TE OGH 1987/9/29 20b643/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.09.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Kropfitsch und Dr. Huber als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W***

B*** AG, Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, vertreten

durch Dr. Axel Nepraunik, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) L. & G. M*** (Kommanditgesellschaft), 2.) Kurt M*** Gesellschaft mbH, Geschäftsführer der zweitbeklagten Partei Horst Dieter R***, Hagengasse 21, 1150 Wien, beide vertreten durch DDr. Paul Hopmeier, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 177.412,18 und Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 3. Juni 1987, GZ 41 R 255/87-11, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 17. Februar 1987, GZ 5 C 2553/86-6, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Klägerin ist schuldig, den Beklagten die mit S 17.843,27 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin die Umsatzsteuer von S 1.622,12) binnen 14 Tagen je zur Hälfte zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Das Erstgericht wies das auf Räumung des Betriebsobjektes Collmannngasse 5, Wien 10., gerichtete Begehren und das auf Bezahlung eines rückständigen Mietzinses von S 177.412,18 gerichtete Klagebegehren ab. Es legte folgenden Sachverhalt seiner Entscheidung zugrunde:

Die Klägerin ist Eigentümer des in der Collmannngasse 5, 1100 Wien, gelegene Betriebsareales, das die Erstbeklagte zum Betrieb eines Gerüstbauunternehmens gemietet hat. Die Zweitbeklagte ist Komplementärin der Erstbeklagten. Die Firma L. & G. M*** besteht seit 1973 in Form einer OHG, in die 1977 Kurt M*** als persönlich haftender Gesellschafter eingetreten ist. Diese Firma wurde 1979 in eine KG umgewandelt. 1985 wurde Kurt M*** einziger Kommanditist der Erstbeklagten und alleiniger Gesellschafter der Zweitbeklagten. Am 29. Jänner 1978 trat Kurt M*** sämtliche Kommanditanteile an der KG als auch sämtliche Geschäftsanteile an der Zweitbeklagten an Horst Dieter R*** ab, wovon die Klägerin erstmals im Sommer 1986 Kenntnis erhielt. Aufgrund dieser Veräußerung forderte die Klägerin die Anhebung des Mietzinses von der bisherigen Höhe von S 15.548,35 im Quartal auf S 114.722,30 ab 1. August 1986. Der Klagebetrag von S 177.412,18 ist die Differenz zwischen dem bisher geforderten und den ab August bis November 1986 begehrten Mietzins.

Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, daß kein Fall einer Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 MRG, welche Bestimmung den Vermieter zur Anhebung des Mietzinses auf die angemessene Höhe ermächtigen würde, vorliege. Ein Gesellschafterwechsel in einer Personengesellschaft mag eine Veräußerung im wirtschaftlichen Sinne darstellen; in rechtlicher Hinsicht komme dieser Vorgang einer Veräußerung im Sinne des § 12 Abs 3 MRG nicht gleich, weil nach wie vor dieselbe Gesellschaft Vertragspartner des Vermieters blieb.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,- übersteigt. Es sei davon auszugehen, daß schon vor der Veräußerung im Jänner 1986 nicht eine oder mehrere physische Personen Mieter des Bestandobjektes waren, sondern die Erstbeklagte als Kommanditgesellschaft. Weder die Veräußerung der Kommanditanteile noch ein Wechsel der Personen der Komplementärgesellschaft mbH stelle einen dem § 12 Abs 3 MRG zu unterstellenden Vorgang dar. Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die Revision der Klägerin aus den Anfechtungsgründen des § 503 Abs 1 Z 2 und 4 ZPO mit dem Antrag, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht oder Erstgericht zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen.

