jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/5/12 5Ob109/98k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.05.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Hermann K***** OHG, ***** vertreten durch Dr.Robert Schuler, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Glasmalereistraße 2, wider die Antragsgegnerin Edith R*****, vertreten durch Dr.Johann Paul Cammerlander, Dr.Harald Vill, Dr.Helfried Penz, Rechtsanwälte in 6020 Innsbruck, Anichstraße 5a/111, wegen Überprüfung der Zulässigkeit und Angemessenheit einer Mietzinserhöhung (§§ 12a, 46a MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 6.Februar 1998, GZ 4 R 576/97b-16, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 12.August 1997, GZ 30 Msch 161/96a-10, aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Hermann K***** OHG, ***** vertreten durch Dr.Robert Schuler, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Glasmalereistraße 2, wider die Antragsgegnerin Edith R*****, vertreten durch Dr.Johann Paul Cammerlander, Dr.Harald Vill, Dr.Helfried Penz, Rechtsanwälte in 6020 Innsbruck, Anichstraße 5a/111, wegen Überprüfung der Zulässigkeit und Angemessenheit einer Mietzinserhöhung (Paragraphen 12 a,, 46a MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 6.Februar 1998, GZ 4 R 576/97b-16, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 12.August 1997, GZ 30 Msch 161/96a-10, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Hauptmieterin des im Parterre des Hauses *****, gelegenen Geschäftslokales der Antragsgegnerin. Letztere nahm einen mit 1.11.1993 vollzogenen Gesellschafterwechsel bei der Antragstellerin zum Anlaß einer Mietzinserhöhung. Sie teilte der Antragstellerin mit Schreiben vom 21.2.1994 mit, daß "§ 46a (MRG) jedenfalls anzuwenden sei, weil der Gesellschafterwechsel nach dem Stichtag 1.10.1993 erfolgte" und daß "die übrigen im § 46a Abs 4 MRG geforderten Voraussetzungen ebenfalls vorliegen, sodaß die (Antragsgegnerin) berechtigt ist, eine schrittweise Anhebung des Mietzinses zu verlangen." In einem Schreiben vom 26.4.1994 wiederholte die Antragsgegnerin dieses Mietzinserhöhungsbegehren mit dem Hinweis, daß "sämtliche Voraussetzungen des § 46a Abs 4 MRG vorliegen" und forderte nunmehr die Antragstellerin "formell" auf, ab 1.1.1995 (auf der Basis eines als

angemessen erachteten monatlichen Hauptmietzinses von S 500,-- pro m2 Nutzfläche) monatlich S 2.397,34 (statt bisher S 2.040,--) und dann ab 1.1. jedes Folgejahres jeweils ein weiteres 1/15 der Mietzinsdifferenz zwischen S 2.040,-- und S 38.000,-- zu zahlen.Die Antragstellerin ist Hauptmieterin des im Parterre des Hauses *****, gelegenen Geschäftslokales der Antragsgegnerin. Letztere nahm einen mit 1.11.1993 vollzogenen Gesellschafterwechsel bei der Antragstellerin zum Anlaß einer Mietzinserhöhung. Sie teilte der Antragstellerin mit Schreiben vom 21.2.1994 mit, daß "§ 46a (MRG) jedenfalls anzuwenden sei, weil der Gesellschafterwechsel nach dem Stichtag 1.10.1993 erfolgte" und daß "die übrigen im Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG geforderten Voraussetzungen ebenfalls vorliegen, sodaß die (Antragsgegnerin) berechtigt ist, eine schrittweise Anhebung des Mietzinses zu verlangen." In einem Schreiben vom 26.4.1994 wiederholte die Antragsgegnerin dieses Mietzinserhöhungsbegehren mit dem Hinweis, daß "sämtliche Voraussetzungen des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG vorliegen" und forderte nunmehr die Antragstellerin "formell" auf, ab 1.1.1995 (auf der Basis eines als angemessen erachteten monatlichen Hauptmietzinses von S 500,-- pro m2 Nutzfläche) monatlich S 2.397,34 (statt bisher S 2.040,--) und dann ab 1.1. jedes Folgejahres jeweils ein weiteres 1/15 der Mietzinsdifferenz zwischen S 2.040,-- und S 38.000,-- zu zahlen.

Die Antragstellerin rief daraufhin die Schlichtungsstelle der Stadt Innsbruck zur Überprüfung des Hauptmietzinses an. Sie vertritt den Standpunkt, daß eine Erhöhung des Mietzinses schon wegen des Zeitpunktes des Gesellschafterwechsels (vor dem 1.3.1994) nicht zulässig sei, bestreitet aber auch die Angemessenheit des begehrten Erhöhungsbetrages. Das Verfahrens ist schließlich gemäß § 40 Abs 2 MRG zu Gericht gelangt.Die Antragstellerin rief daraufhin die Schlichtungsstelle der Stadt Innsbruck zur Überprüfung des Hauptmietzinses an. Sie vertritt den Standpunkt, daß eine Erhöhung des Mietzinses schon wegen des Zeitpunktes des Gesellschafterwechsels (vor dem 1.3.1994) nicht zulässig sei, bestreitet aber auch die Angemessenheit des begehrten Erhöhungsbetrages. Das Verfahrens ist schließlich gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG zu Gericht gelangt.

