

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin B***** S*****, vertreten durch Dr. Eva Kamelreiter, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin P***** GmbH, *****, vertreten durch Prof. Dr. Fritz Wennig, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 12a MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Oktober 2014, GZ 40 R 225/14f-15, mit dem der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 4. Juli 2014, GZ 30 MSch 21/13h-10, bestätigt wurde, 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.

Der Antrag auf Zuspruch von Kosten für die Revisionsrekursbeantwortung wird abgewiesen.

B e g r ü n d u n g :

Die Antragsgegnerin ist ein Unternehmen mit Sitz in Österreich und Mieterin von zwei Geschäftslokalen. Alleinige Gesellschafterin der Antragsgegnerin ist ein in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführtes Unternehmen, das seinen Sitz im EU-Ausland hat. Deren alleinige Gesellschafterin ist eine ebenfalls im EU-Ausland ansässige Holding AG.

In den Jahren 2012 und 2013 fanden in der Holding AG gesellschaftsrechtliche Veränderungen statt, die die Antragstellerin zum Anlass nahm, für die beiden Mietobjekte den angemessenen Mietzins gemäß § 12a Abs 3 iVm § 12a Abs 2 MRG zu begehren.

Mit Zwischensachbeschluss stellte das Erstgericht fest, dass die Antragstellerin als Vermieterin dem Grunde nach berechtigt ist, von der Antragsgegnerin als Mieterin den angemessenen Mietzins gemäß § 12a Abs 3 MRG iVm § 12a Abs 2 MRG zu begehren. Die weite Formulierung des § 12a Abs 3 MRG solle den Machtwechsel in der Gesellschaft erfassen, weswegen es nicht darauf ankomme, ob der (geänderte) entscheidende Einfluss auf die Mietergesellschaft von innen oder von außen komme. Die Einflussmöglichkeit müsse zwar gesellschaftsrechtlich begründet sein, sei aber auch dann tatbestandsmäßig iSd § 12a Abs 3 Satz 1 MRG, wenn sie bloß - wie hier - mittelbar bestehe.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, verneinte verfassungsrechtliche Bedenken der

Antragsgegnerin sowie eine von dieser geltend gemachte Europarechtswidrigkeit der Bestimmung des § 12a MRG und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, der keine Rechtsfragen von der Erheblichkeit gemäß § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) anspricht.

1. Rechtsgutachten mögen zwar nicht schon aus formellen Gründen unbeachtlich und zurückzuweisen sein (RIS-Justiz RS0041743). Wie der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen hat, besteht aber keine Verpflichtung auf solche Gutachten näher einzugehen. Es gilt der Grundsatz: *iura novit curia* (vgl RIS-Justiz RS0043585 [T3]). Entgegen der Ansicht der Revisionsrekurswerberin begründet es daher weder eine Mangelhaftigkeit noch eine Aktenwidrigkeit, wenn sich das Rekursgericht in seiner Entscheidung nicht ausdrücklich mit dem von ihr mit ihrem Rechtsmittel vorgelegten Rechtsgutachten auseinandersetzt.

Auch der Oberste Gerichtshof ist nicht verpflichtet, auf das von der Revisionsrekurswerberin vorgelegte oder auf das von der Antragstellerin ihrer - vor Freistellung durch den Obersten Gerichtshof - eingebrachten Revisionsrekursbeantwortung angeschlossene Rechtsgutachten einzugehen (RIS-Justiz RS0043585 [T2]).

2. Das Recht des Vermieters auf Anhebung des Mietzinses knüpft in § 12a Abs 1 MRG an den Grundtatbestand des Mietrechtsübergangs aufgrund einer Unternehmensveräußerung an. Dem stehen wirtschaftlich einer Veräußerung nahekommende gesellschaftsrechtliche Veränderungen gleich. Tragender Gedanke des § 12a Abs 3 MRG ist es, zu verhindern, dass durch gesellschaftsrechtliche

Möglichkeiten mehrheitlich andere Personen als der bisherige Mieter zum Nachteil des Vermieters einen niedrigen - weil nicht den Marktverhältnissen entsprechenden - Mietzins verwerten können (7 Ob 169/97x SZ 70/216). Nach ständiger Rechtsprechung kommt es für die Verwirklichung des Tatbestands nach § 12a Abs 3 MRG nicht darauf an, ob der geänderte entscheidende Einfluss auf die Mietergesellschaft von innen oder von außen erfolgt. Dieser kann dementsprechend auch indirekt eintreten (RIS-Justiz RS0111296; 9 Ob 53/11a; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²² § 12a MRG Rz 18). Die Möglichkeit eines entscheidenden Einflusses auf die Mietergesellschaft ist daher auch dann tatbestandsmäßig iSd § 12a Abs 3 MRG, wenn sie bloß mittelbar - etwa durch zwischengeschaltete weitere Gesellschaften - besteht, weswegen die Änderung auf der Ebene jener (Konzern-)Gesellschaft ausreicht, die aufgrund von Beteiligungen einen beherrschenden Einfluss auf die Mietergesellschaft ausübt (5 Ob 7/98k; 1 Ob 180/07p).

3. Die Revisionsrekurswerberin bestreitet diese, von den Vorinstanzen wegen der bei der Holding AG bis 20. 2. 2013 erfolgten gesellschaftsrechtlichen Veränderungen herangezogenen Grundsätze gar nicht, meint aber, die Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG würde gegen die Niederlassungsfreiheit gemäß Art 49 AEUV und die Kapitalverkehrsfreiheit gemäß Art 63 AEUV verstoßen.

