jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/7/7 5Ob103/98b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.07.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin V***** GmbH, ***** vertreten durch Dr.Walter Hausberger und andere Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die Antragsgegnerin Hermann K***** OHG, ***** vertreten durch Dr.Roman Schuler, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 27.Jänner 1998, GZ 1 R 638/97y-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 12.August 1997, GZ 30 Msch 46/96-8, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin V***** GmbH, ***** vertreten durch Dr.Walter Hausberger und andere Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die Antragsgegnerin Hermann K***** OHG, ***** vertreten durch Dr.Roman Schuler, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 27.Jänner 1998, GZ 1 R 638/97y-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 12.August 1997, GZ 30 Msch 46/96-8, aufgehoben wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Hauptmieterin eines in einem Haus der Antragstellerin gelegenen Geschäftslokales.

Die Antragstellerin begehrt - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - die Anhebung des Hauptmietzinses nach § 12a Abs 3 MRG mit der Begründung, Ende Oktober 1993 sei eine wesentliche Änderung in den Gesellschaftsverhältnissen der Antragsgegnerin eingetreten (§ 12a Abs 3 MRG).Die Antragstellerin begehrt - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - die Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG mit der Begründung, Ende Oktober 1993 sei eine wesentliche Änderung in den Gesellschaftsverhältnissen der Antragsgegnerin eingetreten (Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG).

In der Anrufung des Gerichtes (ON 1) machte die Antragstellerin überdies einen am 13.2.1995 erfolgten Gesellschafterwechsel geltend.

Die Antragsgegnerin beantragte Abweisung des Antrages der Antragstellerin, weil§ 12a Abs 3 MRG erst ab 1.3.1994 anwendbar sei. Seit diesem Zeitpunkt seien keine Veränderungen im Sinne des § 12a Abs 3 MRG mehr erfolgt. Soweit der Antrag auf einen Gesellschafterwechsel per 13.2.1995 gestützt werde, sei er verfristet.Die Antragsgegnerin beantragte Abweisung des Antrages der Antragstellerin, weil Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG erst ab 1.3.1994 anwendbar sei. Seit diesem Zeitpunkt seien keine Veränderungen im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG mehr erfolgt. Soweit der Antrag auf einen Gesellschafterwechsel per 13.2.1995 gestützt werde, sei er verfristet.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin ab.

Diesem Sachbeschluß liegen folgende Feststellungen zugrunde:

Im Jahre 1992 waren Maria K*****, Stefan K***** und Günther Z*****, persönlich haftende Gesellschafter der Antragsgegnerin. Auf Grund der Vereinbarung vom 29.10.1993 sind mit Wirkung vom 1.11.1993 Rosemarie T***** und Winfried P***** eingetreten, welche seither als einzige persönlich haftende Gesellschafter im Firmenbuch aufscheinen.

Mit Wirkung vom 13.2.1995 sind Barbara J***** und Sawindar K***** als persönlich haftende Gesellschafter auch allein vertretungsbefugt.

Nicht festgestellt werden kann, ob nachfolgend Gesellschafterwechsel stattfand.

Mit Schreiben vom 9.5.1995 teilte Dr.Michael G***** dem Antragstellervertreter mit, daß "laut beiliegendem Antrag vom 13.2.1995, eingereicht am 7.4.1995, die bisherigen persönlich haftenden Gesellschafter Rosemarie T***** und Franz D***** aus der Gesellschaft ausgetreten und die persönlich haftenden Gesellschafter Barbara J***** und Sawindar K***** in die Gesellschaft eingetreten seien". Diese Mitteilung kam dem Antragstellervertreter am 10.5.1995 zu.

Mit Schreiben vom 24.5.1995, am selben Tag zur Post gegeben, teilte der Antragsgegnervertreter der Antragstellerin mit Berufung auf das Schreiben Dr.G***** mit, daß die persönlich haftenden Gesellschafter seiner Mandantschaft, nämlich Rosemarie T***** und Franz D***** und vormals Winfried P***** aus der Gesellschaft ausgetreten und das als persönlich haftende Gesellschafter Barbara J***** und Sawindar K***** in die Gesellschaft neu eingetreten seien.

Ein ausdrückliches Begehren der Antragstellerin im direkten Weg und im Verfahren vor der Schlichtungsstelle auf Mietzinsanhebung infolge dieses Gesellschafterwechsel wurde erstmals im Schriftsatz der Antragstellerin vom 5.3.1996 an das Bezirksgericht Innsbruck, dort eingelangt am 8.3.1996, erhoben (ON 1).

