jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/8/27 5Ob53/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.08.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Schinko als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1. Dr.Thomas O*****, 2. Ivan T*****, und

3. Magdalena O*****, sämtliche vertreten durch Mag.Dr.Erhard Buder und Dr.Gabriele Buder-Steinhoff, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin ***** W***** Gesellschaft mbH & Co KG, ***** vertreten durch Dr.Franz Josef Salzer und Dr.Gunter Granner, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 12 Abs 3 MRG, infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgericht vom 12.Februar 1991, GZ 41 R 755/90-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26.Juli 1990, Gz 42 Msch 43/89-10, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind zu je einem Drittel Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** mit dem Haus

Wien 6., M*****straße 29, W*****gasse 4. Die Antragsgegnerin nimmt Hauptmietrechte an dem Bestandobjekt top. II in diesem Haus, bestehend je aus einem Geschäftslokal im Parterre sowie im Mezzanin, in Anspruch. Der Bestandgegenstand wurde von den Hauseigentümern vor dem 2.4.1942 der offenen Handelsgesellschaft "R***** & Co" in Bestand gegeben (nicht bestrittenes Vorbringen der Antragsgegnerin im Schlichtungsakt). Die Firma "R***** & Co" wurde am 1.4.1939 in das Handelsregister des Handelsgerichtes Wien zu 7 HRA 3701 eingetragen. Persönlich haftende Gesellschafter waren Hans R*****, Josef B*****, Konstantin C***** und Wilhelm M*****. Diese Firma wurde am 2.4.1940 in "W. M***** & Co" geändert, Hans R***** und Konstantin C***** schieden aus der Gesellschaft aus. Am 28.6.1940 trat Rudolf R***** als persönlich haftender Gesellschafter in diese OHG ein. Zur nächsten firmenrechtlichen Änderung kam es am 10.11.1945. An diesem Tag trat Grete R***** in die Gesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin ein, gleichzeitig wurde die Firma geändert in "G. R***** & Co". Am 4.4.1967 schied Rudolf R***** als persönlich haftender Gesellschafter aus, Viorica M***** trat als Gesellschafterin ein. Am 5.9.1972 trat Grete R***** als Gesellschafterin des Unternehmens G. R***** & Co aus, Aron M***** kam neu als persönlich haftender Gesellschafter hinzu. Ab 5.9.1972 waren daher Aron und Viorica M***** Gesellschafter der offenen Handelsgesellschaft "G. R***** & Co". Aron M***** verstarb am 7.5.1973. Seine Gesellschaftsanteile erwarb Viorica

M***** auf Grund eines Schenkungsvertrages auf den Todesfall vom 23.12.1968. Auf Grund der Gesuche vom 4.4.1984 und 18.12.1984 (ON 35 bzw 37 in HRA 3701 des Handelsgerichtes Wien) kam es am 2.8.1985 - nach mehreren Ergänzungsaufträgen - zu folgenden Registereintragungen unter 7 HRA 3701 des Handelsgerichtes Wien:

a) Änderung der Firma von "G. R***** & Co" in ***** W***** Gesellschaft mbH & Co KG

b) Eintritt der Firma ***** W***** Gesellschaft mbH als persönlich haftende Gesellschafterin

c) Eintritt von Josef Peter W***** und Michael T***** als Kommanditisten

d) Austritt der persönlich haftenden Gesellschafter Viorica M***** und Aron M*****.

Diese Firma wurde auf Grund des § 21 Handelsregisterverfügung auf das neue Registerblatt Abt. A unter Nr. 16135 a umgeschrieben. In dieser Handelsregisterverfügung vom 3.9.1985 ist vermerkt, daß diese Gesellschaft am 1.Jänner 1939 begonnen hat.

(Nach dem Vorbringen im Gesuch ON 35 (HRA 3701) hat die Gesellschaft ***** W***** Gesellschaft m.b.H. & Co. KG. am 20. März 1984 begonnen - vgl S 95 des Registeraktes.)

