Dokument-ID: 877073 | WEKA (red) - Albert
Scherzer - Karin Zahiragic | Muster | Schriftsatzmuster

Antrag des Hauptmieters auf Feststellung der Zulässigkeit des
Hauptmietzinses

An das
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. |