

## WEITERGABERECHT BEI UNTERNEHMENSNACHFOLGE IM DETAIL

Das gesetzliche Weitergaberecht bei Unternehmensnachfolge ist geregelt in § 12a Abs 1 Mietrechtsgesetz (MRG). Darunter versteht man den automatischen Übergang der Mietrechte im Fall einer Unternehmensveräußerung (insbesondere Kauf, Schenkung), vom Veräußerer (Altmietler) auf den Erwerber (Neumietler). Die Weitergabe in Form der Verpachtung ist geregelt in § 12a Abs 5 MRG.

Nicht gemeint ist eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen. Hier bleiben ja der Mieter und damit das Mietrecht identisch. Dieser Fall ist geregelt in § 12a Abs 3 MRG und wird in einem gesonderten Merkblatt dargestellt (siehe Merkblatt: [„Veränderungen in der Gesellschafterstruktur des Mieters und ihre Auswirkungen auf den Mietzins“](#))

**Hinweis:** Sämtliche Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Hauptmietverträge Geschäftsräume betreffend, nicht jedoch auf Untermietverträge und Pachtverträge. Bei diesen gibt es kein gesetzliches Weitergaberecht nach dem MRG. Sehr wohl kann es aber bei Untermietverträgen zu einer Vertragsübernahme nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (§ 38 UGB) auch hinsichtlich der Mietrechte kommen.

### Wann besteht ein gesetzliches Weitergaberecht?

Ein gesetzliches Weitergaberecht besteht nur im **Vollanwendungsbereich** des Mietrechtsgesetzes (MRG); das heißt idR für Mietgegenstände in

- Gebäuden, deren Baubewilligung bis zum 30.6.1953 rechtskräftig erteilt wurde;
- Gebäuden, die nach dem 30.6.1953 rechtskräftig baubewilligt wurden, wenn sie mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden;
- Gebäuden, deren Baubewilligung bis zum 8.5.1945 erteilt wurde, wenn es sich beim Geschäftsraum um einen Mietgegenstand im Wohnungseigentum handelt.

**Achtung!** Bei Mietverträgen, die nicht im Vollanwendungsbereich des MRG liegen (sog „Teilanwendungsbereich“) sowie bei Vollaussnahmen vom MRG (insbes Mietverträge, die nach dem 1.1.2002 geschlossen wurden über Mietgegenstände in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbstständig vermietbaren Mietgegenständen, wobei Räume, die nachträglich durch einen Dachbodenausbau neu geschaffen werden, nicht mitzählen), besteht kein gesetzliches Weitergaberecht nach dem MRG. Sehr wohl kann es aber in diesen Fällen zu einer Vertragsübernahme nach § 38 UGB auch hinsichtlich der Mietrechte kommen. Im Vollanwendungsbereich des MRG hingegen verdrängt § 12a MRG als Sonderbestimmung die sonst anwendbare Bestimmung des § 38 UGB.

**Hinweis:** Details zur Vertragsübernahme nach § 38 UGB finden Sie im Merkblatt [„Informationspflichten im Zuge eines Unternehmensüberganges durch Einzelrechtsnachfolge“](#).

### Was bewirkt das gesetzliche Weitergaberecht?

Das gesetzliche Weitergaberecht bewirkt, dass immer dann, wenn das Unternehmen des Mieters an einen Erwerber veräußert wird, auch die Mietrechte übergehen. Der Vermieter erhält im Gegenzug das Recht, den Mietzins auf einen angemessenen Betrag anzuheben.

**Achtung!** Der Neumieter tritt (nur) in jene Vertragsphase ein, in welcher sich der Mietvertrag zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung befunden hat. Das bedeutet, dass bei einem befristeten Mietvertrag der Erwerber (neuer Mieter) nur mehr die Restlaufzeit der Befristung zur Verfügung hat und dass bei einem unbefristeten Mietvertrag der Veräußerer (Vormieter) nicht bereits gekündigt haben darf. Eine einmal ausgesprochene rechtsgültige Kündigung kann nicht mehr rückgängig gemacht werden und würde damit den Mietvertragsübergang aufgrund des gesetzlichen Weitergaberechtes wertlos machen. Ein (vollständiger) Mietvertragsübergang wäre dann nur mehr mit Zustimmung des Vermieters möglich.