Mit dem am 15.1.1987 bei der Schlichtungsstelle des Magistratischen Bezirksamtes für den 6./7.Bezirk eingebrachten Antrag begehrten die Antragsteller die Feststellung, daß der angemessene Hauptmietzins für das Geschäftslokal top.Nr. II im Hause Wien 6., M*****straße 29 ab November 1984 monatlich 20.000 S zuzüglich Indexwertsicherung gemäß Verbraucherpreisindex 1976 mit der Ausgangsbasis des für den Monat November 1984 verlautbarten Wertindex betrage. Die Antragsgegnerin habe das in dem Geschäftslokal betriebene Unternehmen im Wege einer Unternehmensveräußerung erworben. Bislang hätte die Antragsgegnerin behauptet, den Erwerb von der Firma "G. R***** & Co" abzuleiten. Nach dem am 7.5.1973 erfolgten Ableben des Aron M*****, des einen der beiden Gesellschafter dieser OHG, sei Viorica M***** als alleinige Gesellschafterin verblieben. Damit sei der Charakter als offene Handelsgesellschaft weggefallen und lediglich ein Einzelkaufmann verblieben. Viorica M***** habe in einem anderen Verfahren als Zeugin deponiert, daß sie nur deshalb das Lokal (und nicht etwa ein Unternehmen oder eine registrierte Firma) der Antragsgegnerin überlassen habe, weil diese ihr zu einem angemessenen Preis die eigene Lagerware abgekauft habe. Sie habe ferner erklärt, der Gegenseite gegen einen Preis von S 1 auch die Mietrechte übertragen zu haben. Dies alles bedeute eine Unternehmensveräußerung im Sinn des § 12 Abs 3 MRG, weshalb die Antragsteller berechtigt seien, den angemessenen Hauptmietzins zu verlangen. Da die Antragsgegnerin irrtümlich den Standpunkt vertrete, § 12 Abs 3 MRG sei nicht anwendbar, bestehe ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung.

Die Antragsgegnerin sprach sich gegen den Antrag aus. Das Bestandobjekt sei an die offene Handelsgesellschaft "R***** & Co" zu geschäftlichen Zwecken ohne jeden Vorbehalt vermietet worden. Das Unternehmen R***** & Co sei als "Personengesellschaft ident mit der Antragsgegnerin". Sämtliche Veränderungen seien auf Firmenwortlautänderungen bzw Gesellschafterwechsel zurückzuführen. Dies stelle jedoch keinen Veräußerungstatbestand im Sinne des § 12 Abs 3 MRG dar.

Das Erstgericht wies in dem gemäß § 40 Abs 2 MRG anhängig gemachten Verfahren den Antrag der Antragsteller ab. Ausgehend von dem bereits wiedergegebenen Sachverhalt verneinte es das Vorliegen einer Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 MRG. Eine OHG wandle sich zwar bei Wegfall eines von zwei Gesellschaftern in ein Einzelunternehmen; dies betreffe jedoch nur die Rechtsform, nicht aber die Identität des Rechtssubjektes des Unternehmens. Dies gelte auch für den Fall, daß aus diesem Einzelunternehmen sodann durch Hinzutreten neuer Gesellschafter eine Personenhandelsgesellschaft werde.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller Folge, hob den angefochtenen Sachbeschluß des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück, wobei es den weiteren Rekurs zuließ. In Erledigung der im Rekurs erhobenen Rechtsrüge führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

