

TE OGH 1998/1/27 50b7/98k

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.01.1998

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 des Antragstellers Josef W*****, vertreten durch Dr.August Lahnsteiner und Dr.Karl-Heinz Lahnsteiner, Rechtsanwälte in 4802 Ebensee, gegen die Antragsgegnerin B***** Aktiengesellschaft, ***** vertreten durch Dr.Christian Kuhn und Dr.Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in 1010 Wien, wegen § 12a Abs 3 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 3.September 1997, GZ 23 R 101/97k-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Bad Ischl vom 28.April 1997, 9 Msch 1/97v-6, 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 des Antragstellers Josef W*****, vertreten durch Dr.August Lahnsteiner und Dr.Karl-Heinz Lahnsteiner, Rechtsanwälte in 4802 Ebensee, gegen die Antragsgegnerin B***** Aktiengesellschaft, ***** vertreten durch Dr.Christian Kuhn und Dr.Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in 1010 Wien, wegen Paragraph 12 a, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 3.September 1997, GZ 23 R 101/97k-10, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Bad Ischl vom 28.April 1997, 9 Msch 1/97v-6, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Am 28.3.1974 mietete die Alois B***** KG von den Rechtsvorgängern des Antragstellers diverse Geschäftsräumlichkeiten im Haus B*****, das dem Antragsteller gehört. Die gesamte Bestandfläche beträgt derzeit (nach einigen Vertragsergänzungen) 431,57 m²; der vertragsgemäß zu zahlende Mietzins S 81,--/m² monatlich.

Hauptmieterin des Bestandobjektes ist seit 1990 aufgrund gesellschaftsrechtlicher Transaktionen, die keine Mietzinsanhebung rechtfertigten (vgl OGH 5 Ob 68/91), die Antragsgegnerin. Diese ist eine Aktiengesellschaft mit einem Grundkapital von S 200,000.000,--. Alleinaktionärin ist die J***** Gesellschaft mbH, deren Alleingesellschafterin wiederum die B*****-AG mit einem auf 1500 jeweils auf Inhaber lautenden Stammaktien zerlegten Grundkapital von S 30,000.000,--. Eigentümer dieser 1500 Stammaktien - welche wie gesagt das gesamte Grundkapital der B*****-AG darstellen - war bis 16.7.1996 die Karl W***** Privatstiftung. Am 16.7.1996 schlossen die Karl W***** Privatstiftung als

Verkäuferin und die in der Bundesrepublik Deutschland ansässige R*****gesellschaft mbH als Käuferin einen Kaufvertrag über jene 1500 jeweils auf Inhaber lautenden Stammaktien der B*****-AG. Gemäß § 6 Abs 3 dieses Aktienkaufvertrages sichert die Verkäuferin zu, daß mit dem Erwerb der kaufgegenständlichen Aktien unter anderem nachstehende Anteilsrechte an folgenden Gesellschaften, die mit ihren Beteiligungsgesellschaften den gesamten B*****-Konzern darstellen, mittelbar verbunden sind: Hauptmieterin des Bestandobjektes ist seit 1990 aufgrund gesellschaftsrechtlicher Transaktionen, die keine Mietzinsanhebung rechtfertigten vergleiche OGH 5 Ob 68/91), die Antragsgegnerin. Diese ist eine Aktiengesellschaft mit einem Grundkapital von S 200,000.000,--. Alleinaktionärin ist die J***** Gesellschaft mbH, deren Alleingesellschafterin wiederum die B*****-AG mit einem auf 1500 jeweils auf Inhaber lautenden Stammaktien zerlegten Grundkapital von S 30,000.000,--. Eigentümer dieser 1500 Stammaktien - welche wie gesagt das gesamte Grundkapital der B*****-AG darstellen - war bis 16.7.1996 die Karl W***** Privatstiftung. Am 16.7.1996 schlossen die Karl W***** Privatstiftung als Verkäuferin und die in der Bundesrepublik Deutschland ansässige R*****gesellschaft mbH als Käuferin einen Kaufvertrag über jene 1500 jeweils auf Inhaber lautenden Stammaktien der B*****-AG. Gemäß Paragraph 6, Absatz 3, dieses Aktienkaufvertrages sichert die Verkäuferin zu, daß mit dem Erwerb der kaufgegenständlichen Aktien unter anderem nachstehende Anteilsrechte an folgenden Gesellschaften, die mit ihren Beteiligungsgesellschaften den gesamten B*****-Konzern darstellen, mittelbar verbunden sind:

Gesellschaft Beteiligungsprozentsatz

J***** GmbH 100 %

B***** Aktiengesellschaft 100 %

Der Aktienkaufvertrag wurde mit Zustimmung der EU-Kommission am 27.8.1996 wirksam.

Die B*****-AG ist (vgl§ 15 Abs 2 AktG) über die J***** GmbH (vgl§ 115 Abs 2 GmbHG) "herrschendes" Unternehmen über eine Vielzahl "abhängiger" Unternehmen. Die B*****-AG ist vergleiche Paragraph 15, Absatz 2, AktG) über die J***** GmbH vergleiche Paragraph 115, Absatz 2, GmbHG) "herrschendes" Unternehmen über eine Vielzahl "abhängiger" Unternehmen.

