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 5Ob111/98d

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 B*****, vertreten durch Dr.Eva Krassnig, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin W***** GmbH, *****, vertreten durch Dr.Hildegard Wanka, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12 Abs 3 aF MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14.Jänner 1998, GZ 40 R 830/97y, womit der Zwischensachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20.Oktober 1997, GZ 42 Msch 29/96w-8, bestätigt 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 B*****, vertreten durch Dr.Eva Krassnig, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin W***** GmbH, *****, vertreten durch Dr.Hildegard Wanka, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14.Jänner 1998, GZ 40 R 830/97y, womit der Zwischensachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20.Oktober 1997, GZ 42 Msch 29/96w-8, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Hauptmieterin eines Geschäftslokals im Haus *****, das der Antragstellerin gehört. Sie ist im Jahr 1987 dadurch in die Rechtsposition der Hauptmieterin gelangt, daß Ingrid M*****, die vormalige Hauptmieterin und Alleininhaberin der im Geschäftslokal betriebenen Etikettenerzeugung und Textildruckerei, ihr Unternehmen samt Mietrechten gegen die Einräumung von Geschäftsanteilen in die 1972 gegründete Antragsgegnerin einbrachte. Gesellschafter dieser GmbH (mit jeweils alleiniger Geschäftsführungsbefugnis) waren schon damals Ingrid M***** (zu 20 %) und ihr Ehegatte Ernst M***** (zu 80 %); daran hat sich bis heute nur insofern etwas geändert, als Ingrid M***** 1994 ihre Geschäftsführungsbefugnis zurücklegte. Einziger (auch gewerberechtlicher) Geschäftsführer der Gesellschaft ist seither ihr Ehemann.

Die Antragsgegnerin hat mittlerweile wegen finanzieller Schwierigkeiten die Mietrechte am verfahrensgegenständlichen Geschäftslokal aufgegeben. Im Mai 1996 wurde das Mietobjekt an die Hausverwaltung

zurückgestellt.

Mit der Behauptung, erst im Oktober 1995 von der Unternehmensveräußerung erfahren zu haben, hat die Antragstellerin von der Antragsgegnerin mit Schreiben vom 25.10.1995 die Bezahlung eines höheren Hauptmietzinses (S 6.111,17 monatlich netto) verlangt und schließlich, da die Antragstellerin dieses Ansinnen ablehnte, am 4.1.1996 bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 6. und 7. Bezirk die Feststellung begehrt, daß der erhöhte Hauptmietzins angemessen ist. Die Antragsgegnerin ist diesem Begehren (ua) mit dem Argument entgegengetreten, daß sich an der Zugehörigkeit der Mietrechte am verfahrensgegenständlichen Geschäftslokal bzw des dort betriebenen Unternehmens durch den Einbringungsvorgang im Jahr 1987 praktisch nichts geändert habe, sodaß der Anhebungstatbestand des § 12 Abs 3 aF MRG nicht erfüllt sei.Mit der Behauptung, erst im Oktober 1995 von der Unternehmensveräußerung erfahren zu haben, hat die Antragstellerin von der Antragsgegnerin mit Schreiben vom 25.10.1995 die Bezahlung eines höheren Hauptmietzinses (S 6.111,17 monatlich netto) verlangt und schließlich, da die Antragstellerin dieses Ansinnen ablehnte, am 4.1.1996 bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien für den 6. und 7. Bezirk die Feststellung begehrt, daß der erhöhte Hauptmietzins angemessen ist. Die Antragsgegnerin ist diesem Begehren (ua) mit dem Argument entgegengetreten, daß sich an der Zugehörigkeit der Mietrechte am verfahrensgegenständlichen Geschäftslokal bzw des dort betriebenen Unternehmens durch den Einbringungsvorgang im Jahr 1987 praktisch nichts geändert habe, sodaß der Anhebungstatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG nicht erfüllt sei.

