

RECHT

Bestandsvertrag - Weitergaberecht

Frage: Ich habe ein Zinshaus gekauft. In einem der alten Mietverträge ist für den Mieter ein Weitergaberecht eingeräumt, Mieterin ist eine so genannte „Holdinggesellschaft“. Diese Mieterin hat das Bestandsobjekt an eine 100%ig abhängige Gesellschaft, die offensichtlich in einem Konzern steht, untervermietet und diese betreibt dort ein Unternehmen. Kann es zu einer so genannten Mietzinserhöhung nach § 12 a MRG kommen oder nicht?

Dr. Heidi Bernhart: Prinzipiell verhindert ein vertraglich eingeräumtes weitergaberecht sowohl die Mietzinsanhebung nach § 12 a Abs. 1 als auch nach § 12 a Abs. 3 MRG (Mietrechtsgesetz). Der OGH hat zu § 12 a Abs. 3 MRG bereits oftmals erkannt, dass diese gesetzliche Bestimmung nur dann dem Vermieter die Anhebung des Hauptmietzinses ermöglicht, wenn die Mietergesellschaft, in der es zu einem Machtwechsel

gekommen ist, im Mietobjekt ein veräußerbare Unternehmen betreibt (vgl. z. B. 5 Ob 200200 v). Diese Auslegung des Gesetzes ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Gesetzeswortlaut, es ist aber nach der Judikatur des OGH daraus zu schließen, dass § 12 a MRG die Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens regeln soll und dass Abs. 3 leg. cit. nur einen Auffangtatbestand für die durch Abs. 1 leg. cit. nicht nur mittelbar erfassten Unternehmensveräußerungen enthält.

Um daher Rechtsfolgen der Mietzinsanhebung auszulösen, muss es sich um ein lebendes Unternehmen handeln, welches der Erwerber unter Wahrung der Unternehmensidentität im Bestandsobjekt fortführt.

Es wird daher in bestehende Vertragsverhältnisse nur eingegriffen, wenn der ursprüngliche Mieter kein existenzielles, schützenswertes eigenes Unternehmensinteresse an der Beibehaltung des Mietzinses mehr haben kann. Beim geschilderten Fall wurde nicht von der Mieterin selbst im Mietobjekt das Unternehmen betrieben, sondern von ihrer 100%igen Tochter. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise besteht kein Unterschied, ob die Mieterin selbst das Unternehmen im Bestandsobjekt betreibt oder die (Firmen)Tochter als Untermieterin.

Eine Erhöhung wäre daher prinzipiell möglich, im konkreten Fall steht dem aber ein vertraglich eingeräumtes Weitergaberecht entgegen.



Heidi Bernhart
Rechtsanwältin