

Weitergaberecht bei Unternehmensnachfolge - allgemeiner Überblick

Wann besteht ein gesetzliches Weitergaberecht?

Hinweis:

Sämtliche Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Hauptmietverträge in Geschäftsräumen, nicht jedoch auf Untermietverträge und Pachtverträge.

Wann besteht ein gesetzliches Weitergaberecht?

Ein gesetzliches Weitergaberecht besteht nur im Vollenwendungsbereich 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 Vollenwendungsbereich 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 den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) kommen.

Das gesetzliche Weitergaberecht des MRG bewirkt, dass immer dann, wenn das Unternehmen des Mieters an einen Erwerber übertragen wird, auch die Mietrechte übergehen. Dabei ist es völlig gleichgültig, ob das Unternehmen verkauft oder verschenkt wird. Ein neuer Mietvertrag muss nicht verfasst werden; vielmehr tritt der Erwerber des Unternehmens automatisch in alle Rechte und Pflichten des Übergebers (Altmietler) ein. Der Vermieter kann sich dagegen auch dann nicht wehren, wenn das Weitergaberecht im Mietvertrag ausgeschlossen wurde. Ein solcher Ausschluss ist **ungültig**.

Sowohl der Übergeber als auch der Erwerber sind verpflichtet, die Unternehmensübertragung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter hat jedoch das Recht, den Mietzins bis spätestens **6 Monate** nach dieser Anzeige auf einen angemessenen Betrag hinaufzusetzen.

Der Hauptmieter hat darüber hinaus das unverzichtbare Recht, sein in den gemieteten Räumlichkeiten betriebenes Unternehmen zu verpachten. Diesfalls verbleiben die Mietrechte beim Hauptmieter, der Vermieter kann aber auch bei Verpachtung den Mietzins entsprechend anheben. Auch die Verpachtung ist anzuzeigen.

Tipp:

Klären Sie die Frage der Angemessenheit des Mietzinses bereits vorweg durch ein Gutachten eines Immobiliensachverständigen. Der Mieter, der beabsichtigt das Unternehmen zu übertragen, kann sowohl bei Veräußerung als auch bei Verpachtung einen Antrag bei Gericht bzw. bei der Schlichtungsstelle der Gemeinde (wenn dort eine Schlichtungsstelle eingerichtet ist) auf Feststellung des angemessenen Mietzinses einbringen. Der Vermieter ist an diese Entscheidung gebunden, wenn die Unternehmensübertragung innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Entscheidung erfolgt.

Achtung!

Bei Gesellschaften hat der Vermieter diese Anhebungsmöglichkeit 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. 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.

Ist immer der volle angemessene Mietzins zu bezahlen?

Die wichtigste Beschränkung von der Erhöhungsmöglichkeit des Vermieters besteht darin, dass immer dann, wenn das Unternehmen an eine im Übertragungszeitpunkt gesetzlich **erbberechtigte** Person (in der Regel Kinder) übertragen wird, der Mietzins nicht sofort auf das volle angemessene Niveau angehoben werden kann, sondern nur über **15 Jahre** verteilt (dh jedes Jahr um 1/15-tel dieses Betrages).

Diese Erleichterung (aus der Sicht des Mieters) gibt es aber bei **Verpachtung** nicht. Dort besteht dafür aber eine andere Ausnahme, wenn der Mieter aus wichtigen persönlichen Gründen (z.B. Krankheit) sein Unternehmen für insgesamt höchstens 5 Jahre verpachtet. In diesem Fall kommt es überhaupt zu keiner Anhebung des Mietzinses.

Außerdem sind vom Mieter getätigte Investitionen zur Verbesserung des Mietgegenstandes bei der Berechnung des angemessenen Mietzinses angemessen zu berücksichtigen, wenn sie noch von objektivem Nutzen sind.

Was kann ich tun, wenn kein gesetzliches Weitergaberecht besteht?

Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG besteht kein gesetzliches Weitergaberecht. 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.

Wenn nichts anderes vereinbart ist, besteht bei einem vertraglichen Weitergaberecht keine Erhöhungsmöglichkeit des Mietzinses. Auch die Ausübung eines vertraglich vereinbarten Weitergaberechts sollte dem Vermieter angezeigt werden.

Tipp:

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

Achtung!

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

Stand: 17.11.2021