Der Antragsteller begehrte unter Bezugnahme auf den ihm erst durch die Medien bekannt gewordenen Aktienkaufvertrag vom 16.7.1996 gemäß § 12a Abs 3 MRG die Erhöhung des monatlichen Hauptmietzinses von bisher S 81,-- auf S 120,-- pro m2 zuzüglich USt ab 1.3.1997 und rief zur Überprüfung dieses Begehrens am 5.2.1997 das Gericht an. Der Antragsteller begehrte unter Bezugnahme auf den ihm erst durch die Medien bekannt gewordenen Aktienkaufvertrag vom 16.7.1996 gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG die Erhöhung des monatlichen Hauptmietzinses von bisher S 81,-- auf S 120,-- pro m2 zuzüglich USt ab 1.3.1997 und rief zur Überprüfung dieses Begehrens am 5.2.1997 das Gericht an.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Sachantrages und brachte im wesentlichen vor, daß die Voraussetzungen des § 12a Abs 3 MRG für eine Anhebung des Mietzinses nicht vorlägen, weil lediglich die Anteilsrechte an der obersten Holdinggesellschaft des internationalen B*****-Konzerns veräußert worden seien. Ein Aktionär der B*****-AG wäre gar nicht in der Lage, Einfluß auf die B***** AG auszuüben. Es liege auch kein durch § 12a Abs 3 letzter Satz verpöntes Umgehungsgeschäft vor. Sicherheitshalber wurde schließlich noch die Angemessenheit des begehrten Mietzinses bestritten. Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Sachantrages und brachte im wesentlichen vor, daß die Voraussetzungen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG für eine Anhebung des Mietzinses nicht vorlägen, weil lediglich die Anteilsrechte an der obersten Holdinggesellschaft des internationalen B*****-Konzerns veräußert worden seien. Ein Aktionär der B*****-AG wäre gar nicht in der Lage, Einfluß auf die B***** AG auszuüben. Es liege auch kein durch Paragraph 12 a, Absatz 3, letzter Satz verpöntes Umgehungsgeschäft vor. Sicherheitshalber wurde schließlich noch die Angemessenheit des begehrten Mietzinses bestritten.

In der mündlichen Verhandlung vom 8.4.1997 stellte die Antragsgegnerin den Zwischenantrag, es möge festgestellt werden, daß der Antragsteller zur Anhebung des Mietzinses gemäß § 12a (Abs 3) MRG für die der Antragsgegnerin vermieteten Geschäftsräume nicht berechtigt sei. Auch der Antragsteller hielt es für angebracht, vorerst über den Grund seines Erhöhungsanspruchs zu entscheiden. In der mündlichen Verhandlung vom 8.4.1997 stellte die Antragsgegnerin den Zwischenantrag, es möge festgestellt werden, daß der Antragsteller zur Anhebung des Mietzinses gemäß Paragraph 12 a, (Absatz 3,) MRG für die der Antragsgegnerin vermieteten Geschäftsräume nicht berechtigt sei. Auch der Antragsteller hielt es für angebracht, vorerst über den Grund seines Erhöhungsanspruchs zu entscheiden.

Das Erstgericht entschied hierüber mit einem Zwischensachbeschuß. Es wies den Zwischenfeststellungsantrag ab und sprach weiters aus, daß das Erhöhungsbegehr des Antragstellers dem Grunde nach gerechtfertigt sei. Dem liegen neben dem eingangs angeführten Sachverhalt noch folgende Feststellungen zugrunde:

In der B***** AG ist Aufsichtsratsvorsitzender Veit S*****, Aufsichtsratsvorsitzender-Stellvertreter Dr.Thomas H***** und Vorstandsvorsitzender Wolfgang W*****.

In der B***** AG ist Aufsichtsratsvorsitzender Veit S*****, Aufsichtsratsvorsitzender-Stellvertreter Dr.Thomas H***** und Vorstandsvorsitzender Wolfgang W*****.

In der J***** GmbH sind Geschäftsführer Veit S***** und Dr.Thomas H*****.

In der B*****-AG ist Vorstandsvorsitzender Veit S***** und ein weiteres Vorstandsmitglied Dr.Thomas H*****.

Die B*****-AG hat im Gesamtkonzern eine typische Holdingfunktion. Sie ist für die strategische Planung verantwortlich, insbesondere dafür, daß sich die einzelnen Gesellschaften nicht konkurrenzieren bzw behindern. Sie koordiniert die Bereitstellung der Ressourcen. An und für sich ist der Vorstand der B***** AG selbständig. Lediglich bei Entscheidungen, die eine bestimmte Größenordnung überschreiten, muß die Zustimmung der B*****-AG eingeholt werden, etwa bei Aufnahme von Krediten über S 50,000.000,-- bei Warenaufnahmen, bei Eröffnung neuer Standorte sowie bei Verträgen mit langfristiger Bindung. Über die rechtliche Einflußnahmemöglichkeit der B*****-AG auf die B***** AG im Rahmen des Aktiengesetzes hinaus bestehen keine vertraglichen Vereinbarungen, die einen weitergehenden Einfluß ermöglichen würden. Bisher hat die B*****-AG nie aktiv mittels einer Weisung auf die B***** AG Einfluß genommen.

