jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/6/30 5Ob559/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.06.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Stefan D***, Immobilienverwalter, Wien 10., Columbusgasse 80, vertreten durch Dr. Hans Bichler, Dr. Daniel Charim, Dr. Wolfgang Spitzy, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei G*** Eduard N*** Gesellschaft mbH, Wien 3., Landstraßer Hauptstraße 131/1-3, vertreten durch Dr. Egon Sattler, Rechtsanwalt in Wien, wegen 46.549,12 S samt Anhang und Räumung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 11. Februar 1987, GZ 41 R 730/86-29, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Zwischenurteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25. September 1986, GZ 44 C 70/85-24, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 8.495,85 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 772,35 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die T*** & N*** OHG, die aus den offenen Gesellschaftern Johanna T***, Adolf T*** und Eduard N*** bestand, war Mieterin der Geschäftslokale top.Nr. 1-3 im Haus Wien 3., Landstraßer Hauptstraße 131, dessen Eigentümer seit 1974 der Kläger ist. Im April 1966 schieden Johanna T*** und Adolf T*** aus der OHG aus. Das Unternehmen ging auf Eduard N*** über, der es unter der Firma "G*** Eduard N***" in den vorerwähnten

Geschäftslokalen fortführte. Der Mietzins wurde Eduard N*** vorgeschrieben und von diesem auch im eigenen Namen geleistet. Am 9. Juli 1980 brachte Eduard N*** das von ihm betriebene Einzelunternehmen "G*** Eduard N***" als Ganzes gemäß Art. III Strukturverbesserungsgesetz in die "Eduard N*** GmbH" ein, deren alleiniger Gesellschafter er damals war. Bei dieser Gelegenheit wurde die Firma der GmbH in "G*** Eduard N*** GmbH" geändert. Im September 1984 übertrug Eduard N*** seine Geschäftsanteile an der GmbH auf den nunmehrigen Beklagtenvertreter, Rechtsanwalt Dr. S***. Die GmbH betreibt ihr Unternehmen, an dem Eduard N*** seit September 1984 nicht mehr beteiligt ist und auch nicht mehr mitarbeitet, nach wie vor in den oben genannten Geschäftslokalen. Die den Mietzins, insbesondere dessen jeweilige Erhöhung, betreffende Korrespondenz richtete der Kläger auch nach dem Juli 1980 an Eduard N*** persönlich, und zwar unter dessen Privatadresse. Der Mietzins wurde in diesem Zeitraum von der "G*** Eduard N*** GmbH" gezahlt. Mit Schreiben vom 12. Jänner 1985 forderte der Kläger, der den

Vorgang vom September 1984 dem § 12 Abs. 3 MRG unterstellte, die GmbH auf, für die Geschäftslokale ab Februar 1985 den als angemessen bezeichneten monatlichen Hauptmietzins von 12.000 S zu zahlen. Die GmbH leistete jedoch weiterhin nur den bisherigen Hauptmietzins.

Im gegenständlichen Rechtsstreit begehrt der Kläger die Verurteilung der beklagten GmbH zur Zahlung des infolge Nichtbeachtung seines Schreibens vom 12. Jänner 1985 aufgelaufenen Mietzinsrückstandes von 46.549,12 S samt Anhang sowie - gestützt auf § 1118 Fall 2 ABGB - zur Räumung der Geschäftslokale. Die beklagte Partei beantragt Klageabweisung, weil mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 12 Abs. 3 MRG ein Mietzinsrückstand nicht gegeben sei.

Das Erstgericht sprach mit Zwischenurteil aus, daß der Klageanspruch hinsichtlich des Zahlungsbegehrens dem Grunde nach zu Recht bestehe. Es beurteilte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt rechtlich wie folgt:

Dadurch, daß Eduard N*** das von ihm im Bestandobjekt betriebene Unternehmen im Jahr 1980 als Sacheinlage in die Eduard N*** GmbH eingebracht habe, habe ein Veräußerungsvorgang stattgefunden. Vor dem Inkrafttreten des MRG habe eine Veräußerung des im Bestandobjekt betriebenen Unternehmens eine Spaltung des Mietverhältnisses zur Folge gehabt, sodaß der Veräußerer dem Vermieter gegenüber weiterhin verpflichtet geblieben sei und der Vermieter habe dulden müssen, daß die dem Mieter aus dem Bestandvertrag zustehenden Rechte vom Erwerber des Unternehmens ausgeübt werden. In der bloßen Annahme der Mietzinszahlungen des Unternehmenserwerbers, nämlich der GmbH, durch den Kläger könne ein konkludentes Anerkenntnis der GmbH als Mieterin nicht gelegen sein, habe doch der Kläger seine Mietzinsforderungen immer gegenüber Eduard N*** persönlich geltend gemacht. In dem Zeitpunkt, in dem Eduard N*** seine Geschäftsanteile an der GmbH an den Beklagtenvertreter veräußert habe und aus dem Unternehmen gänzlich ausgeschieden sei - also im September 1984, sohin im Geltungsbereich des MRG -, habe sich die Situation daher so dargestellt, daß nach wie vor Eduard N*** Mieter des gegenständlichen Bestandobjektes gewesen sei, im Rahmen der Spaltung des Mietverhältnisses aber die Benützungsrechte der das Unternehmen betreibenden beklagten GmbH zugekommen seien. Nunmehr vermöge zwar ein bloßer Gesellschafterwechsel im allgemeinen keine Unternehmensveräußerung darzustellen; § 12 Abs. 3 MRG sei insoweit unanwendbar. Jedoch sei in der zu § 19 Abs. 2 Z 10 MG ergangenen Rechtsprechung der Fall, daß ein Mieter von Betriebsräumlichkeiten aus der Gesellschaft, die in diesen Räumen ein Unternehmen betreibt, ausscheidet, dem Fall gleichgehalten worden, daß der Mieter sein in den gemieteten Räumen betriebenes Unternehmen veräußert. Ziel des § 12 Abs. 3 MRG sei es, das Entstehen von gespaltenen Mietverhältnissen zu verhindern. Unter diesem Aspekt spreche nichts dagegen, die schon bisher bestehende Rechtsprechung, die auch im Ausscheiden des Mieters von Betriebsräumlichkeiten aus der Gesellschaft einen Veräußerungsvorgang erblickt habe, auf § 12 Abs. 3 MRG anzuwenden, und zwar insbesondere dann, wenn der bisherige Mieter und alleinige Gesellschafter der das Unternehmen betreibenden GmbH darüber hinaus auch in keiner Weise mehr wirtschaftlich am Unternehmen beteiligt sei oder darin mitarbeite. Daß Eduard N*** im Zeitpunkt der Veräußerung seiner Geschäfsanteile das Unternehmen nicht mehr selbst betrieben habe, sondern daß es von der Eduard N*** GmbH betrieben worden sei, schade nicht. Im Ausscheiden eines Mieters von Bestandräumlichkeiten aus der Gesellschaft, die in diesen Räumen ein Unternehmen betreibe, sei demnach ein Veräußerungsvorgang zu erblicken, der gemäß § 12 Abs. 3 MRG bewirke, daß die Mietrechte auf den Erwerber des Unternehmens übergingen, auch wenn diesem die Benützungsrechte schon vorher im Rahmen des gespaltenen Mietverhältnisses zugestanden seien, sodaß hier nur noch die Verpflichtung zur Bezahlung des Bestandzinses auf den Erwerber übergegangen sei. Der Vermieter sei daher dem Grunde nach berechtigt, von der beklagten Partei die Bezahlung eines für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Hauptmietzinses zu begehren.

Das Berufungsgericht wies das Zahlungs- und Räumungsbegehren des Klägers ab und sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes 300.000 S übersteigt. Es führte aus:

Eine Mietzinsanhebung im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG komme nur dann in Frage, wenn folgende Tatbestandsmerkmale vorlägen:

1.) Hauptmietereigenschaft des Veräußerers, 2.) Qualifikation des Mietobjektes als Geschäftsräumlichkeit, 3.) ein darin betriebenes Unternehmen, 4.) ein nach dem 1. Jänner 1982 geschehener Veräußerungsvorgang, 5.) Weiterführung des Unternehmens durch den Erwerber (vgl. Zingher in ÖJZ 1982, 113). Berücksichtige man nun, daß der Kläger die Anwendung des § 12 Abs. 3 MRG daraus konstruieren wolle, daß Eduard N*** im Jahr 1984 seine Gesellschaftsanteile

