

Änderungen in der Gesellschaftsstruktur kommen häufig vor - Achtung jedoch vor der “Mietzinsfalle”

Einfluss der Änderung von Mehrheitsverhältnissen auf Mietzinserhöhungen nach [§ 12a Abs 3 MRG](#) (Mietrechtsgesetz)

-> Ein Beitrag von *Sara Daveloose*, juristische Mitarbeiterin der Kanzlei RA MMag. Simon Herzog. *Sara Daveloose* studiert an der Universität Salzburg Rechtswissenschaften. **Stand des Artikels: August 2019.**

Dieser Beitrag dient zu Informationszwecken, für den Inhalt des Textes wird trotz sorgfältiger Recherche und Erstellung keine Haftung übernommen; insbesondere ersetzt die Lektüre dieses Textes keine Rechtsberatung im Einzelfall durch einen Rechtsanwalt.

[12a Abs 1 MRG](#) ermöglicht für den Vermieter unter Umständen eine Mietzinserhöhung, wenn der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen veräußert.

Da diese Norm nur bei Fallkonstellationen der Einzelrechtsnachfolge anwendbar ist, hat der Gesetzgeber [§ 12a Abs 3 MRG](#) eingeführt, welcher den Anwendungsbereich für die Mietzinserhöhung erweitert. Voraussetzung für die Anwendbarkeit von [§ 12a Abs 3 MRG](#) ist, dass **eine juristische Person oder eine**

unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaft Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit ist und sich „in ihr“ die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ändern.

Entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten

Die Formulierung „entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten“, wirft eine Vielzahl von Auslegungsproblemen in der Lehre und Rechtsprechung auf. Entscheidend ist, dass ein **Machtwechsel durch gesellschaftsrechtliche Instrumente** erfolgt. Es kommt somit insbesondere darauf an, dass die Geschäftsführung durch eine andere Person als zuvor beeinflusst werden kann. Ein Indiz dafür kann die **Änderung der Mehrheitsverhältnisse** sein, doch es kommt stets auf eine Betrachtung der konkreten Umstände im Einzelfall an. Vereinbarungen, die intern getroffen werden, spielen keine Rolle, da die Norm lediglich formale Änderungen erfassen will.

Anwendungsbereich

Zu beachten ist, dass [§ 12a MRG](#) grundsätzlich nur im Vollanwendungsbereich des MRG einschlägig ist.

Anzeigepflicht

Vertretungsbefugte Organe trifft gemäß [§ 12a Abs 3 MRG](#) eine Anzeigepflicht, wenn sich die *Änderungen der rechtlichen und*

wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ergeben. Die Anzeige kann formfrei erfolgen. Sie löst eine 6- monatige Präklusivfrist für den Vermieter aus für die Mietzinsanhebung. Wenn keine Anzeige erfolgt, kann es zu **Schadenersatzansprüchen gegen den Alt- und Neumieter** kommen.

Rechtsfolgen

Der Vermieter ist in den Fällen des [§ 12a Abs 3 MRG](#) berechtigt, den Mietzins auf das gegenwärtige Marktzinsniveau anzuheben. Dieses Recht kann jedoch nur binnen 6 Monaten ab Anzeige der Änderung geltend gemacht werden.

Beweislast

- [§ 12a Abs 3 MRG](#) ordnet darüber hinaus eine Beweislastumkehr an, wenn der Vermieter behauptet, dass beim Mieter eine Umgehungsabsicht gegeben sei.

Weitere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie unter:

MMag. Simon Herzog

Rechtsanwalt

Strubergasse 9, 5700 Zell am See

Tel. 0699 / 17 10 76 38

office@rechtsanwalt-herzog.at

www.rechtsanwalt-herzog.at