

TE OGH 2010/1/19 50b236/09f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.01.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin J***** KG, *****, vertreten durch Dr. Stefan Stoiber, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Mag. Eva P*****, vertreten durch Mag. Michael Stanzl, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. August 2009, GZ 38 R 21/09h-34, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 24. November 2008, GZ 12 Msch 18/07m-30, bestätigt wurde, den

S a c h b e s c h l u s s

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin die mit 371,52 EUR (darin 61,92 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin der Liegenschaft *****. Die Antragstellerin betreibt in diesem Haus auf top Nr 11 ein Dental-Labor.

Nachdem sein Vater als Mieter der top Nr 11 im Zeitraum von 1925 bis 1959 eine Ordination als Dentist betrieben hatte, mietete Josef V***** per 1. 6. 1964 das Objekt top Nr 11 als Wohnung und Dental-Labor an. Der Mietzins wurde auf Grundlage des Jahresfriedenszinses mit 145 S monatlich vereinbart. Die Vermietung des Objekts erfolgte als „Wohnung und Labor“.

Nach Durchführung umfangreicher Adaptionsarbeiten betrieb Josef V***** im Objekt ein Dental-Labor.

Im Jahr 1976 gründete Josef V***** gemeinsam mit seiner Ehegattin Elisabeth V***** die Antragstellerin. Das zuvor von ihm als Einzelunternehmen geführte Unternehmen brachte Josef V***** in die KG ein. Er wurde einziger Komplementär, Elisabeth V***** einzige Kommanditistin. Die Antragstellerin wurde am 13. 8. 1976 ins Handelsregister eingetragen. Eine Verständigung der Bestandgeberin erfolgte nicht.

Aus pensionsrechtlichen Gründen änderten Josef und Elisabeth V***** mit Wirksamkeit vom 30. 6. 2000 über Anraten ihres Steuerberaters ihre gesellschaftsrechtlichen Positionen dahin, dass Elisabeth V***** als alleinige Komplementärin und Josef V***** als Kommanditist der Antragstellerin ins Firmenbuch eingetragen wurden.

Wie auch davor wurde das Unternehmen von beiden gemeinsam geführt, unternehmerische Entscheidungen traf das Ehepaar nach wie vor gemeinsam.

Die gesellschaftsrechtliche Veränderung wurde der Bestandgeberin nicht bekannt gegeben und war auch nach außen hin nicht erkennbar.

Erst durch Anfrage eines Nachfolgeinteressenten Anfang des Jahres 2007 erlangte der Hausverwalter der Antragsgegnerin Kenntnis von der Existenz der Antragstellerin.

Mit Schreiben vom 23. 2. 2007 forderte daraufhin der Hausverwalter der Antragsgegnerin die Antragstellerin auf, Unterlagen über die gesellschaftsrechtliche Änderung des Jahres 2000 vorzulegen und erklärte mit Schreiben vom 14. 3. 2007 der Antragstellerin gegenüber, den Mietzins mit Stichtag vom 1. 7. 2000 auf monatlich 500 EUR wertgesichert anzuheben. Inklusive Verzugszinsen begehrte die Antragsgegnerin am 22. 3. 2007 von der Antragstellerin einen Nachzahlungsbetrag von 44.383,35 EUR.

Der angemessene monatliche Nettohauptmietzins für das Objekt top Nr 11 im Haus ***** in ***** betrug zum Stichtag 30. 6. 2000 413,28 EUR.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt die Antragstellerin festzustellen, dass eine Berechtigung der Antragsgegnerin auf Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 12a MRG betreffend das Objekt ***** nicht bestehe. Seit Gründung der Antragstellerin im Jahr 1976 in Form der Einbringung des bis dahin bestehenden Einzelunternehmens des Josef V***** in die KG sei der Antragstellerin der Mietzins vorgeschrieben worden, dies auch unter Anwendung eines 20%igen Umsatzsteuersatzes. Die gesellschaftsrechtliche Veränderung in der Antragstellerin per 30. 6. 2000 sei über Anraten des Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters des Ehepaars V***** zustande gekommen. Von Beginn an seien die Ehegatten immer die einzigen Gesellschafter der Antragstellerin gewesen. Der einzige Grund für die im Jahr 2000 vorgenommene Änderung der Gesellschafterpositionen sei sozialversicherungsrechtlicher Natur gewesen. Der wirtschaftliche Einfluss beider Ehegatten sei unverändert geblieben.