4. Eine Verpflichtung nationaler Gerichte eine Vorabentscheidung des Europäischen Gerichtshofs nach Art 267 AEUV einzuholen, besteht dann nicht, wenn die aufgeworfenen Frage nicht entscheidungswesentlich ist, die betroffene Bestimmung des Gemeinschaftsrechts bereits Gegenstand einer Auslegung durch den Gerichtshof war oder die richtige Auslegung des Gemeinschaftsrechts derart

offenkundig ist, dass für einen vernünftigen Zweifel kein Raum bleibt (RIS-Justiz RS0075861; RS0123074 [„acte-clair“-Doktrin]). Das Rekursgericht hat die von der Revisionsrekurswerberin geltend gemachte Unionsrechtswidrigkeit ausdrücklich verneint, was nur dahin verstanden werden kann, dass es die Voraussetzungen im Sinne der „acte-clair“-Theorie als gegeben erachtete. Darin liegt keine aus Anlass des außerordentlichen Revisionsrekurses aufzugreifende unrichtige rechtliche Beurteilung (vgl auch 1 Ob 216/02z).

5.1 Die im § 12a Abs 3 MRG formulierte „entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten“ tritt in der Regel erst dann ein, wenn die Mehrheitsverhältnisse „kippen“ (RIS-Justiz RS0108983; RS0111167) und liegt - wie erwähnt - auch dann vor, wenn die Änderung jene (Konzern-)Gesellschaft betrifft, die aufgrund von Beteiligungen einen beherrschenden Einfluss auf die Mietergesellschaft hat. Seit dem Urteil *Baars* (EuGH 13. 4. 2000, C-251/98) ist in der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs anerkannt, dass eine nationale Regelung, die nur auf Beteiligungen anwendbar ist, die es ermöglichen, einen sicheren Einfluss auf die Entscheidung der betreffenden Gesellschaft auszuüben und deren Tätigkeiten zu bestimmen, in den sachlichen Anwendungsbereich der Bestimmungen des Vertrags über die Niederlassungsfreiheit nach Art 49 AEUV fällt (EuGH 19. 7. 2012, C-31/11 Rn 23 [*Scheunemann*]; *Schneider* in *Mayer/Stöger*, EUV/AEUV Art 63 Rz 24 mwN). Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs, die sich als unvermeidliche Konsequenz einer eventuellen Beschränkung der Niederlassungsfreiheit darstellen, rechtfertigen demgegenüber nach der ständigen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs keine

(zusätzliche) Prüfung anhand der Bestimmungen des Vertrags über den freien Kapitalverkehr (EuGH vom 25. 10. 2007, C-464/05 Rn 16 mwN). Nur wenn es sich um eine Regelung handelt, die nicht nur auf mit einem maßgeblichen Einfluss verbundene Beteiligungen anwendbar ist, kommen auch die Bestimmungen über die Kapitalverkehrsfreiheit zum Tragen (EuGH vom 26. 3. 2009, C-326/07 Rn 36).

5.2 Das Wesen der Niederlassungsfreiheit nach Art 49 AEUV - wie auch der Kapitalverkehrsfreiheit nach Art 63 AEUV - richtet sich gegen Diskriminierungen von Staatsangehörigen anderer Mitgliedstaaten (vgl. RIS-Justiz RS0117487). Diskriminierung bedeutet die rechtliche Schlechterbehandlung eines zu beurteilenden Sachverhalts mit Gemeinschaftsbezug gegenüber einem reinen Inlandssachverhalt. Dabei kommt es nach ständiger Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs nicht darauf an, dass eine mitgliedstaatliche Regelung tatbestandlich an das Vorliegen einer bestimmten Staatsangehörigkeit anknüpft. Vielmehr ist der Anwendungsbereich dieses Verbots auch dann eröffnet, wenn die Anknüpfung an ein beliebiges Tatbestandsmerkmal EU-Ausländer defakto schlechter stellt als Inländer (vgl. *Jürgen Bröhmer in Calliess/Ruffert, EUV/AEUV*⁴ Art 49 Rn 19 f mit Judikaturnachweisen).

5.3 Die Revisionsrekurswerberin erkennt selbst, dass die Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG keine Diskriminierung des Erwerbs von Beteiligungen durch EU-Ausländer enthält. Auch sonst begründet § 12a Abs 3 MRG keine - über das allgemeine Diskriminierungsverbot hinausgehende - Beschränkung von durch den Vertrag garantierten Freiheiten, weil durch das dem Vermieter eingeräumte Recht zur Anhebung des bisherigen Mietzinses auf einen angemessenen - marktkonformen - Betrag

keineswegs der Marktzugang erschwert oder weniger attraktiv gemacht wird (vgl dazu EuGH vom 30. 11. 1995, C-55/94 Rn 37 [*Gebhard*]). Ohne diese Bestimmung bliebe vielmehr der Vermieter an einen unangemessen niedrigen Mietzins gebunden, obwohl dem Vertragspartner infolge der einer Veräußerung des Unternehmens rechtlich gleichgestellten gesellschaftsrechtlichen Vorgänge kein schützenswertes eigenes Unternehmerinteresse an der Beibehaltung des niedrigen Mietzinses zuerkannt werden kann (vgl 1 Ob 64/07d; RIS-Justiz RS0107074 [T6]). Insoweit bestehen daher keine Zweifel an der Auslegung der Bestimmungen des Vertrags über die von der Antragsgegnerin herangezogenen Grundfreiheiten, weswegen von einer Vorabentscheidung des Europäischen Gerichtshofs nach Art 267 AEUV Abstand zu nehmen ist. Aus denselben Erwägungen hegt der erkennende Senat gegen die Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken.

6. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

7. Die vor Freistellung durch den Obersten Gerichtshof erstattete Revisionsrekursbeantwortung dient nicht der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung. Dafür gebühren der Antragstellerin keine Kosten.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 24. Februar 2015
Dr. H r a d i l
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: