

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

# TE OGH 1997/6/26 40b187/97x

JUSLINE Entscheidung

② Veröffentlicht am 26.06.1997

### Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kodek und Dr.Niederreiter sowie die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr.Griß und Dr.Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Gerhard Engin-Deniz und Mag.Dr.Christian Reimitz, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Anton S\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Ingo Ubl, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 74.359,50 sA, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 11. Februar 1997, GZ 41 R 724/96s-24, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt vom 6. September 1996, GZ 5 C 614/95d-17, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

# **Spruch**

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 4.058,88 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 676,48 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

# Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses S\*\*\*\*\*. Im Juli 1932 mietete der Einzelunternehmer Anton S\*\*\*\*\* das Bestandobjekt Nr. 17 in diesem Haus. Im Jahre 1939 ging das Einzelhandelsunternehmen auf Margarethe G\*\*\*\*\* über, welche 1952 mit Ludwig G\*\*\*\*\* eine offene Handelsgesellschaft gründete. 1971 trat Ludwig G\*\*\*\*\* aus der OHG aus; an seine Stelle trat Dr.Peter G\*\*\*\*. 1974 trat Herta G\*\*\*\* in die OHG ein. Seit dem Ausscheiden Margarethe G\*\*\*\*\* aus der OHG im Jahre 1976 waren nur noch Herta G\*\*\*\* und Dr.Peter G\*\*\*\* Gesellschafter. Herta G\*\*\*\* und Dr.Peter G\*\*\*\*\* gründeten mit Gesellschaftsvertrag vom 16.9.1994 die beklagte GmbH mit einer Stammeinlage von je S 500.000,--. Das Unternehmen der OHG wurde in die Beklagte in der Form eingebracht, daß eine Umgründung im Sinn des Art III Umgründungssteuergesetz auf Grundlage der Schlußbilanz zum 31.12.1993 stattfand. Die OHG wurde unter Verzicht auf die Liquidation aufgelöst und der Betrieb zur Gänze in die zum ausschließlichen Zweck der Fortführung des Betriebes zu gründende GmbH eingebracht. Auch an der OHG waren beide Gesellschafter mit je 50 % beteiligt. Im Oktober 1994 wurde die Anton S\*\*\*\*\* OHG gelöscht.Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses S\*\*\*\*\*. Im Juli 1932 mietete der Einzelunternehmer Anton S\*\*\*\*\* das Bestandobjekt Nr. 17 in diesem Haus. Im Jahre 1939 ging das Einzelhandelsunternehmen auf Margarethe G\*\*\*\*\* über, welche 1952 mit Ludwig G\*\*\*\*\* eine offene Handelsgesellschaft gründete. 1971 trat Ludwig G\*\*\*\*\* aus der OHG aus; an seine Stelle trat Dr.Peter G\*\*\*\*. 1974 trat Herta G\*\*\*\*\* in die OHG ein. Seit dem Ausscheiden Margarethe G\*\*\*\*\*s aus der OHG im Jahre 1976 waren nur noch Herta G\*\*\*\* und Dr.Peter G\*\*\*\* Gesellschafter. Herta G\*\*\*\* und Dr.Peter G\*\*\*\* gründeten mit Gesellschaftsvertrag vom 16.9.1994 die beklagte GmbH mit einer Stammeinlage von je S 500.000,--. Das Unternehmen der OHG wurde in die Beklagte in der Form eingebracht, daß eine Umgründung im Sinn des Art römisch III Umgründungssteuergesetz auf Grundlage der Schlußbilanz zum 31.12.1993 stattfand. Die OHG wurde unter Verzicht auf die Liquidation aufgelöst und der Betrieb zur Gänze in die zum ausschließlichen Zweck der Fortführung des Betriebes zu gründende GmbH eingebracht. Auch an der OHG waren beide Gesellschafter mit je 50 % beteiligt. Im Oktober 1994 wurde die Anton S\*\*\*\*\* OHG gelöscht.

