jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1997/4/22 5Ob88/97w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.04.1997

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin prot. Firma ***** P***** & Co, ***** vertreten durch Dr.Peter Schmautzer, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Wilhelmine D*****, 2. I***** AG, ***** 3. K*****, alle vertreten durch Dr.Hans Peter Sauerzopf ua Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 46a Abs 4 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7.November 1996, GZ 39 R 668/96s-19, womit der Zwischensachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 24.Mai 1996, GZ 46 Msch 62/95-14, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin prot. Firma ***** P***** & Co, ***** vertreten durch Dr.Peter Schmautzer, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Wilhelmine D*****, 2. I***** AG, ***** 3. K*****, alle vertreten durch Dr.Hans Peter Sauerzopf ua Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8,, Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7.November 1996, GZ 39 R 668/96s-19, womit der Zwischensachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 24.Mai 1996, GZ 46 Msch 62/95-14, bestätigt wurde, den

Sachbeschluß

gefaßt:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

**Text**

Begründung:

Das Erstgericht stellte mit Zwischensachbeschluß fest, daß das von den Antragsgegnern mit Schreiben vom 29.11.1994 ab 1.1.1995 gestellte Anhebungsbegehren betreffend das Bestandobjekt ***** im Sinne des § 46a Abs 4 MRG dem Grunde nach zu Recht besteht.Das Erstgericht stellte mit Zwischensachbeschluß fest, daß das von den Antragsgegnern mit Schreiben vom 29.11.1994 ab 1.1.1995 gestellte Anhebungsbegehren betreffend das Bestandobjekt ***** im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG dem Grunde nach zu Recht besteht.

Außer Streit gestellt wurde, daß die Antragsgegner Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Hauses sind und daß sie mit Schreiben vom 29.11.1994, welches der Antragstellerin am 29. oder 30.11.1994 zugegangen ist, ein Anhebungsbegehren gestellt haben. Weiters wurde außer Streit gestellt die Nutzfläche des Bestandobjektes mit 188,92 m2. Im übrigen ging das Erstgericht von folgenden Feststellungen aus:

Die offene Handelsgesellschaft ***** P***** & Co wurde am 30.August 1940 zu HRA ***** in das Handelsregister Wien eingetragen, wobei die Gesellschaft am 1.Juli 1904 begonnen hat.

Gründungsgesellschafter waren Josef und Rosa P*****. Im Jahr 1918 wurde die Firma E***** & Co, die das Zuckerbäckereigewerbe ausgeübt hat, auf Josef und Rosa P***** übertragen, der Firmenwortlaut wurde geändert auf E***** & Co Nachfolger P***** & Co. Im Jahr 1924 wurde der Firmenwortlaut erneut geändert, und zwar auf ***** P***** & Co. Unternehmensgegenstand war und ist die Erzeugung von Schokoladewaren und Konditoreiartikeln. Am 30.8.1940 traten Dkfm.Felix P***** und Hilda W***** als persönlich haftende Gesellschafter ein, wobei jeder der Gesellschafter selbständig vertretungsbefugt war. Am 13.12.1974 trat Rosa P***** als Gesellschafterin aus, ihr Gesellschaftsanteil ging auf Dkfm.Felix P***** über. Am 5.2.1975 schied Josef P***** infolge Todes aus der Gesellschaft aus, auch sein Gesellschaftsanteil ging auf Dkfm.Felix P***** über. Am 20.3.1978 traten Michael P***** und Paul P***** als Gesellschafter in die Gesellschaft ein, wobei Michael und Paul P***** gemeinsam vertretungsbefugt waren. Am 28.7.1980 trat Helga W***** als persönlich haftende Gesellschafterin aus der Gesellschaft aus und trat als Kommanditistin mit einer Vermögenseinlage von S 500.000 in die Gesellschaft ein. Ab diesem Zeitpunkt wurde die OHG als Kommanditgesellschaft weitergeführt. Am 10.2.1986 trat die P***** ***** GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin mit selbständiger Vertretungsbefugnis ein, Andrea P***** trat als Kommanditistin mit einer Vermögenseinlage von S 200.000 in die Gesellschaft ein. Am 15.4.1986 traten die persönlich haftenden Gesellschafter Michael P*****, Paul P***** und Dkfm.Felix P***** aus der Gesellschaft aus und traten gleichzeitig als Kommanditisten mit Vermögenseinlagen von S 700.000 (Felix P*****) und je S 250.000 (Michael und Paul P*****) in die Gesellschaft ein. Die P***** ***** GmbH wurde am 27.6.1985 in das Handelsregister zu FN ***** eingetragen, Gesellschafter der P***** ***** GmbH sind Dkfm.Felix P***** mit einer Stammeinlage von S 475.000 und Hilda W***** mit einer Stammeinlage von S 25.000. Geschäftsführer der P***** ***** GmbH sind Dkfm.Felix P***** und Michael P*****.