Scheide aus einer Personenhandelsgesellschaft der vorletzte Gesellschafter, wie hier der Gesellschafter Aron M*****, aus, so habe dies zur Folge, daß gleichzeitig mit dem Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters die Vollbeendigung und Auflösung der Gesellschaft eintrete (Koppensteiner in Straube, HGB, Rz 5 zu § 136 - richtig wohl: § 131; Heymann-Emmerich, HGB, Rz 2 und 28 zu § 131). Es sei durch das Ableben des Aron M***** am 7.5.1973 und infolge der durch ihn verfügten Schenkung auf den Todesfall zu einer Umwandlung der OHG (Mieterin) in ein Einzelunternehmen

gekommen. Dies habe das Erstgericht richtig erkannt. Die Einzelunternehmerin Viorica M***** sei fortan alleinige Mieterin der Geschäftsräumlichkeiten gewesen. In einem solchen Fall müsse aber ein allfälliger weiterer Wechsel in der Person des Unternehmers wie jeder andere Fall der Vergesellschaftung gelöst werden. Die Einbringung des Betriebes des bisherigen Einzelunternehmers als Sacheinlage in die neugegründete Gesellschaft bewirke auch den - zu einer allfälligen Mietzinsanhebung gemäß § 12 Abs 3 MRG berechtigenden - Übergang der Mietrechte auf die Gesellschaft (MietSlg 39.288/5; WBl (richtig: RdW) 1988, 421). Die bloße Zurverfügungstellung der Geschäftsräumlichkeiten bewirke hingegen keinen Mieterwechsel. Der bisherige Einzelunternehmer bleibe Mieter, es berechtige dies auch nicht zu einer Mietzinsanpassung gemäß § 12 Abs 3 MRG. Die sinngemäß auch vom Erstgericht herangezogene, von Lehre und Rechtsprechung verwendete Formulierung, daß das mit einer Gesellschaft abgeschlossene Mietverhältnis vom Wechsel der Gesellschafter und der Rechtsform unberührt bleibe

(MietSlg 39.291, 40.289, 40.290/18), sei auf das Fortbestehen überhaupt einer Personenmehrheit, die Existenz der Gesellschaft, zu reduzieren. Gebe es keine Gesellschaft mehr, dann könne schon begrifflich von einem eintretenden Wechsel in der Person der Gesellschafter oder der Rechtsform (der Gesellschaft) nicht gesprochen werden. Im Jahre 1985 sei es zu verschiedenen Registereintragungen gekommen, welche vom Erstgericht wiedergegeben worden seien. Dabei sei unter anderem ein Hinzutreten von Gesellschaftern in eine nicht mehr existierende OHG (unter Austritt der bisherigen Einzelunternehmerin) eingetragen worden. Die materielle Rechtslage habe dadurch nicht gestaltet werden können. Der damals erfolgte Zusammenschluß zu einer Personenhandelsgesellschaft unter der Firma ***** W***** Gesellschaft mbH & Co KG habe mit dem einstigen Zusammenschluß unter der gemeinsamen Firma G. R***** & Co nichts mehr gemein gehabt. Das vom Erstgericht herangezogene Argument der Veräußerung sämtlicher Geschäftsanteile einer Ein-Mann-GmbH (zum Beispiel MietSlg 39.283) sei nicht zielführend, weil in jenem Fall das Rechtssubjekt, nämlich die Kapitalgesellschaft, unverändert fortbestehe, während die Personengesellschaft längst aufgelöst gewesen sei. Das Erstgericht werde im fortgesetzten Verfahren zu prüfen haben, ob das Einzelunternehmen der Viorica M***** als Sacheinlage in die genannte Kommanditgesellschaft eingebracht oder bloß die Mietrechte am Bestandobjekt quoad usum der Kommanditgesellschaft zur Verfügung gestellt worden seien. Nur im erstgenannten Fall sei von einem Übergang der Mietrechte an die KG und einer Unternehmensveräußerung im Sinn des § 12 Abs 3 MRG auszugehen.

Der Ausspruch über die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof gründete das Rekursgericht auf § 37 Abs 3 Z 16 und 18 MRG in Verbindung mit § 527 Abs 2 ZPO. Die Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO erachtete es als gegeben, weil die bisherige Rechtsprechung zu § 12 Abs 3 MRG über die Möglichkeit des unschädlichen Austauschens der Mitglieder einer Personengesellschaft sich mit der Bedingung der Existenz überhaupt einer Gesellschaft noch nicht auseinanderzusetzen gehabt hätte.

