

Schwerpunkt
Datenschutz

Datenschutz im Miet- und Wohnrecht
Videoüberwachung im Mietrecht

Grundbuchsrecht
Voraussetzungen für Berichtigung
des Grundbuchs

Forum Immobilientreuhänder
Zur Präklusion des Mietzinsanhebungsrechts
nach § 12 a und § 46 a MRG

Zur Präklusion des Mietzinsanhebungsrechts nach § 12 a und § 46 a MRG

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 12 a, 46 a MRG

Präklusion;
Präklusivfrist;
Mietzinsanhebung;
Unternehmens-
veräußerung;
entscheidende
Änderung der
rechtlichen und
wirtschaftlichen
Einfluss-
möglichkeiten;
Tod des Geschäfts-
raummieters;
Unternehmens-
verpachtung;
Sanierung
gespaltener
Schuldverhältnisse

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Anhebung des Mietzinses nach § 12 a und § 46 a MRG sind auch hinsichtlich der für die Mietzinsanhebung vorgesehenen Präklusivfristen unvollständig bzw unklar. Maßgeblich ist vor allem die Frage, ob und wie weit die in § 12 a Abs 2 MRG für § 12 a Abs 1 und Abs 3 MRG vorgesehene sechsmonatige Präklusivfrist (jeweils ab Anzeige des das Mietzinsanhebungsrecht auslösenden Umstands) analog auch für andere Anhebungstatbestände des § 12 a und § 46 a MRG zur Anwendung gelangt. Die Rsp hat diesbezüglich in den letzten Jahren einige Aufklärungsarbeit geleistet:

§ 12 a Abs 1 MRG – Präklusion: Für die Unternehmensveräußerung nach § 12 a Abs 1 MRG ist die gesetzliche Präklusivfrist des § 12 a Abs 2 MRG unmittelbar anwendbar.

§ 12 a Abs 3 MRG – Präklusion: In § 12 a Abs 3 MRG (entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Mietergesellschaft) wird hinsichtlich der dem Vermieter eingeräumten Möglichkeit zur Anhebung des Mietzinses auf § 12 a Abs 2 MRG verwiesen, sodass die sechsmonatige Präklusivfrist auch bei diesem Anhebungstatbestand zum Tragen kommt.

§ 12 a Abs 5 MRG – keine Präklusion: Die sechsmonatige Präklusivfrist nach § 12 a Abs 2 MRG wird von der Rsp¹⁾ für Fälle des § 12 a Abs 5 MRG (Unternehmensverpachtung) nicht analog herangezogen: Bei einer Unternehmensverpachtung trete keine Änderung in der Person des mietzinszahlungspflichtigen Mieters ein. Die Anhebung des Mietzinses bei Unternehmensverpachtung sei zudem auf die Dauer der Verpachtung beschränkt. Eine weitere Beschränkung regle das Gesetz – zeitlich auf höchstens fünf Jahre befristet – für besonders berücksichtigungswürdige persönliche Gründe in der Person des Verpächters (etwa Krankheit, § 12 a Abs 6 MRG), welche für den Vermieter schwierig zu überprüfen sein könnten. Diese Unterschiede zur Unternehmensveräußerung stünden der Annahme einer durch Analogie zu schließenden Gesetzeslücke entgegen. Die Anhebung des Hauptmietzinses im Fall der Unternehmensverpachtung nach § 12 a Abs 5 MRG sei daher nicht befristet.

§ 46 a Abs 2 MRG – Präklusion: Nach der Rsp²⁾ ist auf den Anhebungstatbestand des § 46 a Abs 2 MRG (Tod des Geschäftsraummieters bei einem vor dem 1. 3. 1994 abgeschlossenen Hauptmietvertrag) die Präklusionsbestimmung des § 12 a Abs 2 MRG analog anzuwenden. Für den Fall der Unternehmensveräußerung (und dazu gehört eben auch die Veräußerung eines Unternehmens an einen präsumptiven gesetzlichen Erben nach § 12 a Abs 4 MRG) sähe § 12 a Abs 2 MRG ausdrücklich eine sechsmonatige Präklusivfrist für das Anhebungsbegehren vor. Im Verhältnis zwischen der antizipierten Rechtsnachfolge (§ 12 a Abs 4 MRG) und der Rechtsnachfolge nach dem

Tod des Geschäftsraummieters (§ 46 a Abs 2 MRG) läge eine vergleichbare Interessenlage vor.

§ 46 a Abs 3 MRG – ?: Zur Geltung der Präklusivfrist des § 12 a Abs 2 MRG für den Anhebungstatbestand des § 46 a Abs 3 MRG (Unternehmensverpachtungen vor dem 1. 3. 1994) hat sich die Rsp noch nicht geäußert. *Schauer*³⁾ meint zwar, es wäre ungeachtet der Rsp zur Unternehmensverpachtung nach § 12 a Abs 5 MRG⁴⁾ (die ja eine Befristung des Anhebungsrechts ablehnt) die Geltung der Präklusivfrist anzunehmen, zumal eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für diese Rsp (nämlich die Anwendbarkeit des § 12 a Abs 6 MRG und die sich daraus ergebenden Abgrenzungsprobleme) bei § 46 a Abs 3 MRG nicht vorläge,⁵⁾ doch trifft dies auf andere Entscheidungserwägungen (kein Mieterwechsel, Beschränkung der Mietzinsanhebung auf die Dauer der Verpachtung) wiederum nicht zu. Es ist wohl systemgerechter, sich beim Übergangstatbestand des § 46 a Abs 3 MRG am Grundtatbestand des § 12 a Abs 5 MRG zu orientieren und daher auch dort keine Befristung des Mietzinsanhebungsrechts anzunehmen.

§ 46 a Abs 4 MRG – Präklusion: Die Rsp⁶⁾ wendet die sechsmonatige Präklusivfrist des § 12 a Abs 2 MRG aufgrund vollkommen vergleichbarer Interessenslage auch auf den Anhebungstatbestand des § 46 a Abs 4 MRG (entscheidende Einflussänderung auf die Mietergesellschaft vor dem 1. 10. 1993 bei einem vor dem 1. 1. 1968 abgeschlossenen Hauptmietvertrag) an.

§ 46 a Abs 5 MRG – keine Präklusion: Die Anhebung des Mietzinses in Verbindung mit der Anerkennung des seinerzeitigen Unternehmenserwerbers als neuen Hauptmieter bei Veräußerungen vor dem 1. 1. 1982, die zu sog „gespaltenen“ Schuldverhältnissen geführt haben (§ 46 a Abs 5 MRG), unterliegt nach der Rsp⁷⁾ keiner Präklusion. Für die angestrebte Analogie fehle es an der Vergleichbarkeit der Tatbestandsvoraussetzungen und des jeweiligen Zwecks einer Mietzinsanhebung. Mit diesen Besonderheiten der Mietzinsanhebung nach § 46 a Abs 5 MRG (freiwillige Möglichkeit zur Beendigung eines oft schon seit Jahrzehnten andauernden unbefriedigenden Rechtszustands) lasse sich eine – noch dazu relativ kurze – Befristung des Mietzinsanhebungsrechts nur schlecht vereinbaren.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 4 Ob 3/09 h.

2) 1 Ob 137/09 t.

3) wobl 2010, 171 (Glosse zu wobl 2010/70).

4) 4 Ob 3/09 h.

5) Vgl 5 Ob 42/98 g.

6) 5 Ob 234/04 d.

7) 5 Ob 148/99 x, 5 Ob 176/06 b.