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß für den Gesellschafterwechsel per 1.11.1993§ 12a Abs 3 MRG idF desRechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß für den Gesellschafterwechsel per 1.11.1993 Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG in der Fassung des

3. WÄG nicht anzuwenden sei, da die §§ 12a und 46a MRG erst mit 1.3.1994 in Kraft getreten seien3. WÄG nicht anzuwenden sei, da die Paragraphen 12 a und 46a MRG erst mit 1.3.1994 in Kraft getreten seien.

Hinsichtlich der gesellschaftsrechtlichen Veränderungen im Mai 1995 sei Verfristung eingetreten, weil die Antragstellerin bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung ein Anhebungsbegehren nicht gestellt habe.

Das Rekursgericht hob den Sachbeschluß des Erstgerichtes auf, und trug diesem eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf; es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,- übersteigt und daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt:

Die Antragstellerin stütze ihren Mietzins- erhöhungsanspruch ausschließlich auf§ 12a Abs 3 MRG. Es sei unbestritten, daß es bei der Antragsgegnerin auf Grund einer Vereinbarung vom 29.10.1993 mit Wirkung vom 1.11.1993 zu einem vollständigen Gesellschafterwechsel gekommen ist, womit eine entscheidende Änderung der Einflußmöglichkeiten auf das Unternehmen eingetreten sei (vgl Ostheim, Unternehmensveräußerung und Mietzinserhöhung im 3.WÄG, WoBl 1993, 211).Die Antragstellerin stütze ihren Mietzins- erhöhungsanspruch ausschließlich auf Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG. Es sei unbestritten, daß es bei der Antragsgegnerin auf Grund einer Vereinbarung vom 29.10.1993 mit Wirkung

vom 1.11.1993 zu einem vollständigen Gesellschafterwechsel gekommen ist, womit eine entscheidende Änderung der Einflußmöglichkeiten auf das Unternehmen eingetreten sei vergleiche Ostheim, Unternehmensveräußerung und Mietzinserhöhung im 3.WÄG, WoBl 1993, 211).

Nach § 46a Abs 1 MRG sei im Fall eines am 1.3.1994 bestehenden Hauptmietvertrages über eine Geschäftsräumlichkeit § 12a Abs 3 MRG mit der Maßgabe anzuwenden, daß solche Änderungen unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind.Nach Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG sei im Fall eines am 1.3.1994 bestehenden Hauptmietvertrages über eine Geschäftsräumlichkeit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG mit der Maßgabe anzuwenden, daß solche Änderungen unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind.

Reich-Rohrwig (Mietzinserhöhung bei Ge- schäftsraumhauptmiete, 60 ff) sehe die entscheidende Frage dazu, ob aus der negativen Formulierung in § 46a Abs 1 der Umkehrschluß zu ziehen sei, daß die erst am 1.3.1994 in Kraft tretende Bestimmung des § 12a Abs 3 so zu lesenReich-Rohrwig (Mietzinserhöhung bei Ge- schäftsraumhauptmiete, 60 ff) sehe die entscheidende Frage dazu, ob aus der negativen Formulierung in Paragraph 46 a, Absatz eins, der Umkehrschluß zu ziehen sei, daß die erst am 1.3.1994 in Kraft tretende Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 3, so zu lesen

sei, "……daß solche Änderungen, die ab 1.10.1993 eingetreten sind,

zu berücksichtigen sind ……" oder so zu lesen sei, daß der Inkrafttretensklausel in Artikel II, III. Abschnitt, Absatz 1 deszu berücksichtigen sind ……" oder so zu lesen sei, daß der Inkrafttretensklausel in Artikel römisch II, römisch III. Abschnitt, Absatz 1 des