Gegen diesen rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluß richtet sich der Rekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, die rekursgerichtliche Entscheidung im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses abzuändern.

Die Antragsteller beantragten in ihrer Rekursbeantwortung, dem Rekurs keine Folge zu geben.

Der Rekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Insoweit die Rekurswerberin vorerst geltend macht, das Rekursgericht sei zu Unrecht in die rechtliche Prüfung der Rechtssache eingetreten, weil die Rechtsrüge im Rekurs der Antragsteller nicht gehörig ausgeführt gewesen sei, kann ihr nicht gefolgt werden. Den Rechtsmittelausführungen ist doch deutlich zu entnehmen, daß die Antragsteller ihren Rechtsstandpunkt wiederholen, Viorica M***** sei Hauptmieterin geworden und habe ihr Unternehmen veräußert, woraus sich die Berechtigung zur Anhebung des Mietzinses iS des § 12 Abs 3 MRG ergebe, und dem Erstgericht zum Vorwurf machen, es hätte die Rechtssache bloß nach firmenrechtlichen Grundsätzen geprüft und ihrem weiteren Vorbringen im Schlichtungsakt nicht hinreichend Bedeutung beigemessen. Diese Ausführungen sind aber ohne Zweifel der Rechtsrüge zuzuordnen. Es trifft daher nicht zu, daß die Rekurswerber in ihrem Rechtsmittel nur den Anfechtungsgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens geltend gemacht hätten.

In der Sache selbst wendet sich die Antragsgegnerin gegen die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, durch das Ableben des Aron M***** sei die OHG aufgelöst und Viorica M***** Alleininhaberin des Unternehmens und alleinige Mieterin der Geschäftsräumlichkeiten geworden; ein allfälliger weiterer Wechsel in der Person des Unternehmers müsse wie jeder andere Fall der Vergesellschaftung gelöst werden, sodaß der Rechtssatz, das mit einer Gesellschaft