Die Baubewilligung für die Errichtung des Hauses ***** wurde am 26.12.1901 erteilt.

Die Antragstellerin hat im Jahr 1931 im Haus ***** im Keller die top Nr 1, im Souterrain die Top Nr 2, 3 und 4 sowie die Magazine top Nr 6 und 7 angemietet, wobei der Friedenskronenzins für top Nr 1 800 Kronen und der Friedenskronenzins für die übrigen top-Nummern 14.222 betrug. Per 1.6.1934 hat die Antragstellerin die top Nr 1 (Keller) aufgekündigt. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Jahr 1931 bestand die Firma *****P***** & Co aus den Gesellschaftern Josef P***** und Rosa P*****. Nicht festgestellt werden konnte, daß zwischen den ursprünglichen Eigentümern der Liegenschaft und der Antragstellerin eine Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 7 MRG bzw § 16 Abs 1 Z 4 MG geschlossen worden ist.Die Antragstellerin hat im Jahr 1931 im Haus ***** im Keller die top Nr 1, im Souterrain die Top Nr 2, 3 und 4 sowie die Magazine top Nr 6 und 7 angemietet, wobei der Friedenskronenzins für top Nr 1 800 Kronen und der Friedenskronenzins für die übrigen top-Nummern 14.222 betrug. Per 1.6.1934 hat die Antragstellerin die top Nr 1 (Keller) aufgekündigt. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Jahr 1931 bestand die Firma *****P***** & Co aus den Gesellschaftern Josef P***** und Rosa P*****. Nicht festgestellt werden konnte, daß zwischen den ursprünglichen Eigentümern der Liegenschaft und der Antragstellerin eine Mietzinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG bzw Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, MG geschlossen worden ist.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die Voraussetzungen des§ 46a Abs 4 MRG zu einer schrittweisen Anhebung des Mietzinses seien gegeben. Aus den vorgelegten Urkunden ergebe sich eindeutig der Mietvertragsabschluß auf Mieterseite im Jahr 1931 durch eine Personengesellschaft des Handelsrechtes, nämlich durch eine Offene Handelsgesellschaft. § 16 Abs 2 bis 4 MG 1929 habe die Möglichkeit freier Vereinbarungen über den Mietzins (erst) unter der Voraussetzung einer mindestens halbjährigen Dauer des Bestandverhältnisses vorgesehen, soferne der Jahresmietzins für 1914 bei Geschäftsräumen 4000 Kronen überstiegen habe. Als anspruchsvernichtende Tatsache hätte die Antragstellerin das Vorliegen der ersten Voraussetzung, nämlich der mindestens halbjährigen Dauer des Bestandverhältnisses behaupten und beweisen müssen. Aus den vorgelegten Urkunden ergebe sich zudem, daß beide Gründungsgesellschafter, Josef und Rosa P*****, mittlerweile als Gesellschafter ausgeschieden seien und daß seit Mietvertragsabschluß im Jahre 1931 ein vollständiger Gesellschafterwechsel sowie ein Wechsel in den Personen der vertretungsbefugten Organe eingetreten sei. Es liege eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 MRG vor. Daß die Gesellschaftsanteile in Familienbesitz verblieben seien, vermöge die Fünfzehntelhebung im Sinne des § 46a Abs 4 MRG nicht zu verhindern. Da auch die

Voraussetzungen des § 46b MRG von der Antragsgegnerseite erfüllt worden seien, sei das Anhebungsbegehren dem Grunde nach berechtigt.In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die Voraussetzungen des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG zu einer schrittweisen Anhebung des Mietzinses seien gegeben. Aus den vorgelegten Urkunden ergebe sich eindeutig der Mietvertragsabschluß auf Mieterseite im Jahr 1931 durch eine Personengesellschaft des Handelsrechtes, nämlich durch eine Offene Handelsgesellschaft. Paragraph 16, Absatz 2 bis 4 MG 1929 habe die Möglichkeit freier Vereinbarungen über den Mietzins (erst) unter der Voraussetzung einer mindestens halbjährigen Dauer des Bestandverhältnisses vorgesehen, soferne der Jahresmietzins für 1914 bei Geschäftsräumen 4000 Kronen überstiegen habe. Als anspruchsvernichtende Tatsache hätte die Antragstellerin das Vorliegen der ersten Voraussetzung, nämlich der mindestens halbjährigen Dauer des Bestandverhältnisses behaupten und beweisen müssen. Aus den vorgelegten Urkunden ergebe sich zudem, daß beide Gründungsgesellschafter, Josef und Rosa P*****, mittlerweile als Gesellschafter ausgeschieden seien und daß seit Mietvertragsabschluß im Jahre 1931 ein vollständiger Gesellschafterwechsel sowie ein Wechsel in den Personen der vertretungsbefugten Organe eingetreten sei. Es liege eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG vor. Daß die Gesellschaftsanteile in Familienbesitz verblieben seien, vermöge die Fünfzehntelhebung im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG nicht zu verhindern. Da auch die Voraussetzungen des Paragraph 46 b, MRG von der Antragsgegnerseite erfüllt worden seien, sei das Anhebungsbegehren dem Grunde nach berechtigt.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es führte folgendes aus:

Während es nach den allgemeinen Behauptungs- und Beweislastregeln Sache des die Mietzinserhöhung begehrenden Vermieters sei, die positiven Tatbestandsvoraussetzungen zu behaupten und zu beweisen (also die Tatsache, daß die Anmietung durch eine juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft erfolgt sei, daß der Vertragsabschluß vor dem 1.1.1968 erfolgt sei bzw wann dieser bewirkt worden sei sowie daß seither eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 MRG eingetreten sei), sei es Sache des Mieters, die rechtsvernichtenden Tatsachen im Sinne des § 46a Abs 4 Z 2 und 3 MRG zu behaupten und zu beweisen. Es treffe daher entgegen den Ausführungen der Rekurswerberin nicht ausschließlich den Vermieter die Behauptungs- und Beweislast.Während es nach den allgemeinen Behauptungs- und Beweislastregeln Sache des die Mietzinserhöhung begehrenden Vermieters sei, die positiven Tatbestandsvoraussetzungen zu behaupten und zu beweisen (also die Tatsache, daß die Anmietung durch eine juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft erfolgt sei, daß der Vertragsabschluß vor dem 1.1.1968 erfolgt sei bzw wann dieser bewirkt worden sei sowie daß seither eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG eingetreten sei), sei es Sache des Mieters, die rechtsvernichtenden Tatsachen im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2 und 3 MRG zu behaupten und zu beweisen. Es treffe daher entgegen den Ausführungen der Rekurswerberin nicht ausschließlich den Vermieter die Behauptungs- und Beweislast.

Lege man die aufgrund der Behauptungen der Antragsgegner vom Erstgericht getroffene und unbekämpft gebliebene Feststellung zugrunde, daß der Mietvertragsabschluß im Jahr 1931 erfolgt sei, sei das Erstgericht zutreffend zum Schluß gekommen, daß die Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung nicht gegeben gewesen sei. Das zur Anwendung gelangende Mietengesetz in der Fassung des Bundesgesetzes vom 14.6.1929, BGBl Nr 200, sehe in seinem § 2 eine Limitierung des Hauptmietzinses mit einem bestimmten Groschenbetrag pro Friedenskronen 1914 vor, wobei in den in § 16 Abs 1 MG vorgesehenen Fällen ein höchstens 20 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses 1914 übersteigender Betrag als Hauptmietzins habe vereinbart werden können. § 16 Abs 2 MG sehe vor, daß nach mindestens halbjähriger Dauer der Miete Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses unter den in Abs 4 der zitierten Bestimmung bezeichneten Voraussetzungen zulässig seien, wenn unter anderem bei Geschäftsräumen der Jahresmietzins 4.000 Kronen übersteige (vgl Hesse, MG 1929, Erläuternde Bemerkung zu § 16 MG). Damit habe das Erstgericht die Rechtsfrage, daß im Jahr 1931 eine freie Mietzinsvereinbarung bei Vertragsabschluß nicht möglich gewesen sei, zutreffend gelöst und vermöge die Rekurswerberin nichts Stichhältiges einzuwenden.Lege man die aufgrund der Behauptungen der Antragsgegner vom Erstgericht getroffene und unbekämpft gebliebene Feststellung zugrunde, daß der Mietvertragsabschluß im Jahr 1931 erfolgt sei, sei das Erstgericht zutreffend zum Schluß gekommen, daß die Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung nicht gegeben gewesen sei. Das zur Anwendung gelangende Mietengesetz in der Fassung des Bundesgesetzes vom 14.6.1929, Bundesgesetzblatt Nr 200, sehe in seinem Paragraph 2, eine Limitierung des Hauptmietzinses mit einem bestimmten