Das Erstgericht, zu dem das Verfahren gemäß § 40 Abs 2 MRG gelangte, entschied mit Zwischensachbeschluß, daß die Antragstellerin dem Grunde nach zur Anhebung des Mietzinses berechtigt ist. Es nahm als erwiesen an, daß die Antragstellerin mangels Verständigung durch die Antragsgegnerin erst im Herbst 1995 vom Einbringungs- vorgang des Jahres 1987 Kenntnis erlangt hat und wertete diesen als Unternehmensveräußerung iSd § 12 Abs 3 aF MRG.Das Erstgericht, zu dem das Verfahren gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG gelangte, entschied mit Zwischensachbeschluß, daß die Antragstellerin dem Grunde nach zur Anhebung des Mietzinses berechtigt ist. Es nahm als erwiesen an, daß die Antragstellerin mangels Verständigung durch die Antragsgegnerin erst im Herbst 1995 vom Einbringungs- vorgang des Jahres 1987 Kenntnis erlangt hat und wertete diesen als Unternehmensveräußerung iSd Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung für Unternehmensveräußerungen, die nach dem 31.12.1981, aber vor dem 28.2.1994 stattfanden, gelte weiterhin § 12 Abs 3 MRG idF vor demDas Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung für Unternehmensveräußerungen, die nach dem 31.12.1981, aber vor dem 28.2.1994 stattfanden, gelte weiterhin Paragraph 12, Absatz 3, MRG in der Fassung vor dem

3. WÄG (WoBl 1997/5; WoBl 1998/18; Würth in Miet- und Wohnrecht20 Rz 3 zu§ 12a MRG). Die Übergangsbestimmung des Art II Abschnitt II Z 10 des 3.WÄG regle nur die Frage, was verfahrensrechtlich gilt, wenn die neuen materiellrechtlichen Bestimmungen in einem schon anhängigen Verfahren zum Tragen kämen.3. WÄG (WoBl 1997/5; WoBl 1998/18; Würth in Miet- und Wohnrecht20 Rz 3 zu Paragraph 12 a, MRG). Die Übergangsbestimmung des Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 10, des 3.WÄG regle nur die Frage, was verfahrensrechtlich gilt, wenn die neuen materiellrechtlichen Bestimmungen in einem schon anhängigen Verfahren zum Tragen kämen.

Das Rekursgericht teile auch nicht die in der Entscheidung1 Ob 591/93 = WoBl 1995/41 vertretene Ansicht, daß § 12 Abs 3 aF MRG seit dem Inkrafttreten der Regelung des § 12a Abs 3 MRG nur auf Einbringungsvorgänge angewendet werden könne, die mit einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten auf das im Mietobjekt betriebene Unternehmen einhergehen. Auf eine Änderung der Eigentümerstruktur des Unternehmens komme es bei einer Unternehmensveräußerung bei der hier anwendbaren Bestimmung des § 12 Abs 3 MRG nicht an. Dies habe der fünfte Senat des Obersten Gerichshofes in ausdrücklicher Ablehnung der Entscheidung 1 Ob 591/93 auch schon wiederholt entschieden (WoBl 1997/5; WoBl 1997/18).Das Rekursgericht teile auch nicht die in der Entscheidung1 Ob 591/93 = WoBl 1995/41 vertretene Ansicht, daß Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG seit dem Inkrafttreten der Regelung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nur auf Einbringungsvorgänge angewendet werden könne, die mit einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten auf das im Mietobjekt betriebene Unternehmen einhergehen. Auf eine Änderung der Eigentümerstruktur des Unternehmens komme es bei einer Unternehmensveräußerung bei der hier anwendbaren Bestimmung des Paragraph 12, Absatz 3, MRG nicht an. Dies habe der fünfte Senat des Obersten Gerichshofes in ausdrücklicher Ablehnung der Entscheidung 1 Ob 591/93 auch schon wiederholt entschieden (WoBl 1997/5; WoBl 1997/18).