abgeschlossene Mietverhältnis bleibe vom Wechsel der Gesellschafter und der Rechtsform unberührt, vorliegend nicht zur Anwendung komme. Die Unrichtigkeit dieser Ansicht ergebe sich insbesondere iS der Grundsätze des § 914 ABGB aus dem Verständnis eines mit einer Personenhandelsgesellschaft abgeschlossenen Mietvertrages über ein Geschäftslokal, wonach Bestandnehmer immer der jeweilige Unternehmensinhaber und nicht die Gesellschaft sei (MietSlg 40.290/18 = WBl 1988, 310) und das Bestandverhältnis daher vom Wechsel der Gesellschafter und der Rechtsform unberührt bleibe (MietSlg 39.291, 40.289, 40290/18). Wer mit einer Personenhandelsgesellschaft einen Mietvertrag abschließe, müsse nach Lehre und Rechtsprechung damit rechnen, daß die Gesellschaft auf einen einzigen Gesellschafter übergehe oder die Personen der Gesellschaft überhaupt wechseln, unter Umständen durch Eintritt ganz neuer unter Ausscheiden aller bisherigen Gesellschafter, sodaß der Parteiwille mangels anderer Vereinbarung dahin verstanden werden müsse, daß als Vertragspartner nicht bestimmte Personen, sondern der jeweilige oder die jeweiligen Inhaber des Unternehmens anzusehen seien (MietSlg 31.162/35 = SZ 52/130; MietSlg 39.292 = WoBl 1988/14). Im Lichte dieser Rechtslage müßten die Antragsteller mangels eines rechtlich relevanten Unterschiedes die Kommanditgesellschaft mit ihren nunmehrigen Gesellschaftern als Partner des Mietvertrages nicht nur dann hinnehmen, wenn die Gesellschafter unmittelbar an die Stelle der Gesellschafter Viorica M***** und Aron M***** getreten wären, sondern auch dann, wenn inzwischen das Unternehmen wegen Ablebens des Gesellschafters Aron M***** als Einzelunternehmen geführt worden sei (MietSlg 31.162/35 = SZ 52/130). Diesen Ausführungen ist folgendes zu erwidern:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zutreffend erkannt, daß die OHG, die mindestens aus zwei Gesellschaftern bestehen muß (Torggler-Kucsko in Straube, HGB, Rz 32 zu § 105; HS 7112 ua), sich - so wie es hier nach den übereinstimmenden Ausführungen der Parteien geschah - in ein Einzelunternehmen verwandelt, wenn nur mehr ein Gesellschafter vorhanden ist (Hämmerle-Wünsch, Handelsrecht3 2, 51), die Gesellschaft damit erlischt (Hämmerle-Wünsch, aaO, 126 f samt Hinweis in Anm 1 und 5 auf weitere Lehre; Koppensteiner in Straube, HGB, Rz 5 zu § 131) und der Einzelunternehmer Subjekt der Mietrechte an den Geschäftsräumlichkeiten sowie Betreiber des darin ausgeübten Unternehmens wird. Dies vollzieht sich nach herrschender Lehre und Rechtsprechung in Form der Gesamtrechtsnachfolge (ecolex 1991, 539 mit weiteren Nachweisen). Gründet nun dieser Einzelunternehmer eine neue Personenhandelsgesellschaft, die mangels Personenidentität auch nicht als fortgesetzte Gesellschaft angesehen werden kann, und bringt er das von ihm in den Bestandräumlichkeiten betriebene Unternehmen in diese Gesellschaft als Sacheinlage (quoad sortem sive substantiam) ein, so stellt dies eine Veräußerung des vom Hauptmieter in den Bestandräumlichkeiten betriebenen Unternehmens, also eine Unternehmensübertragung in Form der Einzelrechtsnachfolge dar. Umsomehr würde eine solche Unternehmensveräußerung vorliegen, wenn - wofür hier Anhaltspunkte in der Aktenlage zu finden sind - in Wahrheit das Einzelunternehmen an die ***** W***** Gesellschaft mbH oder die Antragsgegnerin veräußert worden wäre. Es unterliegt somit - entgegen der im Rekurs der Antragsgegnerin vertretenen Ansicht - keinem Zweifel, daß dieser Vorgang die Rechtsfolgen des § 12 Abs 3 MRG auslöst.

Was nun den wiederholt genannten Rechtssatz anlangt, bei der Vermietung an eine Personenhandelsgesellschaft bestehe mangels gegenteiliger Vereinbarung übereinstimmender Parteiwille dahin, daß die Personen der Gesellschafter unabhängig vom Willen des Vermieters wechseln können, als Mieter somit nicht bestimmte Personen, sondern der oder die Inhaber des Unternehmens anzusehen seien, so ist darauf zu verweisen, daß dieser Rechtssatz das Ergebnis gerichtlicher Vertragsergänzung war, die Platz zu greifen hatte, weil die Vertragsteile den tatsächlich eingetretenen Wechsel in der Führung des in den Bestandräumlichkeiten betriebenen Unternehmens und die sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen nicht bedacht und dementsprechend dafür im Vertrag auch nichts vorgesehen hatten. Steht nicht fest, was die Parteien in vertraglich nicht vorgesehenen Fällen gewollt haben, so ist festzustellen, was von den Parteien für den nicht bedachte Zwischenfall nach den Grundsätzen von Treu und Glauben im Verkehr und nach dem im Vertrag für die ins Auge gefaßten Verhältnisse ausgedrückten Willen vereinbart worden wäre. Ein Vergleich der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, wie sie im Bereich der Geschäftsraummiete vor dem Inkrafttreten des MRG herrschten, mit den nunmehr sich darstellenden Verhältnissen zeigt eine wesentliche Änderung, die es notwendig macht, im Rahmen der auch hier erforderlichen Erforschung des hypothetischen Parteiwillens zusätzliche Überlegungen anzustellen. Während es im Anwendungsbereich des MG an sich keinen rechtlich relevanten Unterschied in den rechtlichen Beziehungen der Vertragsteile machte, ob der Vermieter die OHG