Mit Schreiben vom 25.11.1994 gab Dr.Peter G\*\*\*\*\* als Geschäftsführer der Beklagten gegenüber der Hausverwaltung der Klägerin die Erklärung ab, daß die Anton S\*\*\*\*\* OHG unter Ausnützung der gesetzlichen Möglichkeiten rückwirkend zum Stichtag 1.1.1994 in eine Gesellschaft mbH eingebracht und umgegründet worden sei. Mit Schreiben vom 25.1.1995 begehrte die Hausverwaltung eine Erhöhung des Mietzinses auf S 150.-- pro m\*\*2, insgesamt somit S 37.405,50; hilfsweise begehrte sie eine 1/15 Anhebung gemäß § 46a Abs 4 und 5 MRG.Mit Schreiben vom 25.11.1994 gab Dr.Peter G\*\*\*\*\* als Geschäftsführer der Beklagten gegenüber der Hausverwaltung der Klägerin die Erklärung ab, daß die Anton S\*\*\*\*\* OHG unter Ausnützung der gesetzlichen Möglichkeiten rückwirkend zum Stichtag 1.1.1994 in eine Gesellschaft mbH eingebracht und umgegründet worden sei. Mit Schreiben vom 25.1.1995 begehrte die Hausverwaltung eine Erhöhung des Mietzinses auf S 150.-- pro m\*\*2, insgesamt somit S 37.405,50; hilfsweise begehrte sie eine 1/15 Anhebung gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4 und 5 MRG.

Am 30.3.1995 stellte die Beklagte bei der zuständigen Schlichtungsstelle den Antrag auf "Feststellung des angemessenen Mietzinses". Die Antragsgegnerin (=Klägerin) habe nach Verständigung von der Einbringung des Betriebes der Anton S\*\*\*\*\* OHG in die Antragstellerin (= Beklagte) unter Hinweis darauf, daß eine Unternehmensveräußerung gemäß § 12a Abs 1 MRG vorliege, einen Mietzins von S 150,-- je m\*\*2 verlangt. Nach Ansicht der Beklagten sei der begehrte Mietzins beträchtlich überhöht, weil eine großer Teil des Objektes auf Magazin und Abstellraum sowie Vorraum und Garderobenraum entfalle.Am 30.3.1995 stellte die Beklagte bei der zuständigen Schlichtungsstelle den Antrag auf "Feststellung des angemessenen Mietzinses". Die Antragsgegnerin (=Klägerin) habe nach Verständigung von der Einbringung des Betriebes der Anton S\*\*\*\*\* OHG in die Antragstellerin (= Beklagte) unter Hinweis darauf, daß eine Unternehmensveräußerung gemäß Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG vorliege, einen Mietzins von S 150,-- je m\*\*2 verlangt. Nach Ansicht der Beklagten sei der begehrte Mietzins beträchtlich überhöht, weil eine großer Teil des Objektes auf Magazin und Abstellraum sowie Vorraum und Garderobenraum entfalle.

Da das Verfahren vor der Schlichtungsstelle nicht binnen 3 Monaten zum Abschluß gelangt war, rief die Klägerin als Antragsgegnerin gemäß § 40 Abs 2 MRG das Bezirksgericht J\*\*\*\* an. Sie machte vor Gericht geltend, daß ihr Anhebungsbegehren berechtigt sei, weil eine Unternehmensveräußerung im Sinn des § 12a Abs 1 MRG vorliege \*\*\*\*\*. Da das Verfahren vor der Schlichtungsstelle nicht binnen 3 Monaten zum Abschluß gelangt war, rief die Klägerin als Antragsgegnerin gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG das Bezirksgericht J\*\*\*\* an. Sie machte vor Gericht geltend, daß ihr Anhebungsbegehren berechtigt sei, weil eine Unternehmensveräußerung im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG vorliege \*\*\*\*\*.