3. WÄG derogiert werde und dies dahin zu verstehen wäre, daß " 12a Abs 3 auf Änderungen anzuwenden - nicht nur "zu berücksichtigen" - sei, die ab 1.10.1993 eingetreten sind". Nach seiner Ansicht werde § 46a Abs 1 gemäß seiner sprachlichen Fassung wohl nur eine Abgrenzung zu führeren Transaktionen treffen. Damit werde eine gewisse Rückwirkung erreicht, weil Änderungen, die ab 1.10.1993 erfolgten, mit späteren Änderungen zusammenzurechnen seien. Für ein von der allgemeinen Inkrafttretensklausel abweichendes Inkrafttreten des § 12a Abs 3 am 1.10.1993 hätte hingegen der Gesetzeswortlaut ohne Schwierigkeiten anders gefaßt werden können und müssen. Dem Gesetzgeber könne nicht unterstellt werden, daß er Gesetze rückwirkend in Kraft setzen will. Der Vertrauensschutz spreche gegen die Annahme, daß § 12a Abs 3 MRG rückwirkend per 1.10.1993 in Kraft getreten wäre.3. WÄG derogiert werde und dies dahin zu verstehen wäre, daß " 12a Absatz 3, auf Änderungen anzuwenden - nicht nur "zu berücksichtigen" - sei, die ab 1.10.1993 eingetreten sind". Nach seiner Ansicht werde Paragraph 46 a, Absatz eins, gemäß seiner sprachlichen Fassung wohl nur eine Abgrenzung zu führeren Transaktionen treffen. Damit werde eine gewisse Rückwirkung erreicht, weil Änderungen, die ab 1.10.1993 erfolgten, mit späteren Änderungen zusammenzurechnen seien. Für ein von der allgemeinen Inkrafttretensklausel abweichendes Inkrafttreten des Paragraph 12 a, Absatz 3, am 1.10.1993 hätte hingegen der Gesetzeswortlaut ohne Schwierigkeiten anders gefaßt werden können und müssen. Dem Gesetzgeber könne nicht unterstellt werden, daß er Gesetze rückwirkend in Kraft setzen will. Der Vertrauensschutz spreche gegen die Annahme, daß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG rückwirkend per 1.10.1993 in Kraft getreten wäre.

Aus den EB zu den §§ 12a und 46a MRG idF des 3.WÄG sei nichts zu gewinnenAus den EB zu den Paragraphen 12 a und 46a MRG in der Fassung des 3.WÄG sei nichts zu gewinnen.

Ostheim (in WoBl 1993, 214) vertrete die Ansicht, nach§ 12a Abs 3 MRG setze das Anhebungsrecht des Vermieters nicht voraus, daß die entscheidende Änderung der Einflußmöglichkeit quasi "mit einem Schlag", also etwa durch gleichzeitige Veräußerung der Anteilsmehrheit, erfolgt. Vielmehr sage § 12a Abs 3 ausdrücklich, daß sich diese Änderung "nicht auf einmal" vollziehen muß. Nach dem Regelungskonzept des § 46a Abs 1 idFd Iritiätivantrages genüge es, wenn bei einem im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestehenden Mietvertrag "der Veräußerungsvorgang, der zu einem Wechsel der Mehrheit der Anteile führt", am Tag des Inkrafttretens oder später stattfindet. Das bedeute, daß auch alle Anteilsveräußerungen vor Inkrafttretens des Gesetzes zu berücksichtigen gewesen wären. Der Berechnungszeitraum habe bei dieser (zunächst vorgesehenen) Regelung sinnvollerweise nur mit dem Abschluß des Mietvertrages beginnen können. § 46a Abs 1 MRG habe diese differenzierte Regelung aufgegeben. Nunmehr seien nur Änderungen zu berücksichtigen, die seit dem 1.10.1993 eingetreten sind, gleichgültig, ob sie die entscheidende Änderung bereits herbeigeführt oder nur eingeleitet haben.Ostheim (in WoBl 1993, 214) vertrete die Ansicht, nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG setze das Anhebungsrecht des Vermieters nicht voraus, daß die entscheidende Änderung der Einflußmöglichkeit quasi "mit einem Schlag", also etwa durch gleichzeitige Veräußerung

der Anteilsmehrheit, erfolgt. Vielmehr sage Paragraph 12 a, Absatz 3, ausdrücklich, daß sich diese Änderung "nicht auf einmal" vollziehen muß. Nach dem Regelungskonzept des Paragraph 46 a, Absatz eins, idFd Iritiätivantrages genüge es, wenn bei einem im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestehenden Mietvertrag "der Veräußerungsvorgang, der zu einem Wechsel der Mehrheit der Anteile führt", am Tag des Inkrafttretens oder später stattfindet. Das bedeute, daß auch alle Anteilsveräußerungen vor Inkrafttretens des Gesetzes zu berücksichtigen gewesen wären. Der Berechnungszeitraum habe bei dieser (zunächst vorgesehenen) Regelung sinnvollerweise nur mit dem Abschluß des Mietvertrages beginnen können. Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG habe diese differenzierte Regelung aufgegeben. Nunmehr seien nur Änderungen zu berücksichtigen, die seit dem 1.10.1993 eingetreten sind, gleichgültig, ob sie die entscheidende Änderung bereits herbeigeführt oder nur eingeleitet haben.