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies mit der zitierten uneinheitlichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragsgegnerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß die Einbringung eines Unternehmens als Sacheinlage in eine GmbH nur dann eine Unternehmensveräußerung darstelle, wenn es dadurch zu einer einschneidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse kommt. Das gelte für den hier gemäß Art II Abschnitt II Z 10 des 3.WÄG anzuwendenden § 12a Abs 1 MRG, aber auch für den nunmehr im Lichte des § 12a Abs 3 MRG auszulegenden § 12 Abs 3 aF MRG. Abzustellen sei auf den Machtwechsel in der Gesellschaft; die Anknüpfung an den rein formalen Übertragungsakt sei zu wenig. Im übrigen sei der verfahrensgegenständliche Einbringungsvorgang genauso als Universalsukzession zu behandeln wie die Vereinigung von Gesellschaften, Umwandlungen nach dem UmwG oder die Verschmelzung von Genossenschaften nach dem GenVG. Wenn der Oberste Gerichtshof die Änderung der Rechtsform einer OHG in eine KG oder einer GesbR in eine OHG nicht dem Tatbestand der Unternehmensveräußerung nach § 12 Abs 3 aF unterstellte, müsse dies auch für den gegenständlichen, ohne Liquidation des Unternehmens durchgeführten Einbringungsvorgang gelten.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragsgegnerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß die Einbringung eines Unternehmens als Sacheinlage in eine GmbH nur dann eine Unternehmensveräußerung darstelle, wenn es dadurch zu einer einschneidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse kommt. Das gelte für den hier gemäß Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 10, des 3.WÄG anzuwendenden Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG, aber auch für den nunmehr im Lichte des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auszulegenden Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG. Abzustellen sei auf den Machtwechsel in der Gesellschaft; die Anknüpfung an den rein formalen Übertragungsakt sei zu wenig. Im übrigen sei der verfahrensgegenständliche Einbringungsvorgang genauso als Universalsukzession zu behandeln wie die Vereinigung von Gesellschaften, Umwandlungen nach dem UmwG oder die Verschmelzung von Genossenschaften nach dem GenVG. Wenn der Oberste Gerichtshof die Änderung der Rechtsform einer OHG in eine KG oder einer GesbR in eine OHG nicht dem Tatbestand der Unternehmensveräußerung nach Paragraph 12, Absatz 3, aF unterstellte, müsse dies auch für den gegenständlichen, ohne Liquidation des Unternehmens durchgeführten Einbringungsvorgang gelten.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen so abzuändern, daß die Antragstellerin nicht berechtigt ist, den Mietzins anzuheben.

Von der Antragstellerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, den angefochtenen Sachbeschluß zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

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

Zu Unrecht zieht die Rechtsmittelwerberin die Anwendung des § 12 Abs 3 aF auf den gegenständlichen Sachverhalt in Zweifel. Da sich der Einbringungsvorgang, auf den die Antragstellerin ihren Mietzinserhöhungsanspruch stützt, vor dem Inkrafttreten des 3.WÄG ereignete und dieses Gesetz insoweit keine ausdrückliche Rückwirkungsanordnung enthält (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anm 1 zu Art II Abschnitt II des 3.WÄG), hat es gemäß § 5 ABGB dabei zu bleiben, daß § 12 Abs 3 aF MRG die magebliche Norm für die Beurteilung ist, ob eine Unternehmensveräußerung vorliegt, die den Vermieter zur Anhebung des Mietzinses berechtigt (vgl WoBl 1997, 43/5; immolex 1997, 239/133). Das entspricht der bei vergleichbarer Rechtslage (Art II Abschnitt II Z 1 des 3.WÄG wiederholt im wesentlichen die Regelung des § 43 Abs 1 MRG) schon zur Übergangsproblematik beim Inkrafttreten des MRG vertretenen Rechtsauffassung (MietSlg 35/14; MietSlg 36/12; WoBl 1989, 45/12; ecolex 1991, 455 ua) und wird auch von jener Judikatur nicht in Frage gestellt, die in § 12a Abs 3 MRG eine Klarstellung des Veräußerungsbegriffes des § 12 Abs 3 aF MRG bei gesellschaftsrechtlichen Vorgängen sieht (WoBl 1998, 99/62). Nicht die Anwendbarkeit des § 12 Abs 3 aF MRG ist demnach fraglich, sondern nur der normative Gehalt dieser Gesetzesbestimmung im Lichte der Änderungen, die das 3.WÄG gebracht hat.Zu Unrecht zieht die Rechtsmittelwerberin die Anwendung des Paragraph 12, Absatz 3, aF auf den gegenständlichen Sachverhalt in Zweifel. Da sich der Einbringungsvorgang, auf den die Antragstellerin ihren Mietzinserhöhungsanspruch stützt, vor dem Inkrafttreten des 3.WÄG ereignete und dieses Gesetz insoweit keine ausdrückliche Rückwirkungsanordnung enthält vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anmerkung 1 zu Art römisch II Abschnitt römisch II des 3.WÄG), hat es gemäß Paragraph 5, ABGB dabei zu bleiben, daß Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG die magebliche Norm für die Beurteilung ist, ob eine Unternehmensveräußerung vorliegt, die den Vermieter zur

