jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/6/24 5Ob263/97f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.06.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann und Dr.Baumann, die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr.Schenk und den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin N***** & Co, ***** vertreten durch Dr.Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin V*****AG, ***** vertreten durch Dr.Josef Bock und Dr.Thomas Wiesinger, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 46 a MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Februar 1997, GZ 40 R 871/96a-16, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30.September 1996, GZ 46 Msch 40/96t-12, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann und Dr.Baumann, die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr.Schenk und den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin N***** & Co, ***** vertreten durch Dr.Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin V*****AG, ***** vertreten durch Dr.Josef Bock und Dr.Thomas Wiesinger, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8,, Paragraph 46, a MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Februar 1997, GZ 40 R 871/96a-16, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30.September 1996, GZ 46 Msch 40/96t-12, bestätigt wurde, den

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes durch die Vorschreibung eines im Sinne des § 46 a Abs 4 MRG schrittweise erhöhten Hauptmietzinses für das Bestandobjekt *****, im Jänner 1996 um S 13.160,-- fest und verhielt die Antragsgegnerin gemäß § 37 Abs 4 MRG zur Rückzahlung dieses Betrages zuzüglich 20 % USt samt Anhang. Es ging hiebei von folgenden Feststellungen aus:Das Erstgericht stellte eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes durch die Vorschreibung eines im Sinne des Paragraph 46, a Absatz 4, MRG schrittweise erhöhten Hauptmietzinses für das Bestandobjekt *****, im Jänner 1996 um S 13.160,-- fest und verhielt die Antragsgegnerin gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG zur Rückzahlung dieses Betrages zuzüglich 20 % USt samt Anhang. Es ging hiebei von folgenden Feststellungen aus:

Die Antragsgegnerin ist Alleineigentümerin des Hauses *****. Die Firma N***** & Co wurde am 21.10.1919 erstmals in das Handelsregister eingetragen und bis zum 21.5.1940 in der Form einer offenen Handelsgesellschaft geführt, wobei Gesellschafter dieser OHG Hermine N***** und Hermine C***** waren. Hermine N***** ist im Jahr 1940 aus der Gesellschaft ausgetreten, die offene Handelsgesellschaft wurde aufgelöst, Alleininhaberin war bis zu ihrem Tod Hermine C*****, wobei das Unternehmen nach deren Tod auf Renato C***** übergegangen ist und bis zum Eintritt von Susanne G***** und Theresia B***** im Jahr 1988 als Einzelunternehmen geführt wurde. Nach deren Eintritt wurde das Unternehmen bis zum Jahr 1989 als offene Handelsgesellschaft betrieben, Gesellschafter waren Renato C*****, Susanne G***** und Theresia B*****. Im Jahr 1989 ist Renato C***** als Gesellschafter ausgetreten und als Kommanditist in die seit 1989 als Kommanditgesellschaft geführte Gesellschaft eingetreten.

Außer Streit steht: Der Antragstellerin wird seit 1.6.1989 ein Hauptmietzins von S 84.600,-- vorgeschrieben, der von ihr bis jetzt jedoch nicht bezahlt wird und von der Antragsgegnerin nicht eingemahnt oder eingeklagt worden ist. Die Antragsgegnerin hat der Antragstellerin im Monat Jänner 1996 auf der Basis des § 46 a Abs 4 MRG neben dem Hauptmietzins von S 84.600,-- netto einen Fünfzehntel-Anhebungsbetrag in Höhe von S 13.160,-- netto vorgeschrieben. Die Antragstellerin hat den zuletzt genannten Betrag im Jänner 1996 bezahlt (Zahlungseingang 5.1.1996).Außer Streit steht: Der Antragstellerin wird seit 1.6.1989 ein Hauptmietzins von S 84.600,-- vorgeschrieben, der von ihr bis jetzt jedoch nicht bezahlt wird und von der Antragsgegnerin nicht eingemahnt oder eingeklagt worden ist. Die Antragsgegnerin hat der Antragstellerin im Monat Jänner 1996 auf der Basis des Paragraph 46, a Absatz 4, MRG neben dem Hauptmietzins von S 84.600,-- netto einen Fünfzehntel-Anhebungsbetrag in Höhe von S 13.160,-- netto vorgeschrieben. Die Antragstellerin hat den zuletzt genannten Betrag im Jänner 1996 bezahlt (Zahlungseingang 5.1.1996).