Groschenbetrag pro Friedenskronen 1914 vor, wobei in den in Paragraph 16, Absatz eins, MG vorgesehenen Fällen ein höchstens 20 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses 1914 übersteigender Betrag als Hauptmietzins habe vereinbart werden können. Paragraph 16, Absatz 2, MG sehe vor, daß nach mindestens halbjähriger Dauer der Miete Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und Mieter über die Höhe des Mietzinses unter den in Absatz 4, der zitierten Bestimmung bezeichneten Voraussetzungen zulässig seien, wenn unter anderem bei Geschäftsräumen der Jahresmietzins 4.000 Kronen übersteige vergleiche Hesse, MG 1929, Erläuternde Bemerkung zu Paragraph 16, MG). Damit habe das Erstgericht die Rechtsfrage, daß im Jahr 1931 eine freie Mietzinsvereinbarung bei Vertragsabschluß nicht möglich gewesen sei, zutreffend gelöst und vermöge die Rekurswerberin nichts Stichhältiges einzuwenden.

Die Argumentation der Rekurswerberin, das Anhebungsbegehren der Antragsgegner sei bereits durch den in § 16 Abs 1 MG erlaubten Hauptmietzinszuschlag von höchstens von 13 1/3 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses 1914 unmöglich gemacht, da diese Ermächtigung zu einer freien Mietzinsvereinbarung den Tatbestand des § 46a Abs 4 MRG ausschließe, sei nicht zutreffend. Unabhängig davon, daß das Mietengesetz 1929 in § 16 Abs 1 in bestimmten Fällen einen um höchstens 20 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses 1914 erhöhten Mietzins vorsehe und erst in der Folge die Beschränkung einer Zinsvereinbarung in den Fällen des § 16 Abs 2 MG auf das Ausmaß von 13 1/3 Groschen je Friedenskrone 1914 erfolgt sei (vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 16 MG Rz 1 f; Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete 111 f), sei in § 16 Abs 1 MG lediglich eine Möglichkeit der Vereinbarung eines höheren, aber neuerlich limitierten Mietzinses zu sehen. Eine nicht limitierte, freie Mietzinsvereinbarungsmöglichkeit könne der Bestimmung des § 16 Abs 1 MG nicht entnommen werden, da der dort vom Gesetzgeber klar formulierte Höchstbetrag dagegen spreche. Daß die Voraussetzungen für eine freie Vereinbarung im Sinne des § 16 Abs 2 MG (bzw in der Folge im Sinne gleichartiger Regelungen) vorgelegen wären bzw eine solche freie Vereinbarung erfolgt wäre (und es damit an der Voraussetzung der Z 2 des § 46a Abs 4 MRG fehle), habe die behauptungs- und beweispflichtige Antragstellerin nie konkret vorgebracht. Auch seien keinerlei rechtsvernichtende Tatsachen im Sinne des § 46a Abs 4 Z 3 MRG von ihr behauptet bzw nachgewiesen worden.Die Argumentation der Rekurswerberin, das Anhebungsbegehren der Antragsgegner sei bereits durch den in Paragraph 16, Absatz eins, MG erlaubten Hauptmietzinszuschlag von höchstens von 13 1/3 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses 1914 unmöglich gemacht, da diese Ermächtigung zu einer freien Mietzinsvereinbarung den Tatbestand des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG ausschließe, sei nicht zutreffend. Unabhängig davon, daß das Mietengesetz 1929 in Paragraph 16, Absatz eins, in bestimmten Fällen einen um höchstens 20 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses 1914 erhöhten Mietzins vorsehe und erst in der Folge die Beschränkung einer Zinsvereinbarung in den Fällen des Paragraph 16, Absatz 2, MG auf das Ausmaß von 13 1/3 Groschen je Friedenskrone 1914 erfolgt sei vergleiche Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Paragraph 16, MG Rz 1 f; Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete 111 f), sei in Paragraph 16, Absatz eins, MG lediglich eine Möglichkeit der Vereinbarung eines höheren, aber neuerlich limitierten Mietzinses zu sehen. Eine nicht limitierte, freie Mietzinsvereinbarungsmöglichkeit könne der Bestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, MG nicht entnommen werden, da der dort vom Gesetzgeber klar formulierte Höchstbetrag dagegen spreche. Daß die Voraussetzungen für eine freie Vereinbarung im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, MG (bzw in der Folge im Sinne gleichartiger Regelungen) vorgelegen wären bzw eine solche freie Vereinbarung erfolgt wäre (und es damit an der Voraussetzung der Ziffer 2, des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG fehle), habe die behauptungs- und beweispflichtige Antragstellerin nie konkret vorgebracht. Auch seien keinerlei rechtsvernichtende Tatsachen im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 3, MRG von ihr behauptet bzw nachgewiesen worden.