Im Zuge des Verfahrens hat die Antragsgegnerin den mit 1.11.1993 vollzogenen Gesellschafterwechsel bei der Antragstellerin zum Anlaß genommen, ihr Erhöhungsbegehren ausdrücklich auch auf § 46a Abs 1 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG zu stützen. Sie schrieb am 28.3.1995 der Antragstellerin, daß sie "ab 1.12.1993 die Zahlung eines angemessenen Mietzinses von netto S 300,--/m2 begehre". Dieses Ansinnen lehnte die Antragstellerin ua wegen Verfristung des Erhöhungsbegehrens ab. Die Antragsgegnerin wisse nämlich zumindest seit Februar 1994 vom Gesellschafterwechsel.Im Zuge des Verfahrens hat die Antragsgegnerin den mit 1.11.1993 vollzogenen Gesellschafterwechsel bei der Antragstellerin zum Anlaß genommen, ihr Erhöhungsbegehren ausdrücklich auch auf Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu stützen. Sie schrieb am 28.3.1995 der Antragstellerin, daß sie "ab 1.12.1993 die Zahlung eines angemessenen Mietzinses von netto S 300,--/m2 begehre". Dieses Ansinnen lehnte die Antragstellerin ua wegen Verfristung des Erhöhungsbegehrens ab. Die Antragsgegnerin wisse nämlich zumindest seit Februar 1994 vom Gesellschafterwechsel.

Mittlerweile (im Februar 1995) hat ein weiterer Gesellschafterwechsel bei der Antragstellerin stattgefunden. Er ist jedoch nicht Gegenstand dieses Mietzinsüberprüfungsverfahrens.

Das Erstgericht erklärte die von der Antragsgegnerin begehrte Mietzinserhöhung sowohl hinsichtlich des Schreibens vom 26.4.1994 als auch jenes vom 28.3.1995 für unzulässig. Es kam zum Schluß, daß auf den am 1.11.1993 bei der Antragstellerin vollzogenen Gesellschafterwechsel weder § 12a Abs 3 MRG idF des 3. WÄG noch§ 46a Abs 4 MRG anzuwenden sei, da beide Gesetzesbestimmungen erst mit 1.3.1994 in Kraft getreten seien. Ein zwischen 1.10.1993 und 28.2.1994 erfolgter Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft könne - der Lehrmeinung von Reich-Rohrwig folgend - nur zusammen mit weiteren gesellschaftlichen Veränderungen nach dem 28.2.1994 berücksichtigt werden. Beweisaufnahmen zur Angemessenheit des begehrten Erhöhungsbetrages hätten sich damit erübrigt.Das Erstgericht erklärte die von der Antragsgegnerin begehrte Mietzinserhöhung sowohl hinsichtlich des Schreibens vom 26.4.1994 als auch jenes vom 28.3.1995 für unzulässig. Es kam zum Schluß, daß auf den am 1.11.1993 bei der Antragstellerin vollzogenen Gesellschafterwechsel weder Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG in der Fassung des 3. WÄG noch Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG anzuwenden sei, da beide Gesetzesbestimmungen erst mit 1.3.1994 in Kraft getreten seien. Ein zwischen 1.10.1993 und 28.2.1994 erfolgter Machtwechsel in der Mieter-Gesellschaft könne - der Lehrmeinung von Reich-Rohrwig folgend - nur zusammen mit weiteren gesellschaftlichen Veränderungen nach dem 28.2.1994 berücksichtigt werden. Beweisaufnahmen zur Angemessenheit des begehrten Erhöhungsbetrages hätten sich damit erübrigt.

Das von der Antragsgegnerin angerufene Rekursgericht hob diese Entscheidung auf und trug dem Erstgericht auf, das

Verfahren auf der Basis einer zulässigen Mietzinsanhebung durch die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses fortzusetzen. Es führte aus:

Es sei unbestritten, daß es bei der Antragstellerin aufgrund einer Vereinbarung vom 29.10.1993 mit Wirkung vom 1.11.1993 zu einem Gesellschafterwechsel gekommen ist, wobei dieser dazu führte, daß die bisherigen persönlich haftenden Gesellschafter ausgeschieden und Rosemarie T***** sowie Winfried P***** als einzige persönlich haftende Gesellschafter neu eingetreten sind. Damit habe § 12a Abs 3 MRG jedenfalls zur Anwendung zu gelangen, weil von einem vollständigen Gesellschafterwechsel mit entscheidender Änderung der Einflußmöglichkeiten auf das Unternehmen auszugehen sei (WoBl 1993, 211).Es sei unbestritten, daß es bei der Antragstellerin aufgrund einer Vereinbarung vom 29.10.1993 mit Wirkung vom 1.11.1993 zu einem Gesellschafterwechsel gekommen ist, wobei dieser dazu führte, daß die bisherigen persönlich haftenden Gesellschafter ausgeschieden und Rosemarie T***** sowie Winfried P***** als einzige persönlich haftende Gesellschafter neu eingetreten sind. Damit habe Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG jedenfalls zur Anwendung zu gelangen, weil von einem vollständigen Gesellschafterwechsel mit entscheidender Änderung der Einflußmöglichkeiten auf das Unternehmen auszugehen sei (WoBl 1993, 211).

Das Erstgericht sei hinsichtlich der Unzulässigkeit des Mietzinserhöhungsbegehrens der Antragsgegnerin der Ansicht von Reich-Rohrwig gefolgt, wonach aus der negativen Formulierung in § 46a Abs 1 MRG "..., daß solche Änderungen unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind ..," im Zusammenhang mit Art II Abschnitt III Abs 1 des 3. WÄG geschlossen werden müsse, daß die erst am 1.3.1994 in Kraft tretende Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG nicht generell zurückwirke. Nach seiner Ansicht sollte § 46a Abs 1 nach seiner sprachlichen Fassung wohl nur eine Abgrenzung zu früheren Transaktionen treffen. Damit werde eine gewisse Rückwirkung erreicht, weil Änderungen, die ab 1.10.1993 erfolgten, mit späteren Änderungen zusammenzurechnen sind. Für ein von der allgemeinen Inkrafttretensklausel abweichendes Inkrafttreten des § 12a Abs 3 MRG mit 1.10.1993 hätte hingegen der Gesetzeswortlaut ohne Schwierigkeiten anders gefaßt werden können und müssen. Schließlich könne dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, daß er Gesetze rückwirkend in Kraft setzt, weshalb gewichtige Umstände dagegen sprächen, in der Übergangsvorschrift des § 46a Abs 1 MRG eine Derogation der Inkrafttretensklausel zu sehen. Der Vertrauensschutz spreche gegen die Annahme, daß § 12 Abs 3 MRG rückwirkend per 1.10.1993 in Kraft treten sollte (Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, 60 ff).Das Erstgericht sei hinsichtlich der Unzulässigkeit des Mietzinserhöhungsbegehrens der Antragsgegnerin der Ansicht von Reich-Rohrwig gefolgt, wonach aus der negativen Formulierung in Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG "..., daß solche Änderungen unberücksichtigt bleiben, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind ..," im Zusammenhang mit Art römisch II Abschnitt römisch III Absatz eins, des 3. WÄG geschlossen werden müsse, daß die erst am 1.3.1994 in Kraft tretende Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht generell zurückwirke. Nach seiner Ansicht sollte Paragraph 46 a, Absatz eins, nach seiner sprachlichen Fassung wohl nur eine Abgrenzung zu früheren Transaktionen treffen. Damit werde eine gewisse Rückwirkung erreicht, weil Änderungen, die ab 1.10.1993 erfolgten, mit späteren Änderungen zusammenzurechnen sind. Für ein von der allgemeinen Inkrafttretensklausel abweichendes Inkrafttreten des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG mit 1.10.1993 hätte hingegen der Gesetzeswortlaut ohne Schwierigkeiten anders gefaßt werden können und müssen. Schließlich könne dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, daß er Gesetze rückwirkend in Kraft setzt, weshalb gewichtige Umstände dagegen sprächen, in der Übergangsvorschrift des Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG eine Derogation der Inkrafttretensklausel zu sehen. Der Vertrauensschutz spreche gegen die Annahme, daß Paragraph 12, Absatz 3, MRG rückwirkend per 1.10.1993 in Kraft treten sollte (Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, 60 ff).

Aus den EB sei für die maßgebliche Frage nichts zu gewinnen. Dort werde festgehalten, daß Ausgangspunkt der Neuregelung die Willenserklärung der Regierungsparteien im Arbeitsübereinkommen von Dezember 1990 gewesen sei, eine Gleichstellung von Geschäftsraummieten natürlicher Personen mit Geschäftsraummieten von juristischen Personen und Gesellschaften des Handelsrechtes hinsichtlich der Unternehmensveräußerung im weiteren Sinn zu erreichen. Dies geschehe, indem gesellschaftsrechtliche Gestaltungen, die eine Unternehmensveräußerung im engeren Sinn ersetzt und damit eine Mietzinserhöhung durch den Vermieter bisher ausgeschlossen haben, nunmehr durch eine generelle Regelung, daß entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, wie etwa eine Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, der Veräußerung eines Unternehmens durch eine natürliche Person gleichgestellt werden. Diese Grundsätze seien auch auf bestehende Mietverträge gegenüber Geschäftsräumlichkeiten im Falle des Eintrittes anzuwenden. Zu § 12a Abs 3 MRG sei lediglich

festgehalten worden, daß ein bloßer Organwechsel - etwa die Bestellung eines neuen Vorstandes, Aufsichtsrates oder Geschäftsführers oder neuer Vereinsorgane - für sich allein noch keine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 MRG darstellt. Bezüglich § 46a MRG werde in den EB schließlich nur auf die Ausschußbemerkungen zu § 12a MRG verwiesen (1268 BlgNR 18. GP, 10 ff, 15)Aus den EB sei für die maßgebliche Frage nichts zu gewinnen. Dort werde festgehalten, daß Ausgangspunkt der Neuregelung die Willenserklärung der Regierungsparteien im Arbeitsübereinkommen von Dezember 1990 gewesen sei, eine Gleichstellung von Geschäftsraummieten natürlicher Personen mit Geschäftsraummieten von juristischen Personen und Gesellschaften des Handelsrechtes hinsichtlich der Unternehmensveräußerung im weiteren Sinn zu erreichen. Dies geschehe, indem gesellschaftsrechtliche Gestaltungen, die eine Unternehmensveräußerung im engeren Sinn ersetzt und damit eine Mietzinserhöhung durch den Vermieter bisher ausgeschlossen haben, nunmehr durch eine generelle Regelung, daß entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, wie etwa eine Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, der Veräußerung eines Unternehmens durch eine natürliche Person gleichgestellt werden. Diese Grundsätze seien auch auf bestehende Mietverträge gegenüber Geschäftsräumlichkeiten im Falle des Eintrittes anzuwenden. Zu Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG sei lediglich festgehalten worden, daß ein bloßer Organwechsel - etwa die Bestellung eines neuen Vorstandes, Aufsichtsrates oder Geschäftsführers oder neuer Vereinsorgane - für sich allein noch keine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG darstellt. Bezüglich Paragraph 46 a, MRG werde in den EB schließlich nur auf die Ausschußbemerkungen zu Paragraph 12 a, MRG verwiesen (1268 BlgNR 18. GP, 10 ff, 15).

In der Literatur seien zum gegenständlichen Problemkreis nachfolgende Stellungnahmen zu finden:

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 MRG ausdrücklich, daß sich diese Änderung "nicht auf einmal" vollziehen müsse. Nach dem Regelungskonzept des § 46a Abs 1 MRG 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 Inrafttreten des Gesetzes zu berücksichtigen gewesen wären. Der Berechnungszeitraum könnte bei dieser Regelung sinnvollerweise nur mit dem Abschluß des Mietvertrages beginnen. § 46a Abs 1 MRG habe diese differenzierte Regelung hingegen aufgegeben, weshalb nunmehr nur noch Änderungen zu berücksichtigen sind, die seit dem 1.10.1993 eingetreten sind, gleichgültig, ob sie die entscheidende Änderung bereits herbeigeführt oder nur eingeleitet haben (Ostheim, Unternehmensveräußerung und Mietzinserhöhung im 3. WÄG, WoBl 1993, 214).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, MRG ausdrücklich, daß sich diese Änderung "nicht auf einmal" vollziehen müsse. Nach dem Regelungskonzept des Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG 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 Inrafttreten des Gesetzes zu berücksichtigen gewesen wären. Der Berechnungszeitraum könnte bei dieser Regelung sinnvollerweise nur mit dem Abschluß des Mietvertrages beginnen. Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG habe diese differenzierte Regelung hingegen aufgegeben, weshalb nunmehr nur noch Änderungen zu berücksichtigen sind, die seit dem 1.10.1993 eingetreten sind, gleichgültig, ob sie die entscheidende Änderung bereits herbeigeführt oder nur eingeleitet haben (Ostheim, Unternehmensveräußerung und Mietzinserhöhung im 3. WÄG, WoBl 1993, 214).

Wenn Mieter der Geschäftsräumlichkeiten eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechtes ist, so stehe dem Vermieter ein Recht auf Mietzinserhöhung zu, wenn sich "in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend ändern"; dies sei etwa bei der Veräußerung der Mehrheit der Anteile der Fall (§ 12a Abs 3 MRG). Die Regel gelte rückwirkend für tatbestandliche Änderungen, die ab dem 1.10.1993 vorgenommen wurden (Schauer, Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 14).Wenn Mieter der Geschäftsräumlichkeiten eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechtes ist, so stehe dem Vermieter ein Recht auf Mietzinserhöhung zu, wenn sich "in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen

Einflußmöglichkeiten entscheidend ändern"; dies sei etwa bei der Veräußerung der Mehrheit der Anteile der Fall (Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG). Die Regel gelte rückwirkend für tatbestandliche Änderungen, die ab dem 1.10.1993 vorgenommen wurden (Schauer, Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 14).

Nach § 12a Abs 3 MRG werde auf den "Machtwechsel" in der Gesellschaft oder juristischen Personen abgestellt. Nach der Übergangsbestimmung des § 46a Abs 1 MRG seien bei "Altverträgen" (also bei solchen Hauptmietverträgen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der mietrechtlichen Teile des 3. WÄG am 1.3.1994 bereits bestanden), solche Änderungen nicht zu berücksichtigen, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind. Dies führe zur Frage, auf welchen Vorgang hinsichtlich des zeitlichen Geltungsbereichs des § 12a Abs 3 MRG dann abzustellen ist, wenn eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten sich in mehreren Akten vollzieht (also etwa bei gesellschaftsrechtlichen Veränderungen, die zunächst intern beschlossen und später im Firmenbuch eingetragen werden). Da dieser Tatbestand am faktischen Machtwechsel, also an den Geschehnissen im Innenverhältnis und nicht an deren äußeren Sichtbarwerden oder deren Wirksamkeit nach außen ansetzt, komme es in den erwähnten Fällen beispielsweise nicht auf das Datum der Firmenbucheintragung oder der Stellung des Firmenbuchgesuchs, sondern allein auf das Datum des Gesellschafterbeschlusses an. Fand dieser vor dem 1.10.1993 statt, so rufe die dadurch bewirkte Änderung die Rechtsfolge des § 12a Abs 3 MRG nicht hervor (Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994, SN, 14).Nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG werde auf den "Machtwechsel" in der Gesellschaft oder juristischen Personen abgestellt. Nach der Übergangsbestimmung des Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG seien bei "Altverträgen" (also bei solchen Hauptmietverträgen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der mietrechtlichen Teile des 3. WÄG am 1.3.1994 bereits bestanden), solche Änderungen nicht zu berücksichtigen, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind. Dies führe zur Frage, auf welchen Vorgang hinsichtlich des zeitlichen Geltungsbereichs des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG dann abzustellen ist, wenn eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten sich in mehreren Akten vollzieht (also etwa bei gesellschaftsrechtlichen Veränderungen, die zunächst intern beschlossen und später im Firmenbuch eingetragen werden). Da dieser Tatbestand am faktischen Machtwechsel, also an den Geschehnissen im Innenverhältnis und nicht an deren äußeren Sichtbarwerden oder deren Wirksamkeit nach außen ansetzt, komme es in den erwähnten Fällen beispielsweise nicht auf das Datum der Firmenbucheintragung oder der Stellung des Firmenbuchgesuchs, sondern allein auf das Datum des Gesellschafterbeschlusses an. Fand dieser vor dem 1.10.1993 statt, so rufe die dadurch bewirkte Änderung die Rechtsfolge des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht hervor (Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994, SN, 14).

Das Höchstgericht habe sich mit Unternehmensveräußerungen ausschließlich vor Inkrafttreten des 3. WÄG in seiner Entscheidung vom 29.1.1996, 5 Ob 12/96, auseinandergesetzt, allerdings nicht zu der hier maßgeblichen Frage Stellung genommen, zumal ein Sachverhalt zu beurteilen war, in der die entscheidende Änderung mit Wirkung vom 1.1.1989 eingetreten ist, es also um einen Zeitpunkt ging, der vor dem Inkrafttreten des § 12a Abs 3 MRG und vor dem Stichtag des § 46a Abs 1 MRG gelegen ist (WoBl 1997, 43).Das Höchstgericht habe sich mit Unternehmensveräußerungen ausschließlich vor Inkrafttreten des 3. WÄG in seiner Entscheidung vom 29.1.1996, 5 Ob 12/96, auseinandergesetzt, allerdings nicht zu der hier maßgeblichen Frage Stellung genommen, zumal ein Sachverhalt zu beurteilen war, in der die entscheidende Änderung mit Wirkung vom 1.1.1989 eingetreten ist, es also um einen Zeitpunkt ging, der vor dem Inkrafttreten des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG und vor dem Stichtag des Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG gelegen ist (WoBl 1997, 43).