Nach Beweisaufnahme durch Beiziehung eines Sachverständigen stellte das angerufene Gericht mit Sachbeschluß vom 8.1.1996, \*\*\*\*\*, fest, daß der angemessene Mietzins für das Bestandobjekt S\*\*\*\* monatlich netto S 17.802,--betrage. Es liege eine Unternehmensveräußerung gemäß § 12a Abs 1 MRG vor, sodaß die Voraussetzungen für die Anhebung des Mietzinses vorlägen.Nach Beweisaufnahme durch Beiziehung eines Sachverständigen stellte das angerufene Gericht mit Sachbeschluß vom 8.1.1996, \*\*\*\*\*, fest, daß der angemessene Mietzins für das Bestandobjekt S\*\*\*\* monatlich netto S 17.802,-- betrage. Es liege eine Unternehmensveräußerung gemäß Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG vor, sodaß die Voraussetzungen für die Anhebung des Mietzinses vorlägen.

Diesen Beschluß bekämpfte nur die Antragsgegnerin insofern, als bei der Feststellung des angemessenen Mietzinses keine Wertsicherung berücksichtigt wurde. Sie begehrte die Abänderung des Beschlusses in die Feststellung, daß der angemessene Mietzins für das Bestandobjekt S 17.802,--, wertgesichert gemäß Verbraucherpreisindex 1986, Ausgangsindex Oktober 1994, mit 5 %iger Schwelle betrage.

Das Rekursgericht gab diesem Rekurs nicht Folge und bestätigte den angefochtenen Sachbeschluß mit der Maßgabe, daß er zu lauten habe:

"Der angemessene monatliche Hauptmietzins für das Bestandobjekt ... betrug im Oktober 1994 S 17.802,-- ... ". Der Antragstellerin sei es um die Überprüfung des im Erhöhungsbegehren mit einem bestimmten Betrag

vorgeschriebenen Hauptmietzinses gegangen. Zu prüfen sei im wesentlichen nur gewesen, auf welchen Betrag die Antragsgegnerin den Hauptmietzins anzuheben berechtigt gewesen sei. Dabei seien gemäß § 12a Abs 7 MRG die Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung zugrundezulegen. Der Antrag könne daher so verstanden werden, daß der angemessene Hauptmietzins in diesem maßgeblichen Zeitpunkt festgestellt werden solle. Ob und wie weit die Antragsgegnerin künftig allenfalls berechtigt sein werde, die Aufwertung des nunmehr angemessenen Hauptmietzinses zu begehren, sei nicht zu entscheiden. Zutreffend habe das Erstgericht die Angemessenheit im Oktober 1994 als dem hier maßgeblichen Zeitpunkt erhoben. Um das auch im Spruch der Entscheidung klarzustellen, sei der angefochtene Beschluß mit dieser Maßgabe zu bestätigen gewesen."Der angemessene monatliche Hauptmietzins für das Bestandobjekt ... betrug im Oktober 1994 S 17.802,-- ... ". Der Antragstellerin sei es um die Überprüfung des im Erhöhungsbegehren mit einem bestimmten Betrag vorgeschriebenen Hauptmietzinses gegangen. Zu prüfen sei im wesentlichen nur gewesen, auf welchen Betrag die Antragsgegnerin den Hauptmietzins anzuheben berechtigt gewesen sei. Dabei seien gemäß Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG die Verhältnisse im Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung zugrundezulegen. Der Antrag könne daher so verstanden werden, daß der angemessene Hauptmietzins in diesem maßgeblichen Zeitpunkt festgestellt werden solle. Ob und wie weit die Antragsgegnerin künftig allenfalls berechtigt sein werde, die Aufwertung des nunmehr angemessenen Hauptmietzinses zu begehren, sei nicht zu entscheiden. Zutreffend habe das Erstgericht die Angemessenheit im Oktober 1994 als dem hier maßgeblichen Zeitpunkt erhoben. Um das auch im Spruch der Entscheidung klarzustellen, sei der angefochtene Beschluß mit dieser Maßgabe zu bestätigen gewesen.

Die Klägerin begehrt S 74.359,50 sA. Nach den Ergebnissen des Msch-Verfahrens - bis zu dessen rechtskräftiger Erledigung der Prozeß mit Beschluß vom 13.9.1995, ON 10, unterbrochen worden war - wäre ein monatlicher Mietzins von S 25.918,56 brutto zulässig gewesen, wogegen die Beklagte nur monatlich S 11.046,66 im Monat gezahlt habe. Sie begehre daher den entsprechenden Differenzbetrag für die Monate März bis einschließlich Juli 1995.