Nach Schauer (GesRZ 1914, 14) gelte die Regelung des§ 12a Abs 3 MRG rückwirkend für tatbestandliche Änderungen, die ab dem 1.10.1993 vorgenommen worden seien (§ 46a Abs 1 MRG).Nach Schauer (GesRZ 1914, 14) gelte die Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG rückwirkend für tatbestandliche Änderungen, die ab dem 1.10.1993 vorgenommen worden seien (Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG).

Nach Tades/Stabentheiner, Das 3.Wohnrechts- änderungsgesetz, ÖJZ 1994 SN, 14 rufe nur die durch einen vor dem 1.10.1993 gefaßten Gesellschafterbeschluß bewirkte Änderung die Rechtsfolge des § 12a Abs 3 MRG nicht hervor.Nach Tades/Stabentheiner, Das 3.Wohnrechts- änderungsgesetz, ÖJZ 1994 SN, 14 rufe nur die durch einen vor dem 1.10.1993 gefaßten Gesellschafterbeschluß bewirkte Änderung die Rechtsfolge des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht hervor.

Das Rekursgericht schließe sich - in Übereinstimmung mit der in Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 zu§ 46a MRG vertretenen Ansicht - der überwiegenden Meinung in der Literatur an, wonach entscheidendes Datum für eine Anwendung des § 12a Abs 3 MRG eine tatbestandsmäßige Änderung nach dem 1.10.1993 ist. § 46a Abs 1 MRG enthalte nämlich eine Vorschrift zur Abgrenzung des zeitlichen Geltungsbereiches des neuen Tatbestandes des § 12a Abs 3 MRG. § 45a Abs 1 normiere zu den gesellschaftsrechtlichen Änderungen des § 12a Abs 3, daß solche "unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind". Veränderungen im Sinne des § 12a Abs 3 MRG ab 1.10.1993 lösten somit die in § 12a Abs 2 MRG normierten Folgen aus, wenn auch erst ab 1.3.1994, sofern nur das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch besteht. Die gegenteilige Ansicht, daß es hiezu auch noch einer Änderung nach dem 28.2.1994 bedürfe, finde im Gesetz keine Stütze.Das Rekursgericht schließe sich - in Übereinstimmung mit der in Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 zu Paragraph 46 a, MRG vertretenen Ansicht - der überwiegenden Meinung in der Literatur an, wonach entscheidendes Datum für eine Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG eine tatbestandsmäßige Änderung nach dem 1.10.1993 ist. Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG enthalte nämlich eine Vorschrift zur Abgrenzung des zeitlichen Geltungsbereiches des neuen Tatbestandes des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG. Paragraph 45 a, Absatz eins, normiere zu den gesellschaftsrechtlichen Änderungen des Paragraph 12 a, Absatz 3,, daß solche "unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind". Veränderungen im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ab 1.10.1993 lösten somit die in Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG normierten Folgen aus, wenn auch erst ab 1.3.1994, sofern nur das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch besteht. Die gegenteilige Ansicht, daß es hiezu auch noch einer Änderung nach dem 28.2.1994 bedürfe, finde im Gesetz keine Stütze.

Es bedürfe daher zur Höhe des angemessenen Mietzinses einer Verfahrensergänzung durch das Erstgericht.