mit ihren neuen Gesellschaftern, die unmittelbar den früheren Gesellschaftern folgten, als Partner des Mietvertrages hinnehmen mußte, oder ob das Unternehmen wegen Ausscheidens eines von zwei Gesellschaftern der Personenhandelsgesellschaft als Einzelunternehmen geführt und das Unternehmen vom Einzelkaufmann sodann in eine neue Personenhandelsgesellschaft eingebracht wurde, so kommt dieser unterschiedlichen Fallkonstellation seit dem Inkrafttreten des MRG doch entscheidende Bedeutung zu. Denn die Einbringung dieses Einzelunternehmens in eine neue Personenhandelsgesellschaft stellt - wie bereits dargetan - eine Unternehmensübertragung mit Einzelrechtsnachfolge dar, der nunmehr im Unterschied zu der Rechtslage nach dem MG mietzinsrechtliche Konsequenzen zukommen. Der Vermieter kann zwar den Mietrechtsübergang nicht verhindern, er darf aber - anders als nach dem MG - vom neuen Mieter anstelle des bisherigen Mietzinses den angemessenen Hauptmietzins (iS des § 16 Abs 1 MRG) fordern. Bedenkt man, daß der Vermieter dabei auch eine entsprechende Wertsicherung begehren kann (MietSlg 36.282/34), was bei Dauerschuldverhältnissen doch von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist, so kann im Hinblick auf die besondere Lage auf dem Sektor der Geschäftsraummieten bei der ergänzenden Vertragsauslegung nicht mehr davon ausgegangen werden, es entspreche dem hypothetischen Parteiwillen, der Bestandgeber werde bei Vermietung an eine Personenhandelsgesellschaft auch für den Fall der späteren Änderung der Identität des Vertragspartners durch Veräußerung des vom zuletzt verbliebenen Gesellschafter als Einzelunternehmen im Bestandobjekt betriebenen Unternehmens an einen Dritten oder eine andere Personenhandelsgesellschaft ohne weiteres mit dem Wechsel der Person des Vertragspartners einverstanden sein und damit auf das ihm eingeräumte Recht, eine Neuregelung des vom Mieter zu bezahlenden Entgeltes zu begehren, verzichten; es erscheint anderseits aber auch die Annahme nicht gerechtfertigt, es entspreche der Übung des redlichen Verkehrs, die Gesellschafter einer Personenhandelsgesellschaft, die für diese Gesellschaft einen Bestandvertrag abschließen, würden von ihrem Vertragspartner unter diesen Umständen ohne jeglichen Hinweis ein derartiges Einverständnis und einen derartigen Verzicht erwarten.