Soweit die Rekurswerberin ausführe, der Antragsgegnerin sei es keinesfalls gelungen, irgendwelche Beweise darüber vorzulegen, daß der seinerzeitige Mietzins von 15.022 Kronen (1.6.1934 14.222 Kronen) keinen frei vereinbarten Mietzins darstelle, übersehe sie, daß nach den im Jahr 1931 geltenden Bestimmungen des Mietengesetzes ein gesetzlicher Mietzins vorgesehen gewesen sei und selbst im Falle einer unzulässigen, über das zulässige Zinsausmaß hinausgehenden Vereinbarung das vom § 46a Abs 4 MRG geforderte Tatbestandsmerkmal, nämlich daß im Vertragsabschlußzeitpunkt keine freie Mietzinsvereinbarung möglich gewesen sei, erfüllt wäre. Darüber hinaus finde die Feststellung des Erstgerichts, daß der Friedenskronenzins für das im Jahr 1934 freiwillig zurückgestellte Objekt top Nr 1 800 Kronen und der Friedenskronenzins für die übrigen top-Nummern insgesamt 14.222 Kronen betragen habe, eine klare Stütze in der Leerstehungsanzeige zur Zinsgroschensteuer Beilage ./6 sowie in der Wohnbausteuerveränderung Beilage ./7. Inwiefern "ein Friedenskronenzins im Jahr 1931 frei vereinbart" werden hätte können, könne jedenfalls nicht nachvollzogen werden.Soweit die Rekurswerberin ausführe, der Antragsgegnerin sei es

keinesfalls gelungen, irgendwelche Beweise darüber vorzulegen, daß der seinerzeitige Mietzins von 15.022 Kronen (1.6.1934 14.222 Kronen) keinen frei vereinbarten Mietzins darstelle, übersehe sie, daß nach den im Jahr 1931 geltenden Bestimmungen des Mietengesetzes ein gesetzlicher Mietzins vorgesehen gewesen sei und selbst im Falle einer unzulässigen, über das zulässige Zinsausmaß hinausgehenden Vereinbarung das vom Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG geforderte Tatbestandsmerkmal, nämlich daß im Vertragsabschlußzeitpunkt keine freie Mietzinsvereinbarung möglich gewesen sei, erfüllt wäre. Darüber hinaus finde die Feststellung des Erstgerichts, daß der Friedenskronenzins für das im Jahr 1934 freiwillig zurückgestellte Objekt top Nr 1 800 Kronen und der Friedenskronenzins für die übrigen top-Nummern insgesamt 14.222 Kronen betragen habe, eine klare Stütze in der Leerstehungsanzeige zur Zinsgroschensteuer Beilage ./6 sowie in der Wohnbausteuerveränderung Beilage ./7. Inwiefern "ein Friedenskronenzins im Jahr 1931 frei vereinbart" werden hätte können, könne jedenfalls nicht nachvollzogen werden.