Die Beklagte beantragt die Abweisung des Klagebegehrens. Es sei nicht zulässig gewesen, ihr einen erhöhten Mietzins vorzuschreiben, weil sie die gleichen Mitglieder wie die Anton S\*\*\*\*\* OHG habe und keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten iSd § 12a Abs 3 MRG eingetreten sei. Das Mieterschutzverfahren zeitige keine Bindungswirkung für das Streitverfahren. Hier sei eigenständig zu prüfen, ob der rechnerisch richtig begehrte Betrag dem Grunde nach begehrt werden dürfe.Die Beklagte beantragt die Abweisung des Klagebegehrens. Es sei nicht zulässig gewesen, ihr einen erhöhten Mietzins vorzuschreiben, weil sie die gleichen Mitglieder wie die Anton S\*\*\*\*\* OHG habe und keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten iSd Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG eingetreten sei. Das Mieterschutzverfahren zeitige keine Bindungswirkung für das Streitverfahren. Hier sei eigenständig zu prüfen, ob der rechnerisch richtig begehrte Betrag dem Grunde nach begehrt werden dürfe.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Wie weit eine Bindung durch den Sachbeschluß im Msch-Verfahren vorliege, brauche nicht geprüft zu werden, weil das für das Ergebnis ohne Belang sei. Wie schon im Sachbeschluß ausgeführt worden sei, bedeute die Einbringung des Unternehmens der Anton S\*\*\*\*\* OHG in die beklagte GmbH eine Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12a Abs 1 MRG. Daß es dabei zu keinem "Machtwechsel" im Sinne des§ 12a Abs 3 MRG gekommen sei,Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Wie weit eine Bindung durch den Sachbeschluß im Msch-Verfahren vorliege, brauche nicht geprüft zu werden, weil das für das Ergebnis ohne Belang sei. Wie schon im Sachbeschluß ausgeführt worden sei, bedeute die Einbringung des Unternehmens der Anton S\*\*\*\*\* OHG in die beklagte GmbH eine Unternehmensveräußerung im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG. Daß es dabei zu keinem "Machtwechsel" im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG gekommen sei,

spiele keine Rolle. Die gegenteilige Entscheidung 1 Ob 591/93 (=

ecolex 1995, 256 = Miet 46/28) sei nicht überzeugend. Mit § 12a Abs 3ecolex 1995, 256 = Miet 46/28) sei nicht überzeugend. Mit Paragraph 12 a, Absatz 3,

MRG habe der Gesetzgeber das Mietzinsanhebungsrecht nicht einschränken, sondern erweitern wollen. Da die Gründung der GmbH und die Übertragung des Unternehmens der OHG auf diese erst im Oktober 1994 erfolgt sei, sei § 12a Abs 1 MRG, also das Gesetz in der Fassung des 3. WÄG, anzuwendenMRG habe der Gesetzgeber das Mietzinsanhebungsrecht nicht einschränken, sondern erweitern wollen. Da die Gründung der GmbH und die Übertragung des Unternehmens der OHG auf diese erst im Oktober 1994 erfolgt sei, sei Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG, also das Gesetz in der Fassung des 3. WÄG, anzuwenden.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Die als Unternehmensveräußerung anzusehende Einbringung des Betriebs der OHG in die neu gegründete Kapitalgesellschaft sei ungeachtet des vereinbarten Einbringungsstichtages nach Inkrafttreten des 3. WÄG erfolgt. Das Anhebungsbegehren der Klägerin sei daher nach § 12a Abs 1 und 2 MRG zu beurteilen. Eine Einschränkung des Anhebungsrechtes dahin, daß die Einbringung eines Unternehmens als Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft jetzt nur noch in dem Falle eine Unternehmensveräußerung bedeuten solle, wenn sich dadurch die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend änderten, sei dem Gesetz nicht zu entnehmen. Die Entscheidung 1 Ob 591/93 sei vereinzelt geblieben und in der Folge ausdrücklich abgelehnt wordenDas Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Die als Unternehmensveräußerung anzusehende Einbringung des Betriebs der OHG in die neu gegründete Kapitalgesellschaft sei ungeachtet des vereinbarten Einbringungsstichtages nach Inkrafttreten des 3. WÄG erfolgt. Das Anhebungsbegehren der Klägerin sei daher nach Paragraph 12 a, Absatz eins und 2 MRG zu beurteilen. Eine Einschränkung des Anhebungsrechtes dahin, daß die Einbringung eines Unternehmens als Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft jetzt nur noch in dem Falle eine Unternehmensveräußerung bedeuten solle, wenn sich dadurch die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend änderten, sei dem Gesetz nicht zu entnehmen. Die Entscheidung 1 Ob 591/93 sei vereinzelt geblieben und in der Folge ausdrücklich abgelehnt worden.

Die gegen dieses Urteil erhobene Revision ist - wie die Klägerin zutreffend aufzeigt - unzulässig:

#### **Rechtliche Beurteilung**

Die vom Berufungsgericht und in der Revision behandelte Frage der Auslegung des§ 12a MRG ist zweifellos erheblich im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO. Ob nämlich das 3. WÄG mit der Bestimmung des§ 12a Abs 2 MRG - wonach das Anhebungsrecht des Vermieters nach § 12a Abs 2 MRG auch dann Platz greife, wenn eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit ist und sich in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend ändern - das Anhebungsrecht des Vermieters gegenüber der Rechtslage vor dem 3. WÄG nur erweitert hat (idS Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994 Sonderheft 1a, 1ff [12f]; Würth,Die vom Berufungsgericht und in der Revision behandelte Frage der Auslegung des Paragraph 12 a, MRG ist zweifellos erheblich im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO. Ob nämlich das 3. WÄG mit der Bestimmung des Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG - wonach das Anhebungsrecht des Vermieters nach Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG auch dann Platz greife, wenn eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit ist und sich in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten entscheidend ändern - das Anhebungsrecht des Vermieters gegenüber der Rechtslage vor dem 3. WÄG nur erweitert hat (idS Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994 Sonderheft 1a, 1ff [12f]; Würth,

Der neue § 12a Abs 1 MRG und sein Verhältnis zu Abs 3, WoBl 1995, 73ff) oder aber dieses Anhebungsrecht insofern eingeschränkt hat, als ein solcher "Machtwechsel" im Sinne des § 12a Abs 3 MRG auch für das Mietzinserhöhungsrecht im Falle einer Unternehmensveräußerung in der Form der Einzelrechtsnachfolge Voraussetzung sein soll (Schauer, Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRz 1994, 12ff [30]; ähnlich Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, 46f; Grünwald, Unternehmensveräußerung und 'entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten', JBI 1995, 273ff; derselbe, Umwandlung-Verschmelzung-Spaltung 245ff), ist in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch nicht eindeutig geklärt. In 1 Ob 591/93 = ecolex 1995, 256 = Miet 46/28 vertrat der Oberste Gerichtshof die Auffassung, daß die einschneidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch bei der Einzelrechtsnachfolge Voraussetzung einer Mietzinserhöhung sein müsse und dieser Gesichtspunkt auch bei der Auslegung des § 12 Abs 3 MRG idF vor dem 3. WÄG zu berücksichtigen sei. Diese Rückwirkung hat der Oberste Gerichtshof in den Entscheidungen 5 Ob 12/96 = WoBl 1997, 43 und 5 Ob 2041/96z ausdrücklich abgelehnt; in 5 Ob 2343/96m = WoBl 1997, 90 [Würth] und 5 Ob 2383/96v hat der 5. Senat des Obersten Gerichtshofes schon anklingen lassen, daß er der Entscheidung 1 Ob 591/93 auch im übrigen nicht folgen wolle. Der neue Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG und sein Verhältnis zu Absatz 3,, WoBI 1995, 73ff) oder aber dieses Anhebungsrecht insofern eingeschränkt hat, als ein solcher "Machtwechsel" im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG auch für das Mietzinserhöhungsrecht im Falle einer Unternehmensveräußerung in der Einzelrechtsnachfolge sein Form Voraussetzung soll (Schauer, Geschäftsraummiete Unternehmensübertragung, GesRz 1994, 12ff [30]; ähnlich Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei GeschäftsraumHauptmiete, 46f; Grünwald, Unternehmensveräußerung und 'entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten', JBI 1995, 273ff; derselbe, Umwandlung-Verschmelzung-Spaltung 245ff), ist in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch nicht eindeutig geklärt. In 1 Ob 591/93 = ecolex 1995, 256 = Miet 46/28 vertrat der Oberste Gerichtshof die Auffassung, daß die einschneidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch bei der Einzelrechtsnachfolge Voraussetzung einer Mietzinserhöhung sein müsse und dieser Gesichtspunkt auch bei der Auslegung des Paragraph 12, Absatz 3, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG zu berücksichtigen sei. Diese Rückwirkung hat der Oberste Gerichtshof in den Entscheidungen 5 Ob 12/96 = WoBl 1997, 43 und 5 Ob 2041/96z ausdrücklich abgelehnt; in 5 Ob 2343/96m = WoBl 1997, 90 [Würth] und 5 Ob 2383/96v hat der 5. Senat des Obersten Gerichtshofes schon anklingen lassen, daß er der Entscheidung 1 Ob 591/93 auch im übrigen nicht folgen wolle.