Die Anhebung des Hauptmietzinses nach § 12a MRG sei daher nicht gerechtfertigt. Überdies sei das Anhebungsbegehren auf Vermieterseite verfristet.

Die Antragsgegnerin bestreitet das Begehren und brachte vor, die Auswechslung des einzigen Komplementärs einer KG sei nach ständiger Judikatur eine wesentliche gesellschaftsrechtliche Änderung, die zur Anhebung berechtige. Auf Absprachen im Innenverhältnis komme es nicht an. Unter Zugrundelegung der Entstehung eines gespaltenen Mietverhältnisses im Jahr 1976 sei dieses durch die gesellschaftsrechtliche Änderung im Jahr 2000 insofern saniert worden, als nach ständiger Judikatur in einem solchen Fall § 12 Abs 3 MRG bzw § 12a MRG analog anzuwenden sei. Das berechtige zur Anhebung auf den angemessenen Hauptmietzins.

Das Erstgericht stellte fest, dass eine Berechtigung der Antragsgegnerin auf Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 12a MRG nicht besteht. In rechtlicher Hinsicht beurteilte es den wiedergegebenen Sachverhalt dahin, dass durch Gründung der Antragstellerin und Einbringung des Einzelunternehmens des Mieters Josef V***** in dieses als Sacheinlage ein sogenanntes „gespaltenes“ Mietverhältnis entstanden sei. Eine Vereinbarung dahin, dass die Mietrechte auf die Antragstellerin übergehen sollten, sei nicht getroffen worden, die Antragsgegnerin sei von der Gründung der Antragstellerin nicht einmal informiert worden.

Dieses gespaltenes Mietverhältnis bestehe nach wie vor fort, als Hauptmieter des Objekts top Nr 11 sei nach wie vor Josef V***** anzusehen.

Die im Jahr 2000 vorgenommene gesellschaftsrechtliche Änderung habe keinen Machtwechsel innerhalb der Antragstellerin bewirkt. Das Erstgericht stellte dabei in den Vordergrund, dass das Unternehmen unabhängig von dieser gesellschaftsrechtlichen Änderung immer von den Ehegatten V***** gemeinsam geführt worden sei und unternehmerische Entscheidungen seit 1976 wie auch nach den Veränderungen im Jahr 2000 immer gemeinsam getroffen worden seien. Interne Absprachen von Gesellschaftern könnten nur insofern von Bedeutung sein, als sie im Sinn des § 12a Abs 3 letzter Satz MRG der Umgehung der Rechtsfolgen dieser Gesetzesstelle dienten. Dafür bestünden im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte, weil erwiesen sei, dass der Tausch der Gesellschafterrollen ausschließlich

zur Verbesserung der sozialversicherungsrechtlichen Stellung von Elisabeth V***** durchgeführt worden sei.

Es sei also kein Anhebungstatbestand im Sinn des § 12a Abs 3 MRG verwirklicht, der die Antragsgegnerin zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtige.

Dem dagegen von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Das Rekursgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass bereits vor Inkrafttreten des MRG, nämlich im Jahr 1976, durch Gründung der Antragstellerin und Einbringung des Einzelunternehmens des Mieters in die KG als Sacheinlage ein gespaltenes Mietverhältnis entstanden sei.

Vor Inkrafttreten des 3. WÄG und damit des § 46a Abs 5 MRG sei nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung § 12 Abs 3 MRG aF analog auch auf Unternehmensveräußerungen im Rahmen gespaltenen Mietverhältnisse angewendet worden. Wenn ein Unternehmer, der selbst keine Mietrechte erlangt habe, das von ihm vor dem 1. 1. 1982 erworbene Unternehmen nach diesem Zeitpunkt weiter veräußere, sei seine Stellung trotz des Fehlens einer unmittelbaren Vertragsbindung an den Vermieter bei der Weiterveräußerung dem Tatbestand des § 12 Abs 3 MRG ähnlich. Auch der „gespaltene“ Mieter übertrage mit der Veräußerung seines Unternehmens ohne Zustimmung des Vermieters endgültig Benutzungsrechte an den Geschäftsräumen, in denen das Unternehmen geführt werde, an den Unternehmenserwerber. Mit einer analogen Anwendung dieser Bestimmung werde dem gesetzpolitischen Anliegen des § 12 Abs 3 MRG entsprochen, das Entstehen gespaltenen Schuldverhältnisse zu vermeiden.