Das Rekursgericht schließe sich der überwiegenden Meinung in der Literatur an, wonach entscheidendes Datum für die Anwendung des § 12a Abs 3 MRG eine tatbestandsmäßige Änderung nach dem 1.10.1993 sei.§ 46a Abs 1 MRG enthalte nämlich eine Vorschrift zur Abgrenzung des zeitlichen Geltungsbereiches des neuen Tatbestandes des § 12a Abs 3 MRG mit einer sofortigen Anhebung des Mietzinses.§ 46a Abs 1 MRG normiere dabei zu den gesellschaftsrechtlichen Änderungen des § 12a Abs 3 MRG, daß solche "unberücksichtigt" bleiben, die vor dem 1.10.1993 eingetreten sind. Veränderungen im Sinne des § 12a Abs 3 MRG ab 1.10.1993 würden aber die in Abs 2 leg.cit. normierten Folgen auslösen, 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 zusätzlichen Änderung nach dem 28.2.1994 bedürfe, finde im Gesetz keine Stütze (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 2 zu § 46a MRG).Das Rekursgericht schließe sich der überwiegenden Meinung in der Literatur an, wonach entscheidendes Datum für die Anwendung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG eine tatbestandsmäßige Änderung nach dem 1.10.1993 sei. 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 mit einer sofortigen Anhebung des Mietzinses. Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG normiere dabei zu den gesellschaftsrechtlichen Änderungen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, 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 würden aber die in Absatz 2, leg.cit. normierten Folgen auslösen, 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 zusätzlichen Änderung nach dem 28.2.1994 bedürfe, finde im Gesetz keine Stütze (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 2 zu Paragraph 46 a, MRG).

Damit sei jedenfalls davon auszugehen, daß das von der Antragsgegnerin erklärte, auf §§ 12a Abs 3, 46a Abs 1 MRG gestützte Anhebungsbegehren zulässig ist, weshalb der angefochtene Beschluß aufzuheben und dem Erstgericht die Fortsetzung des Verfahrens aufzutragen gewesen sei, zumal es hinsichtlich der vom Eventualantrag der Antragstellerin umfaßten Festlegung der Höhe des angemessenen Mietzinses einer Verfahrensergänzung bedürfe. Das Erstgericht habe diesbezüglich angebotene Beweise aufgrund einer vom Rekursgericht nicht geteilten Rechtsansicht nicht mehr aufgenommen habe. Daß die Antragsgegnerin ihr Anhebungsbegehren innerhalb der in § 12a Abs 2 (Abs 3) MRG normierten sechsmonatigen Frist ausschließlich auf die Bestimmung des § 46a Abs 4 MRG gestützt, die hier maßgeblichen Fragen (§§ 12a Abs 3, § 46a Abs 1 MRG) aber erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgeworfen hat, schade nicht, weil dem Gesetzestext ausschließlich das Erfordernis einer fristgerechten Erklärung der vom Vermieter angestrebten Mietzinserhöhung, nicht aber (zusätzlich) auch eine (rechtlich richtige) Qualifikation seines Anhebungsbegehrens zu entnehmen sei.Damit sei jedenfalls davon auszugehen, daß das von der Antragsgegnerin erklärte, auf Paragraphen 12 a, Absatz 3,, 46a Absatz eins, MRG gestützte Anhebungsbegehren zulässig ist, weshalb der angefochtene Beschluß aufzuheben und dem Erstgericht die Fortsetzung des Verfahrens aufzutragen gewesen sei, zumal es hinsichtlich der vom Eventualantrag der Antragstellerin umfaßten Festlegung der Höhe des angemessenen Mietzinses einer Verfahrensergänzung bedürfe. Das Erstgericht habe diesbezüglich angebotene Beweise aufgrund einer vom Rekursgericht nicht geteilten Rechtsansicht nicht mehr aufgenommen habe. Daß die Antragsgegnerin ihr Anhebungsbegehren innerhalb der in Paragraph 12 a, Absatz 2, (Absatz 3,) MRG normierten sechsmonatigen Frist ausschließlich auf die Bestimmung des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG gestützt, die hier maßgeblichen Fragen (Paragraphen 12 a, Absatz 3,, Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG) aber erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgeworfen hat, schade nicht, weil dem Gesetzestext ausschließlich das Erfordernis einer fristgerechten Erklärung der vom Vermieter angestrebten Mietzinserhöhung, nicht aber (zusätzlich) auch eine (rechtlich richtige) Qualifikation seines Anhebungsbegehrens zu entnehmen sei.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß - soweit überschaubar - eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den aufgeworfenen Rechtsfragen fehle und dazu in der Literatur divergierende Meinungen vertreten würden.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragstellerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß ein in der Mieter-Gesellschaft zwischen dem 1.10.1993 und 28.2.1994 eingetretener Machtwechsel für sich allein nicht genüge, ein Mietzinserhöhungsbegehren nach § 12a Abs 3 MRG zu rechtfertigen. Die genannte Gesetzesbestimmung sei nämlich erst mit 1.3.1994 in Kraft getreten. Die durch § 46a Abs 1 MRG ermöglichte Berücksichtigung früherer Änderungen in der Mieter-Gesellschaft könne im Sinn der Lehre von Reich-Rohrwig nur bedeuten, daß die ab 1.3.1994 eingetretenen Änderungen mit Änderungen, die sich zwischen dem 1.10.1993 und dem 28.2.1994 ereigneten, Zusammenzurechnen sind. Einer generellen Rückwirkung des § 12a Abs 3 MRG auf Vorgänge, die sich zwischen dem 1.10.1993 und dem 28.2.1994 ereigneten, stehe die Bestimmung des § 5 ABGB entgegen. Im übrigen könne das auf§ 46a Abs 4 MRG gestützte Erhöhungsbegehren (die 1/15-Anhebung) der Antragsgegnerin nicht in ein solches gemäß § 12a Abs 3 MRG (die sofortige Anhebung des Mietzinses auf den angemessenen Betrag) umgedeutet werden. Es fehle somit für die vom Rekursgericht als zulässig erachtete Mietzinsanhebung gemäß § 46a Abs 1 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG an einem rechtzeitigen Anhebungsbegehren. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß entweder im Sinn einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung abzuändern oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die zweite Instanz zurückzuverweisen.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragstellerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß ein in der Mieter-Gesellschaft zwischen dem 1.10.1993 und 28.2.1994 eingetretener Machtwechsel für sich allein nicht genüge, ein