Auch sei die Argumentation der Rekurswerberin, es fehle an einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten gemäß § 12a Abs 3 MRG nicht zutreffend. Es möge zwar sein, daß es sich bei der Antragstellerin um einen "reinen Familienbetrieb handelt, der allen formaljuristischen Änderungen in den Personen der Gesellschafter zum Trotz niemals auch nur anteilsmäßig von der Familie P***** auf Dritte übergegangen ist", doch könne bei der Beurteilung einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nur darauf abgestellt werden, ob - unabhängig von der Familienzugehörigkeit - die rechtliche und wirtschaftliche Einflußmöglichkeit noch den im Zeitpunkt der Anmietung maßgeblichen persönlich haftenden Gesellschaftern zukomme. Ausgehend von den Feststellungen des Erstgerichtes sei seit Mietvertragsabschluß im Jahr 1931 ein vollständiger Gesellschafterwechsel (abgesehen von dem nicht relevanten Wechsel in den Personen der vertretungsbefugten Organe) eingetreten, so daß das Erstgericht zutreffend eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 MRG bejaht habe.Auch sei die Argumentation der Rekurswerberin, es fehle an einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG nicht zutreffend. Es möge zwar sein, daß es sich bei der Antragstellerin um einen "reinen Familienbetrieb handelt, der allen formaljuristischen Änderungen in den Personen der Gesellschafter zum Trotz niemals auch nur anteilsmäßig von der Familie P***** auf Dritte übergegangen ist", doch könne bei der Beurteilung einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten nur darauf abgestellt werden, ob - unabhängig von der Familienzugehörigkeit - die rechtliche und wirtschaftliche Einflußmöglichkeit noch den im Zeitpunkt der Anmietung maßgeblichen persönlich haftenden Gesellschaftern zukomme. Ausgehend von den Feststellungen des Erstgerichtes sei seit Mietvertragsabschluß im Jahr 1931 ein vollständiger Gesellschafterwechsel (abgesehen von dem nicht relevanten Wechsel in den Personen der vertretungsbefugten Organe) eingetreten, so daß das Erstgericht zutreffend eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG bejaht habe.

Die Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO seien wegen einer fehlenden Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Beweislast für das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 46a Abs 4 MRG gegeben.Die Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO seien wegen einer fehlenden Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Beweislast für das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG gegeben.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß das Anhebungsbegehren als nicht zu Recht bestehend festgestellt werde; hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt.

Die Antragsgegner beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

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

**Rechtliche Beurteilung**

Die Rechtsmittelwerberin macht im wesentlichen geltend, das Rekursgericht habe die Beweislastfrage unrichtig gelöst; der Vermieter habe das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen des § 46a Abs 4 MRG zu beweisen. Die in § 16 Abs 1 MG 1929 erlaubte Hauptmietzinszuschlagsmöglichkeit von höchstens 1/3 Groschen pro Friedenskrone (gemeint wohl: 13 1/3 Groschen; vor 1938 richtig: 20 Groschen pro Friedenskrone) bedeute eine freie Mietzinsvereinbarung nach § 46a Abs 4 MRG. Eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeit innerhalb der Gesellschaft liege trotz Generationenwechsels nicht vor, wenn die Anteile stets in der Familie verblieben; die Weitergabe an nahe

Angehörige müsse ausgespart werden.Die Rechtsmittelwerberin macht im wesentlichen geltend, das Rekursgericht habe die Beweislastfrage unrichtig gelöst; der Vermieter habe das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG zu beweisen. Die in Paragraph 16, Absatz eins, MG 1929 erlaubte Hauptmietzinszuschlagsmöglichkeit von höchstens 1/3 Groschen pro Friedenskrone (gemeint wohl: 13 1/3 Groschen; vor 1938 richtig: 20 Groschen pro Friedenskrone) bedeute eine freie Mietzinsvereinbarung nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG. Eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeit innerhalb der Gesellschaft liege trotz Generationenwechsels nicht vor, wenn die Anteile stets in der Familie verblieben; die Weitergabe an nahe Angehörige müsse ausgespart werden.

