

Wie wirkt sich die Betriebsübergabe auf Mietrechte aus?

In vielen Fällen befindet sich das Unternehmen in gemieteten Räumlichkeiten. Der Inhaber des Unternehmens hat folglich einen Mietvertrag (in der Regel einen Hauptmietvertrag) mit dem Eigentümer. Was geschieht mit diesem Mietvertrag bei einer Betriebsübergabe?

Wird ein Unternehmen, das in gemieteten Räumlichkeiten betrieben wird, an einen Nachfolger übergeben, so ist diese Übergabe mit nicht unwesentlichen Konsequenzen für die Mietrechte verbunden.

Im Wesentlichen ist zunächst die Frage zu klären, ob das Mietverhältnis dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegt oder von diesem ausgenommen ist. Das MRG geht von der Rechtsvermutung der Vollanwendung des Gesetzes aus, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes widerlegbar ist. In diesem Zusammenhang ist in bestimmten Fällen bei historischen Verträgen ein im Vergleich zu heute divergierender Rechtsstand zu beachten!

Eintrittsrecht des Erwerbers

Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit, die dem **Vollanwendungsbereich** des MRG unterliegt, das von ihm betriebene Unternehmen, dann tritt der Erwerber des Unternehmens anstelle des bisherigen Hauptmieters kraft Gesetzes in die Hauptmietrechte ein.

Unter Veräußerung ist in diesem Zusammenhang sowohl die entgeltliche Unternehmensübertragung durch Unternehmenskauf als auch die unentgeltliche Übertragung des Unternehmens durch Schenkung zu verstehen. Es zählen jedoch auch die Übertragung des Unternehmens durch einen Leihrentenvertrag sowie die Einbringung eines Einzelunternehmens als Sacheinlage in eine Gesellschaft zu den Veräußerungsvorgängen.

Dieses gesetzliche Weitergaberecht kann im Mietvertrag rechtsgültig weder ausgeschlossen, noch eingeschränkt oder an sonstige Bedingungen geknüpft werden.

Da der Erwerber des Unternehmens automatisch mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag des Übergebers eintritt, ist der Abschluss eines neuen Mietvertrages nicht erforderlich. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber des Unternehmens sind jedoch verpflichtet, die Unternehmensübertragung unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Obwohl nicht verpflichtend vorgeschrieben, ist es ratsam, diese Anzeige schriftlich vorzunehmen.

Der Vermieter hat daraufhin das Recht, bis spätestens 6 Monate nach dieser Anzeige den Mietzins auf den angemessenen Betrag anzuheben, wenn der vom bisherigen Mieter bezahlte Mietzins niedriger ist.

Macht der Vermieter von dieser Anhebungsmöglichkeit Gebrauch, hat der Unternehmenserwerber als neuer Hauptmieter den erhöhten Mietzins rückwirkend ab dem der Unternehmensveräußerung folgenden Zinstermin zu bezahlen. Sofern der Vermieter innerhalb der 6-Monatsfrist von dieser Anhebungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, bleibt es endgültig beim bisherigen Mietzins.

Um sich Klarheit über die Höhe des angemessenen Mietzinses zu verschaffen, hat der Übergeber die Möglichkeit, bei Gericht (dort wo es eine Schlichtungsstelle der Gemeinde gibt, bei dieser) einen Antrag auf Feststellung des angemessenen Mietzinses zu stellen. Der Vermieter ist an diese Entscheidung gebunden, sofern die Unternehmensübertragung innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Entscheidung erfolgt.

Sollte das Unternehmen an eine im Übergabezeitraum gesetzlich erbberechtigte Person (z.B. Kinder, Ehegatte) übertragen werden, kann der Vermieter den Mietzins nicht sofort auf das volle angemessene Niveau anheben. Die Anhebung hat in diesem Fall auf 15 Jahre verteilt zu erfolgen (d.h. jedes Jahr Erhöhung um 1/15 des an sich möglichen Anhebungsbetrages).

Nicht unwesentlich ist, dass die vom Übergeber als bisherigen Mieter getätigten Investitionen zur Verbesserung des Mietgegenstandes bei der Berechnung des angemessenen Mietzinses entsprechend mietzinsmindernd zu berücksichtigen sind, soweit sie noch von objektivem Nutzen sind.

Bei ertragsschwachen Branchen (in erster Linie Nahversorger), ist die Anhebung auf den angemessenen Mietzins nur unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit möglich.

Vertragliches Weitergaberecht

Wenn im Mietvertrag ausdrücklich ein Weitergaberecht vereinbart wurde, hat der Vermieter bei Übergabe des Unternehmens kein Recht, den Mietzins beim Nachfolger als neuem Mieter anzuhoben.