Mit Inkrafttreten des § 46a Abs 5 MRG sei die Möglichkeit zur Sanierung gespaltenen Schuldverhältnisse eröffnet worden. Diese Bestimmung biete dem Vermieter die Möglichkeit der schrittweisen Anhebung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für Geschäftsräume nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag innerhalb von 15 Jahren, wenn mit dem Anhebungsbegehren der Erwerber des Unternehmens als neuer Hauptmieter anerkannt werde.

Es sei daher zweifelhaft, ob nach dem 1. 3. 1994 noch eine analoge Anwendung des § 12a MRG in Fortschreibung der Judikatur zu § 12 Abs 3 MRG aF in Betracht komme. Die Erweiterung und Modifizierung der Bestimmung des § 12 Abs 3 MRG durch § 12a Abs 3 und 4 MRG und die gleichzeitige Neuschaffung der Bestimmung des § 46a Abs 5 MRG lasse darauf schließen, dass der Gesetzgeber Sachverhalte wie den vorliegenden der neu geschaffenen Bestimmung des § 46a Abs 5 MRG habe unterstellen wollen.

In diesem Sinn sei bereits in der Entscheidung 1 Ob 270/02s ausgesprochen worden, dass nach der Zielsetzung des MRG nur die Entstehung neuer gespaltenen Mietverhältnisse verhindert werden sollte, die Bereinigung bereits vor 1982 durch Unternehmensveräußerungen entstandener gespaltenen Bestandverhältnisse hingegen nur im Weg des § 46a Abs 5 MRG möglich sei. Eine Unternehmensveräußerung bei einem bestehenden gespaltenen Mietverhältnis führe hingegen nicht dazu, dass der Erwerber in das gespaltenen Mietverhältnis eintrete.

Eine analoge Anwendung des § 12 Abs 3 MRG aF komme für eine im Jahr 2000 stattgefundenen gesellschaftsrechtliche Änderung nicht in Betracht.

Insgesamt komme es daher nicht darauf an, ob durch den Tausch der Stellung als Komplementär und Kommanditist im vorliegenden Fall eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten erfolgt sei.

Das Rekursgericht verneinte damit ein Anhebungsrecht der Antragsgegnerin gestützt auf den Tatbestand des § 12a Abs 1 und 3 MRG.

Die Legitimation der Antragstellerin zur Führung des gegenständlichen Verfahrens ergebe sich daraus, dass sie von der Antragsgegnerin unwidersprochen die Behauptung aufgestellt habe, sie sei Mieterin des verfahrensgegenständlichen Objekts.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil das Rekursgericht in der entscheidungswesentlichen Rechtsfrage höchstgerichtlicher Judikatur (1 Ob 270/02f) gefolgt sei.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer Ab- bzw Zurückweisung des verfahrenseinleitenden Antrags samt Feststellung, dass die von ihr rückwirkend ab Juli 2000 vorgeschriebenen Hauptmietzinse im Ausmaß von monatlich netto 413,28 EUR wertgesichert rechtmäßig vorgeschrieben worden seien.

Hilfsweise wird eine Aufhebung beantragt.

Die Antragstellerin hat nach Freistellung eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet und darin beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventuelle ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin erweist sich als zulässig, weil zur hier maßgeblichen Frage analoger Anwendbarkeit des § 12a Abs 1 und 3 MRG bei gespaltenen Hauptmietverhältnissen nach Inkrafttreten des § 46a Abs 5 MRG noch keine ausreichende höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliegt.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist aber nicht berechtigt.

Nach ständiger Rechtsprechung führt die Einbringung eines Einzelunternehmens in eine Personengesellschaft (KG oder OHG, nunmehr OG) zur Einzelrechtsnachfolge der Gesellschaft in alle zum Unternehmen gehörigen Rechte. Nach derzeitiger Rechtslage kommt es diesfalls gemäß § 12a Abs 1 MRG und davor gemäß § 12 Abs 3 MRG zum Eintritt in das mit dem Unternehmensinhaber bestehende Mietverhältnis (vgl 5 Ob 381/97h mwN). Vor Inkrafttreten des MRG entstand mangels Zustimmung des Vermieters diesfalls ein gespaltenes Mietverhältnis (vgl MietSlg 39/50; MietSlg 47.124; 5 Ob 381/97h). Zutreffend sind die Vorinstanzen davon ausgegangen, dass der Einbringungsvorgang im Jahr 1976, wobei das vorher vom Mieter als Einzelunternehmer betriebene zahntechnische Labor als Sacheinlage in die Antragstellerin eingebracht wurde, ein sogenanntes „gespaltenes Mietverhältnis“ entstehen ließ.