Hiezu wurde erwogen:

Eine "Fünfzehntelanhebung" gemäß § 46a Abs 4 MRG für am 1.3.1994 bestehende Mietverträge über Geschäftsräume mit juristischen Personen und Personengesellschaften des Handelsrechts ist - abgesehen von § 12a Abs 3 iVm § 46a Abs 1 MRG - unter folgenden Voraussetzungen möglich:Eine "Fünfzehntelanhebung" gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG für am 1.3.1994 bestehende Mietverträge über Geschäftsräume mit juristischen Personen und Personengesellschaften des Handelsrechts ist - abgesehen von Paragraph 12 a, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 46 a, Absatz eins, MRG - unter folgenden Voraussetzungen möglich:

a) Der Mietvertrag wurde vor dem 1.1.1968 geschlossen,

b) eine freie Mietzinsvereinbarung war nicht zulässig,

c) seither sind Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des§ 12a Abs 3 MRG erfolgt, undc) seither sind Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinne des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG erfolgt, und

d) es ist weder eine Mietzinsvereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 7 MRG aF (oder ähnlichen Bestimmungen) abgeschlossen noch eine wegen Änderung des Vertrags mögliche unterlassen worden (Würth-Zingher, Wohnrecht '94, § 46a MRG Anm 8).d) es ist weder eine Mietzinsvereinbarung nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 7, MRG aF (oder ähnlichen Bestimmungen) abgeschlossen noch eine wegen Änderung des Vertrags mögliche unterlassen worden (Würth-Zingher, Wohnrecht '94, Paragraph 46 a, MRG Anmerkung 8).

Zu den drei im drittinstanzlichen Verfahren noch strittigen Fragen, die das Rekursgericht im wesentlichen zutreffend gelöst hat, ist folgendes zu bemerken:

1. Die bei Mietvertragsabschluß 1931 gegebene Zulässigkeit eines "Neuvermietungszuschlages" von 20 Groschen pro Friedenskrone (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 16 MG Rz 2) ändert am Bestand einer gesetzlichen Mietzinsbeschränkung nichts (vgl Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete 112; Csoklich/Seist, Wann war eine freie Mietzinsvereinbarung möglich? WoBl 1995, 197, 199). Eine freie Mietzinsvereinbarung im Sinne des § 46a Abs 4 MRG kann in der Vereinbarung eines diesen Zuschlag inkludierenden Hauptmietzinses nicht erblickt werden.1. Die bei Mietvertragsabschluß 1931 gegebene Zulässigkeit eines "Neuvermietungszuschlages" von 20 Groschen pro Friedenskrone vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Paragraph 16, MG Rz 2) ändert am Bestand einer gesetzlichen Mietzinsbeschränkung nichts vergleiche Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete 112; Csoklich/Seist, Wann war eine freie Mietzinsvereinbarung möglich? WoBl 1995, 197, 199). Eine freie Mietzinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG kann in der Vereinbarung eines diesen Zuschlag inkludierenden Hauptmietzinses nicht erblickt werden.

2. Das Rekursgericht hat auch richtig erkannt, daß es bei der Beurteilung der Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten gemäß § 46a Abs 4 Z 1 MRG auf die Familienzugehörigkeit neuer Gesellschafter nicht ankommt. Für die gegenteilige Ansicht der Rechtsmittelwerberin gibt es keine gesetzliche Deckung.2. Das Rekursgericht hat auch richtig erkannt, daß es bei der Beurteilung der Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer eins, MRG auf die Familienzugehörigkeit neuer Gesellschafter nicht ankommt. Für die gegenteilige Ansicht der Rechtsmittelwerberin gibt es keine gesetzliche Deckung.

3. Zu den beweisrechtlichen Ausführungen der Rechtsmittelwerberin ist vorauszuschicken, daß Gegenstand des Beweises Tatsachen und nicht Rechtssätze sind (Fasching, Lehrbuch2 Rz 829 ff). Die maßgebliche Mietrechtslage hat das Gericht selbst zu ermitteln, wie es die Vorinstanzen ohnehin getan haben.