Veit S***** benötigt im Rahmen seiner Tätigkeit für die B*****-AG im Moment mehr Zeit für die Auslandsgesellschaften als für jene im Inland; die Expansion im Ausland ist größer. Die österreichischen Gesellschaften laufen in den alten Bahnen. Letztes Jahr war Veit S***** zwei Tage pro Woche in Italien. Derzeit hält sich Veit S***** alle zwei Wochen etwa zwei Tage in Italien, einen Tag im östlichen Ausland, und die restliche Zeit in Österreich auf. Seit dem Verkauf der Aktien an die R*****-Gruppe hat sich seine Tätigkeit wenig geändert. Die Übernahme durch R***** ist zur Zeit überhaupt nicht zu bemerken, und zwar schon deshalb, da es der B***** AG wirtschaftlich gut geht. Bisher kaufte die R***** solche Firmen, die finanziell nicht sehr gut da standen. In derartigen Fällen sind ihre Manager auch zu diesen Firmen gefahren, um "aufzuräumen". Dies war aufgrund der Stellung der B***** AG bisher nicht notwendig.

Innerhalb der B*****-AG muß bei größeren Entscheidungen die Zustimmung des Aufsichtsrates eingeholt werden, insbesondere bei Einzelinvestitionen über S 1,000.000,--. Die Freiheit für den Vorstand der B*****-AG ist mit der Übernahme durch R***** größer geworden als vorher.

Für die Vorstände in den nachgeordneten Gesellschaften hat sich nichts verändert. Seitens R***** gab es auch keinerlei Schulungen oder ähnliches in österreichischen Filialen; es fanden lediglich Betriebsbesichtigungen im Sinne eines Meinungsaustausches in Deutschland statt. Der Kontakt der R***** zu den der B*****-AG nachgeordneten Gesellschaften wird über die B*****-AG abgewickelt. Im konkreten Fall dauerte es nach dem Verkauf der Aktien etwa 14 Tage, bis sich Herr R*****, Chef der R*****-Gruppe, bei Veit S***** meldete und jenem nach einem Gespräch mitteilte, so weitermachen zu wollen wie bisher. Die R***** äußerte lediglich den Wunsch, daß zwei Aufsichtsräte aus der B*****-AG ausscheiden, um zu verhindern, daß eigene Lieferanten im Aufsichtsrat sitzen. Darauf schieden zwei Aufsichtsräte freiwillig aus; deren Plätze wurden durch Herrn R***** (Chef der R*****-Gruppe), und Herrn K***** (Vorstandskollege des Herrn R***** in der R*****-AG) besetzt. Sondervertragliche Beziehungen zwischen der B***** AG und der R*****-Gruppe gibt es nicht.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht im wesentlichen aus, daß durch den gegenständlichen Aktienkaufvertrag der rechtliche und wirtschaftliche Zugriff auf die Antragsgegnerin herbeigeführt worden sei; auch wenn bisher eine Einflußnahme nicht stattgefunden habe, sei das Erhöhungsbegehr dem Grunde nach gerechtfertigt, weil es lediglich auf die Möglichkeit der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußnahme ankomme.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Einer Verfahrensergänzung bedürfe es nicht, weil es notorisch sei, daß zur B*****-AG eine Vielzahl von Unternehmungen "gehören" und die B*****-AG in Österreich eine große Zahl von Filialen betreibt, sodaß es rundweg auszuschließen, sogar denkunmöglich sei, daß die gegenständliche Transaktion in Form des Verkaufes sämtlicher

Aktien der B****-AG nur deshalb gewählt wurde, um in einigen Filialen der B**** AG eine Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 12 Abs 3 aF bzw 12a Abs 1 nF MRG zu verhindern. Dennoch bestehe das Erhöhungsbegehr des Antragstellers dem Grund nach zu Recht. Einer Verfahrensergänzung bedürfe es nicht, weil es notorisch sei, daß zur B****-AG eine Vielzahl von Unternehmungen "gehören" und die B****-AG in Österreich eine große Zahl von Filialen betreibt, sodaß es rundweg auszuschließen, sogar denkunmöglich sei, daß die gegenständliche Transaktion in Form des Verkaufes sämtlicher Aktien der B****-AG nur deshalb gewählt wurde, um in einigen Filialen der B**** AG eine Erhöhung des Hauptmietzinses nach Paragraph 12, Absatz 3, aF bzw 12a Absatz eins, nF MRG zu verhindern. Dennoch bestehe das Erhöhungsbegehr des Antragstellers dem Grund nach zu Recht.