Zwischen einer KG und ihren Gesellschaftern besteht keine Identität (EvBl 1996/150).

Ihre noch im Antrag aufgestellte Behauptung, die Antragsgegnerin habe seit Gründung der KG im Jahr 1976 dieser den Hauptmietzins vorgeschrieben, fand keinen Eingang in die erstgerichtlichen Feststellungen.

Bei Änderung des Gesellschaftsvertrags im Jahr 2000 lag daher nach wie vor ein gespaltenes Hauptmietverhältnis vor. Die Hauptmietrechte des Josef V***** wurden von der KG im Rahmen des eingebrachten Unternehmens ausgeübt.

Eine ausdrückliche Erklärung der Antragsgegnerin, im Sinn des § 46a Abs 5 MRG in Zusammenhalt mit einem Begehren auf schrittweise Anhebung des Hauptmietzinses die Antragstellerin als Hauptmieterin anzuerkennen, liegt nicht vor.

Entgegen der Ansicht des Erstgerichts entspricht es ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die Auswechslung des einzigen Komplementärs einer KG eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinn eines Machtwechsels nach § 12a Abs 3 MRG bewirkt (vgl wobl 1998/113; 5 Ob 244/04z mwN; RIS-Justiz RS0108809; RS0108984), ohne dass es auf interne Absprachen ankäme (vgl 7 Ob 169/97x = SZ 70/216; 5 Ob 434/97b = wobl 1998/114; 5 Ob 323/98f = wbl 1999/58 [Hausmann] ua).

Durch die Änderung der gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse im Jahr 2000 wäre - unter der Voraussetzung der Mietereigenschaft der KG - nach § 12a Abs 3 MRG ein Mietzinsanhebungsrecht bewirkt worden.

Im Geltungsbereich des § 12 Abs 3 MRG aF, also für Veräußerungsvorgänge vor dem 1. 3. 1994, wurde in mehreren höchstgerichtlichen Entscheidungen die Ansicht vertreten, dass wegen der Ähnlichkeit der der Regelung des § 12 Abs 3 MRG zugrundeliegenden Problematik mit dem Fall der Veräußerung eines Unternehmens im Rahmen eines gespaltenen Mietverhältnisses, eine analoge Anwendung dieser Bestimmung mit ihren Rechtsfolgen angebracht sei. Wer aufgrund eines Veräußerungsgeschäfts ein in gemieteten Geschäftsräumlichkeiten betriebenes Unternehmen zur Weiterführung übernehme, trete dadurch in die Vertragsstellung des Hauptmieters ein, wenn das Hauptmietrecht als Unternehmensbestandteil von der Veräußerung mitumfasst war (6 Ob 624/86 = wobl 1988, 21 [zust Würth]; 7 Ob 520/89; 3 Ob 108/99z). Die von der Rechtsprechung jahrzehntelang vorgenommene teleologische Reduktion des Kündigungsgrundes des § 19 Abs 2 Z 10 MG zum Schutz von Geschäftsraummieten im Rahmen gespaltenen Mietverhältnisse habe es zwar vermocht, die bestehenden Vertragsverhältnisse als rechtliche Grundlage für die Fortführung des in den Mieträumen betriebenen Unternehmens durch dessen Erwerber aufrecht zu erhalten, nicht aber die Rechtsverhältnisse auch sinnvoll und auch gegen den Willen des Vermieters an die durch die Unternehmensveräußerung veränderten Gegebenheiten anzupassen. Um die auf Dauer als inpraktikabel erkannten Folgerungen aus einer sogenannten Spaltung des Mietverhältnisses zu vermeiden, habe sich der Gesetzgeber zur gesetzlichen Vertragsübernahme auf Mieterseite durch den Unternehmenserwerber entschieden. Einen solchen Eingriff in die privatautonome Gestaltung von Raummieten habe der Gesetzgeber sachlich aber nur dort als gerechtfertigt anerkannt, wo das mietvertragliche Nutzungsrecht des Unternehmers an den dem Unternehmen

