, daß der Vermieter für die Dauer der Verpachtung (wenn der Pachtvertrag nach dem 28. 2. 1994 abgeschlossen wurde - § 46a Abs 3 MRG) die Anhebung des Hauptmietzins bis zu dem nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag verlangen könne. Die einzige Ausnahme von diesem Mietzinsanhebungsrecht werde in § 12a Abs 6 MRG normiert. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen sei nicht behauptet worden. Eine einschränkende Auslegung des § 12a Abs 5 MRG in dem von der beklagten Partei gewünschten Sinn stehe mit dem eindeutigen Gesetzestext in Widerspruch. Daß generell bei einer (hier außer Streit gestellten) Unternehmensverpachtung das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters ausgeschlossen sein solle, wenn sich durch den Abschluß des Pachtvertrages die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nicht wesentlich ändern, sei

auch den Ausführungen von Reich-Rohrwig nicht zu entnehmen. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil in der Hauptsache und ließ die ordentliche Revision zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung dazu, ob Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG dahin einschränkend auszulegen sei, daß ein Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters nur in jenen Fällen bestehe, bei welchen die Unternehmensverpachtung zu einer wesentlichen Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten am Unternehmen führe, nicht vorliege. Das Berufungsgericht vertrat die Rechtsansicht, Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG regle eindeutig, daß der Vermieter für die Dauer der Verpachtung (wenn der Pachtvertrag nach dem 28. 2. 1994 abgeschlossen wurde - Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG) die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Betrag verlangen könne. Die einzige Ausnahme von diesem Mietzinsanhebungsrecht werde in Paragraph 12 a, Absatz 6, MRG normiert. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen sei nicht behauptet worden. Eine einschränkende Auslegung des Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG in dem von der beklagten Partei gewünschten Sinn stehe mit dem eindeutigen Gesetzestext in Widerspruch. Daß generell bei einer (hier außer Streit gestellten) Unternehmensverpachtung das Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters ausgeschlossen sein solle, wenn sich durch den Abschluß des Pachtvertrages die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nicht wesentlich ändern, sei auch den Ausführungen von Reich-Rohrwig nicht zu entnehmen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision der beklagten Partei ist nicht berechtigt.

Der durch das 3. WÄG eingeführte § 12a MRG gestattet in Abs 5 dem Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit die Verpachtung des von ihm im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen (Satz 1). Im Fall einer - hier vorliegenden - Unternehmensverpachtung nach dem 28. 2. 1994 hat der Vermieter grundsätzlich das Recht zur Anhebung des Mietzinses auf den sich nach § 12a Abs 2 und 7 MRG ergebenden angemessenen Mietzins, allerdings nur auf die Pachtzeit (vgl Würth in MSA Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup> Anm 23 zu § 12a MRG; Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete 128). Eine Ausnahme hiervon ist in § 12a Abs 6 MRG normiert: Wird das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen vom Hauptmieter aus wichtigen, in seiner Person gelegenen Gründen, wie insbesondere Krankheit, für einen Zeitraum von insgesamt höchstens fünf Jahren verpachtet, so findet eine Anhebung des Hauptmietzinses nach Abs 5 für diesen Zeitraum nicht statt. Der durch das 3. WÄG eingeführte Paragraph 12 a, MRG gestattet in Absatz 5, dem Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit die Verpachtung des von ihm im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen (Satz 1). Im Fall einer - hier vorliegenden - Unternehmensverpachtung nach dem 28. 2. 1994 hat der Vermieter grundsätzlich das Recht zur Anhebung des Mietzinses auf den sich nach Paragraph 12 a, Absatz 2 und 7 MRG ergebenden angemessenen Mietzins, allerdings nur auf die Pachtzeit (vergleiche Würth in MSA Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup> Anmerkung 23 zu Paragraph 12 a, MRG; Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete 128). Eine Ausnahme hiervon ist in Paragraph 12 a, Absatz 6, MRG normiert: Wird das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen vom Hauptmieter aus wichtigen, in seiner Person gelegenen Gründen, wie insbesondere Krankheit, für einen Zeitraum von insgesamt höchstens fünf Jahren verpachtet, so findet eine Anhebung des Hauptmietzinses nach Absatz 5, für diesen Zeitraum nicht statt.

Neben diesem hier nicht vorliegenden Ausnahmefall sieht das MRG keine weitere Ausnahme von der Mietzinsanhebung im Fall der Unternehmensverpachtung vor. Die beklagte Partei stützt ihre Einwendungen ausschließlich darauf, daß der Pachtvertrag zwischen 100 %igen Schwestergesellschaften geschlossen worden sei; dieser Fall, in dem die wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nicht geändert würden, sei gleich wie derjenige einer Unternehmensveräußerung zu behandeln.

Dieser Ansicht kann aus folgenden Überlegungen nicht gefolgt werden:

Der durch das 3. WÄG eingefügte § 12a MRG übernimmt nicht nur in Abs 1, 2 und 8 die Vorschriften des gleichzeitig aufgehobenen § 12 Abs 3 und 4 MRG mit gewissen Modifikationen, sondern erweitert diesen Grundtatbestand des Mietrechtsübergangs aufgrund einer Unternehmensveräußerung durch die Gleichstellung entscheidender Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts; weiters wird erstmals das Recht des Vermieters zur Mietzinsanhebung im Fall der Unternehmensverpachtung normiert. Nach den Gesetzesmaterialien (Bericht des Bautenausschusses 1268 BlgNR 18. GP 10 f) ist Ausgangspunkt der Neuregelung die Willenserklärung der Regierungsparteien im Arbeitsübereinkommen vom Dezember 1990, eine Gleichstellung von Geschäftsraummietsen natürlicher Personen mit