§ 12a Abs 3 MRG stelle die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in einer juristischen Person oder in einer Personengesellschaft des Handelsrechts der Veräußerung des Unternehmens gleich (OGH 4 Ob 2357/96p). Diese Bestimmung sei eine Erweiterung des im § 12a Abs 1 MRG, der seiner Vorläuferbestimmung - § 12 Abs 3 MRG idF vor dem 3. WÄG - entspricht, normierten Grundtatbestandes (OGH 5 Ob 2343/96m). Es werde hiebei auf den "Machtwechsel" in einer Gesellschaft abgestellt (OGH 1 Ob 591/93; Tades/Stabentheiner in ÖJZ 1994, 14), wobei sich dieser Machtwechsel keinesfalls nur in der die Hauptmietrechte innehabenden Gesellschaft vollziehen müsse, es reiche vielmehr aus, daß die Änderung auf Ebene einer Mutter- oder Großmuttergesellschaft erfolgt (Reich-Rohrwig in GesRZ 1994, 812; Schauer in RdW 1994, 169). § 12a Abs 3 MRG lasse es zu, Änderungen in der Person des wahren Einflußträgers über mehrere Zwischenglieder hinweg zu berücksichtigen (Schauer in GesRZ 1994, 22). Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG stelle die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in einer juristischen Person oder in einer Personengesellschaft des Handelsrechts der Veräußerung des Unternehmens gleich (OGH 4 Ob 2357/96p). Diese Bestimmung sei eine Erweiterung des im Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG, der seiner Vorläuferbestimmung - Paragraph 12, Absatz 3, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG - entspricht, normierten Grundtatbestandes (OGH 5 Ob 2343/96m). Es werde hiebei auf den "Machtwechsel" in einer Gesellschaft abgestellt (OGH 1 Ob 591/93; Tades/Stabentheiner in ÖJZ 1994, 14), wobei sich dieser Machtwechsel keinesfalls nur in der die Hauptmietrechte innehabenden Gesellschaft vollziehen müsse, es reiche vielmehr aus, daß die Änderung auf Ebene einer Mutter- oder Großmuttergesellschaft erfolgt (Reich-Rohrwig in GesRZ 1994, 812; Schauer in RdW 1994, 169). Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG lasse es zu, Änderungen in der Person des wahren Einflußträgers über mehrere Zwischenglieder hinweg zu berücksichtigen (Schauer in GesRZ 1994, 22).

Stehe ein rechtlich selbständiges Unternehmen aufgrund von Beteiligungen oder sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluß eines anderen Unternehmens, so gälten das herrschende und das abhängige Unternehmen zusammen als Konzern und einzeln als Konzernunternehmen (§ 15 Abs 2 AktG). Im vorliegenden Fall sei die B****-AG Eigentümerin sämtlicher Gesellschaftsanteile der J**** GmbH. Letztere wiederum sei Eigentümerin sämtlicher Aktien der B**** AG. Wer nun die Mehrheit, oder wie im vorliegenden Fall sämtliche Aktien am obersten Konzernunternehmen besitzt, sei in der Lage, aufgrund seiner Beteiligungen auf alle nachgeordneten, abhängigen Konzernunternehmen Einfluß zu nehmen: Gemäß § 87 Abs 1 AktG würden die Mitglieder des Aufsichtsrates - neben diversen anderen Entsendungsrechten - von der Hauptversammlung gewählt; gemäß § 75 Abs 1 AktG würden die Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf höchstens 5 Jahre bestellt. Vergleichbare Regelungen gälten auch für die GmbH. Daß der neue "Eigentümer" der Großmuttergesellschaft tatsächlich auf eine nachgeordnete Gesellschaft Einfluß nimmt, sei für die Berechtigung eines Erhöhungsbegehrens nicht maßgebend, weil es nach dem Gesetzestext ausdrücklich auf die "Einflußmöglichkeiten" ankomme; abgesehen davon fehle dem Vermieter in der Regel der Zugang zu derartigen interne Vorgänge betreffenden Informationen, sodaß, würde es wirklich darauf ankommen, die neue Bestimmung in der Praxis fast nie zur Anwendung käme. Stehe ein rechtlich selbständiges Unternehmen aufgrund von Beteiligungen oder sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluß eines anderen Unternehmens, so gälten das herrschende und das abhängige Unternehmen zusammen als Konzern und einzeln als Konzernunternehmen (Paragraph 15, Absatz 2, AktG). Im vorliegenden Fall sei die B****-AG Eigentümerin sämtlicher Gesellschaftsanteile der J**** GmbH. Letztere wiederum sei Eigentümerin sämtlicher Aktien der B**** AG. Wer nun die Mehrheit, oder wie im vorliegenden Fall sämtliche Aktien am obersten Konzernunternehmen besitzt, sei in der Lage, aufgrund seiner Beteiligungen auf alle nachgeordneten, abhängigen Konzernunternehmen Einfluß zu nehmen: Gemäß Paragraph 87, Absatz eins, AktG würden die Mitglieder des Aufsichtsrates - neben diversen anderen Entsendungsrechten - von der Hauptversammlung gewählt; gemäß Paragraph 75, Absatz eins, AktG würden die Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf höchstens 5 Jahre bestellt. Vergleichbare Regelungen gälten auch für die

GmbH. Daß der neue "Eigentümer" der Großmuttergesellschaft tatsächlich auf eine nachgeordnete Gesellschaft Einfluß nimmt, sei für die Berechtigung eines Erhöhungsbegehrens nicht maßgebend, weil es nach dem Gesetzestext ausdrücklich auf die "Einflußmöglichkeiten" ankomme; abgesehen davon fehle dem Vermieter in der Regel der Zugang zu derartigen interne Vorgänge betreffenden Informationen, sodaß, würde es wirklich darauf ankommen, die neue Bestimmung in der Praxis fast nie zur Anwendung käme.

