© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at



# Antrag des Hauptmieters auf Feststellung der Zulässigkeit des Hauptmietzinses

An
die Schlichtungsstelle 50
Muthgasse 62
1190 Wien

| | |
|---|---|
| Antragsteller: | … [alle Liegenschaftseigentümer] |
| Vertreten durch: | … |
| Antragsgegner: | … [Hauptmieter] |
| Wegen: | § 37 Abs 1 Z 8 MRG (§ 12a Abs 1 MRG) |

4-fach

## Antrag auf Feststellung der Zulässigkeit einer Hauptmietzinsvorschreibung

1. Der Antragsteller ist Eigentümer der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse …

   **Beweis:** Offenes Grundbuch

2. Mit Mietvertrag vom … mietete … der Antragsgegner das in diesem Haus gelegene Geschäftslokal Top Nr … zum Betrieb eines Schuheinzelhandels. Der vereinbarte und vorgeschriebene Hauptmietzins für das Objekt betrug zuletzt EUR 182,– netto monatlich. Die Nutzfläche des Objektes beträgt 100 m².

   **Beweis:** Hauptmietvertrag vom …
   PV

3. Mit Unternehmenskaufvertrag vom … verkaufte der ursprüngliche Mieter … das von ihm in dem Objekt bis zuletzt betriebene Unternehmen an den Antragsgegner zum Stichtag.

   Seither betreibt der Antragsgegner das erworbene Unternehmen im Objekt.

   **Beweis:** PV

4. Der Vormieter … und der Antragsgegner verständigten dem Antragsteller den durchgeführten Unternehmensverkauf.

   **Beweis:** Vorzulegendes Schreiben des … und des Antragsgegners vom …

5. Der Antragsteller schrieb darauf dem Antragsgegner unter Bezugnahme auf § 12a Abs 1 MRG beginnend mit … (dem auf die Unternehmensveräußerung folgenden Monatsersten) einen Nettohauptmietzins von EUR 1.100,– monatlich vor. Ausgehend von der Nutzfläche des Objektes, der Lage, dem Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Objektes ist diese Nettohauptmietzinsvorschreibung angemessen.

   **Beweis:** Einzuholendes Gutachten aus dem Immobilienfach

6. Der Antragsgegner steht allerdings auf dem Standpunkt, dass nur der bisher vom Vormieter bezahlte und vorgeschriebene Hauptmietzins von EUR 182,– netto monatlich angemessen sei und weigert sich, die vom Antragsteller, gestützt auf § 12a Abs 1 MRG, vorgenommene Erhöhung des Hauptmietzinses zu akzeptieren.

   **Beweis:** PV

Es wird daher der

## Antrag

gestellt:

Die Schlichtungsstelle (das Bezirksgericht) möge feststellen, dass gem § 12a Abs 1 MRG für das Geschäftslokal Top Nr … in …, beginnend ab … die Einhebung eines Nettohauptmietzinses von EUR 1.100,– monatlich zulässig ist.

…, am …

…
[Der Antragsteller]

## Anmerkungen:

**1** Um den in § 12a Abs 1 MRG normierten Eintritt des Unternehmenserwerbers in die Mietrechte des Veräußerers zu verwirklichen, muss es sich um ein lebendes Unternehmen handeln, das der Erwerber unter Wahrung der Unternehmensidentität im Bestandobjekt fortführt. Gem § 12a MRG sind Unternehmer berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters ihr in einem Mietobjekt betriebenes Unternehmen zu veräußern oder zu verpachten. Im Gegenzug dazu ist der Vermieter berechtigt, ab der Wirksamkeit der Veräußerung den neuen Eigentümer gegenüber und ab der Wirksamkeit der Verpachtung dem Verpächter gegenüber den vereinbarten Hauptmietzins auf den zu diesem Zeitpunkt angemessenen Betrag anzuheben. Ebenso kann im Falle dessen, dass eine Gesellschaft Hauptmieterin ist und innerhalb der Gesellschaft eine wesentliche Änderung der Einflussmöglichkeit erfolgt ist (zB eine Veräußerung der Anteilsmehrheit), der Hauptmietzins ab Wirksamkeit der Änderung angehoben werden. Der Unternehmer und der Erwerber muss dem Vermieter die Änderungen (Veräußerung, Verpachtung, gesellschaftsrechtliche Änderung) anzeigen. Der Vermieter hat sechs Monate ab Einlangen der Anzeige Zeit, den Hauptmietzins rückwirkend anzuheben. Der Vermieter kann die Anhebung des Hauptmietzinses bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung verlangen. In einem Verfahren kann nach erfolgter Erhöhung des Hauptmietzinses geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Anhebung vorliegen, beziehungsweise ob die Höhe auf die der Hauptmietzins angehoben wurde, gesetzmäßig ist. Darüber hinaus besteht für den Hauptmieter, die beabsichtigen, ihr Unternehmen zu veräußern oder zu verpachten, die Möglichkeit in einem Verfahren die Höhe auf die der Hauptmietzins nach der Veräußerung oder Verpachtung angehoben werden kann, bestimmen zu lassen.

**2** Der Antrag muss in einem Sachverhalt wiedergeben, dass der vereinbarte Hauptmietzins angehoben wurde und wann dieses Anhebungsbegehren zugegangen ist sowie den Betrag des Hauptmietzinses der anstelle des vereinbarten Hauptmietzinses zur Vorschreibung kommt, enthalten. Es muss weiters angegeben werden, aus welchem Anlassfall heraus die Erhöhung begehrt wurde (Unternehmensveräußerung, Verpachtung oder Änderung der Einflussmöglichkeit in der Mietergesellschaft) und ab welchem Mietzinstermin die Erhöhung erfolgt ist. Der Antrag muss samt Begründung erkennen lassen, ob die Erhöhungsberechtigung als solche bestritten wird oder ob nur die Höhe des neuen Hauptmietzinses als nicht angemessen im Sinne des Mietrechtsgesetzes bestritten wird. Soll der Vermieter auch die Rückerstattung von zu viel bezahlten Beträgen samt gesetzlichen Zinsen aufgetragen werden, muss dies ausdrücklich beantragt werden.