OGH 28.8.2018, 5 Ob 146/18h zu Â§ 46a Abs 2 MRG â?? Weitergaberecht schÃ¼tzt â?? jedenfalls den Erben des GeschÃ¤ftsraummieters â?? nicht vor Mietzinsanhebung

Description

Date Created
04.12.2018
Meta Fields
Inhalt : Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) kommt es bei VerÃ¤uÃ?erung des vom Hauptmieter in einer GeschÃ¤ftsrÃ¤umlichkeit betriebenen Unternehmens ex lege zu einem Mieterwechsel, d.h. der Erwerber des Unternehmens tritt anstelle des bisherigen Hauptmieters in das HauptmietverhÃ¤ltnis ein, ohne dass es der Zustimmung des Vermieters bedÃ¼rfte. Der Vermieter ist freilich im Gegenzug dazu berechtigt, den bisherigen Hauptmietzins auf eine angemessene HÃ¶he anzuheben (Â§ 12a Abs 1 und Abs 2 MRG). VerfÃ¼gt der Hauptmieter allerdings Ã¼ber ein vertragliches Weitergaberecht, d.h. Ã¼ber die Befugnis, seine Rechte und Pflichten aus dem MietverhÃ¤ltnis durch bloÃ?e (an den Vermieter gerichtete) ErklÃ¤rung auf einen Dritten (also zB auf den Unternehmenserwerber) zu Ã¼bertragen, so schlieÃ?t nach der Rechtsprechung die AusÃ¼bung 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 GeschÃ¤ftslokales ist der Vermieter gegenÃ¼ber dem Erben, welcher das Unternehmen des Verstorbenen fortfÃ¼hrt, dazu befugt, den Hauptmietzins in Etappen auf 15 Jahre verteilt sukzessive auf den angemessenen Hauptmietzins anzuheben (sogenannte FÃ¼nfzehntel-Anhebung gemÃ¤Ã? Â§ 46a Abs 2 MRG). Dabei kommt es nicht darauf an, ob alle oder zB aufgrund eines ErbteilungsÃ¼bereinkommens nur einer der (eingeantworteten) Erben das Unternehmen weiterfÃ¼hrt. In der vorliegenden Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof klargestellt, dass ein dem verstorbenen Hauptmieter eingerÃ¤umtes vertragliches Weitergaberecht die Erben nicht vor der Befugnis des Vermieters, den Hauptmietzins in 15 Jahresetappen anzuheben, schÃ¼tzt. Der Erbe des Hauptmieters kann sich daher auf das seinem RechtsvorgÃ¤nger zugestandene Weitergaberecht nicht berufen und muss die sukzessive Anhebung des Hauptmietzinses (sogenannte FÃ¼nfzehntel-Anhebung) akzeptieren.