Nun enthalte allerdings § 12a Abs 3 MRG einen letzten Satz nachfolgenden Inhaltes: "Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, daß ein Rechtsgeschäft zur Umgehung des dem Vermieter zustehenden Rechts auf Anhebung des Hauptmietzinses geschlossen wurde, so obliegt es dem Hauptmieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen". Die unglückliche Plazierung dieses Satzes als Anhang könnte dazu führen, ein Erhöhungsbegehren nach § 12a Abs 3 Satz 1 MRG von der weiteren Voraussetzung des Vorliegens eines Umgehungsgeschäftes abhängig zu machen; diese Meinung könnte aus der von Würth in WoBl 1995, 74 vertretenen Ansicht abgeleitet werden, wo wörtlich ausgeführt wird: "Aus dem letzten Satz des Absatz 3 ergibt sich auch, daß die gesamte Regelung in Wahrheit nur die Verhinderung von Mißbräuchen mit Hilfe gesellschaftsrechtlicher Konstruktionen bezweckt". Allerdings würden Dirnbacher (Das Mietrechtsgesetz idF der Novelle 1997, 70), Reich-Rohrwig (ecolex 1994, 171), Tades/Stabentheiner (ÖJZ 1994, 13) und Schauer (GesRZ 1994, 19 f) die überzeugendere, auch vom Rekursgericht geteilte Meinung vertreten, daß der letzte Satz des § 12a Abs 3 MRG eine eigene Vorschrift für Umgehungsfälle enthält, in welchem die Beweislast umgekehrt wird, um außergewöhnlichen Fallgestaltungen (Dirnbacher: "Schlupflöchern"), mit denen das Erhöhungsrecht des Vermieters umgangen wird, einen Riegel vorzuschieben. Demnach sei mit jenem Satz der Grundsatzbestimmung des § 12a Abs 3 MRG (betreffend den "Machtwechsel") eine Umgehungsregel mit Beweislastumkehr an die Seite gegeben worden (Tades/Stabentheiner, ÖJZ 1994, 13). Nun enthalte allerdings Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG einen letzten Satz nachfolgenden Inhaltes: "Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, daß ein Rechtsgeschäft zur Umgehung des dem Vermieter zustehenden Rechts auf Anhebung des Hauptmietzinses geschlossen wurde, so obliegt es dem Hauptmieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen". Die unglückliche Plazierung dieses Satzes als Anhang könnte dazu führen, ein Erhöhungsbegehren nach Paragraph 12 a, Absatz 3, Satz 1 MRG von der weiteren Voraussetzung des Vorliegens eines Umgehungsgeschäftes abhängig zu machen; diese Meinung könnte aus der von Würth in WoBl 1995, 74 vertretenen Ansicht abgeleitet werden, wo wörtlich ausgeführt wird: "Aus dem letzten Satz des Absatz 3 ergibt sich auch, daß die gesamte Regelung in Wahrheit nur die Verhinderung von Mißbräuchen mit Hilfe gesellschaftsrechtlicher Konstruktionen bezweckt". Allerdings würden Dirnbacher (Das Mietrechtsgesetz in der Fassung der Novelle 1997, 70), Reich-Rohrwig (ecolex 1994, 171), Tades/Stabentheiner (ÖJZ 1994, 13) und Schauer (GesRZ 1994, 19 f) die überzeugendere, auch vom Rekursgericht geteilte Meinung vertreten, daß der letzte Satz des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG eine eigene Vorschrift für Umgehungsfälle enthält, in welchem die Beweislast umgekehrt wird, um außergewöhnlichen Fallgestaltungen (Dirnbacher: "Schlupflöchern"), mit denen das Erhöhungsrecht des Vermieters umgangen wird, einen Riegel vorzuschieben. Demnach sei mit jenem Satz der Grundsatzbestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG (betreffend den "Machtwechsel") eine Umgehungsregel mit Beweislastumkehr an die Seite gegeben worden (Tades/Stabentheiner, ÖJZ 1994, 13).

Zusammenfassend ergebe sich daher, daß die Voraussetzungen des § 12a Abs 3 MRG vorliegen und so das Erhöhungsbegehren des Antragstellers dem Grunde nach rechtfertigen. Zusammenfassend ergebe sich daher, daß die Voraussetzungen des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG vorliegen und so das Erhöhungsbegehren des Antragstellers dem Grunde nach rechtfertigen.

Die Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß eine auf den gegenständlichen Fall (Veräußerung aller Anteile/Aktien des obersten Konzernunternehmens bzw der "Großmuttergesellschaft") anwendbare Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragsgegnerin im wesentlichen geltend, daß entgegen der Rechtsansicht der Vorinstanzen der Anhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG nicht erfüllt sei. Es fehle die nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut unabdingbare Änderung in der Mieter-Gesellschaft, und auch die Veräußerung sämtlicher Anteilsrechte an der Konzern-Holdinggesellschaft habe allenfalls zu einer Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten auf die operative Enkelgesellschaft geführt, nicht jedoch zur zusätzlich erforderlichen Änderung der rechtlichen Einflußmöglichkeiten. Änderungen in einer der Mieter-Gesellschaft übergeordneten Mutter- oder Großmuttergesellschaft könnten eine Mietzinserhöhung nach § 12a Abs 3 MRG überhaupt nur dann rechtfertigen,