Der Revisionsrekurs sei im Hinblick auf die divergierenden Lehrmeinungen und auf das Fehlen einer oberstgerichtlichen Rechtsprechung zulässig.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den Beschluß des Rekursgerichtes dahin abzuändern, daß der Sachbeschluß des Erstgerichtes wieder hergestellt wird; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht genannten Gründen zulässig, aber nicht berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof billigt die vom Rekursgericht vorgenommene Lösung der hier entscheidungswesentlichen Rechtsfrage - Auslegung des § 46a Abs 1 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG und des III.Abschnittes Absatz 1 des Art II des 3.WÄG (betreffend Zeitpunkt des Inkrafttretens) - in Übereinstimmung vor allem mit Würth/Zingher, Miet- und

Wohnrecht20 Rz 2 zu § 46a MRG, dessen Meinung bloß mit einer Literaturstimme in Widerspruch steht, sodaß sich der Oberste Gerichtshof grundsätzlich darauf beschränken kann, auf die Richtigkeit dieser Entscheidung zu verweisen (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a und 510 Abs 3 Satz 2 ZPO) und nur noch kurz folgendes anzufügen.Der Oberste Gerichtshof billigt die vom Rekursgericht vorgenommene Lösung der hier entscheidungswesentlichen Rechtsfrage - Auslegung des Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG und des römisch III.Abschnittes Absatz 1 des Art römisch II des 3.WÄG (betreffend Zeitpunkt des Inkrafttretens) - in Übereinstimmung vor allem mit Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 2 zu Paragraph 46 a, MRG, dessen Meinung bloß mit einer Literaturstimme in Widerspruch steht, sodaß sich der Oberste Gerichtshof grundsätzlich darauf beschränken kann, auf die Richtigkeit dieser Entscheidung zu verweisen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a und 510 Absatz 3, Satz 2 ZPO) und nur noch kurz folgendes anzufügen:

Die durch § 12a Abs 3 MRG normierte Ausdehnung der Rechtsfolgen des § 12a Abs 2 MRG, die sonst mit der Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12a Abs 1 MRG (früher: § 12 Abs 3 MRG) verbunden sind, sollte rechtliche Umgehungskonstruktionen zur Vermeidung einer Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12a Abs 1 MRG - früher § 12 Abs 3 MRG) verhindern, die bis zum 3.WÄG nach der Rechtsprechung wegen des von ihr anerkannten Grundsatzes (MietSlg 44.321) möglich war, daß es dem Mieter freistehe, eine für ihm günstige Rechtsform für die wirtschaftlich beabsichtigte Veräußerung zu wählen (vgl hiezu Würth/Zingher, WohnR'94, Anm 7 zu § 12a MRG); er stellt also in Wahrheit eine Maßnahme gegen Verhaltensweisen dar, durch welche mittels wirtschaftlich gesehen eine Unternehmensveräußerung darstellende Rechtsgeschäfte dennoch die mit einer Unternehmensveräußerung verbundenen Rechtsfolgen vermieden wurden. Der Gesetzgeber erweiterte also mit dieser Bestimmung den Grundtatbestand des § 12a Abs 1 MRG.Die durch Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG normierte Ausdehnung der Rechtsfolgen des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG, die sonst mit der Unternehmensveräußerung im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG (früher: Paragraph 12, Absatz 3, MRG) verbunden sind, sollte rechtliche Umgehungskonstruktionen zur Vermeidung einer Unternehmensveräußerung im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG - früher Paragraph 12, Absatz 3, MRG) verhindern, die bis zum 3.WÄG nach der Rechtsprechung wegen des von ihr anerkannten Grundsatzes (MietSlg 44.321) möglich war, daß es dem Mieter freistehe, eine für ihm günstige Rechtsform für die wirtschaftlich beabsichtigte Veräußerung zu wählen vergleiche hiezu Würth/Zingher, WohnR'94, Anmerkung 7 zu Paragraph 12 a, MRG); er stellt also in Wahrheit eine Maßnahme gegen Verhaltensweisen dar, durch welche mittels wirtschaftlich gesehen eine Unternehmensveräußerung darstellende Rechtsgeschäfte dennoch die mit einer Unternehmensveräußerung verbundenen Rechtsfolgen vermieden wurden. Der Gesetzgeber erweiterte also mit dieser Bestimmung den Grundtatbestand des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG.