Obwohl das MRG von der „Veräußerung einer Geschäftsräumlichkeit“ spricht, ist es zB völlig gleichgültig, ob das Unternehmen verkauft oder verschenkt wird. Das Gesetz versteht unter „Veräußerung“ jede Art von Einzelrechtsnachfolge.

**Beispiele für eine Veräußerung (Einzelrechtsnachfolge mit der Folge einer Mietzinserhöhung gem § 12a Abs 1 MRG):**

- Unternehmenskauf
- Unternehmensschenkung
- Übertragung des Unternehmens durch einen Leibrentenvertrag
- Unternehmenserwerb durch Vermächtnis (= Legat): Bei einem Vermächtnis handelt es sich juristisch nicht um eine Erbschaft. Der Unterschied liegt darin, dass beim Vermächtnis der Vermächtnisgeber in seinem Testament bestimmt, dass eine bestimmte Sache (zB sein Unternehmen) im Todesfall an eine bestimmte Person übertragen wird. Bei einer Erbschaft bestimmt hingegen der Erblasser im Testament, dass eine bestimmte Person (Erbe) einen bestimmten Anteil an der gesamten Erbmasse erhält, wobei der Erblasser dann ohne weiteres anordnen kann, dass bestimmte Vermögensbestandteile (zB sein Unternehmen) in diesen Erbanteil fallen sollen. Die Abgrenzung ist naturgemäß schwierig und sollte daher auf Grund der unterschiedlichen miet(zins)rechtlichen Konsequenzen bei der Abfassung eines Testaments besondere Sorgfalt angewendet werden.
- Gründung einer neuen Personengesellschaft durch einen bisherigen Einzelunternehmer
- Einbringung eines Einzelunternehmens als Sacheinlage in eine Gesellschaft (Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft)
- Fortführung einer bisherigen Personengesellschaft durch einen Einzelunternehmer (sofern es sich nicht um den letzten verbleibenden Gesellschafter eben dieser Personengesellschaft handelt; in diesem Fall würde eine Gesamtrechtsnachfolge vorliegen)

**Achtung!** Bei Gesellschaften hat der Vermieter eine Anhebungsmöglichkeit hinsichtlich des Mietzinses auch dann, wenn zwar nicht das Unternehmen selbst übertragen wird, sondern die Gesellschaftsanteile in einem solchen Ausmaß übertragen werden, dass sich dadurch die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern („Machtwechsel“). Dies ist insbesondere bei der Übertragung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile der Fall und zwar auch dann, wenn die Übertragung nicht auf einmal sondern sukzessive geschieht. Auch hier besteht eine unverzügliche Anzeigepflichtung an den Vermieter (§ 12a Abs 3 MRG). Siehe dazu das Merkblatt: „Veränderungen in der Gesellschafterstruktur des Mieters und ihre Auswirkungen auf den Mietzins.“

**Beispiele für eine Gesamtrechtsnachfolge** (und somit für die Nichtanwendbarkeit des § 12a Abs 1 MRG, da keine „Veräußerung“ vorliegt, wodurch keine Mietzinserhöhung möglich ist):

- Umwandlungen im Sinne des Umwandlungsgesetzes
- Verschmelzungen von Gesellschaften
- Spaltungen im Sinne des Spaltungsgesetzes
- Fortführung einer Personengesellschaft durch den letzten verbleibenden Gesellschafter als Einzelunternehmen

Dies kann aber einen sogenannten „Machtwechsel“ bewirken, der dann nach § 12a Abs 3 MRG zu einer Mietzinsanhebung führen kann. Siehe dazu das Merkblatt: [„Veränderungen in der Gesellschafterstruktur des Mieters und ihre Auswirkungen auf den Mietzins“](#).

- Gesamtrechtsnachfolge bei Erbschaft (nicht hingegen bei bloßen Vermächtnissen/Legaten; siehe oben)

Gemäß § 46a Abs 2 MRG kann der Vermieter allerdings dann, wenn der vererbte Mietvertrag bereits am bzw vor dem 1.3.1994 bestanden hat, schrittweise auf den angemessenen Hauptmietzins anheben, und zwar nur über **15 Jahre** verteilt (dh jedes Jahr um 1/15-ten).