wenn ein Umgehungstatbestand iSd letzten Satzes dieser Gesetzesstelle dargetan werde, doch sei gerade im konkreten Fall erwiesen, daß beim Verkauf der Anteile an der B*****-AG die Auswirkungen auf die Mietrechte einzelner Filialen der B*****-AG keine Rolle gespielt haben. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragsgegnerin im wesentlichen geltend, daß entgegen der Rechtsansicht der Vorinstanzen der Anhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht erfüllt sei. Es fehle die nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut unabdingbare Änderung in der Mieter-Gesellschaft, und auch die Veräußerung sämtlicher Anteilsrechte an der Konzern-Holdinggesellschaft habe allenfalls zu einer Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten auf die operative Enkelgesellschaft geführt, nicht jedoch zur zusätzlich erforderlichen Änderung der rechtlichen Einflußmöglichkeiten. Änderungen in einer der Mieter-Gesellschaft übergeordneten Mutter- oder Großmuttergesellschaft könnten eine Mietzinserhöhung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG überhaupt nur dann rechtfertigen, wenn ein Umgehungstatbestand iSd letzten Satzes dieser Gesetzesstelle dargetan werde, doch sei gerade im konkreten Fall erwiesen, daß beim Verkauf der Anteile an der B*****-AG die Auswirkungen auf die Mietrechte einzelner Filialen der B*****-AG keine Rolle gespielt haben.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, in Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen festzustellen, daß der Antragsteller zur Anhebung des Mietzinses gemäß § 12a (Abs 3) MRG für die der Antragsgegnerin vermieteten Geschäftsräumlichkeiten nicht berechtigt sei. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, in Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen festzustellen, daß der Antragsteller zur Anhebung des Mietzinses gemäß Paragraph 12 a, (Absatz 3,) MRG für die der Antragsgegnerin vermieteten Geschäftsräumlichkeiten nicht berechtigt sei.

Vom Antragsteller liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, den angefochtenen Sachbeschuß zu bestätigen. Nebenbei wurde auch noch die "Zurückweisung" des mit dem Revisionsrekurs vorgelegten Privatgutachtens eines Universitätslehrers beantragt, weil dem Antragsteller die Zeit fehlte, ein Gegengutachten einzuholen, doch handelt es sich dabei offenbar nur um ein eventualiter - für den Fall der Stattgebung des Revisionsrekurses gestelltes - Begehren. Es wäre im übrigen nicht zu erkennen, warum die Vorlage eines Privatgutachtens zur Bekräftigung der eigenen rechtlichen Argumente unzulässig sein sollte. Einen Verstoß gegen das Neuerungsverbot des § 504 Abs 2 ZPO, das nur für tatsächliche Behauptungen und Beweise gilt, liegt jedenfalls nicht vor. Vom Antragsteller liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, den angefochtenen Sachbeschuß zu bestätigen. Nebenbei wurde auch noch die "Zurückweisung" des mit dem Revisionsrekurs vorgelegten Privatgutachtens eines Universitätslehrers beantragt, weil dem Antragsteller die Zeit fehlte, ein Gegengutachten einzuholen, doch handelt es sich dabei offenbar nur um ein eventualiter - für den Fall der Stattgebung des Revisionsrekurses gestelltes - Begehren. Es wäre im übrigen nicht zu erkennen, warum die Vorlage eines Privatgutachtens zur Bekräftigung der eigenen rechtlichen Argumente unzulässig sein sollte. Einen Verstoß gegen das Neuerungsverbot des Paragraph 504, Absatz 2, ZPO, das nur für tatsächliche Behauptungen und Beweise gilt, liegt jedenfalls nicht vor.

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

Rechtliche Beurteilung

Angesichts der zutreffenden Rechtsausführungen des Rekursgerichtes genügen gemäß § 510 Abs 3 ZPO (iVm § 528a ZPO und § 37 Abs 3 Z 16 MRG) in der noch geltenden Fassung vor der WGN 1997 (Art XXXII Z 14 leg cit) einige Zusatzbemerkungen: Angesichts der zutreffenden Rechtsausführungen des Rekursgerichtes genügen gemäß Paragraph 510, Absatz 3, ZPO in Verbindung mit Paragraph 528 a, ZPO und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) in der noch geltenden Fassung vor der WGN 1997 (Art römisch XXXII Ziffer 14, leg cit) einige Zusatzbemerkungen:

Richtig ist, daß § 12a Abs 3 Satz 1 MRG dem Vermieter die Anhebung des Mietzinses lediglich dann erlaubt, wenn sich "in" der Mieter-Gesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten ändern. Das bedeutet jedoch nicht, daß nur der Austausch von Gesellschaftern oder solche Anteilsverschiebungen den Anhebungstatbestand erfüllen können, die sich unmittelbar auf die rechtlichen Strukturen der Mieter-Gesellschaft auswirken und sich daraus ablesen lassen. Der Gesetzgeber wollte mit der fraglichen Formulierung vielmehr den "Machtwechsel" in der Gesellschaft erfassen (vgl Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, 14; MietSlg 46/28; immolex 1997, 38/24; 7 Ob 2255/96k = EWr I/12/83; 7 Ob 169/97x ua) und hat die (rechtlich unmittelbar manifeste) Veräußerung von Anteilen der Gesellschaft (die Wortwahl "einer" Gesellschaft ist wohl als wiederholter Hinweis auf den weiten