Eine eingehende Befassung mit diesem Problem ist aber hier entbehrlich:

Das Bezirksgericht Josefstadt hat über einen Antrag nach§ 37 Abs 1 Z 8 MRG entschieden. Der dort gebrauchte Begriff der "Angemessenheit" ist nach Lehre und ständiger Rechtsprechung als "Zulässigkeit" zu verstehen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Anm 19 zu § 37; MietSlg 36.492/40; SZ 56/183 = MietSlg 35/35, SZ 57/2 = MietSlg 36.503; MietSlg 45.473 ua). Das Bezirksgericht Josefstadt hat über einen Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG entschieden. Der dort gebrauchte Begriff der "Angemessenheit" ist nach Lehre und ständiger Rechtsprechung als "Zulässigkeit" zu verstehen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Anmerkung 19 zu Paragraph 37; MietSlg 36.492/40; SZ 56/183 = MietSlg 35/35, SZ 57/2 = MietSlg 36.503; MietSlg 45.473 ua).

Stellt also - wie hier - der Erwerber des Unternehmens als neuer Mieter der Geschäftsräumlichkeit den Antrag auf Feststellung des angemessenen Mietzinses, so bedeutet das den Antrag auf Feststellung, inwieweit der vom Vermieter begehrte (erhöhte) Hauptmietzins zulässig ist. Daß ein Feststellungsbeschluß in diesem Sinn beide Parteien des Msch-Verfahrens bindet und daher auch für den zwischen denselben Parteien geführten Prozeß über die Zahlung des die Differenzzinses bindend ist, liegt auf der Hand. Die Entscheidung gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG über die Zulässigkeit (ua) des begehrten Hauptmietzinses hat deklaratorische Wirkung (SZ 56/183 = MietSlg 35/35; MietSlg 36/19), entspricht also insofern völlig einem im streitigen Verfahren ergangenen Feststellungsurteil (Fasching, LB\*\*2 Rz 1387). Daß § 37 Abs 1 Z 8 MRG die Entscheidung über das Feststellungsbegehren betreffend die Angemessenheit (richtig: Zulässigkeit) des vom Vermieter unter Berufung auf eine erfolgte Unternehmensveräußerung nach § 12a Abs 1 MRG (und nach § 12 Abs 3 MRG idF vor dem 3. WÄG) begehrten Hauptmietzinses in das Außerstreitverfahren verweist (EvBl 1993/122), ändert nicht den Charakter der darüber ergehenden Entscheidung. Die materielle Rechtskraft dieses Spruches erzeugt eine Bindungswirkung für den Prozeß zwischen denselben Parteien über die Zahlung des als zulässig erkannten angemessenen Mietzinses. Nur dann, wenn eine bestimmte Tatsache nicht den Hauptgegenstand des Vorverfahrens bildet, sondern lediglich als Vorfrage zu beurteilen war, kommt dieser