Die Beklagten beantragen in der Revisionsbeantwortung der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Klägerin vertritt in der Revision den Standpunkt, daß § 12 Abs 3 MRG auch auf die festgestellte Form des Gesellschafterwechsels der beklagten Kommanditgesellschaft und Gesellschaft mbH anzuwenden sei. Dazu war zu erwägen:

Schon nach der ständigen Rechtsprechung vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes bedurfte es dann, wenn ein Mietvertrag mit einer Gesellschaft abgeschlossen und dieser Mietvertrag nicht gerade auf die Personen der einzelnen Gesellschafter beschränkt wurde, bei einem Wechsel in den Personen der Gesellschafter zum Übergang der Mietrechte auf die neuen Gesellschafter einer neuen Zustimmung des Vermieters nicht, weil diese Zustimmung mangels gegenteiliger Vereinbarung von vornherein durch den Abschluß des Mietvertrages mit der Gesellschaft als erteilt anzusehen ist (MietSlg 31.162/35 mwN;

Würth in Rummel, ABGB, Rz 10 zu §§ 1092 bis 1094; 1 Ob 698/79;

5 Ob 161/86). Diesen Gedankengang führt Schauer, Die Unternehmensübertragung nach § 12 Abs 3 MRG, JBl 1985, 268 fort, indem er hervorhebt, daß § 12 Abs 3 MRG jedenfalls unanwendbar ist, wenn es zu keinem Wechsel in der Person des Vertragspartners kommt. Das ist zB. dann der Fall, wenn - wie hier - eine Gesellschaft Mieter ist und es bloß zu einem Gesellschafterwechsel kommt, dies aber selbst dann, wenn bei einer GmbH der einzige Gesellschafter seinen 100 %-Anteil veräußert. Auch bei einer Personengesellschaft läßt das Ausscheiden, der Neueintritt oder der Wechsel eines Gesellschafters die Identität der Gesellschaft unberührt. Dies gilt auch für den Fall, daß durch die Änderung der Rechtsstellung eines Mietgliedes eine OHG zur KG wird und umgekehrt. Den dargelegten Grundsätzen ist der Oberste Gerichtshof gefolgt. Er hat ausdrücklich ausgesprochen, daß der Wechsel der Gesellschafter und die Änderung der Rechtsform an der Identität der Gesellschaft nichts ändern (5 Ob 161/86).

Soweit die Rechtsmittelwerberin in ihrer Revision zum Ausdruck bringt, daß es nicht gerechtfertigt sei, zwischen Unternehmensveräußerung durch einen Einzelkaufmann und einer Gesellschaft zu differenzieren, ist dem der Oberste Gerichtshof mit dem Argument entgegengetreten, daß derjenige, der einen Mietvertrag mit einer Personalhandelsgesellschaft abschließt, damit rechnen muß, daß die Gesellschaft aufgrund einer Vereinbarung unter den Gesellschaftern auf einen einzigen Gesellschafter übergeht (1 Ob 698/79; Hueck, Das Recht der Offenen Handelsgesellschaft 4 467; Baumbach-Duden, HBG 22 525; Ulmer in Großkomm. HGB 3 II 1, 607, Anm. 42). Er muß auch in Betracht ziehen, daß die Personen der Gesellschafter überhaupt wechseln, unter Umständen durch Eintritt ganz neuer unter Ausscheidung aller bisheriger Gesellschafter (Hueck aaO 399), sodaß mangels anderer Vereinbarung der Parteiwille dahin verstanden werden muß, daß als Vertragspartner nicht bestimmte Personen, sondern der oder die Inhaber des Unternehmens anzusehen sind (1 Ob 698/79 ua).

Die Vorinstanzen gingen somit zutreffend davon aus, daß der festgestellte Veräußerungsvorgang vom 29. Jänner 1986, mit welchem Kurt M*** sämtliche Kommanditanteile an der Kommanditgesellschaft und sämtliche Geschäftsanteile an der Gesellschaft mbH an einen Dritten abtrat, keinen Einfluß auf das vorliegende - mit der Kommanditgesellschaft als

solcher abgeschlossene - Bestandverhältnis hatte, sodaß die Heranziehung des § 12 Abs 3 MRG nicht möglich ist. Die gegenteiligen Ausführungen der Rechtsmittelwerberin sind nicht stichhältig.

Der Revision war somit der Erfolg zu versagen.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E12016

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00643.87.0929.000

Dokumentnummer

JJT_19870929_OGH0002_0020OB00643_8700000_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