



Unternehmensverpachtung im Vollenwendungsbereich des MRG: Keine Ausschlussfrist für die Mietzinsanhebung durch den Vermieter

Der OGH hat jüngst (4 Ob 3/09h) klargestellt, dass die sechsmonatige Präklusivfrist (Ausschlussfrist), die im Vollenwendungsbereich des MRG für die Mietzinsanhebung durch den Vermieter aufgrund Unternehmensveräußerung oder aufgrund Machtwechsels in der Mietergesellschaft gilt (§ 12a Abs 2 und 3 MRG), beim Anhebungstatbestand der Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 MRG) nicht zum Tragen kommt.

Rechtsfolgen der Unternehmensverpachtung nach § 12a Abs 5 MRG

Im Vollenwendungsbereich des MRG stellt die Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens einen Mietzinsanhebungstatbestand dar: Der Vermieter kann ab dem der Verpachtung folgenden Zinstermin für die Dauer der Verpachtung den sogenannten „branchenangemessenen“ Mietzins zum Zeitpunkt der Unternehmensverpachtung begehren, sofern vom Pächter die bisherige Geschäftstätigkeit fortgesetzt wird. Ändert der Pächter in der Folge die Geschäftstätigkeit, so entfällt ab dann die Beschränkung auf die „Branchenangemessenheit“ (stattdessen darf der „volle“ angemessene Mietzins begehrt werden).

Im Gegensatz zu § 12a Abs 2 und 3 MRG, welche im Vollenwendungsbereich des MRG eine Befristung des Zinsanhebungsbegehrens infolge Unternehmensveräußerung bzw Machtwechsels in der Mietergesellschaft (sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung bzw des Machtwechsels) vorsehen, enthält § 12a Abs 5 MRG im Fall der Unternehmensverpachtung keine Präklusivfrist (Ausschlussfrist) für die Geltendmachung der Mietzinsanhebung durch den Vermieter (wohl aber eine Anzeigepflicht sowohl des Mieters = Verpächters als auch des Pächters).

Keine Analogie zur Unternehmensveräußerung

Anders als bei der Unternehmensveräußerung tritt im Falle der Unternehmensverpachtung keine Änderung in der Person des mietzinszahlungspflichtigen Mieters ein, außerdem ist die Mietzinsanhebung keine unbefristete, sondern auf die Dauer der Verpachtung beschränkt. Eine weitere Beschränkung gegenüber der Unternehmensveräußerung regelt das Gesetz – zeitlich auf höchstens fünf Jahre befristet – für besonders berücksichtigungswürdige persönliche Gründe in der Person des Verpächters, etwa Krankheit (§ 12a Abs 6 MRG; keine Möglichkeit zur Mietzinsanhebung). **Die unterscheidenden Umstände stehen der Annahme entgegen, die beiden vom Gesetz hinsichtlich der Befristung des Anhebungsbegehrens unterschiedlich geregelten Fälle seien dermaßen gleichgelagert, dass das Fehlen der Befristungsregelung im Fall der Unternehmensverpachtung als Gesetzeslücke im Sinne planwidriger Unvollständigkeit angenommen werden könnte. Die Anhebung des Hauptmietzinses im Fall der Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 MRG) ist daher – im Unterschied zum Fall der Unternehmensveräußerung bzw des Machtwechsels in der Mietergesellschaft – nicht befristet.**

PS: Der OGH hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass es dem Vermieter freisteht, welchen Anhebungstatbestand er geltend macht, wenn ein Anhebungstatbestand mehrfach verwirklicht wird oder überhaupt mehrere verschiedene Anhebungstatbestände vorliegen. **Das Unterbleiben einer Mietzinsanhebung infolge Unternehmensveräußerung bedeutet daher grundsätzlich nicht, dass auf die infolge Unternehmensverpachtung mögliche Mietzinsanhebung verzichtet wird.**

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