Anhebung des Mietzinses berechtigt vergleiche WoBl 1997, 43/5; immolex 1997, 239/133). Das entspricht der bei vergleichbarer Rechtslage (Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer eins, des 3.WÄG wiederholt im wesentlichen die Regelung des Paragraph 43, Absatz eins, MRG) schon zur Übergangsproblematik beim Inkrafttreten des MRG vertretenen Rechtsauffassung (MietSlg 35/14; MietSlg 36/12; WoBl 1989, 45/12; ecolex 1991, 455 ua) und wird auch von jener Judikatur nicht in Frage gestellt, die in Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG eine Klarstellung des Veräußerungsbegriffes des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG bei gesellschaftsrechtlichen Vorgängen sieht (WoBl 1998, 99/62). Nicht die Anwendbarkeit des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG ist demnach fraglich, sondern nur der normative Gehalt dieser Gesetzesbestimmung im Lichte der Änderungen, die das 3.WÄG gebracht hat.

Unzweifelhaft ist auch, daß ein Einbringungsvorgang, wie er hier zu beurteilen ist, vor dem Inkrafttreten des 3.WÄG dem Veräußerungstatbestand des § 12 Abs 3 MRG unterstellt worden wäre. Die einschlägige Judikatur hat nämlich die Einbringung eines im Mietobjekt betriebenen Unternehmens als Sacheinlage in eine GmbH (mag auch der Unternehmensinhaber an dieser Gesellschaft beteiligt gewesen sein) immer als eine zur Einzelrechtsnachfolge in die Mietrechte führende Unternehmensveräußerung gewertet, die den Vermieter gemäß § 12 Abs 3 MRG zur Mietzinsanhebung berechtigt (MietSlg 39.283; SZ 61/182; SZ 64/127; 5 Ob 94, 95/92, tw veröffentlicht in EWr I/1/9; WoBl 1997, 43/5; EWr III/863 A/11; vgl zur besonderen Problematik der Einzelrechtsnachfolge auch SZ 49/17 und NZ 197, 126). Hätte die Antragsgegnerin der in § 12 Abs 2 aF MRG normierten Verständigungspflicht entsprochen, wäre sie - ein Anhebungsbegehren der Antragstellerin vorausgesetzt - um die Zahlung eines höheren Mietzinses nicht herumgekommen. Fraglich kann daher nur sein, ob sich durch das 3.WÄG (mit der Einbeziehung gesellschaftsrechtlicher Veränderungen in den Veräußerungstatbestand durch § 12a Abs 3 MRG) die Rechtslage geändert hat, wie in 1 Ob 591/93 angenommen wurde, oder wenigstens die Verdeutlichung von Vorstellungen des Gesetzgebers zu einer anderen Auslegung des § 12 Abs 3 aF MRG zwingt.Unzweifelhaft ist auch, daß ein Einbringungsvorgang, wie er hier zu beurteilen ist, vor dem Inkrafttreten des 3.WÄG dem Veräußerungstatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, MRG unterstellt worden wäre. Die einschlägige Judikatur hat nämlich die Einbringung eines im Mietobjekt betriebenen Unternehmens als Sacheinlage in eine GmbH (mag auch der Unternehmensinhaber an dieser Gesellschaft beteiligt gewesen sein) immer als eine zur Einzelrechtsnachfolge in die Mietrechte führende Unternehmensveräußerung gewertet, die den Vermieter gemäß Paragraph 12, Absatz 3, MRG zur Mietzinsanhebung berechtigt (MietSlg 39.283; SZ 61/182; SZ 64/127; 5 Ob 94, 95/92, tw veröffentlicht in EWr I/1/9; WoBl 1997, 43/5; EWr III/863 A/11; vergleiche zur besonderen Problematik der Einzelrechtsnachfolge auch SZ 49/17 und NZ 197, 126). Hätte die Antragsgegnerin der in Paragraph 12, Absatz 2, aF MRG normierten Verständigungspflicht entsprochen, wäre sie - ein Anhebungsbegehren der Antragstellerin vorausgesetzt - um die Zahlung eines höheren Mietzinses nicht herumgekommen. Fraglich kann daher nur sein, ob sich durch das 3.WÄG (mit der Einbeziehung gesellschaftsrechtlicher Veränderungen in den Veräußerungstatbestand durch Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG) die Rechtslage geändert hat, wie in 1 Ob 591/93 angenommen wurde, oder wenigstens die Verdeutlichung von Vorstellungen des Gesetzgebers zu einer anderen Auslegung des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG zwingt.