**Hinweis:** Der oberste Gerichtshof hat inzwischen - nach mehreren unterschiedlichen Entscheidungen - eindeutig klargestellt, dass es sich bei § 12a Abs 1 MRG um eine direkte Nachfolgebestimmung des bisherigen § 12 Abs 3 MRG alte Fassung handelt, der mit 1.3.1994 außer Kraft getreten ist. Im Ergebnis bedeutet das, dass es für die Frage, ob eine „Veräußerung“ vorliegt, irrelevant ist, ob durch die Einzelrechtsnachfolge gleichzeitig eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten bewirkt wird oder nicht. Bringt beispielsweise ein Einzelunternehmer sein Unternehmen als Sacheinlage in eine Gesellschaft ein, ist dies auch dann eine „Veräußerung“, wenn es sich dabei um eine Ein-Mann-GmbH eben dieses (bisherigen) Einzelunternehmers handelt.

### **Muss ein neuer Mietvertrag verfasst werden?**

Ein neuer Mietvertrag muss nicht verfasst werden. Es ist nicht einmal notwendig, den neuen Mieter im Mietvertrag richtig zu stellen oder durch einen Zusatz zu ergänzen. Der Erwerber des Unternehmens tritt automatisch in alle Rechte und Pflichten des Übergebers (Altmietler) ein.

Sowohl der Übergeber als auch der Erwerber sind jedoch verpflichtet, die Unternehmensübertragung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter hat daraufhin das Recht, den Mietzins bis spätestens 6 Monate nach dieser Anzeige auf einen angemessenen Betrag hinaufzusetzen. Macht der Vermieter davon Gebrauch, kann er vom Mieter rückwirkend ab dem der Unternehmensveräußerung folgenden nächsten Zinstermin (idR der nächste Monatserste nach Veräußerung) den erhöhten Mietzins verlangen. Macht der Vermieter von diesem Recht innerhalb der 6-Monatsfrist keinen Gebrauch, so bleibt es endgültig beim bisherigen Mietzins.

Wird dem Vermieter die Unternehmensübertragung nicht angezeigt, haften ihm gegenüber sowohl der Altmietler als auch der Neumietler für seinen Mietzinsentgang, also für die Differenz zwischen Altmietzins und angemessenem Mietzins nach schadenersatzrechtlichen Grundsätzen.

**Achtung!** Wird dennoch eine neue Vertragsurkunde ausgestellt, so ist diese beim Finanzamt neu zu vergebühren. Es empfiehlt sich daher auch aus finanztechnischen Gründen, die Unternehmensübertragung bloß (nachweisbar) anzuzeigen, den Mietvertrag jedoch unverändert zu belassen.

**Was bedeutet es, wenn im Mietvertrag das Weitergaberecht ausgeschlossen wurde?**

Das gesetzliche Weitergaberecht kann im Mietvertrag nicht ausgeschlossen werden. Ein solcher Ausschluss ist ungültig. Der Vermieter kann sich auch in diesem Fall gegen die Unternehmensübertragung nicht wehren und hat den neuen Mieter (allenfalls zu einem neuen Mietzins) zu akzeptieren.

**Tipp:** Klären Sie die Frage der Angemessenheit des Mietzinses bereits vorweg durch ein Gutachten. Der Mieter, der beabsichtigt das Unternehmen zu übertragen, kann auch einen Antrag bei Gericht bzw bei der Schlichtungsstelle der Gemeinde auf Festsetzung des angemessenen Mietzinses stellen. Der Vermieter ist an diese Entscheidung gebunden, wenn die Übertragung innerhalb eines Jahres erfolgt.

**Darf der Hauptmieter sein Unternehmen verpachten?**

Bei der Verpachtung handelt es sich um keine „Veräußerung“ im Sinne des § 12a Abs 1 MRG. Aus diesem Grund erlaubt § 12a Abs 5 MRG zusätzlich ausdrücklich die Verpachtung des Unternehmens. In diesem Fall verbleiben die Mietrechte beim Hauptmieter, der Vermieter kann aber - wie bei der Veräußerung - den Mietzins für die Dauer der Verpachtung auf einen angemessenen Betrag anheben. Auch hier bestehen die selben Anzeigepflichten.

Auch das Verpachtungsrecht ist zwingend; wurde es im Mietvertrag ausgeschlossen, so ist dieser Ausschluss ungültig.