Gesellschaftsbegriff zu verstehen) bewußt als bloßes Beispiel für sein umfassenderes Verständnis der in diesem Zusammenhang relevanten Änderungen genannt. Richtig ist, daß Paragraph 12 a, Absatz 3, Satz 1 MRG dem Vermieter die Anhebung des Mietzinses lediglich dann erlaubt, wenn sich "in" der Mieter-Gesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten ändern. Das bedeutet jedoch nicht, daß nur der Austausch von Gesellschaftern oder solche Anteilsverschiebungen den Anhebungstatbestand erfüllen können, die sich unmittelbar auf die rechtlichen Strukturen der Mieter-Gesellschaft auswirken und sich daraus ablesen lassen. Der Gesetzgeber wollte mit der fraglichen Formulierung vielmehr den "Machtwechsel" in der Gesellschaft erfassen vergleiche Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, 14; MietSlg 46/28; immolex 1997, 38/24; 7 Ob 2255/96k = EWr I/12/83; 7 Ob 169/97x ua) und hat die (rechtlich unmittelbar manifeste) Veräußerung von Anteilen der Gesellschaft (die Wortwahl "einer" Gesellschaft ist wohl als wiederholter Hinweis auf den weiten Gesellschaftsbegriff zu verstehen) bewußt als bloßes Beispiel für sein umfassenderes Verständnis der in diesem Zusammenhang relevanten Änderungen genannt.

Zu Recht wird daher von einem gewichtigen Teil der Lehre die Meinung vertreten, daß es nicht darauf ankommt, ob der (geänderte) entscheidende Einfluß auf die Mieter-Gesellschaft von innen oder von außen kommt. Die Möglichkeit eines entscheidenden Einflusses auf die Mieter-Gesellschaft muß zwar gesellschaftsrechtlich begründet sein, ist aber auch dann tatbestandsgemäß iSd § 12a Abs 3 Satz 1 MRG, wenn sie bloß mittelbar - etwa über dazwischengeschaltete weitere Gesellschaften - besteht (vgl Schauer, Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 16 und 22; Reich-Rohrwig, Neuregelung der Geschäftsraum-Hauptmiete, ecolex 1994, 98; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 19 zu § 12a MRG; idS wohl auch Tades/Stabentheiner aaO). Die Grenzen des Wortsinns der

fraglichen Gesetzesbestimmung werden dadurch nicht überschritten, weil die "Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft" ein sehr breites Auslegungsspektrum eröffnen. Dieser Begriff wurde gewählt, um möglichst viele Konstruktionen und Rechtsvorgänge eines Machtwechsels in der Mieter-Gesellschaft "einzufangen" (vgl Tades/Stabentheiner aaO, 12). Im übrigen gesteht die Antragsgegnerin ja selbst zu, daß sie durch den Verkauf der Anteilsrechte an der B*****-AG dem wirtschaftlichen Einfluß einer anderen Person ausgesetzt sein könnte, wenngleich davon bisher nichts zu spüren war. Ereignisse außerhalb der Mieter-Gesellschaft (auf einer anderen Ebene des Konzerns, zu dem sie gehört) können sich daher sehr wohl "in ihr" auswirken. fraglichen Gesetzesbestimmung werden dadurch nicht überschritten, weil die "Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft" ein sehr breites Auslegungsspektrum eröffnen. Dieser Begriff wurde gewählt, um möglichst viele Konstruktionen und Rechtsvorgänge eines Machtwechsels in der Mieter-Gesellschaft "einzufangen" vergleiche Tades/Stabentheiner aaO, 12). Im übrigen gesteht die Antragsgegnerin ja selbst zu, daß sie durch den Verkauf der Anteilsrechte an der B*****-AG dem wirtschaftlichen Einfluß einer anderen Person ausgesetzt sein könnte, wenngleich davon bisher nichts zu spüren war. Ereignisse außerhalb der Mieter-Gesellschaft (auf einer anderen Ebene des Konzerns, zu dem sie gehört) können sich daher sehr wohl "in ihr" auswirken.

Folgerichtig wäre die Erfüllung des Anhebungstatbestandes des § 12a Abs 3 Satz 1 MRG nur noch damit in Frage zu stellen, daß die durch den Verkauf der Anteilsrechte an der B*****-AG herbeigeführte Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Antragsgegnerin nicht von einer Änderung der rechtlichen Einflußmöglichkeiten begleitet oder insgesamt nicht entscheidend war. Folgerichtig wäre die Erfüllung des Anhebungstatbestandes des Paragraph 12 a, Absatz 3, Satz 1 MRG nur noch damit in Frage zu stellen, daß die durch den Verkauf der Anteilsrechte an der B*****-AG herbeigeführte Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Antragsgegnerin nicht von einer Änderung der rechtlichen Einflußmöglichkeiten begleitet oder insgesamt nicht entscheidend war.

Letzteres kann kurz damit abgetan werden, daß es naturgemäß eine entscheidende Änderung der Einflußmöglichkeiten in der letztgliedrigen Gesellschaft eines Konzerns darstellt, wenn in einer ununterbrochenen

Kette von jeweils 100 %ig verschränkten Gesellschaftsbeteiligungen alle Anteile der Holdinggesellschaft den Eigentümer wechseln. Die Antragsgegnerin hat sich in ihrer rechtlichen Argumentation mit diesem Tatbestandsmerkmal auch gar nicht weiter auseinandergesetzt.