§ 46a Abs 1 erster Halbsatz MRG sieht vor, daß§ 12a Abs 3 MRG auch auf am 1.3.1994 bestehende Hauptmietverträge anzuwenden ist, jedoch mit der Maßgabe, daß solche (gesellschaftsrechtliche) Änderungen unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind. Unter dem vorhin aufgezeigten Gesichtspunkt der Bekämpfung von Verhaltensweisen, die vom Gesetzgeber offenkundig als Mißbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten empfunden wurden, besteht kein Anlaß, die Bestimmung des § 46a Abs 1 MRG anders zu verstehen, als ihr Wortlaut bei unbefangener Betrachtung nahelegt, nämlich so, daß auch schon ab 1.10.1993 eingetretene gesellschaftsrechtliche Änderungen, allerdings im Hinblick auf die das allgemeine Inkrafttreten betreffende Norm des III.Abschnittes Absatz 1 des Artikel II erst mit Wirkung ab 1.3.1994, als den Anhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG verwirklichend angesehen werden. Dieser Sonderbestimmung hätte es nämlich nicht bedurft, wollte man erst - ausgehend von den allgemeinen Grundsatz, daß nur die während der Geltung eines bestimmten Gesetzes verwirklichten Sachverhalte dessen Rechtsfolgen auslösen - ab 1.3.1994 vorgenommene gesellschaftsrechtliche Transaktionen der Norm des § 12a Abs 3 MRG unterstellen. Die von Reich-Rohrwig (aaO) vorgenommene Differenzierung, je nach dem, ob eine gesellschaftsrechtliche Änderung nur oder bloß auch vor dem 1.3.1994, jedoch ab 1.10.1993 vorgenommen wurde, erscheint dem Obersten Gerichtshof auslegungstechnisch weder naheliegend noch nach dem Gesetzeszweck des § 12a Abs 3 MRG angemessen. Zum gleichen Ergebnis kam der erkennende Senat auch in der jüngst ergangenen, ausführlich begründeten Entscheidung 5 Ob 109/98k.Paragraph 46 a, Absatz eins, erster Halbsatz MRG sieht vor, daß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auch auf am 1.3.1994 bestehende Hauptmietverträge anzuwenden ist, jedoch mit der Maßgabe, daß solche (gesellschaftsrechtliche) Änderungen unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind. Unter dem vorhin aufgezeigten Gesichtspunkt der Bekämpfung von Verhaltensweisen, die vom Gesetzgeber offenkundig als Mißbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten empfunden wurden, besteht kein Anlaß, die Bestimmung des Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG anders zu verstehen, als ihr Wortlaut bei unbefangener

Betrachtung nahelegt, nämlich so, daß auch schon ab 1.10.1993 eingetretene gesellschaftsrechtliche Änderungen, allerdings im Hinblick auf die das allgemeine Inkrafttreten betreffende Norm des römisch III.Abschnittes Absatz 1 des Artikel römisch II erst mit Wirkung ab 1.3.1994, als den Anhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG verwirklichend angesehen werden. Dieser Sonderbestimmung hätte es nämlich nicht bedurft, wollte man erst - ausgehend von den allgemeinen Grundsatz, daß nur die während der Geltung eines bestimmten Gesetzes verwirklichten Sachverhalte dessen Rechtsfolgen auslösen - ab 1.3.1994 vorgenommene gesellschaftsrechtliche Transaktionen der Norm des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG unterstellen. Die von Reich-Rohrwig (aaO) vorgenommene Differenzierung, je nach dem, ob eine gesellschaftsrechtliche Änderung nur oder bloß auch vor dem 1.3.1994, jedoch ab 1.10.1993 vorgenommen wurde, erscheint dem Obersten Gerichtshof auslegungstechnisch weder naheliegend noch nach dem Gesetzeszweck des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG angemessen. Zum gleichen Ergebnis kam der erkennende Senat auch in der jüngst ergangenen, ausführlich begründeten Entscheidung 5 Ob 109/98k.

Dazu kommt, daß durch die eine gewisse Rückwirkung nach sich ziehende Auslegung auch eine vom Gesetzgeber bestimmt nicht gewollte "noch schnelle Ausnützung der alten Gesetzeslage" während der Zeit der Beratung und Beschlußfassung vermieden wird. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint auch die mit § 46a Abs 1 ZPO verbundene teilweise Rückwirkung der Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG durchaus sachgemäß.Dazu kommt, daß durch die eine gewisse Rückwirkung nach sich ziehende Auslegung auch eine vom Gesetzgeber bestimmt nicht gewollte "noch schnelle Ausnützung der alten Gesetzeslage" während der Zeit der Beratung und Beschlußfassung vermieden wird. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint auch die mit Paragraph 46 a, Absatz eins, ZPO verbundene teilweise Rückwirkung der Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG durchaus sachgemäß.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E50801 05A01038

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00103.98B.0707.000

Dokumentnummer

JJT_19980707_OGH0002_0050OB00103_98B0000_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