Mietzinserhöhungsbegehren nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG zu rechtfertigen. Die genannte Gesetzesbestimmung sei nämlich erst mit 1.3.1994 in Kraft getreten. Die durch Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG ermöglichte Berücksichtigung früherer Änderungen in der Mieter-Gesellschaft könne im Sinn der Lehre von Reich-Rohrwig nur bedeuten, daß die ab 1.3.1994 eingetretenen Änderungen mit Änderungen, die sich zwischen dem 1.10.1993 und dem 28.2.1994 ereigneten, Zusammenzurechnen sind. Einer generellen Rückwirkung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auf Vorgänge, die sich zwischen dem 1.10.1993 und dem 28.2.1994 ereigneten, stehe die Bestimmung des Paragraph 5, ABGB entgegen. Im übrigen könne das auf Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG gestützte Erhöhungsbegehren (die 1/15-Anhebung) der Antragsgegnerin nicht in ein solches gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG (die sofortige Anhebung des Mietzinses auf den angemessenen Betrag) umgedeutet werden. Es fehle somit für die vom Rekursgericht als zulässig erachtete Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG an einem rechtzeitigen Anhebungsbegehren. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß entweder im Sinn einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung abzuändern oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die zweite Instanz zurückzuverweisen.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, den Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

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

Auch der erkennende Senat schließt sich jenen Lehrmeinungen an, die in§ 46a Abs 1 MRG eine spezielle Anordnung sehen, § 12a Abs 3 MRG abweichend von der Übergangsbestimmung des § Art II Abschnitt III Abs 1 des 3. WÄG auf alle Änderungen in der Mieter-Gesellschaft anzuwenden, die ab dem 1.10.1993 eingetreten sind. Als eindeutige Befürworter dieser Gesetzesauslegung sind, wie schon vom Rekursgericht ausgeführt wurde, vor allem Schauer (Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 14) sowie Würth (in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 zu § 46a MRG) zu nennen, daneben aber auch Grünwald (Unternehmensveräußerung und Äußerung der Einflußmöglichkeiten, JBl 1995, 278). Das von Reich-Rohrwig (aaO) vertretene Gegenargument, damit werde gegen das Rückwirkungsverbot des § 5 ABGB verstoßen, verfängt schon deshalb nicht, weil der Gesetzgeber nicht gehindert ist, im Einzelfall dennoch die Rückwirkung eines Gesetzes anzuordnen (Posch in Schwimann2 Rz 2 zu § 5 ABGB). Im gegenständlichen Fall ist dies eben in§ 46a Abs 1 MRG für den Mietzinsanhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG geschehen. Offensichtlich wollte damit der Gesetzgeber im Interesse der Vermieter von Geschäftslokalen verhindern, daß Mieter-Gesellschaften, denen durch einen geplanten internen Machtwechsel eine Erhöhung des Mietzinses drohte, den geplanten Gesetzesänderungen zuvorkommen. Dem entspricht es auch, daß der Stichtag 1.10.1993 eine Grenzlinie zwischen der Möglichkeit der stufenweisen Anhebung des Mietzinses nach § 46a Abs 4 MRG und der Möglichkeit einer sofortigen Anhebung des Mietzinses auf den vollen angemessenen Betrag nach § 12a Abs 3 MRG iVm § 46a Abs 1 MRG zieht (vgl 5 Ob 434/97b = immolex 1998, 76/45).Auch der erkennende Senat schließt sich jenen Lehrmeinungen an, die in Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG eine spezielle Anordnung sehen, Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG abweichend von der Übergangsbestimmung des Paragraph Art römisch II Abschnitt römisch III Absatz eins, des 3. WÄG auf alle Änderungen in der Mieter-Gesellschaft anzuwenden, die ab dem 1.10.1993 eingetreten sind. Als eindeutige Befürworter dieser Gesetzesauslegung sind, wie schon vom Rekursgericht ausgeführt wurde, vor allem Schauer (Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 14) sowie Würth (in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 zu Paragraph 46 a, MRG) zu nennen, daneben aber auch Grünwald (Unternehmensveräußerung und Äußerung der Einflußmöglichkeiten, JBl 1995, 278). Das von Reich-Rohrwig (aaO) vertretene Gegenargument, damit werde gegen das Rückwirkungsverbot des Paragraph 5, ABGB verstoßen, verfängt schon deshalb nicht, weil der Gesetzgeber nicht gehindert ist, im Einzelfall dennoch die Rückwirkung eines Gesetzes anzuordnen (Posch in Schwimann2 Rz 2 zu Paragraph 5, ABGB). Im gegenständlichen Fall ist dies eben in Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG für den Mietzinsanhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG geschehen. Offensichtlich wollte damit der Gesetzgeber im Interesse der Vermieter von Geschäftslokalen verhindern, daß Mieter-Gesellschaften, denen durch einen geplanten internen Machtwechsel eine Erhöhung des Mietzinses drohte, den geplanten Gesetzesänderungen zuvorkommen. Dem entspricht es auch, daß der Stichtag 1.10.1993 eine Grenzlinie zwischen der Möglichkeit der stufenweisen Anhebung des Mietzinses nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG und der