an der beklagten Partei zur Gänze an den Beklagtenvertreter abgetreten habe, so fehlten zumindest zwei der eingangs genannten Voraussetzungen, um die Rechtswirkungen des § 12 Abs. 3 MRG hervorzurufen. Es fehlten nämlich einerseits ein Veräußerungsvorgang selbst wie auch die Weiterführung eines Unternehmens durch eine andere Person (Erwerber). Zum ersten liege keine Veräußerung eines Unternehmens durch den Mieter, sondern lediglich eine Abtretung von Gesellschaftsrechten an der beklagten Partei, die wie schon vor 1984 unbestrittenermaßen das Unternehmen im Bestandgegenstand betreibe, vor (vgl. zum Begriff der Veräußerung MGA ABGB31 Entscheidungen 12 bis 21 zu § 1409). Auch könne von einer Weiterführung des Unternehmens durch eine andere Person, durch einen Erwerber, im Jahre 1984 nicht gesprochen werden, weil die beklagte Partei wie schon vor 1984 auch danach das Unternehmen im Mietgegenstand weiter betrieben habe. Daß sich innerhalb der beklagten Partei, einer juristischen Person, ein Gesellschafterwechsel ergeben habe, sei unerheblich. Dem Kläger sei darin beizupflichten, daß § 12 Abs. 3 MRG in den Fällen des bloßen Gesellschafterwechsels, auch in den Fällen der Veräußerung der Gesellschaftsanteile an einer GmbH, keine Anwendung finde. Daran vermöge auch nichts zu ändern, daß wirtschaftlich gesehen die Übertragung des Unternehmens erst dadurch geschehen sei, daß Eduard N*** als alleiniger Gesellschafter der beklagten Partei seinen Geschäftsanteil zur Gänze dem Beklagtenvertreter veräußert habe und in der Folge in keiner Weise mehr bei der beklagten Partei tätig gewesen sei. Es könne zur Auslegung des Begriffes der Veräußerung des vom Hauptmieter im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG nicht die zum Kündigungsgrund des § 19 Abs. 2 Z 10 MG ergangene Rechtsprechung herangezogen werden. Gehe man nun davon aus, daß in Ansehung des mehrfach erwähnten Vorganges im Jahre 1984 nicht alle Tatbestandsmerkmale für die Anwendung des § 12 Abs. 3 MRG vorlägen, und lege man weiters zugrunde, daß durch die Einbringung des von Eduard N*** im Bestandobjekt betriebenen Unternehmens im Jahre 1980 als Sacheinlage in die gegründete Kapitalgesellschaft, nämlich die beklagte Partei, ein Veräußerungsvorgang stattgefunden habe, so sei es im Geltungsbereich des Mietengesetzes zu einer Spaltung des Mietverhältnisses gekommen. Der Übernehmer des Unternehmens erwerbe zwar die Benützungsrechte des Bestandnehmers, dieser bleibe aber weiterhin seinem Bestandgeber für dessen Ansprüche aus dem Bestandvertrag verpflichtet. Das bedeute, daß im Falle einer Verneinung der Anwendungsmöglichkeit des § 12 Abs. 3 MRG für den im Jahre 1984 stattgefundenen Vorgang die nunmehr beklagte Partei nicht Vertragspartner des Bestandgebers sei. Dies habe aber zur Folge, daß die Passivlegitimation der beklagten Partei nicht gegeben sei. Es könne nicht gesagt werden, daß der Kläger die beklagte Partei dadurch, daß er sie aufgrund seiner Rechtsmeinung nunmehr als Mieterin klageweise in Anspruch nehme, als Mieterin akzeptiert hätte, weil ohne Hinzukommen weiterer Umstände irgendwelche stillschweigenden Erklärungen im Sinne des § 863 ABGB daraus nicht abzuleiten seien (vgl. MietSlg. 34.233).

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf den Revisionsgrund des§ 503 Abs. 1 Z 4 ZPO gestützte Revision des Klägers mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Klage abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die beklagte Partei beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen und führt der Erwerber das erworbene Unternehmen im Mietgegenstand weiter, so gehen gemäß § 12 Abs. 3 MRG die Hauptmietrechte am Mietgegenstand und die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses auf den Erwerber des Unternehmens über. Die Vorschrift des § 12 Abs. 3 MRG gilt auch für Mietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten des MRG begründet wurden, sofern die Unternehmensveräußerung nach dem Inkrafttreten des MRG stattgefunden hat, während derartige Rechtsvorgänge vor dem genannten Zeitpunkt nach der alten Rechtslage zu beurteilen sind (MietSlg. 35.303/14 und 23, MietSlg. 36.279/12, 37.278; 1 Ob 550/86, 5 Ob 161/86; vgl. auch Fenyves in Korinek-Krejci, HBzMRG 319 und 325, insbesondere Fußnote 259).