gewidmeten Räumlichkeiten kraft sondergesetzlichen Schutzes als relativ rechtsbeständiger Unternehmensbestandteil angesehen werden konnte, also nur bei Vorliegen einer Hauptmiete. Nur dieser Fall sei ausdrücklich in § 12 Abs 3 MRG geregelt. Ein dem gleichzuhaltender Tatbestand sei aber auch erfüllt, wenn ein Hauptmieter von Geschäftsräumlichkeiten vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes sein im Mietgegenstand betriebenes Unternehmen in Erfüllung eines Veräußerungsgeschäfts einem Erwerber samt allen Befugnissen aus der Geschäftsraummieta übertrug, nach der damaligen Rechtslage gegenüber dem Vermieter aber Mieter blieb, woran auch durch das Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes mangels Anordnung einer Rückwirkung nichts geändert wurde und der Erwerber nun seinerseits das Unternehmen und mit diesem als Bestandteil auch die mietrechtlichen Befugnisse zur Fortführung weiter veräußere.

Diese in der dargestellten Judikatur als Begründung für die Analogie herangezogenen Argumente haben aber durch das Inkrafttreten des 3. WÄG und die damit in § 46a Abs 5 MRG ausdrücklich vorgesehene Möglichkeit des Vermieters, gespaltene Mietverhältnisse unter schrittweiser Heranführung an den angemessenen Hauptmietzins zu beseitigen, ihr Gewicht verloren. Zum einen muss der Vermieter nicht mehr einen endlosen Bestand gespaltener Mietverhältnisse hinnehmen, sondern kann den, der das im Bestandsobjekt betriebene Unternehmen führt und die Mietrechte nutzt, durch Anerkennung als Hauptmieter zu seinem Vertragspartner machen. Zum anderen muss er nicht tatenlos die Ausnützung eines günstigen Mietzinses hinnehmen, sondern kann den Hauptmietzins - zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des im Objekt betriebenen Unternehmens allerdings nur schrittweise - an jenen Mietzins heranführen, der ihm bei freier Verfügbarkeit über das Objekt zustünde. Mit dieser ausgewogenen - sowohl die Interessen des Vermieters als auch jene des Unternehmensbetreibers berücksichtigenden - Regelung hat der Gesetzgeber eine praktikable Möglichkeit geschaffen, die rechtlich und wirtschaftlich unerwünschte Spaltung von Mietrechten zu beseitigen, ohne dass dazu die Zustimmung des bisherigen Hauptmieters oder des Unternehmensbetreibers erforderlich wäre.

Dass daneben vom Gesetzgeber kein Bedarf gesehen wurde, eine sofortige Anhebung des Hauptmietzinses auf den nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag zu ermöglichen, lässt sich der Gesamtkonzeption des § 46a Abs 2 bis 5 MRG entnehmen, in welchen Fällen bei bestimmten Voraussetzungen zum Schutz des Geschäftslokalmieters nur eine schrittweise Mietzinsanhebung vorgesehen ist. Vergleichbar ist hier vor allem der Tatbestand des § 46a Abs 4 MRG, wo trotz eines nach § 12a Abs 3 MRG zu beurteilenden Sachverhalts unter verschiedenen anderen Voraussetzungen nur eine schrittweise Anhebung zulässig ist.

Dass seit Inkrafttreten des 3. WÄG eine Sanierung gespaltener Mietverhältnisse nur noch im Weg des § 46a Abs 5 MRG möglich ist, wurde, wenn auch ohne Auseinandersetzung mit der in Analogie zu § 12 Abs 3 MRG aF ergangenen Judikatur (zusammengefasst in RIS-Justiz RS0070155), zugrundegelegt.

Diesem Ergebnis schließt sich der erkennende Senat aus den obigen Gründen an.

In prozessualer Hinsicht ist noch hinzuzufügen, dass die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG nach ständiger Rechtsprechung nach dem Sachantrag und den dazu angeführten Behauptungen zu beurteilen ist (vgl. RIS-Justiz RS0070148 [T2]). Zu Recht hat daher die Antragstellerin, der von der Antragsgegnerin als vermeintlicher Mieterin ein Anhebungsbegehren nach § 12a Abs 3 MRG übermittelt wurde, den außerstreitigen Rechtsweg nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG beschritten.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG.

Textnummer

E93183

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:00500B00236.09F.0119.000

Im RIS seit

18.02.2010

Zuletzt aktualisiert am

27.04.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at