Wendet man diese Überlegungen auf das vorliegende Verfahren an, so ist davon auszugehen, daß der hier maßgebliche Mietvertrag im Anwendungsbereich des MG abgeschlossen wurde, und zwar zu einer Zeit, zu der die zwischenweilig eingetretene Rechtsänderung in Ansehung der Geschäftsraummiete nicht vorhersehbar war. Dementsprechend haben die Vertragsteile auch für den Fall der nun tatsächlich erfolgten Fortentwicklung des Vertragsverhältnisses vertraglich keine Regelung vorgesehen. Bei der ergänzenden Vertragsauslegung ist im Sinne der vorstehenden Ausführungen anzunehmen, daß die Vertragsteile als redliche und vernünftige Parteien - wenn sie die Rechtsentwicklung vorhergesehen und bedacht hätten - ihr Einverständnis mit dem Wechsel der Person des Mieters und damit einen Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung der Rechtsfolgen des § 12 Abs 3 MRG für den hier in Betracht kommenden Fall nicht vereinbart hätten. Auch eine gesellschaftsrechtliche Betrachtung der hier eingetretenen Veränderungen in der Person des Mieters führt zu dem Ergebnis, daß die mietzinsrechtlich unschädliche Möglichkeit des Wechsels der die Mietrechte ausübenden Personen mit der Beendigung der Personenhandelsgesellschaft, die die Mietrechte anfänglich erworben hat, zu begrenzen ist. Denn einerseits ändert die Übertragung der Mitgliedschaft an einer Personenhandelsgesellschaft an der Identität der Gesellschaft nichts, und kommt es dabei auch nicht zu einer gesonderten Übertragung des von der Gesellschaft betriebenen Unternehmens als Teil des Gesellschaftsvermögens (vgl Koppensteiner, aaO, Rz 16 zu § 124 HGB, Art 7 Nr 9-11 EVHGB). Das Ausscheiden und der Neueintritt von Gesellschaftern aus der bzw in die Gesellschaft stellen daher schon begrifflich keine die Anwendung des § 12 Abs 3 MRG eröffnende Unternehmensübertragung auf eine andere Person dar. Anderseits erfolgt der Übergang des Unternehmens auf den allein verbliebenen Gesellschafter der Personenhandelsgesellschaft - wie bereits dargetan - in Form der Gesamtrechtsnachfolge, die ja nicht als Veräußerung iS des § 12 Abs 3 MRG angesehen werden kann. Die neuerliche Einbringung des auf den allein verbleibenden Gesellschafter übergegangenen Unternehmens in eine andere Gesellschaft hingegen bildet als Erwerb in Form der Einzelrechtsnachfolge eine Veräußerung iS des § 12 Abs 3 MRG. Es ist daher nur folgerichtig, die mit den gesellschaftsrechtlichen Transaktionen verbundenen personellen Veränderungen in der Gesellschaft mietzinsrechtlich anders zu behandeln als die Einbringung des nach dem Erlöschen der als erste Mieterin auftretenden Personenhandelsgesellschaft vom verbleibenden Einzelunternehmer weitergeführten Unternehmens in eine neue Gesellschaft, aber durch nichts begründet, die letztgenannte Unternehmensveräußerung anders zu behandeln als die erstmalige Einbringung eines Unternehmens bzw der damit verbundenen Bestandrechte an den Geschäftsräumlichkeiten durch einen Gesellschafter in eine bürgerliche Erwerbsgesellschaft oder in eine Personenhandelsgesellschaft. Der Oberste Gerichtshof billigt daher die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß die von Lehre und Rechtsprechung bisher

verwendete Formulierung, das mit einer Personenhandelsgesellschaft abgeschlossene Mietverhältnis bleibe "mangels gegenteiliger Vereinbarung" vom Wechsel der Gesellschafter und der Rechtsform derart unberührt, daß als Mieter der jeweilige Unternehmer bzw die jeweiligen Inhaber des Unternehmens anzusehen seien, auf Fälle zu beschränken ist, in welchen eine Gesellschaft überhaupt existent bleibt.

Da das Erstgericht - von einer nicht zu billigenden Rechtsmeinung ausgehend - es unterlassen hat, Feststellungen über die zwischen Viorica M***** einerseits und der ***** W***** Gesellschaft mbH bzw Peter W***** und Michael T***** anderseits getroffenen Vereinbarungen, insbesondere darüber zu treffen, über welche Werte Viorica M***** verfügt hat (lebendes Unternehmen oder bloße Mietrechte), entspricht die vom Rekursgericht verfügte Aufhebung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses und die Rückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht der Sach- und Rechtslage.

Dem Rekurs der Antragsgegnerin konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Kosten wurden nicht verzeichnet.

Anmerkung

E26215

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00053.91.0827.000

Dokumentnummer

JJT_19910827_OGH0002_0050OB00053_9100000_000

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