Wird das Unternehmen jedoch aus wichtigen persönlichen Gründen (zB Krankheit) für einen Zeitraum von insgesamt höchstens 5 Jahre verpachtet, so kommt es zu keiner Anhebung des Hauptmietzinses. In diesem Fall ist die Verpachtung also ohne Mietzinserhöhung zulässig. Auch dabei handelt es sich um zwingendes Recht.

**Ist immer sofort der volle angemessene Mietzins zu bezahlen?**

Eine wichtige Beschränkung der sofortigen Erhöhungsmöglichkeit des Vermieters sieht das MRG dann vor, wenn das Unternehmen an eine im Übertragungszeitpunkt gesetzlich **erbberechtigte** Person (in der Regel Kinder bzw Ehegatte) übertragen wird. Der Mietzins kann in diesem Fall nicht sofort auf das volle angemessene Niveau angehoben werden, sondern nur über **15 Jahre** verteilt (dh jedes Jahr um 1/15-tel dieses Betrages).

**Achtung!** Das Unternehmen muss dabei tatsächlich an die gesetzlich **erbberechtigte Person** übertragen werden. Gründet die gesetzlich erbberechtigte Person eine eigene Gesellschaft und wird das Unternehmen an diese Gesellschaft übertragen, so handelt es sich nicht mehr um eine Übertragung an eine gesetzlich erbberechtigte Person und kommt es damit auch nicht mehr zur 1/15-tel Anhebung.

Diese Erleichterung (aus der Sicht des Mieters) gibt es aber bei Verpachtung nicht. Dort besteht nur die oben dargestellte vollständige Ausnahme von der Erhöhungsmöglichkeit,

wenn der Mieter aus wichtigen persönlichen Gründen (Krankheit) sein Unternehmen für insgesamt max 5 Jahre verpachtet.

### **Beeinflussen vom Mieter getätigte Investitionen den angemessenen Mietzins?**

Vom Mieter getätigte Investitionen zur Verbesserung des Mietgegenstandes sind bei der Berechnung des angemessenen Mietzinses entsprechend mietzinsmindernd zu berücksichtigen, wenn sie noch von objektivem Nutzen sind.

### **Spielt die Art der Branche für den angemessenen Mietzins eine Rolle?**

Bei der Prüfung der Höhe des angemessenen Mietzinses ist insofern auf die ausgeübte Geschäftstätigkeit zu achten, als bei „ertragsschwachen Branchen“, die „aus sozialen Gründen schutzwürdig sind“ nicht der volle angemessene Mietzins begehrt werden kann, sondern eben ein (im Streitfall vom Gericht bzw der Schlichtungsstelle festzusetzender) geringerer Mietzins. Gemeint sind damit im Wesentlichen Geschäfte zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung (sogenannte „Greißler“).

### **Was kann ich tun, wenn kein gesetzliches Weitergaberecht besteht?**

Ein gesetzliches Weitergaberecht besteht immer dann nicht, wenn ein Gebäude nicht im Vollenwendungsbereich des MRG liegt. Möchte der Mieter trotzdem ein Weitergaberecht haben, muss dies **vertraglich** vereinbart werden.

**Achtung!** Die bloße Vereinbarung eines sogenannten Präsentationsrechts (das ist das bloße Recht einen Nachfolger „zu präsentieren“) bedeutet noch kein Weitergaberecht.

**Achtung!** Wenn nichts anderes vereinbart ist, besteht bei einem vertraglichen Weitergaberecht keine Erhöhungsmöglichkeit des Mietzinses. Kann sich ein Mieter daher auf ein vertragliches Weitergaberecht berufen, kann auch im Vollenwendungsbereich des MRG keine Mietzinserhöhung begehrt werden.

Bei der vertraglichen Vereinbarung eines Verpachtungsrechtes ist die Rechtslage jedoch genau umgekehrt: Beruft sich der Mieter auf ein solches vertragliches Verpachtungsrecht, so kann der Vermieter im Verpachtungsfall sehr wohl den Mietzins auf ein angemessenes Niveau anheben. Anders wäre der Fall nur dann, wenn auf die Mietzinserhöhung im Vertrag ausdrücklich verzichtet wurde.