In rechtlicher Hinsicht erwog das Erstgericht:

Gemäß § 46 a Abs 4 MRG sei der Vermieter berechtigt, eine schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für Geschäftsräumlichkeiten nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren zu verlangen, wenn eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechtes vor dem 1.1.1968 eine Geschäftsräumlichkeit als Hauptmieter gemietet habe, bei Vertragsabschluß eine freie Mietzinsvereinbarung nicht möglich gewesen sei, und eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12 a Abs 3 MRG erfolgt sei, soferne keine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 in der Stammfassung des MRG oder anderer gleichartiger mietrechtlicher Regelungen erfolgte, bzw keine Vereinbarung im Sinne der Z 2 geschlossen worden sei, obwohl eine solche wegen einer Änderung des Vertrages über den Mietgegenstand möglich gewesen wäre. Selbst bei Annahme eines Mietvertragsabschlusses mit der Firma N***** & Co als OHG sei davon auszugehen, daß sich diese OHG durch den Austritt einer der zwei Gesellschafterinnen im Jahr 1940 in ein Einzelunternehmen umgewandelt hat. Somit sei die OHG erloschen und die verbleibende Einzelunternehmerin Hermine C***** Trägerin der Mietrechte an den Geschäftsräumlichkeiten sowie Betreiberin des darin ausgeübten Unternehmens als Gesamtrechtsnachfolgerin geworden. Durch die Gründung einer OHG durch Renato C*****, auf den das Unternehmen im Jahr 1967 übergegangen sei, und durch die Einbringung des seit 1919 in den Bestandräumlichkeiten betriebenen Unternehmens in diese im Jahr 1988 gegründete OHG sei eine Unternehmensübertragung in Form einer Einzelrechtsnachfolge erfolgt, die eine Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 MRG (alt) darstelle. Eine solche Unternehmensveräußerung berechtige - unter der Voraussetzung der fristgerechten Anhebung - zur sofortigen Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag. Ein solches Anhebungsbegehren habe die Antragsgegnerin der Antragstellerin schon im Jahr 1989 übermittelt. Diese Gesellschaftsgründung, die als Unternehmensveräußerung anzusehen sei, rechtfertige jedoch keine weitere Mietzinsanhebung im Sinne des § 46 a Abs 4 MRG iVm § 46 a Abs 2 MRG. Davon ausgehend, daß 1989 einer der drei persönlich haftenden Gesellschafter, nämlich Renato C***** aus der Gesellschaft ausgeschieden und als Kommanditist in die seit 1989 als Kommanditgesellschaft geführte Gesellschaft eingetreten sei, stelle auch diese Änderung bei sonstiger Beibehaltung keine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 46 a Abs 4 iVm § 12 a Abs 3 MRG dar, weil bei Personengesellschaften des Handelsrechtes primär den geschäftsführenden Gesellschaftern durch die Führung des Unternehmens die rechtlichen Einflußmöglichkeiten zukämen, und im konkreten Fall die Mehrheit der persönlich haftenden Gesellschafter nicht gewechselt habe.Gemäß Paragraph 46, a Absatz 4, MRG sei der Vermieter berechtigt, eine schrittweise Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für Geschäftsräumlichkeiten nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren zu

