



Neue Rechtsprechung zur entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mietergesellschaft (§ 12a Abs 3 MRG)

Der OGH hatte sich neulich wieder mit dem im Vollenwendungsbereich des MRG geltenden Mietzinsanhebungstatbestand des § 12a Abs 3 MRG (= entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mietergesellschaft) auseinanderzusetzen (1 Ob 73/10g). Dabei stellte er fest, dass die Anzeigepflicht des Mieters dann vorliegt, wenn sich die entscheidende gesellschaftsrechtliche Änderung tatsächlich ereignet hat – eine „Vorausanzeige“ bei noch nicht völlig sicheren Änderungen ist nicht ausreichend.

Sachverhalt

Hauptthema des Verfahrens vor dem OGH war, ob bereits ein - im Jahr 2000 der Vermieterin bekannt gegebenes – Ausscheiden eines Kommanditisten aus der mietenden GmbH & Co KG einen Machtwechsel im Sinne des § 12a Abs 3 MRG bewirkte oder erst die Erhöhung des Geschäftsanteils eines Gesellschafters der Komplementär-GmbH und Kommanditisten von 50 % auf 66,67 %, und ob damit das Zinsanhebungsbegehren der Vermieterin verfristet oder aber die auf eine Verletzung der Anzeigepflicht gestützte Schadenersatzforderung gerechtfertigt ist.

Allgemeine Rechtliche Beurteilung des OGH

Voraussetzung für eine Anhebung des Hauptmietzinses nach § 12a Abs 3 MRG ist eine Änderung der Einflussmöglichkeit innerhalb der betroffenen Mietergesellschaft, die kumulativ sowohl für den rechtlichen als auch für den wirtschaftlichen Bereich gegeben sein muss. Ein derartiger Machtwechsel in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht wird grundsätzlich dann bejaht, wenn es zum „Kippen der Mehrheitsverhältnisse“ gekommen ist. Bei einer Kommanditgesellschaft wird eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten schon dann angenommen, wenn der persönlich haftende Gesellschafter ausgetauscht wird oder sich die Beteiligungsverhältnisse bei den kraft Gesetzes geschäftsführungsbefugten Komplementären entscheidend verschieben. Das beruht auf der Überlegung, dass bei den Personengesellschaften des Handelsrechts der persönlich haftende Gesellschafter wegen des Grundsatzes der Einzelgeschäftsführungsbefugnis auf die Geschäftstätigkeit im gesetzestypischen Fall immer einen bestimmenden Einfluss ausübt. Eine Änderung bei den Kommanditisten bewirkt

aber keinen Machtwechsel (5 Ob 257/07s).

Die Anzeige der entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten muss sich grundsätzlich auf den anspruchrelevanten Tatbestand beziehen, um die Rechtsfolge der (für die Mietzinsanhebung durch den Vermieter vorgesehenen) sechsmonatigen Präklusivfrist (§ 12a Abs 2 Satz 1 MRG) auszulösen. Nur bei einer völlig sicheren zukünftigen Änderung der Einflussmöglichkeit lässt die Judikatur eine „Vorausanzeige“ genügen und verzichtet auf eine weitere Anzeige (5 Ob 234/04d).

Ein (gemeinsamer) Irrtum der Parteien des Mietvertrags (über das vermeintliche Vorliegen eines Anhebungstatbestands) kann nicht das Recht der Vermieterin auf Anhebung des Hauptmietzinses auslösen.

Es handelt sich bei der Anzeigepflicht um eine – gesetzlich als Schutzgesetz zugunsten des Vermieters (4 Ob 220/08v) normierte – aus dem bestehenden Bestandvertrag abgeleitete Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter anhebungsrelevante Tatbestände mitzuteilen. Verletzt der Mieter diese Pflicht, hat er nach § 1298 ABGB nachzuweisen, dass ihn daran kein Verschulden trifft.

Beurteilung des konkreten Sachverhalts durch den OGH

Richtig ist zwar, dass bei der Mietergesellschaft die drei Kommanditisten mit den drei Gesellschaftern der Komplementär-GmbH ident waren und ihr jeweiliger Anteil an der GmbH & Co KG dem Geschäftsanteil an der GmbH entsprach. Diese Gleichschaltung sollte durch die Gesellschaftsverträge insoweit garantiert werden, als diese den Übergang von Geschäftsanteilen an der GmbH nur im Fall des Übergangs der Gesellschaftsanteile an der GmbH & Co KG im gleichen Verhältnis zuließen und (umgekehrt) einen Kommanditisten im Fall seines Ausscheidens aus der GmbH & Co KG oder deren Kündigung zur Übertragung auch seines Geschäftsanteils (an der Komplementär-GmbH) an die Erwerber des Kommanditgesellschaftsanteils im gleichen Verhältnis verpflichteten. Dementsprechend hat der Kommanditist, der die KG als Personengesellschaft zum 31. März 2000 aufkündigte, auch angekündigt, seiner Verpflichtung, den Geschäftsanteil an der Komplementär-GmbH an die beiden verbleibenden Kommanditisten oder an einen von diesen namhaft gemachten Dritten abzutreten, zu entsprechen.

Damit war aber zum Zeitpunkt der Kündigung noch keinesfalls völlig klar, dass sich der 50%ige Anteil einer verbleibenden Gesellschafterin an der GmbH erhöhen und dies zu einem Kippen der Mehrheitsverhältnisse führen würde: Die gesellschaftsvertraglichen Regelungen sehen eindeutig auch die Übertragung von Geschäftsanteilen an dritte Personen im Falle des Ausscheidens eines Kommanditisten oder der Kündigung der Personengesellschaft durch einen Kommanditisten vor. Wird aber im letzteren Fall der Geschäftsanteil des kündigenden Kommanditisten an der Komplementär-GmbH an einen Dritten übertragen, schließt der in den Gesellschaftsverträgen vorgeschriebene „Gleichklang“ ein endgültiges Anwachsen des Kommanditanteils des ausscheidenden Kommanditisten zu Gunsten der verbleibenden Gesellschafter der GmbH & Co KG aus.

Auch wenn – irrtümlich – die Beteiligten der Meinung gewesen sein sollten, der Anhebungstatbestand sei bereits durch die Kündigung des Kommanditisten verwirklicht, muss eine weitere Untätigkeit der Vermieterin nicht zwingend

einen konkludenten Verzicht auf jene Anzeigepflicht bedeuten, die letztlich erst durch den tatsächlich relevanten, der Vermieterin nicht mehr bekannt gegebenen Machtwechsel ausgelöst wurde. Diese Auffassung würde nämlich eindeutig die Möglichkeit des Vermieters, endgültig zu entscheiden, welcher Vorgang in einer Gesellschaft eine Anhebung des Hauptmietzinses rechtfertigt, beeinträchtigen.

Der hier zu beurteilende Schaden (bezüglich dessen der Vermieterin letztlich ein Ersatzanspruch zuerkannt wurde) besteht darin, dass die Vermieterin an der rechtzeitigen Geltendmachung des erhöhten Mietzinses verhindert war und jene Mietzinse, die früher als drei Jahre vor Einbringung der Klage aufgelaufen sind, verjährt sind.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at