Vom Weitergaberecht ist das Präsentationsrecht zu unterscheiden. Dieses gewährt dem Übergeber lediglich die Möglichkeit einen Nachmieter zu präsentieren und erzeugt dem Vermieter gegenüber keine Bindungswirkung was den potentiellen Nachfolger oder den Mietzins betrifft.

Verpachtung des Unternehmens

Obwohl es sich bei der Verpachtung eines Unternehmens um keine Veräußerung im Sinne der vorgenannten Ausführungen handelt, ist es im Vollenwendungsbereich des MRG dem Mieter ausdrücklich gestattet, sein Unternehmen auch zu verpachten. Ein vertraglicher Ausschluss dieses Rechts ist unwirksam.

Im Falle der Verpachtung verbleiben die Mietrechte beim Hauptmieter; es bestehen dieselben Anzeigepflichten wie bei der Veräußerung des Unternehmens. Der Vermieter kann für die Dauer der Verpachtung den Mietzins auf den angemessenen Betrag anheben. Wird jedoch ein Unternehmen aus wichtigen persönlichen Gründen (wie z.B. Krankheit) auf einen Zeitraum von insgesamt höchstens 5 Jahren verpachtet, entfällt die Möglichkeit des Vermieters zur Mietzinsanhebung.

Eintrittsrecht außerhalb des MRG

Für Geschäftsräumlichkeiten, die nicht dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen (Teilanwendungsbereich, Vollaussnahmen), sehen weder MRG noch ABGB entsprechende Regelungen für den Fall von Veräußerung und Verpachtung im vorhin ausgeführten Sinn vor.

Veräußert daher in diesen Fällen der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm darin betriebene Unternehmen, kommt es zwar weder nach den Bestimmungen des MRG noch des ABGB zu einem gesetzlichen Mietrechtsübergang auf den Erwerber des Unternehmens, doch sind dabei die einschlägigen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) zu beachten.

Diese legen fest, dass derjenige, der ein unter Lebenden erworbenes Unternehmen fortführt, alle zum Zeitpunkt des Unternehmensübergangs bestehenden unternehmerbezogenen, nicht höchstpersönlichen Rechtsverhältnisse des Veräußerers mit den bis dahin entstandenen Rechten und Verbindlichkeiten übernimmt, sofern nichts anderes vereinbart wird. Unternehmensbezogene Rechtsverhältnisse sind z.B. Miet-, Abnahme-, Liefer-, Darlehens- oder Wartungsverträge, die in Bezug auf das Unternehmen abgeschlossen wurden. Nicht als Erwerb eines Unternehmens im oben genannten Sinn gilt beispielsweise die Fortführung des Unternehmens auf Grund eines Pachtvertrages.

Der Vermieter hat nach den Bestimmungen des UGB die Möglichkeit, dem Vertragsübergang ausdrücklich bzw. zumindest stillschweigend zuzustimmen oder binnen 3 Monaten ab Verständigung Widerspruch zu erheben. Sofern Widerspruch erhoben wird, verbleibt das Mietverhältnis beim Veräußerer des Unternehmens. Dieser könnte - sofern nicht vertraglich ausgeschlossen - dem Erwerber den Bestandgegenstand etwa durch Untervermietung überlassen.

Im Teilanwendungsbereich des MRG (nicht jedoch im Vollausbereich!) kommt der volle Kündigungsschutz des MRG zum Tragen, was zur Folge hat, dass für den Fall der Betriebsübergabe eine Aufkündigung durch den Vermieter wegen gänzlicher Weitergabe bzw. mangelnden Gebrauchs des Mietobjekts nicht durchsetzbar ist, sofern der Unternehmenserwerber das Unternehmen im Mietgegenstand fortbetreibt. Es entsteht ein sogenanntes „gespaltenes Schuldverhältnis“. Der Veräußerer des Unternehmens bleibt weiterhin Vertragspartner des Vermieters; er hat daher unverändert die Pflichten aus dem Mietverhältnis zu erfüllen. Zwischen dem Erwerber des Unternehmens und dem Vermieter entsteht - mangels Vereinbarung - kein neues Vertragsverhältnis. Der Erwerber muss aber vom Vermieter geduldet werden. Eine Erhöhung des Mietzinses kann grundsätzlich nur erfolgen, wenn bereits im Mietvertrag eine diesbezügliche Vereinbarung für den Fall der Unternehmensveräußerung getroffen wurde. Mietzinsbeschränkungen nach dem MRG bestehen in diesem Bereich nicht.

Dem MRG-Teilanwendungsbereich unterliegen insbesondere Geschäftsräumlichkeiten in nicht wohnbauförderten Neubauten, für die die Baubewilligung nach dem 30.6.1953 erteilt wurde sowie Geschäftsräumlichkeiten im Wohnungseigentum, die in Gebäuden gelegen sind, für die die Baubewilligung nach dem 8.5.1945 erteilt wurde.