verlangen, wenn eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechtes vor dem 1.1.1968 eine Geschäftsräumlichkeit als Hauptmieter gemietet habe, bei Vertragsabschluß eine freie Mietzinsvereinbarung nicht möglich gewesen sei, und eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12, a Absatz 3, MRG erfolgt sei, soferne keine Mietzinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, in der Stammfassung des MRG oder anderer gleichartiger mietrechtlicher Regelungen erfolgte, bzw keine Vereinbarung im Sinne der Ziffer 2, geschlossen worden sei, obwohl eine solche wegen einer Änderung des Vertrages über den Mietgegenstand möglich gewesen wäre. Selbst bei Annahme eines Mietvertragsabschlusses mit der Firma N***** & Co als OHG sei davon auszugehen, daß sich diese OHG durch den Austritt einer der zwei Gesellschafterinnen im Jahr 1940 in ein Einzelunternehmen umgewandelt hat. Somit sei die OHG erloschen und die verbleibende Einzelunternehmerin Hermine C***** Trägerin der Mietrechte an den Geschäftsräumlichkeiten sowie Betreiberin des darin ausgeübten Unternehmens als Gesamtrechtsnachfolgerin geworden. Durch die Gründung einer OHG durch Renato C*****, auf den das Unternehmen im Jahr 1967 übergegangen sei, und durch die Einbringung des seit 1919 in den Bestandräumlichkeiten betriebenen Unternehmens in diese im Jahr 1988 gegründete OHG sei eine Unternehmensübertragung in Form einer Einzelrechtsnachfolge erfolgt, die eine Unternehmensveräußerung im Sinne des Paragraph 12, Absatz 3, MRG (alt) darstelle. Eine solche Unternehmensveräußerung berechtige - unter der Voraussetzung der fristgerechten Anhebung - zur sofortigen Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG zulässigen Betrag. Ein solches Anhebungsbegehren habe die Antragsgegnerin der Antragstellerin schon im Jahr 1989 übermittelt. Diese Gesellschaftsgründung, die als Unternehmensveräußerung anzusehen sei, rechtfertige jedoch keine weitere Mietzinsanhebung im Sinne des Paragraph 46, a Absatz 4, MRG in Verbindung mit Paragraph 46, a Absatz 2, MRG. Davon ausgehend, daß 1989 einer der drei persönlich haftenden Gesellschafter, nämlich Renato C***** aus der Gesellschaft ausgeschieden und als Kommanditist in die seit 1989 als Kommanditgesellschaft geführte Gesellschaft eingetreten sei, stelle auch diese Änderung bei sonstiger Beibehaltung keine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 46, a Absatz 4, in Verbindung mit Paragraph 12, a Absatz 3, MRG dar, weil bei Personengesellschaften des Handelsrechtes primär den geschäftsführenden Gesellschaftern durch die Führung des Unternehmens die rechtlichen Einflußmöglichkeiten zukämen, und im konkreten Fall die Mehrheit der persönlich haftenden Gesellschafter nicht gewechselt habe.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs - mangels einschlägiger oberstgerichtlicher Judikatur zu § 46 a Abs 4 MRG - zulässig sei. Es führte folgendes aus:Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs - mangels einschlägiger oberstgerichtlicher Judikatur zu Paragraph 46, a Absatz 4, MRG - zulässig sei. Es führte folgendes aus:

Zu Recht habe schon das Erstgericht im Eintritt von Susanne G***** und Theresia B***** im Jahr 1988 eine Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG erblickt. Da eine OHG aus mindestens zwei Gesellschaftern bestehen müsse, erlösche sie und habe sie sich hier bereits 1940 in ein Einzelunternehmen verwandelt, weil infolge Ausscheidens der übrigen nur mehr ein Gesellschafter vorhanden gewesen sei. Der Alleingesellschafter werde zum Subjekt der Mietrechte. Da sich ein solcher Übergang als Gesamtrechtsnachfolge vollziehe, komme selbst seit 1982 § 12 Abs 3 MRG nicht zur Anwendung. Bringe aber der verbleibende Gesellschafter das Unternehmen und die Mietrechte in eine neue Gesellschaft ein, bilde der Erwerb durch diese als Einzelrechtsnachfolge eine Veräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 MRG und berechtige daher zur Mietzinsanhebung (MietSlg 43.175/20 ua). Daß die ein Gesellschaftsverhältnis andeutende Firmenbezeichnung N***** & Co stets dieselbe geblieben sei, vermöge nichts daran zu ändern, daß Träger der Mietrechte von 1940 bis 1988 jeweils eine Einzelperson, nämlich zunächst Hermine C***** und nach deren Tod Renato C***** gewesen sei.Zu Recht habe schon das Erstgericht im Eintritt von Susanne G***** und Theresia B***** im Jahr 1988 eine Unternehmensveräußerung im Sinne des Paragraph 12, Absatz 3, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG erblickt. Da eine OHG aus mindestens zwei Gesellschaftern bestehen müsse, erlösche sie und habe sie sich hier bereits 1940 in ein Einzelunternehmen verwandelt, weil infolge Ausscheidens der übrigen nur mehr ein Gesellschafter vorhanden gewesen sei. Der Alleingesellschafter werde zum Subjekt der Mietrechte. Da sich ein solcher Übergang als Gesamtrechtsnachfolge vollziehe, komme selbst seit 1982 Paragraph 12, Absatz 3, MRG nicht zur Anwendung. Bringe aber der verbleibende Gesellschafter das Unternehmen und die Mietrechte in eine neue Gesellschaft ein, bilde der Erwerb durch diese als Einzelrechtsnachfolge eine Veräußerung im Sinne des Paragraph 12, Absatz 3, MRG und