Möglichkeit einer sofortigen Anhebung des Mietzinses auf den vollen angemessenen Betrag nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG in Verbindung mit Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG zieht vergleiche 5 Ob 434/97b = immolex 1998, 76/45).

Damit war es verfehlt, die Berechtigung des auf § 12a Abs 3 MRG gestützten Mietzinsanhebungsbegehrens der Antragsgegnerin allein schon deshalb zu verneinen, weil sich der dieses Begehren tragende Gesellschafterwechsel bei der Antragstellerin (zwar nach dem 30.9.1993, aber) vor dem 1.3.1994 ereignet hat. Daß die Antragsgegnerin ihren Erhöhungsanspruch zunächst auf den Tatbestand des § 46a Abs 4 MRG stützte (den sie jetzt - nach Zweifeln der Vorinstanzen am Vorliegen einzelner Voraussetzungen - offenbar nicht mehr geltend macht) und statt der vollen nur eine "Fünfzehntel-Anhebung" des Mietzinses begehrte, macht die Erhöhung des Mietzinses nicht unzulässig, weil es dem Vermieter freisteht, die gesetzliche Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nur zum Teil auszuschöpfen (arg "darf der Vermieter die Anhebung bis zu dem nach § 16 Abs 1 zulässigen Betrag verlangen" in § 12a Abs 2 MRG). Entscheidend ist allein, ob ein gesetzlicher Anhebungsbestand verwirklicht und fristgerecht geltend gemacht wurde; das zulässige Ausmaß der Mietzinserhöhung (die sich im übrigen in den gesetzlichen Schranken hält) ergibt sich sodann aus dem Inhalt der schriftlichen Aufforderung, ab einem bestimmten Zeitpunkt den erhöhten Mietzins zu zahlen (§ 46b MRG).Damit war es verfehlt, die Berechtigung des auf Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG gestützten Mietzinsanhebungsbegehrens der Antragsgegnerin allein schon deshalb zu verneinen, weil sich der dieses Begehren tragende Gesellschafterwechsel bei der Antragstellerin (zwar nach dem 30.9.1993, aber) vor dem 1.3.1994 ereignet hat. Daß die Antragsgegnerin ihren Erhöhungsanspruch zunächst auf den Tatbestand des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG stützte (den sie jetzt - nach Zweifeln der Vorinstanzen am Vorliegen einzelner Voraussetzungen - offenbar nicht mehr geltend macht) und statt der vollen nur eine "Fünfzehntel-Anhebung" des Mietzinses begehrte, macht die Erhöhung des Mietzinses nicht unzulässig, weil es dem Vermieter freisteht, die gesetzliche Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nur zum Teil auszuschöpfen (arg "darf der Vermieter die Anhebung bis zu dem nach Paragraph 16, Absatz eins, zulässigen Betrag verlangen" in Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG). Entscheidend ist allein, ob ein gesetzlicher Anhebungsbestand verwirklicht und fristgerecht geltend gemacht wurde; das zulässige Ausmaß der Mietzinserhöhung (die sich im übrigen in den gesetzlichen Schranken hält) ergibt sich sodann aus dem Inhalt der schriftlichen Aufforderung, ab einem bestimmten Zeitpunkt den erhöhten Mietzins zu zahlen (Paragraph 46 b, MRG).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E50221 05A01098

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00109.98K.0512.000

Dokumentnummer

JJT_19980512_OGH0002_0050OB00109_98K0000_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