Was die Änderung der rechtlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft betrifft, läßt schon der Gesetzeswortlaut keinen Zweifel, daß sie immer zur Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten hinzutreten muß, um den Anhebungstatbestand des § 12a Abs 3 Satz 1 MRG zu erfüllen (vgl Tades/Stabentheiner aaO, 14; MietSlg 46/28; EWr I/12/83 ua). Auch hier ist jedoch auf das weite Begriffsverständnis des Machtwechsels in der Gesellschaft abzustellen. Es genügt, daß sich die Einflußmöglichkeit des Machtträgers aus seiner gesellschaftsrechtlichen Position ergibt. Erlaubt es ihm diese Rechtsposition, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen, weil deren rechtliche Strukturen keine Handhabe bieten, ihn daran zu hindern, liegt eine rechtliche Einflußmöglichkeit iSd § 12a Abs 1 Satz 1 MRG vor (vgl Schauer aaO, 16 und 18). Zu denken ist dabei vor allem an die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführungsorgane; ob die gesellschaftsrechtliche Organisation die im aufgezeigten Sinn rechtlich abgesicherte Möglichkeit einer unmittelbaren oder bloß mittelbaren Einflußnahme eröffnet, ist belanglos (vgl Reich-Rohrwig aaO, 97). Was die Änderung der rechtlichen Einflußmöglichkeiten in der Mieter-Gesellschaft betrifft, läßt schon der Gesetzeswortlaut keinen Zweifel, daß sie immer zur Änderung der wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten hinzutreten muß, um den Anhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, Satz 1 MRG zu erfüllen vergleiche Tades/Stabentheiner aaO, 14; MietSlg 46/28; EWr I/12/83 ua). Auch hier ist jedoch auf das weite Begriffsverständnis des Machtwechsels in der Gesellschaft abzustellen. Es genügt, daß sich die Einflußmöglichkeit des Machtträgers aus seiner gesellschaftsrechtlichen Position ergibt. Erlaubt es ihm diese Rechtsposition, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen, weil deren rechtliche Strukturen keine Handhabe bieten, ihn daran zu hindern, liegt eine rechtliche Einflußmöglichkeit iSd Paragraph 12 a, Absatz eins, Satz 1 MRG vor vergleiche Schauer aaO, 16 und 18). Zu denken ist dabei vor allem an die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführungsorgane; ob die gesellschaftsrechtliche Organisation die im aufgezeigten Sinn rechtlich abgesicherte Möglichkeit einer unmittelbaren oder bloß mittelbaren Einflußnahme eröffnet, ist belanglos vergleiche Reich-Rohrwig aaO, 97).

Daß der neue Eigentümer sämtlicher Anteilsrechte der B*****-AG in diesem Sinn nicht bloß wirtschaftlich, sondern auch rechtlich Einfluß auf die Bestellung der Geschäftsführungsorgane (und damit auf die Geschicke) der Antragsgegnerin nehmen könnte, hat bereits das Rekursgericht im Detail aufgezeigt. Zusammenfassend ist daran festzuhalten, daß die Veräußerung der Anteilsrechte an jener Holding-Gesellschaft, die letztlich wiederum Gesellschafterin bzw alleinige Anteilsinhaberin der Mieter-Gesellschaft ist, den Anhebungstatbestand des § 12a Abs 3 Satz 1 MRG erfüllt. Daß der neue Eigentümer sämtlicher Anteilsrechte der B*****-AG in diesem Sinn nicht bloß wirtschaftlich, sondern auch rechtlich Einfluß auf die Bestellung der Geschäftsführungsorgane (und damit auf die Geschicke) der Antragsgegnerin nehmen könnte, hat bereits das Rekursgericht im Detail aufgezeigt. Zusammenfassend ist daran festzuhalten, daß die Veräußerung der Anteilsrechte an jener Holding-Gesellschaft, die letztlich wiederum Gesellschafterin bzw alleinige Anteilsinhaberin der Mieter-Gesellschaft ist, den Anhebungstatbestand des Paragraph 12 a, Absatz 3, Satz 1 MRG erfüllt.

Zu bemerken bleibt, daß die angefochtene Entscheidung lediglich über den Grund des Begehrens des Antragstellers abspricht, von der Antragsgegnerin gemäß § 12a Abs 3 MRG ab 1.3.1997 einen höheren Mietzins zu verlangen. Insoweit bestehen keine Bedenken, daß die Zwischenentscheidung zu jenen Angelegenheiten zählt, die gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG ins außerstreitige Verfahren verwiesen sind. Zu bemerken bleibt, daß die angefochtene Entscheidung lediglich über den Grund des Begehrens des Antragstellers abspricht, von der Antragsgegnerin gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG ab 1.3.1997 einen höheren Mietzins zu verlangen. Insoweit bestehen keine Bedenken, daß die Zwischenentscheidung zu jenen Angelegenheiten zählt, die gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG ins außerstreitige Verfahren verwiesen sind.

Aus allen diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E49254 05A00078

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00007.98K.0127.000

Dokumentnummer

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