**Tipp:** Aus diesem Grund wäre es eventuell sinnvoll, auch in jenen Fällen, wo ein gesetzliches Weitergaberecht / Verpachtungsrecht besteht, zusätzlich ein vertragliches Weitergaberecht / Verpachtungsrecht ohne Erhöhungsmöglichkeit des Mietzinses zu vereinbaren.

**Achtung!** Ein vertraglich vereinbartes Weitergaberecht kann, wenn nichts anderes festgehalten wurde, nur einmal ausgeübt werden.

Stand: April 2009

Dieses Merkblatt ist ein Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:

Burgenland, Tel. Nr.: 05 90907, Kärnten, Tel. Nr.: 05 90904, Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0,  
Oberösterreich, Tel. Nr.: 05 90909, Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0, Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-0,  
Tirol, Tel. Nr.: 05 90905-1111, Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0, Wien, Tel. Nr.: (01) 51450-1010,

**Hinweis!** Diese Information finden Sie auch im Internet unter <http://wko.at>. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr und eine Haftung des Autors oder der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!

## Anhang: § 12a MRG im Volltext:

### § 12a Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens

(1) Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen, so tritt der Erwerber des Unternehmens anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind verpflichtet, die Unternehmensveräußerung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Unternehmensveräußerung herbeigeführten Eintritts des Erwerbers in das Hauptmietverhältnis ab dem der Unternehmensveräußerung folgenden Zinstermin geltend machen.

(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

Anmerkung: § 16 Abs 1 MRG besagt nur, dass der Mietzins angemessen sein muss, enthält aber keine Obergrenzen.

§ 16 Abs 8 regelt die Frist innerhalb der Überprüfungen des Mietzinses vom Mieter geltend gemacht werden können. Die Frist läuft ab dem jeweiligen Anhebungsbegehren und endet nach 3 Jahren, bei befristeten Vertragsverhältnissen frühestens 6 Monate nach Auflösung des Vertragsverhältnisses bzw dessen Umwandlung in ein unbefristetes Vertragsverhältnis.

(3) Ist eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit und ändern sich in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, so ist Abs 2 anzuwenden, auch wenn die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschieht. Die vertretungsbefugten Organe der juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts sind verpflichtet, solche Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, dass ein Rechtsgeschäft zur Umgehung des dem Vermieter zustehenden Rechtes auf Anhebung des Hauptmietzinses geschlossen wurde, so obliegt es dem Hauptmieter, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.

(4) Die Anhebung ist entsprechend der Anhebungsregel des § 46a Abs 2 vorzunehmen, wenn der neue Hauptmieter im Zeitpunkt des Eintritts gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters wäre oder ist.

Anmerkung: § 46a Abs 2 MRG beschreibt die 1/15-tel-Anhebung.

(5) Der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit darf das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen verpachten. Sowohl der Hauptmieter als auch der Pächter sind verpflichtet, die Verpachtung unter Angabe der dafür vorgesehenen Dauer dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen der Verpachtung ab dem der Verpachtung folgenden Zinstermin geltend machen. Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs 1, so darf der Vermieter für die Dauer der Verpachtung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen.

Ändert der Pächter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen.

(6) Wird das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen vom Hauptmieter aus wichtigen, in seiner Person gelegenen Gründen, wie insbesondere Krankheit, für einen Zeitraum von insgesamt höchstens fünf Jahren verpachtet, so findet eine Anhebung des Hauptmietzinses nach Abs. 5 für diesen Zeitraum nicht statt.

(7) Bei Ermittlung des nach § 16 Abs 1 zulässigen Hauptmietzinses sind im Fall des Abs 2 die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung, im Fall des Abs. 3 jene zum Zeitpunkt der entscheidenden Änderung und im Fall des Abs 5 jene bei Beginn des Pachtverhältnisses zugrunde zu legen. Zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind.

(8) Auf Antrag des Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit, der beabsichtigt, das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern oder zu verpachten, hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Höhe des nach § 16 Abs 1 und § 12a Abs 2 und 5 zulässigen Hauptmietzinses zu bestimmen. Diese Entscheidung ist auch für den Erwerber oder den Pächter des Unternehmens bindend; sie ist gegenüber dem Vermieter aber nur dann rechtswirksam, wenn das Unternehmen innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Entscheidung veräußert oder verpachtet wird.