Im vorliegenden Fall ist dadurch, daß der Hauptmieter Eduard N*** im Juli 1980 sein im Bestandobjekt betriebenes Unternehmen gemäß Art. III Strukturverbesserungsgesetz als Sacheinlage in die GmbH eingebracht hat, welcher Vorgang, hätte er nach dem Inkrafttreten des MRG stattgefunden, eine Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG gewesen wäre (Schauer in JBl. 1985, 268 mwN; Gabler in ImmZ 1986, 168; Würth in Rummel, ABGB, Rz 8 zu § 12 MRG; zur Qualifikation der Einbringung eines Unternehmens als Sacheinlage nach Art. IIII Strukturverbesserungsgesetz als Einzelrechtsnachfolge siehe ferner Kastner, Grundriß des österreichischen Gesellschaftsrechtes4, 273 und Nowotny in GesRZ 1986, 18; ebenso zur Einbringung eines Unternehmens samt den

dazu gehörigen Mietrechten am Geschäftslokal als Sacheinlage in eine Kommanditgesellschaft 5 Ob 19/86), ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden, weil der Kläger, wie sein Verhalten zeigt (Abwicklung der den Mietzins betreffenden Korrespondenz weiterhin mit Eduard N*** persönlich), die GmbH nicht als Hauptmieterin anerkannt hat. Das haben beide Vorinstanzen richtig erkannt. Dadurch, daß der Hauptmieter Eduard N*** im September 1984 sämtliche Geschäftsanteile an der GmbH, die sein ehemaliges Unternehmen in seinem Bestandobjekt weiterführte, dem Beklagtenvertreter übertrug, wurde ein Unternehmensveräußerungstatbestand im Sinne des § 12 Abs. 3 MRG nicht verwirklicht. Eduard N*** veräußerte nicht ein von ihm im Mietgegenstand betriebenes Unternehmen, sondern die Geschäftsanteile an der das Unternehmen betreibenden GmbH, an deren Identität sich dadurch, daß sämtliche Geschäftsanteile von Eduard N*** an einen Dritten übertragen wurden, nichts änderte (Schauer aaO; Gabler aaO 167; ebenso zum Gesellschafterwechsel bei einer Personengesellschaft 5 Ob 161/86). Selbst wenn man so wie der Kläger den über 100 % der Geschäftsanteile an einer GmbH verfügenden Gesellschafter mit der Gesellschaft gleichsetzen wollte, könnte die Übertragung der Geschäftsanteile von Eduard N*** auf den Beklagtenvertreter nicht dazu führen, daß zufolge § 12 Abs. 3 MRG die Gesellschaft anstelle des Eduard N*** Hauptmieterin des Bestandobjektes geworden wäre. Die Auffassung des Erstgerichtes, dieses Ergebnis könne durch eine entsprechende Anwendung der zu § 19 Abs. 2 Z 10 MG entwickelten Rechtsprechung erzielt werden, wonach weder die Einbringung eines Unternehmens samt Mietrechten in eine Gesellschaft noch die Einbringung von Mietrechten in eine Gesellschaft, an welcher der Mieter beteiligt ist (jedenfalls dann, wenn er selbst mitarbeitet und auf diese Weise am Unternehmen wirtschaftlich interessiert ist), diesen Kündigungsgrund herstellt (siehe Würth aaO Rz 23 zu § 30 MRG), ist schon vom Berufungsgericht zutreffend abgelehnt worden. Bei Mietvertragsabschluß mit einer Handelsgesellschaft mußte der Vermieter bereits nach der Rechtsprechung zur Rechtslage vor dem MRG einen Gesellschafterwechsel hinnehmen (vgl. Nowotny aaO 19 bei und in Fußnote 21).

Da der Klageabweisung durch das Berufungsgericht somit kein Rechtsirrtum anhaftet, war der Revision ein Erfolg zu versagen. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E11406

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00559.87.0630.000

Dokumentnummer

JJT_19870630_OGH0002_0050OB00559_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