Zuzugeben ist, daß zu dieser Frage, wie das Rekursgericht ausführte, widersprüchliche Judikatur vorliegt (vgl zuletzt WoBl 1998, 99/62). Der erkennende Senat sieht sich jedoch nicht veranlaßt, von seiner bereits wiederholt zum Ausdruck gebrachten Meinung abzugehen, daß eine Unternehmensveräußerung, die zum Eintritt eines anderen Rechtssubjekts in die Mieterposition führt, den Anhebungstatbestand des § 12 Abs 3 aF MRG auch dann verwirklicht, wenn neuer Mieter eine Gesellschaft wird, an der der ursprüngliche Mieter in rechtlich und wirtschaftlich bedeutender Funktion beteiligt ist (vgl WoBl 1997, 43/5; WoBl 1997, 96/18; 5 Ob 2267/96k). Die an rein grammatisch-systematischen Gesichtspunkten orientierte Auslegung der einschlägigen Gesetzesbestimmungen (§ 12 Abs 3 aF MRG, § 12a Abs 1 MRG und § 12a Abs 3 MRG idF des 3.WÄG) ließe zwar auch ein anderes Ergebnis zu, doch legt gerade die Mehrdeutigkeit der Regelung die Beachtung des subjektiven gesetzgeberischen Willens nahe (vgl Posch in Schwimann2, Rz 16 zu § 6 ABGB). Dieser Wille ging, folgt man der einzigen konkreten Äußerung des Gesetzgebers zum angesprochenen Problem im AB zu Art II Z 12 und Z 38 (§ 12a und § 46a MRG), dahin durch die Erfassung gesellschaftsrechtlicher Gestaltungen, die eine Unternehmensveräußerung im engeren Sinn ersetzt und damit eine Mietzinserhöhung durch den Vermieter "bisher aus- geschlossen haben", nunmehr durch eine generelle Regelung, daß entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, wie etwa die Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, der Veräußerung eines Unternehmens durch eine natürliche Person gleichgestellt werden. Dementsprechend wollte der Gesetzgeber in Kenntnis der Judikatur zu § 12 Abs 3 aF MRG die Mietzinsanhebungsmöglichkeiten des Vermieters bei einer Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens

und einem ihm dadurch aufgezwungenen Wechsel der Person des Mieters erweitern und nicht einschränken (vgl Würth, Der neue § 12a Abs 1 MRG und sein Verhältnis zu Abs 3, WoBl 1995, 73 ff [76]). Er hat, was in dieselbe Richtung weist, in § 12a Abs 5 MRG und § 46a Abs 3 MRG sogar die Verpachtung des Unternehmens als Mietzinsanhebungs-tatbestand anerkannt, obwohl damit keine Änderung in der Zuordnung der Mietrechte einhergeht.Zuzugeben ist, daß zu dieser Frage, wie das Rekursgericht ausführte, widersprüchliche Judikatur vorliegt vergleiche zuletzt WoBl 1998, 99/62). Der erkennende Senat sieht sich jedoch nicht veranlaßt, von seiner bereits wiederholt zum Ausdruck gebrachten Meinung abzugehen, daß eine Unternehmensveräußerung, die zum Eintritt eines anderen Rechtssubjekts in die Mieterposition führt, den Anhebungstatbestand des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG auch dann verwirklicht, wenn neuer Mieter eine Gesellschaft wird, an der der ursprüngliche Mieter in rechtlich und wirtschaftlich bedeutender Funktion beteiligt ist vergleiche WoBl 1997, 43/5; WoBl 1997, 96/18; 5 Ob 2267/96k). Die an rein grammatisch-systematischen Gesichtspunkten orientierte Auslegung der einschlägigen Gesetzesbestimmungen (Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG, Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG und Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG in der Fassung des 3.WÄG) ließe zwar auch ein anderes Ergebnis zu, doch legt gerade die Mehrdeutigkeit der Regelung die Beachtung des subjektiven gesetzgeberischen Willens nahe vergleiche Posch in Schwimann2, Rz 16 zu Paragraph 6, ABGB). Dieser Wille ging, folgt man der einzigen konkreten Äußerung des Gesetzgebers zum angesprochenen Problem im AB zu Art römisch II Ziffer 12 und Ziffer 38, (Paragraph 12 a und Paragraph 46 a, MRG), dahin durch die Erfassung gesellschaftsrechtlicher Gestaltungen, die eine Unternehmensveräußerung im engeren Sinn ersetzt und damit eine Mietzinserhöhung durch den Vermieter "bisher aus- geschlossen haben", nunmehr durch eine generelle Regelung, daß entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten, wie etwa die Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, der Veräußerung eines Unternehmens durch eine natürliche Person gleichgestellt werden. Dementsprechend wollte der Gesetzgeber in Kenntnis der Judikatur zu Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG die Mietzinsanhebungsmöglichkeiten des Vermieters bei einer Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens und einem ihm dadurch aufgezwungenen Wechsel der Person des Mieters erweitern und nicht einschränken vergleiche Würth, Der neue Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG und sein Verhältnis zu Absatz 3,, WoBl 1995, 73 ff [76]). Er hat, was in dieselbe Richtung weist, in Paragraph 12 a, Absatz 5, MRG und Paragraph 46 a, Absatz 3, MRG sogar die Verpachtung des Unternehmens als Mietzinsanhebungs- tatbestand anerkannt, obwohl damit keine Änderung in der Zuordnung der Mietrechte einhergeht.

Damit erweist sich der Revisionsrekurs als nicht berechtigt. Für eine abschließende Bereinigung der aufgezeigten Judikaturdivergenz bei der Auslegung des § 12 Abs 3 aF MRG nach Maßgabe des § 8 OGHG fehlt es an den gesetzlichen Voraussetzungen, weil keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iS Abs 1 Z 2 leg cit zu lösen war. § 12 Abs 3 aF MRG kann nur mehr in Fällen angewendet werden, in denen es der Mieter verabsäumte, dem Vermieter die Unternehmensveräußerung anzuzeigen. Das ist angesichts der Geltung neuer Regelungen seit 1.3.1994 nicht mehr in relevanter Häufigkeit zu erwarten (vgl WoBl 1998, 99/62). Im konkreten Fall wurde noch dazu das Mietverhältnis wenige Monate nach Anhebung des Mietzinses aufgelöst.Damit erweist sich der Revisionsrekurs als nicht berechtigt. Für eine abschließende Bereinigung der aufgezeigten Judikaturdivergenz bei der Auslegung des Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG nach Maßgabe des Paragraph 8, OGHG fehlt es an den gesetzlichen Voraussetzungen, weil keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iS Absatz eins, Ziffer 2, leg cit zu lösen war. Paragraph 12, Absatz 3, aF MRG kann nur mehr in Fällen angewendet werden, in denen es der Mieter verabsäumte, dem Vermieter die Unternehmensveräußerung anzuzeigen. Das ist angesichts der Geltung neuer Regelungen seit 1.3.1994 nicht mehr in relevanter Häufigkeit zu erwarten vergleiche WoBl 1998, 99/62). Im konkreten Fall wurde noch dazu das Mietverhältnis wenige Monate nach Anhebung des Mietzinses aufgelöst.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E50309 05A01118

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00111.98D.0512.000

Dokumentnummer

JJT_19980512_OGH0002_0050OB00111_98D0000_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