Was die Beweislastfrage anlangt, so trifft die Parteien im außerstreitigen Verfahren nach§ 37 MRG zwar keine förmliche Beweislast, aber doch eine qualifizierte Behauptungspflicht (WoBl 1996, 202/65 ua; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 37 MRG Rz 27 f; Call, "Beweislast" für eine freie Mietzinsvereinbarung nach§ 46a Abs 4 MRG? WoBl 1995, 203 mwN in FN 3 und 4). Ein Behauptungs- und Beweislastproblem in diesem Sinne hat sich im vorliegenden Fall nicht im Zusammenhang mit der Voraussetzung der Unzulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung bei Vertragsabschluß im Jahr 1931 (vgl Call aaO; Csoklich/Seist aaO 202), sondern im Zusammenhang mit den Voraussetzungen gemäß § 46a Abs 4 Z 2 und 3 MRG ergeben. Nun hat der Vermieter, der den bisherigen Hauptmietzins gemäß § 46a Abs 4 MRG anheben will, zwar grundsätzlich das Vorliegen aller Tatbestandsmerkmale dieser Norm mit Beweisanboten darzutun. Was allerdings das Nichtvorliegen von Tatsachen, wie das Fehlen einer Mietzinsvereinbarung im Sinne der Z 2 der genannten Bestimmung oder einer Vertragsänderung im Sinne der Z 3 betrifft, belastet diese Pflicht den Mieter: Er hat den Abschluß einer solchen Vereinbarung oder eine (eine solche ermöglichende) Änderung des Vertrages über den Mietgegenstand qualifiziert zu behaupten. Die mangelnde Beweisbarkeit trifft insoweit im vorliegenden Fall die Antragstellerin (vgl auch zur differenzierenden Behandlung der Voraussetzungen des § 9 Abs 1 MRG Würth in Rummel2 § 9 MRG Rz 6 mwN; RIS-Justiz RS0069725).Was die Beweislastfrage anlangt, so trifft die Parteien im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, MRG zwar keine förmliche Beweislast, aber doch eine qualifizierte Behauptungspflicht (WoBl 1996, 202/65 ua; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Paragraph 37, MRG Rz 27 f; Call, "Beweislast" für eine freie Mietzinsvereinbarung nach Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG? WoBl 1995, 203 mwN in FN 3 und 4). Ein Behauptungs- und Beweislastproblem in diesem Sinne hat sich im vorliegenden Fall nicht im Zusammenhang mit der Voraussetzung der Unzulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung bei Vertragsabschluß im Jahr 1931 vergleiche Call aaO; Csoklich/Seist aaO 202), sondern im Zusammenhang mit den Voraussetzungen gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, Ziffer 2 und 3 MRG ergeben. Nun hat der Vermieter, der den bisherigen Hauptmietzins gemäß Paragraph 46 a, Absatz 4, MRG anheben will, zwar grundsätzlich das Vorliegen aller Tatbestandsmerkmale dieser Norm mit Beweisanboten darzutun. Was allerdings das Nichtvorliegen von Tatsachen, wie das Fehlen einer Mietzinsvereinbarung im Sinne der Ziffer 2, der genannten Bestimmung oder einer Vertragsänderung im Sinne der Ziffer 3, betrifft, belastet diese Pflicht den Mieter: Er hat den Abschluß einer solchen Vereinbarung oder eine (eine solche ermöglichende) Änderung des Vertrages über den Mietgegenstand qualifiziert zu behaupten. Die mangelnde Beweisbarkeit trifft insoweit im vorliegenden Fall die Antragstellerin vergleiche auch zur differenzierenden Behandlung der Voraussetzungen des Paragraph 9, Absatz eins, MRG Würth in Rummel2 Paragraph 9, MRG Rz 6 mwN; RIS-Justiz RS0069725).

Die Vorinstanzen haben das Anhebungsbegehren der Antragsgegner somit insgesamt zutreffend als dem Grunde nach berechtigt angesehen, weshalb dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen war. Zu § 46a Abs 6 iVm § 12a Abs 7 MRG wird für das weitere Verfahren aus prozeßökonomischen Gründen (sinngemäß) auf 5 Ob 10/97z hingewiesen.Die Vorinstanzen haben das Anhebungsbegehren der Antragsgegner somit insgesamt zutreffend als dem Grunde nach berechtigt angesehen, weshalb dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen war. Zu Paragraph 46 a, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 12 a, Absatz 7, MRG wird für das weitere Verfahren aus prozeßökonomischen Gründen (sinngemäß) auf 5 Ob 10/97z hingewiesen.

**Anmerkung**

E45941 05A00887

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00088.97W.0422.000

**Dokumentnummer**

JJT_19970422_OGH0002_0050OB00088_97W0000_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