Vorfragenentscheidung keine Bindungswirkung für den Folgeprozeß zu (JBI 1990, 52; NZ 1994, 228; JBI 1995, 458). Gegenstand des Msch-Verfahrens war aber als Hauptfrage, ob infolge Erfüllung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 12a Abs 1 MRG ein höherer als der bisher von der erstbeklagten Partei gezahlte Zins als angemessener Hauptmietzins festzusetzen sei. Stellt also - wie hier - der Erwerber des Unternehmens als neuer Mieter der Geschäftsräumlichkeit den Antrag auf Feststellung des angemessenen Mietzinses, so bedeutet das den Antrag auf Feststellung, inwieweit der vom Vermieter begehrte (erhöhte) Hauptmietzins zulässig ist. Daß ein Feststellungsbeschluß in diesem Sinn beide Parteien des Msch-Verfahrens bindet und daher auch für den zwischen denselben Parteien geführten Prozeß über die Zahlung des die Differenzzinses bindend ist, liegt auf der Hand. Die Entscheidung gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG über die Zulässigkeit (ua) des begehrten Hauptmietzinses hat deklaratorische Wirkung (SZ 56/183 = MietSlg 35/35; MietSlg 36/19), entspricht also insofern völlig einem im streitigen Verfahren ergangenen Feststellungsurteil (Fasching, LB\*\*2 Rz 1387). Daß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG die Entscheidung über das Feststellungsbegehren betreffend die Angemessenheit (richtig: Zulässigkeit) des vom Vermieter unter Berufung auf eine erfolgte Unternehmensveräußerung nach Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG (und nach Paragraph 12, Absatz 3, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG) begehrten Hauptmietzinses in das Außerstreitverfahren verweist (EvBl 1993/122), ändert nicht den Charakter der darüber ergehenden Entscheidung. Die materielle Rechtskraft dieses Spruches erzeugt eine Bindungswirkung für den Prozeß zwischen denselben Parteien über die Zahlung des als zulässig erkannten angemessenen Mietzinses. Nur dann, wenn eine bestimmte Tatsache nicht den Hauptgegenstand des Vorverfahrens bildet, sondern lediglich als Vorfrage zu beurteilen war, kommt dieser Vorfragenentscheidung keine Bindungswirkung für den Folgeprozeß zu (JBI 1990, 52; NZ

1994, 228; JBI 1995, 458). Gegenstand des Msch-Verfahrens war aber als Hauptfrage, ob infolge Erfüllung der Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG ein höherer als der bisher von der erstbeklagten Partei gezahlte Zins als angemessener Hauptmietzins festzusetzen sei.

