OGH 28.8.2018, 5 Ob 146/18h zu § 46a Abs 2 MRG – Weitergaberecht schützt – jedenfalls den Erben des Geschäftsraummieters – nicht vor Mietzinsanhebung

Description

Date Created

04.12.2018

Meta Fields

Inhalt : Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) kommt es bei Veräußerung des vom Hauptmieter in einer Geschäftsräumlichkeit betriebenen Unternehmens ex lege zu einem Mieterwechsel, d.h. der Erwerber des Unternehmens tritt anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein, ohne dass es der Zustimmung des Vermieters bedürfte. Der Vermieter ist freilich im Gegenzug dazu berechtigt, den bisherigen Hauptmietzins auf eine angemessene Höhe anzuheben (§ 12a Abs 1 und Abs 2 MRG). Verfügt der Hauptmieter allerdings über ein vertragliches Weitergaberecht, d.h. über die Befugnis, seine Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis durch bloße (an den Vermieter gerichtete) Erklärung auf einen Dritten (also zB auf den Unternehmenserwerber) zu übertragen, so schließt nach der Rechtsprechung die Ausübung dieses Weitergaberechtes das Recht des Vermieters zur Anhebung des Hauptmietzinses aus. Der Vermieter muss also den Unternehmenserwerber als neuen Hauptmieter zu den bisherigen Mietzinskonditionen akzeptieren. Bei Tod des Hauptmieters eines Geschäftslokales ist der Vermieter gegenüber dem Erben, welcher das Unternehmen des Verstorbenen fortführt, dazu befugt, den Hauptmietzins in Etappen auf 15 Jahre verteilt sukzessive auf den angemessenen Hauptmietzins anzuheben (sogenannte Fünfzehntel-Anhebung gemäß § 46a Abs 2 MRG). Dabei kommt es nicht darauf an, ob alle oder zB aufgrund eines Erbteilungsübereinkommens nur einer der (eingeworteten) Erben das Unternehmen weiterführt. In der vorliegenden Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof klargestellt, dass ein dem verstorbenen Hauptmieter eingeräumtes vertragliches Weitergaberecht die Erben nicht vor der Befugnis des Vermieters, den Hauptmietzins in 15 Jahrestappen anzuheben, schützt. Der Erbe des Hauptmieters kann sich daher auf das seinem Rechtsvorgänger zugestandene Weitergaberecht nicht berufen und muss die sukzessive Anhebung des Hauptmietzinses (sogenannte Fünfzehntel-Anhebung) akzeptieren.