berechtige daher zur Mietzinsanhebung (MietSlg 43.175/20 ua). Daß die ein Gesellschaftsverhältnis andeutende Firmenbezeichnung N***** & Co stets dieselbe geblieben sei, vermöge nichts daran zu ändern, daß Träger der Mietrechte von 1940 bis 1988 jeweils eine Einzelperson, nämlich zunächst Hermine C***** und nach deren Tod Renato C***** gewesen sei.

Mieter sei eben zuletzt - bis 1988 - eine natürliche Person gewesen. Nach den Voraussetzungen des § 46 a Abs 4 Z 1 iVm § 12 a Abs 3 MRG hänge die Möglichkeit der Mietzinsanhebung gegenüber einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechtes von einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in ihr ab. Werde aber eine Einzelfirma durch Beitritt von Gesellschaftern erst zur OHG, sei das keine Änderung von Einflußmöglichkeiten in ihr.Mieter sei eben zuletzt - bis 1988 - eine natürliche Person gewesen. Nach den Voraussetzungen des Paragraph 46, a Absatz 4, Ziffer eins, in Verbindung mit Paragraph 12, a Absatz 3, MRG hänge die Möglichkeit der Mietzinsanhebung gegenüber einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechtes von einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in ihr ab. Werde aber eine Einzelfirma durch Beitritt von Gesellschaftern erst zur OHG, sei das keine Änderung von Einflußmöglichkeiten in ihr.

Der Ansicht, daß nach dem Eintritt der beiden Gesellschafterinnen 1988 durch den Wechsel Renato C*****s vom Kommanditisten zum Komplementär (richtig wohl umgekehrt) keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12 a Abs 3 MRG erfolgt sei, werde vom Rekurs nicht widersprochen.Der Ansicht, daß nach dem Eintritt der beiden Gesellschafterinnen 1988 durch den Wechsel Renato C*****s vom Kommanditisten zum Komplementär (richtig wohl umgekehrt) keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12, a Absatz 3, MRG erfolgt sei, werde vom Rekurs nicht widersprochen.

