

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller C***** M***** und M***** M*****-D*****, beide *****, beide vertreten durch Kronberger Rechtsanwälte Gesellschaft m.b.H. in Wien, gegen die Antragsgegnerin C***** GmbH, FN *****, vertreten durch Backhausen Rechtsanwalts GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a Abs 3 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Februar 2012, GZ 38 R 327/11m-15, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

B e g r ü n d u n g :

1. Zur Anwendung des § 12a Abs 3 MRG wird nach herrschender Ansicht die sogenannte Machtwechseltheorie vertreten; so wurde etwa entschieden, dass von einer „entscheidenden“ Änderung in der Rechtsprechung erst dann gesprochen werden könne, wenn es zu einem Kippen des Mehrheitsverhältnisses gekommen sei. Jede andere Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft (juristischen Person) bedürfe der Darlegung besonderer Umstände, um sie als „entscheidend“ iSd § 12a Abs 3 MRG qualifizieren zu können (RIS-Justiz RS0108983). Zu dieser Machtwechseltheorie hat sich auch der erkennende Senat jüngst - wenngleich zu einem anders gelagerten Sachverhalt - ausdrücklich bekannt (5 Ob 198/09t wobl 2010/126, 274 [*Vonkilch*] = immolex 2010/85, 252 [*Limberg*]); sie entspricht wohl auch der herrschenden Lehre (vgl insbesondere *Schauer*, Geschäftsraummiete und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 12; *ders*, Aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung des OGH zu § 12a MRG, wobl 1999, 39; *ders*, § 12a Abs 3 ABGB revisited: Alles zurück zum Start?, wobl 2004, 229; *ders*, Neues zu § 12a Abs 3 MRG - oder: Landunter in der Judikatur des 5. Senats, ecollex 2005, 26; *Vonkilch*, Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG: 5. Senat bricht mit herrschender Rspr!, GesRZ 2004, 121; *ders* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht, § 12a MRG Rz 42 mwN).

2. Die Entscheidungen der Vorinstanzen, die eine Anwendung des § 12a Abs 3 MRG im Fall der Veräußerung von Minderheitsbeteiligungen verneinen, entsprechen jenem Rechtsprechungsgrundsatz, wonach eine Änderung der

rechtlichen Entscheidungsmöglichkeiten (nur) dann vorliegt, wenn es dem Machträger aufgrund seiner gesellschaftsrechtlichen Position möglich ist, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu bestimmen (vgl. RIS-Justiz RS0111297; RS0111167 [„Kippen der Mehrheitsverhältnisse“]; 5 Ob 320/98i [Erreichen der Anteilsmehrheit] immolex 2000/61). Der Oberste Gerichtshof hat auch schon ausgesprochen, dass der Abverkauf einer Mehrheitsbeteiligung unter Begründung von Streubesitz die Folgen des § 12a Abs 3 MRG nicht auslöst (3 Ob 114/00m wobl 2001/19 [Schauer]; s. auch Grünwald, Unternehmensveräußerung und „entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten“, JBl 1995, 273).

3. Dagegen stieß die Rechtsprechung - wegen behaupteten Abweichens von der Machtwechseltheorie - (ua) in jener Fallkonstellation auf nachhaltige Kritik in der Lehre, in der sie die Veräußerung oder Übertragung von „Minderheitsbeteiligungen“ als Anwendungsfall des § 12a Abs 3 MRG erkannte, wie dies insbesondere in 5 Ob 262/02v (GesRZ 2004, 217 = wobl 2004/50) der Fall war (krit. dazu insb. Schauer, § 12a Abs 3 ABGB revisited: Alles zurück zum Start?, wobl 2004, 229; ders., Neues zu § 12a Abs 3 MRG - oder: Landunter in der Judikatur des 5. Senats, ecolex 2005, 26; Vonkilch, Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG: 5. Senat bricht mit herrschender Rspr!, GesRZ 2004, 121; vgl. aber auch Winkler/Vaclavek, Gesellschafterwechsel und Mietzinsanhebung - Neues vom OGH? § 12a Abs 3 MRG im Lichte des Urteiles OGH 10. 2. 2004, 5 Ob 262/02v Teil I, RdW 2005/180, 149, und Teil II, RdW 2005/247, 208).

4. Im vorliegenden Fall haben an der Mietergesellschaft (GmbH) ausschließlich Geschäftsanteile in einer Größe von 25 % bzw später 20 % bestanden und das im Gesellschaftsvertrag für die Beschlussfassung vereinbarte Quorum von 70 % hat die Erlangung eines entscheidenden rechtlichen Einflusses eines Gesellschafters auf die Geschicke der Gesellschaft noch zusätzlich erschwert. Die folgenden Veränderungen waren die Übertragung solcher Minderheitsbeteiligungen auf neue Gesellschafter, ohne dass es dabei zu einer Akkumulierung gekommen wäre. Besagte Änderungen in der Mietergesellschaft haben demnach zu keinem Wechsel und zu keiner neuen Begründung entscheidender rechtlicher und wirtschaftlicher Einflussmöglichkeiten geführt. Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind auf dem Boden der herrschenden Machtwechseltheorie jedenfalls vertretbar.

Der Revisionsrekurs ist daher mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG unzulässig und zurückzuweisen.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 20. November 2012

Dr. D a n z l

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: