

## ANHEBUNG DER GESCHÄFTSRAUMMIETE BEI "MACHTWECHSEL" AUF MIETERSEITE

### 1. Anwendungsbereich des § 12a Abs 3 MRG

§ 12a Abs 3 MRG regelt die Mietverhältnisse von juristischen Personen oder unternehmerisch tätigen, eingetragenen **Personengesellschaften**, weshalb darunter neben den Personengesellschaften (OG, KG) auch die **Kapitalgesellschaften** (zB AG oder GmbH) aber etwa auch **Vereine**, **Genossenschaften** oder **Privatstiftungen** fallen.

**Nicht unter den Anwendungsbereich** des § 12a Abs 3 MRG fällt aber, wie eine jüngere Entscheidung des OGH (vgl. 5 Ob 216/17a) klargestellt hat, die **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**, da diese weder eine juristische Person noch eine eingetragene Personengesellschaft ist.

Die erwähnte Regelung greift außerdem **nur im Rahmen des Vollanwendungsbereiches** des Mietrechtsgesetzes. Ausgenommen ist daher als praktisch wichtiges Beispiel etwa gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG ein Mietgegenstand, der in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten liegt.

### 2. "Machtwechseltheorie"

Mit der Regelung des § 12a Abs 3 MRG hat der Gesetzgeber festgelegt, dass dem Vermieter bei gesellschaftsrechtlichen Transaktionen die Möglichkeit gegeben werden muss, den Mietzins **auf einen ortsüblich angemessenen Hauptmietzins anzuheben**, wenn sich bei einer solchen Transaktion ein **Machtwechsel** bei der als Hauptmieterin auftretenden Gesellschaft vollzogen hat.

Das Gesetz nennt für einen solchen Machtwechsel exemplarisch die **Veräußerung der Mehrheit der Anteile** an einer Gesellschaft, womit im Wesentlichen eine Änderung des wirtschaftlichen Eigentümers der jeweiligen Gesellschaft gemeint ist.

Allerdings hat die Rechtsprechung zutreffend darauf hingewiesen, dass das **Kippen der Mehrheitsverhältnisse** der Mieterin einen Machtwechsel zwar indiziert, dennoch aber die konkreten rechtlichen Verhältnisse im Einzelfall jeweils zu prüfen sind.

Einer jüngeren Entscheidung (5 Ob 127/17p) lag etwa der Fall zu Grunde, dass der **Mehrheitsgesellschafter einer OG** verstarb und die drei verbleibenden Mitgesellschafter (allesamt Familienmitglieder und Erben des Verstorbenen) dessen Anteil in einem solchen Ausmaß übernahmen, dass dennoch **niemand von ihnen über die Anteilsmehrheit** verfügte. Da also nach wie vor niemand durch diese Transaktion Mehrheitsgesellschafter wurde und folglich nicht in der Lage war, durch eine dominierende Gesellschafterstellung Einfluss auf die Gesellschaft zu üben, lag nach dem OGH **kein Machtwechsel** vor.

Eine Mietzinserhöhung ist hingegen nach einer älteren, zur **GmbH** ergangenen Entscheidung (1 Ob 226/98m) zulässig, wenn ein GmbH-Gesellschafter, der ursprünglich 49 % an der Gesellschaft gehalten hat nun 2 % zusätzlich erwirbt, wodurch ihm mit **51 % der Geschäftsanteile** nunmehr eine beherrschende Stellung in der Gesellschaft zukommt und daher ein **Machtwechsel** vollzogen wurde. Hat demgegenüber allerdings ein Gesellschafter bereits die Anteilsmehrheit, so sei eine **weitere Erhöhung dieser Anteile kein Machtwechsel** mehr, weshalb hier die Mietzinsanhebung wiederum unzulässig wäre.

Gewissermaßen als **Sonderfall** präsentiert sich in diesem Zusammenhang die **GmbH & Co KG**. Bei einer KG führt nach dem OGH der **Wechsel des Komplementärs zur einer Einflussänderung**, die einen **Machtwechsel** begründet, **nicht aber eine Änderung bei der Kommanditistenstellung**.

In einer jüngeren Entscheidung (vgl. 5 Ob 155/18g) war der Fall gegeben, dass bei der mietenden Gesellschaft (einer **GmbH & Co KG**) **Identität zwischen den Kommanditisten und den Gesellschaftern der Komplementär-GmbH** herrschte. In weiterer Folge starb ein Kommanditist und wurde dessen Anteil in Höhe von 25 % auf den Sohn – bisher zu 50 % an den Kommanditanteilen beteiligt – übertragen, sodass dieser nun 75 % der Kommanditanteile innehatte. Die Vermieterin relevierte, dass eine solche Gesellschaftsform – von ihr als "Familien-GmbH & Co KG" bezeichnet – nicht als gesetzestypische KG angesehen werden könne, da die Willensbildung im Wesentlichen vom Kommanditisten ausgehe und demnach hier Änderungen bei der Kommanditistenstellung einen Machtwechsel darstellen würde.

Der **OGH teilte diese Rechtsansicht letztlich nicht**, da ihm zufolge im gegenständlichen Fall der **Machtwechsel bereits zu einem früheren Zeitpunkt verwirklicht wurde**, nämlich bereits zu dem Zeitpunkt als die GmbH, in der der Sohn stets Mehrheitsgesellschafter war, **als Komplementärin eingetreten** war. Dass die nunmehrigen Änderungen die Position des Sohnes **noch weiter gestärkt haben**, führt nach Ansicht des OGH **nicht zu einer Veränderung**, die die Rechtsfolgen des § 12a Abs 3 MRG auslöst.

### 3. "Falle" der Anzeigepflicht

Tritt in der mietenden Gesellschaft eine solche Änderung ein, die einen Machtwechsel darstellt (oder einen solchen zumindest vermuten lässt), trifft neben der **Gesellschaft** auch das **vertretungsbefugte Organ** gegenüber dem **Vermieter** eine **Anzeigepflicht** über diesen Umstand. Diese Pflicht ist **unverzüglich** zu erfüllen, widrigenfalls sowohl die **Gesellschaft** als auch das **vertretungsbefugte Organ direkt gegenüber dem Vermieter schadenersatzpflichtig** werden können.

Wichtig ist hierbei, dass diese Anzeige eine **entsprechende Konkretisierung** aufweisen muss, sodass der Vermieter klar erkennen kann, ob bzw. dass es zu einer **entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten** gekommen ist, die zur Mietzinsanhebung berechtigen. In einer kürzlich ergangenen Entscheidung (5 Ob 157/17z) hatte der OGH zu beurteilen, ob eine Mitteilung unter Verweis auf medial bekannte gesellschaftsrechtliche Veränderungen bei der mietenden Gesellschaft, in der aber auch ausgeführt wurde, dass letztlich keine Änderung der Gesellschaftsverhältnisse eingetreten ist, ausreichend ist. Dies verneinte der OGH zu Recht, da daraus eben **gerade nicht ersichtlich ist**, ob ein zur Mietzinsanhebung berechtigender **Machtwechsel stattgefunden hat oder nicht**. Korrespondierend zur mieterseitigen Anzeigepflicht ist aber auch auf **Vermieterseite** Vorsicht geboten, da die Anhebung des Mietzinses innerhalb von **sechs Monaten ab Erhalt der Anzeige, bei sonstigem Verlust dieses Rechtes**, geltend gemacht werden muss.

#### 4. Fazit

Insgesamt zeigt die erörterte "**Machtwechseltheorie**", dass zwar grundsätzlich objektivierbare Parameter bestehen, anhand derer sich ein solcher Machtwechsel, der zur Mietzinsanhebung berechtigt, beurteilt, dennoch lassen die Entscheidungen des OGH **nicht immer eine klare Linie erkennen**, weshalb von Einzelfall zu Einzelfall eine spezifische Betrachtung geboten erscheint.

Auf **Mieterseite** ist die "**Haftungsfalle**" bei **unterlassener Anzeige** zu beachten, auf **Vermieterseite** ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Mietzinsanhebung **rechtzeitig** (nämlich **innerhalb von sechs Monaten** ab Erhalt der Anzeige) geltend gemacht wird, um nicht die Anpassungsmöglichkeit zu verlieren.

Für Ihre allfälligen rechtlichen Überlegungen – unabhängig davon, ob Sie als Mieter oder Vermieter betroffen sind – stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

[RA DDr. Alexander Hasch](#)

[RA Mag. Johannes Wolfgruber, MBA](#)

[RAA Mag. Felix Bodingbauer](#)