Der Umstand, daß bereits einmal die Voraussetzungen des § 12 Abs 3 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG vorgelegen hätten, stehe denknotwendigerweise einer weiteren Anhebung des Hauptmietzinses nach der bloß für Altverträge die Regelung des § 12 a Abs 3 MRG supplierenden Übergangsbestimmung des § 46 a Abs 4 MRG entgegen, wobei es dahingestellt bleiben könne, ob der Vermieter sein Recht zur Anhebung des Hauptmietzinses ausgeübt und voll ausgeschöpft oder es verabsäumt habe, das zu tun, ebenso wie eine neue Mietzinsvereinbarung, ob sie nun getroffen oder trotz entsprechender Chance unterlassen wurde (§ 46 a Abs 4 Z 3 MRG). Durch das Anhebungsrecht des § 46 a MRG solle nämlich nur die Diskrepanz zwischen dem angemessenen und dem aufgrund zwingender gesetzlicher Beschränkungen vereinbarten Mietzins unter bestimmten Voraussetzungen im Laufe von 15 Jahren ausgeglichen werden, es gehe aber keineswegs darum, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, eigene vertragliche Fehlkalkulationen oder Versäumnisse zu korrigieren. Ebensowenig soll § 46 a Abs 4 MRG eine laufende Anpassung des Mietzinses an die Marktverhältnisse als Folge ein- und derselben Unternehmensveräußerung oder Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten ermöglichen.Der Umstand, daß bereits einmal die Voraussetzungen des Paragraph 12, Absatz 3, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG vorgelegen hätten, stehe denknotwendigerweise einer weiteren Anhebung des Hauptmietzinses nach der bloß für Altverträge die Regelung des Paragraph 12, a Absatz 3, MRG supplierenden Übergangsbestimmung des Paragraph 46, a Absatz 4, MRG entgegen, wobei es dahingestellt bleiben könne, ob der Vermieter sein Recht zur Anhebung des Hauptmietzinses ausgeübt und voll ausgeschöpft oder es verabsäumt habe, das zu tun, ebenso wie eine neue Mietzinsvereinbarung, ob sie nun getroffen oder trotz entsprechender Chance unterlassen wurde (Paragraph 46, a Absatz 4, Ziffer 3, MRG). Durch das Anhebungsrecht des Paragraph 46, a MRG solle nämlich nur die Diskrepanz zwischen dem angemessenen und dem aufgrund zwingender gesetzlicher Beschränkungen vereinbarten Mietzins unter bestimmten Voraussetzungen im Laufe von 15 Jahren ausgeglichen werden, es gehe aber keineswegs darum, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, eigene vertragliche Fehlkalkulationen oder Versäumnisse zu korrigieren. Ebensowenig soll Paragraph 46, a Absatz 4, MRG eine laufende Anpassung des Mietzinses an die Marktverhältnisse als Folge ein- und derselben Unternehmensveräußerung oder Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten ermöglichen.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß die von der Antragsgegnerin vorgenommene Mietzinsanhebung als korrekt bestätigt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht im wesentlichen geltend, es sei im Zusammenhang mit § 46 a Abs 4 MRG eine Abgrenzung zu § 12 a Abs 3 MRG aF vorzunehmen. Die in der Rechtsprechung vertretene Ansicht, daß ein Veräußerungsvorgang im Sinne des § 12 Abs 3 MRG aF vorliege, wenn eine OHG durch Ausscheiden von Gesellschaftern auf einen Einzelkaufmann reduziert werde und in der Folge weitere neuere Gesellschafter hinzutreten würden, sei den Hauseigentümern unbekannt gewesen, weshalb die Anhebungsmöglichkeit nicht habe wahrgenommen werden können. Es sei daher zumeist Verfristung der Anhebungsmöglichkeit gemäß § 12 Abs 3 MRG aF eingetreten und werde eine nunmehrige Anhebung gemäß § 46 a Abs 4 MRG nicht mehr möglich sein. Dieses Ergebnis sei zumindest unbillig. Die angeführte Rechtsprechung sei aber nicht auch konsequent: Der Vorgang sei aus dem Firmenbuch nicht sofort ersichtlich gewesen, weil der Firmenwortlaut gleichbleibe und eine schleichende Vergesellschaftung des Bestandnehmers stattfinde. Der Revisionsrekurs diene der Klarstellung, ob die von der Antragstellerin bisher nicht zur Kenntnis genommene Anhebung gemäß § 12 Abs 3 MRG aF wirke oder die vorsichtshalber geltend gemachte Anhebung gemäß § 46 a Abs 4 MRG.Die Rechtsmittelwerberin macht im wesentlichen geltend, es sei im Zusammenhang mit Paragraph 46, a Absatz 4, MRG eine Abgrenzung zu Paragraph 12, a Absatz 3, MRG aF vorzunehmen. Die in der Rechtsprechung vertretene Ansicht, daß ein Veräußerungsvorgang im Sinne des Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF vorliege, wenn eine OHG durch Ausscheiden von Gesellschaftern auf einen Einzelkaufmann reduziert werde und in der Folge weitere neuere Gesellschafter hinzutreten würden, sei den Hauseigentümern unbekannt gewesen, weshalb die Anhebungsmöglichkeit nicht habe wahrgenommen werden können. Es sei daher zumeist Verfristung der Anhebungsmöglichkeit gemäß Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF eingetreten und werde eine nunmehrige Anhebung gemäß Paragraph 46, a Absatz 4, MRG nicht mehr möglich sein. Dieses Ergebnis sei zumindest unbillig. Die angeführte Rechtsprechung sei aber nicht auch konsequent: Der Vorgang sei aus dem Firmenbuch nicht sofort ersichtlich gewesen, weil der Firmenwortlaut gleichbleibe und eine schleichende Vergesellschaftung des Bestandnehmers stattfinde. Der Revisionsrekurs diene der Klarstellung, ob die von der Antragstellerin bisher nicht zur Kenntnis genommene Anhebung gemäß Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF wirke oder die vorsichtshalber geltend gemachte Anhebung gemäß Paragraph 46, a Absatz 4, MRG.

