

VERSCHÄRFTE ANZEIGEPFLICHTEN VON MIETERGESELLSCHAFTEN – OBERSTER GERICHTSHOF STÄRKT RECHTSPOSITION DER VERMIETER VON GESCHÄFTSRÄUMLICHKEITEN

1. Sachverhalt

Eine **Gesellschaft war Mieterin** von Geschäftsräumlichkeiten in einer Wiener Einkaufsstraße. Im Jahr 2012 erfolgte bei dieser Gesellschaft ein **Wechsel innerhalb ihrer Eigentümerstruktur**, wovon die Gesellschaft und deren Organe gemäß § 12a MRG ihren Vermieter hätte informieren müssen.

Gemäß § 12a Abs 3 MRG sind nämlich die **Organe einer Gesellschaft**, die Mieterin einer Bestandsfläche ist, **verpflichtet**, dem Vermieter eine **gesellschaftsrechtliche Änderung anzuzeigen**, wenn sich die rechtlichen und wirtschaftlichen **Einflussmöglichkeiten** innerhalb der Gesellschaft entscheidend, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft, **ändern**.

Hintergrund ist, dass dieser sogenannte "**Machthaberwechsel**" dem Vermieter Gelegenheit bietet, den bisherigen **Hauptmietzins**, beispielsweise eine niedrige Altmiete, auf ein **angemessenes Niveau anzuheben**.

Eine **diesbezügliche Information an den Vermieter unterblieb** im gegenständlichen Fall allerdings.

Zwei Jahre nach dem Machthaberwechsel wurde die **Liegenschaft vom Vermieter verkauft**, wobei der – mangels Information durch die Mieterin – unangetastet gebliebene **Mietzins** in die **Preiskalkulation** im Rahmen des Verkaufes einfluss.

Erst wesentlich später erfuhr der Verkäufer vom Machthaberwechsel innerhalb der Mietergesellschaft – und forderte von der **Mietergesellschaft Schadenersatz in der Höhe von EUR 6,5 Mio.** als Kompensation für den aus seiner Sicht erzielten **Mindererlös** beim Verkauf seiner Liegenschaft, was er auf den – mangels entsprechender Information des Machthaberwechsels durch die Mieterin – unangepasst gebliebenen Mietzins und dessen Einfluss auf den Kaufpreis zurückführte.

Der **Oberste Gerichtshof** gab dem **Vermieter** im Einklang mit den Unterinstanzen **Recht** und stellte fest, dass die Anzeigepflicht nach § 12a MRG – neben der Möglichkeit den Mietzins anzuheben – auch den erweiterten Schutzzweck umfasse, **Kaufpreisschäden** des Vermieters wegen unterlassener Anzeige durch seinen Mieter **zu verhindern**. Der OGH sprach sohin dem Verkäufer dem Grunde nach Schadenersatz zu.

2. Auswirkungen auf M & A-Transaktionen

Die in Rede stehende Entscheidung des OGH hat nicht nur auf bestehende Mietverhältnisse sondern auch M & A-Transaktionen einen wesentlichen Einfluss. Werden nämlich **Unternehmen** im Wege eines **Assets-Deals** verkauft oder erworben oder **Geschäftsanteile** im Wege eines **Share-Deals** zumindest mehrheitlich übernommen, so haben die **Organe dieser Gesellschaften**, wenn diese Mieter von Geschäftsräumlichkeiten sind, sicherzustellen, dass dem **Vermieter die gesellschaftsrechtliche Änderung**, die das Mietzinsanhebungsrecht nach § 12a Abs 3 MRG auslöst, **angezeigt** wird.

Nur dadurch können sie für den Fall eines späteren Verkaufs der Liegenschaft durch den Vermieter vermeiden, dass Schadenersatzansprüche aufgrund einer Fehlkalkulation des Kaufpreises – resultierend aus unterlassenen Anzeigepflichten – gegen sie geltend gemacht werden. Eine **Erkundigungsobliegenheit oder -pflicht des Vermieters besteht** – wie der OGH früher schon feststellte – **nicht**, weshalb eine diesbezügliche Anzeige unerlässlich ist.

Diese Anzeige ist an **keine bestimmte Form** gebunden, muss inhaltlich allerdings so ausgestaltet sein, dass der Vermieter die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft eindeutig feststellen kann, um dadurch sein Zinsanhebungsrecht beurteilen und geltend machen zu können. Sowohl der **Veräußerer** als auch der **Erwerber** sind **verpflichtet**, die Unternehmensveräußerung oder die Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dem Vermieter **unverzüglich anzuzeigen**.

Da § 12a Abs 3 MRG eine **Pflicht der vertretungsbefugten Organe** der Mietergesellschaft hinsichtlich der Anzeige normiert und es sich um ein Schutzgesetz zu Gunsten des Vermieters handelt, besteht bei einem **schuldhaften Zuwiderhandeln** durch die Verpflichteten für den Vermieter die Möglichkeit, **vertragliche Schadenersatzansprüche** zu begehren, die erst **drei Jahre** nach Kenntnis von Schaden und Schädiger **verjähren**.

3. Fazit

Gesellschaften, die Mieter von Geschäftsräumlichkeiten sind, und deren **organschaftliche Vertreter**, sollten unbedingt darauf achten, dass ein maßgeblicher Wechsel in der Eigentümerstruktur der Gesellschaft oder ein gänzlicher Eigentümerwechsel des Unternehmens auch gegenüber dem Vermieter **nachweislich angezeigt wird**, wenn sie Schadenersatzansprüche des Verkäufers – nach jüngster Rechtsprechung nunmehr auch ausgedehnt auf einen daher rührenden Mindererlös bei einem allfälligen späteren Verkauf – sowie eine daraus womöglich resultierende **Geschäftsführerhaftung** vermeiden möchten.

Unsere **Experten von HASCH & PARTNER** beraten Sie gerne um diesbezügliche Risiken bei Transaktionen auszuschließen oder Ersatzansprüche bei einem Verstoß gegen diese Schutzvorschrift durchzusetzen.