Soweit die Beklagte die Meinung vertreten hat, im Msch-Verfahren sei es nur um die Angemessenheit des Zinses, nicht aber darum gegangen, ob sie diesen angemessenen Zins auch zu zahlen habe, verkennt sie die Rechtslage. Folgerichtig hat daher das Gericht in seinem Sachbeschluß dargelegt, aus welchen Gründen ein Anhebungsrecht der Vermieter zu bejahen ist. Versteht man den Spruch des Sachbeschlusses vom 8.1.1996, \*\*\*\*\*, im Sinne der ständigen Rechtsprechung und Lehre zu § 37 Abs 1 Z 8 MRG, so wurde damit festgestellt, daß der zulässige Mietzins monatlich netto S 17.802,-- betrage. Die Umformulierung dieses Spruches durch das Rekursgericht im Zuge seiner "Maßgabebestätigung" vermag daran nichts zu ändern. Im Zusammenhalt mit der Begründung kann dieser Spruch nicht in dem Sinn verstanden werden, daß das Rekursgericht - unter Verletzung der Rechtskraft - den Beschluß des Erstgerichtes zu Lasten des Rekurswerbers dahin einschränken wollte, daß der Mietzins von S 17.802,-- nur für Oktober 1994 zulässig sei; vielmehr wollte das Rekursgericht offenbar zum Ausdruck bringen, daß der angemessene monatliche Hauptmietzins seit dem maßgeblichen Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung (Oktober 1994) in dieser Höhe zulässig sei. Nach wie vor ist sohin rechtskräftig festgestellt, daß die Klägerin berechtigt ist, von der Beklagten, die infolge einer Unternehmensveräußerung im Sinn des § 12a Abs 1 MRG in den Hauptmietvertrag eingetreten ist, den erhöhten Zins von S 17.802,-- zu verlangen. Soweit die Beklagte die Meinung vertreten hat, im Msch-Verfahren sei es nur um die Angemessenheit des Zinses, nicht aber darum gegangen, ob sie diesen angemessenen Zins auch zu zahlen habe, verkennt sie die Rechtslage. Folgerichtig hat daher das Gericht in seinem Sachbeschluß dargelegt, aus welchen Gründen ein Anhebungsrecht der Vermieter zu bejahen ist. Versteht man den Spruch des Sachbeschlusses vom 8.1.1996, \*\*\*\*\*, im Sinne der ständigen Rechtsprechung und Lehre zu Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, so wurde damit festgestellt, daß der zulässige Mietzins monatlich netto S 17.802,-- betrage. Die Umformulierung dieses Spruches durch das Rekursgericht im Zuge seiner "Maßgabebestätigung" vermag daran nichts zu ändern. Im Zusammenhalt mit der Begründung kann dieser Spruch nicht in dem Sinn verstanden werden, daß das Rekursgericht unter Verletzung der Rechtskraft - den Beschluß des Erstgerichtes zu Lasten des Rekurswerbers dahin einschränken wollte, daß der Mietzins von S 17.802,-- nur für Oktober 1994 zulässig sei; vielmehr wollte das Rekursgericht offenbar zum Ausdruck bringen, daß der angemessene monatliche Hauptmietzins seit dem maßgeblichen Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung (Oktober 1994) in dieser Höhe zulässig sei. Nach wie vor ist sohin rechtskräftig festgestellt, daß die Klägerin berechtigt ist, von der Beklagten, die infolge einer Unternehmensveräußerung im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz eins, MRG in den Hauptmietvertrag eingetreten ist, den erhöhten Zins von S 17.802,-- zu verlangen.

Die Bindung des Streitrichters im Mietzinsprozeß an die Entscheidung des Außerstreitrichters des§ 37 Abs 1 Z 8 MRG kann keinem Zweifel unterliegen und wurde im übrigen schon in 1 Ob 574/95 - wenngleich unter Berufung auf Erfordernisse der Entscheidungsharmonie (insoweit abgelehnt in 5 Ob 2152/96y = SZ 69/54) - ausdrücklich bejaht. Insoweit liegt also keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO vor.Die Bindung des Streitrichters im Mietzinsprozeß an die Entscheidung des Außerstreitrichters des Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG kann keinem Zweifel unterliegen und wurde im übrigen schon in 1 Ob 574/95 - wenngleich unter Berufung auf Erfordernisse der Entscheidungsharmonie (insoweit abgelehnt in 5 Ob 2152/96y = SZ 69/54) - ausdrücklich bejaht. Insoweit liegt also keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO vor.

Die Revision der Beklagten war somit - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof gemäß 508a Abs 1 ZPO nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichtes nach § 500 Abs 2 Z 3 ZPO - zurückzuweisen. Die Revision der Beklagten war somit - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichtes nach Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO - zurückzuweisen.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Da die Klägerin auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat, diente ihre Revisionsbeantwortung der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung. Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO. Da die Klägerin auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat, diente ihre Revisionsbeantwortung der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung.

#### Anmerkung

E46614 04A01877

# **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0040OB00187.97X.0626.000

Dokumentnummer

JJT\_19970626\_OGH0002\_0040OB00187\_97X0000\_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

 $\label{eq:JUSLINE between the model} \begin{tabular}{l} {\tt JUSLINE @ ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter \& Greiter GmbH.} \\ {\tt www.jusline.at} \end{tabular}$