Hiezu ist vorauszuschicken, daß Gegenstand dieses Verfahrens nicht die Zulässigkeit der 1989 gemäß§ 12 Abs 3 MRG aF vorgenommenen Mietzinsanhebung auf S 84.600,-- monatlich, sondern ausschließlich die Zulässigkeit der ab 1996 zusätzlich vorgenommenen Fünfzehntel-Anhebung von S 13.160,-- monatlich.Hiezu ist vorauszuschicken, daß Gegenstand dieses Verfahrens nicht die Zulässigkeit der 1989 gemäß Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF vorgenommenen Mietzinsanhebung auf S 84.600,-- monatlich, sondern ausschließlich die Zulässigkeit der ab 1996 zusätzlich vorgenommenen Fünfzehntel-Anhebung von S 13.160,-- monatlich.

Was letztere Frage anlangt, hält der erkennende Senat die Rechtsmittelausführungen für nicht stichhältig, hingegen die damit bekämpfte Begründung des angefochtenen Sachbeschlusses für zutreffend, weshalb er sich mit einer kurzen Begründung seiner Beurteilung begnügen darf (§ 37 Abs 1 Z 16 iVm §§ 528 a, 510 Abs 3 ZPO).Was letztere Frage anlangt, hält der erkennende Senat die Rechtsmittelausführungen für nicht stichhältig, hingegen die damit bekämpfte Begründung des angefochtenen Sachbeschlusses für zutreffend, weshalb er sich mit einer kurzen Begründung seiner Beurteilung begnügen darf (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 16, in Verbindung mit Paragraphen 528, a, 510 Absatz 3, ZPO).

Die 1988 erfolgte Einbringung eines Einzelunternehmens in eine OHG stellte eine Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 MRG aF dar, die dem Vermieter die Möglichkeit einer Mietzinsanhebung bot (vgl nur die Rechtsprechungsnachweise bei Würth in Rummel2 § 12 MRG Rz 9 lit b; RIS-Justiz RS 0061362). Diesen Vorgang hat die Antragsgegnerin ohnehin zum Anlaß genommen, den Mietzins auf S 84.600,-- anzuheben, mag sie auch dieses Begehren nach dessen außergerichtlicher Ablehnung bisher nicht durchgesetzt haben. Wann die Antragsgegnerin vom Rechtsübergang Kenntnis erlangte (vgl die Beil./D bis F) und ob ihr Begehren fristgerecht gestellt wurde (vgl Würth aaO Rz 13 mwN) ist in diesem Verfahren nicht zu untersuchen.Die 1988 erfolgte Einbringung eines Einzelunternehmens in eine OHG stellte eine Unternehmensveräußerung im Sinne des Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF dar, die dem Vermieter die Möglichkeit einer Mietzinsanhebung bot vergleiche nur die Rechtsprechungsnachweise bei Würth in Rummel2 Paragraph 12, MRG Rz 9 Litera b, ;, RIS-Justiz RS 0061362). Diesen Vorgang hat die Antragsgegnerin ohnehin zum Anlaß genommen, den Mietzins auf S 84.600,-- anzuheben, mag sie auch dieses Begehren nach dessen

außergerichtlicher Ablehnung bisher nicht durchgesetzt haben. Wann die Antragsgegnerin vom Rechtsübergang Kenntnis erlangte vergleiche die Beil./D bis F) und ob ihr Begehren fristgerecht gestellt wurde vergleiche Würth aaO Rz 13 mwN) ist in diesem Verfahren nicht zu untersuchen.