Geschäftsraummieten von juristischen Personen und Gesellschaften des Handelsrechtes hinsichtlich der Unternehmensveräußerung im weiteren Sinn zu erreichen. Der durch das 3. WÄG eingefügte Paragraph 12 a, MRG übernimmt nicht nur in Absatz eins,, 2 und 8 die Vorschriften des gleichzeitig aufgehobenen Paragraph 12, Absatz 3 und 4 MRG mit gewissen Modifikationen, sondern erweitert diesen Grundtatbestand des Mietrechtsübergangs aufgrund einer Unternehmensveräußerung durch die Gleichstellung entscheidender Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts; weiters wird erstmals das Recht des Vermieters zur Mietzinsanhebung im Fall der Unternehmensverpachtung normiert. Nach den Gesetzesmaterialien (Bericht des Bautenausschusses 1268 BlgNR 18. GP 10 f) ist Ausgangspunkt der Neuregelung die Willenserklärung der Regierungsparteien im Arbeitsübereinkommen vom Dezember 1990, eine Gleichstellung von Geschäftsraummieten natürlicher Personen mit Geschäftsraummieten von juristischen Personen und Gesellschaften des Handelsrechtes hinsichtlich der Unternehmensveräußerung im weiteren Sinn zu erreichen.

Zu der hier in Frage stehenden Neuregelung der Verpachtung des im Bestandsobjekt betriebenen Unternehmens als weiterer Grund einer Anhebung des Mietzinses findet sich in den Gesetzesmaterialien keine weiteren Ausführungen.

Die Problematik, ob die neue Rechtslage des § 12a Abs 5 MRG und (für alte Pachtverträge vor dem 1. 3. 1994) § 46a Abs 3 MRG in begriffsjuristischer Weise nur "Verpachtungen" im engen Sinn des Wortes erfaßt oder auch andere Formen der Überlassung des Unternehmens samt Mietrecht zur Nutzung umfaßt (s hiezu Reich-Rohrwig aaO 138 ff), stellt sich hier nicht; unstrittig liegt hier ein Pachtvertrag zwischen zwei GmbHs vor; eine andere zivilrechtliche Gestaltungsform wurde nicht gewählt. Die Problematik, ob die neue Rechtslage des Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG und (für alte Pachtverträge vor dem 1. 3. 1994) Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG in begriffsjuristischer Weise nur "Verpachtungen" im engen Sinn des Wortes erfaßt oder auch andere Formen der Überlassung des Unternehmens samt Mietrecht zur Nutzung umfaßt (s hiezu Reich-Rohrwig aaO 138 ff), stellt sich hier nicht; unstrittig liegt hier ein Pachtvertrag zwischen zwei GmbHs vor; eine andere zivilrechtliche Gestaltungsform wurde nicht gewählt.

Auszugehen ist somit davon, daß die Mieterin, der als GmbH eigene Rechtspersönlichkeit zukommt, ihr Unternehmen einer anderen GmbH, bei der es sich ebenfalls um ein selbständiges Rechtssubjekt handelt, verpachtet hat. Für eine teleologische Reduktion der Bestimmung des § 12a Abs 5 MRG besteht kein Anlaß, weil auch hier der Hauptmieter sein Unternehmen einem Dritten zum Gebrauch und zur Fruchtziehung überlassen hat. Auch Reich-Rohrwig, auf den sich die beklagte Partei stützt, bietet für die gegenteilige Ansicht keine Stütze; er befaßt sich ausschließlich mit der Frage, ob auch weitere Gestaltungsformen einer Verpachtung gleichzusetzen sind. Auszugehen ist somit davon, daß die Mieterin, der als GmbH eigene Rechtspersönlichkeit zukommt, ihr Unternehmen einer anderen GmbH, bei der es sich ebenfalls um ein selbständiges Rechtssubjekt handelt, verpachtet hat. Für eine teleologische Reduktion der Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG besteht kein Anlaß, weil auch hier der Hauptmieter sein Unternehmen einem Dritten zum Gebrauch und zur Fruchtziehung überlassen hat. Auch Reich-Rohrwig, auf den sich die beklagte Partei stützt, bietet für die gegenteilige Ansicht keine Stütze; er befaßt sich ausschließlich mit der Frage, ob auch weitere Gestaltungsformen einer Verpachtung gleichzusetzen sind.

Eine Auseinandersetzung mit Rechtsprechung und Lehre (s hiezu den Überblick von Ofner, Neue Entwicklungen in der Rechtsprechung zu den §§ 12a und 46a MRG; ecolex 1998, 211, sowie die spätere E 5 Ob 111/98d) zum Fall der Unternehmensveräußerung kann hier unterbleiben, weil es sich bei der Verpachtung um einen weiteren Fall der Mietzinserhöhung handelt, dessen Voraussetzungen selbständig zu beurteilen sind. Auf die von der beklagten Partei aufgeworfene Frage, ob Unternehmensveräußerungen im Konzern zu Mietzinsanhebungen führen, ist somit nicht einzugehen. Eine Auseinandersetzung mit Rechtsprechung und Lehre (s hiezu den Überblick von Ofner, Neue Entwicklungen in der Rechtsprechung zu den Paragraphen 12 a und 46a MRG; ecolex 1998, 211, sowie die spätere E 5 Ob 111/98d) zum Fall der Unternehmensveräußerung kann hier unterbleiben, weil es sich bei der Verpachtung um einen weiteren Fall der Mietzinserhöhung handelt, dessen Voraussetzungen selbständig zu beurteilen sind. Auf die von der beklagten Partei aufgeworfene Frage, ob Unternehmensveräußerungen im Konzern zu Mietzinsanhebungen führen, ist somit nicht einzugehen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E51465 03A00357

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0030OB00035.97M.0916.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19980916\_OGH0002\_0030OB00035\_97M0000\_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)