1988 hat somit ein Mieterwechsel und keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten "innerhalb" des Mieters stattgefunden; der Sachverhalt fällt unter § 12 Abs 3 MRG aF (vgl nunmehr § 12 a Abs 1 MRG) und nicht unter § 46 a Abs 4 iVm § 12 a Abs 3 MRG, wie schon die Vorinstanzen richtig erkannt haben. Gegen eine allfällige Verfristung einer Mietzinsanhebung gemäß § 12 Abs 3 MRG aF kann § 46 a Abs 4 MRG keine Abhilfe bieten. Im Hinblick auf die durch § 12 Abs 3 MRG aF ohnehin gebotene Anhebungsmöglichkeit ist die behauptete Unbilligkeit nicht zu erkennen.1988 hat somit ein Mieterwechsel und keine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten "innerhalb" des Mieters stattgefunden; der Sachverhalt fällt unter Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF vergleiche nunmehr Paragraph 12, a Absatz eins, MRG) und nicht unter Paragraph 46, a Absatz 4, in Verbindung mit Paragraph 12, a Absatz 3, MRG, wie schon die Vorinstanzen richtig erkannt haben. Gegen eine allfällige Verfristung einer Mietzinsanhebung gemäß Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF kann Paragraph 46, a Absatz 4, MRG keine Abhilfe bieten. Im Hinblick auf die durch Paragraph 12, Absatz 3, MRG aF ohnehin gebotene Anhebungsmöglichkeit ist die behauptete Unbilligkeit nicht zu erkennen.

Daß sich ein Anhebungsrecht aus der Änderung der Rechtsstellung des früheren Alleininhabers vom Komplementär zum Kommanditisten im Jahr 1989 ergäbe, wurde im Rechtsmittelverfahren nicht mehr geltend gemacht, weshalb hierauf nicht näher eingegangen wird. Wenn die Rechtsmittelwerberin von einem langsamen Rückzug und einer schleichenden Vergesellschaftung spricht, deutet dies in Zusammenhang mit den getroffenen Feststellungen darauf hin, daß die entscheidende Veränderung bereits 1988 und nicht 1989 stattgefunden hat. Besondere Anhaltspunkte dafür, daß doch erst 1989 eine gesellschaftsrechtliche Gestaltung erfolgt wäre, die eine Unternehmensveräußerung im engeren Sinn ersetzen würde (vgl den Ausschußbericht bei Würth/Zingher, WohnR '94, 34), hat die Antragsgegnerin im gesamten Verfahren nicht dargetan.Daß sich ein Anhebungsrecht aus der Änderung der Rechtsstellung des früheren Alleininhabers vom Komplementär zum Kommanditisten im Jahr 1989 ergäbe, wurde im Rechtsmittelverfahren nicht mehr geltend gemacht, weshalb hierauf nicht näher eingegangen wird. Wenn die Rechtsmittelwerberin von einem langsamen Rückzug und einer schleichenden Vergesellschaftung spricht, deutet dies in Zusammenhang mit den getroffenen Feststellungen darauf hin, daß die entscheidende Veränderung bereits 1988 und nicht 1989 stattgefunden hat. Besondere Anhaltspunkte dafür, daß doch erst 1989 eine gesellschaftsrechtliche Gestaltung erfolgt wäre, die eine Unternehmensveräußerung im engeren Sinn ersetzen würde vergleiche den Ausschußbericht bei Würth/Zingher, WohnR '94, 34), hat die Antragsgegnerin im gesamten Verfahren nicht dargetan.

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E57162 05A02637

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00263.97F.0624.000

Dokumentnummer

JJT_19970624_OGH0002_0050OB00263_97F0000_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