

Anzeigepflicht nach § 12a MRG: Jetzt wird es richtig teuer

Ist eine juristische Person oder eine unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaft 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), ist der Vermieter gem § 12a Abs 3 MRG (nach Maßgabe des Abs 2 leg cit) berechtigt, den bisherigen Hauptmietzins auf den angemessenen Hauptmietzins anzuheben. Eine entsprechende Anhebung hat innerhalb von sechs Monaten nach Anzeige zu erfolgen. Die vertretungsbefugten Organe der juristischen Person oder unternehmerisch tätigen eingetragenen Personengesellschaft sind verpflichtet, solche Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Nach stRspr ist die Anzeigepflicht des § 12a Abs 3 MRG ein Schutzgesetz zugunsten des Vermieters. Zur Anzeige verpflichtet sind die vertretungsbefugten Organe einer Mieterin persönlich. Sie persönlich werden bei schuldhafter Pflichtverletzung dem Vermieter schadenersatzpflichtig, insoweit dieser im Rahmen seines Ersatzanspruchs gegen die Gesellschaft nicht voll befriedigt werden kann (RIS-Justiz RS0124474). Nach der Rspr besteht die Haftung des Organwalters solidarisch mit jener der Mietergesellschaft (OGH 23.12.2014, 1 Ob 125/14k), nicht bloß subsidiär (so noch OGH 22.2.2011, 8 Ob 4/11p).

Der Verpflichtung nach § 12a Abs 3 MRG wird nur entsprochen, wenn die Anzeige in der gesetzlich geschuldeten Art und Weise und damit ordnungsgemäß erfolgt. Die Anzeige ist an keine bestimmte Form gebunden, aber der Inhalt muss klar sein (OGH 4.6.2007, 5 Ob 101/07z). Ihrem Inhalt nach muss sich eine Anzeige nach § 12a Abs 3 MRG auf den anspruchrelevanten Tatbestand beziehen und die Feststellung des Machtwechsels in der Gesellschaft (etwa durch Kippen der Mehrheitsverhältnisse) zuverlässig und eindeutig ermöglichen (OGH 22.2.2011, 8 Ob 4/11p, unter Verweis auf OGH 4.6.2007, 5 Ob 101/07z; 1.6.2010, 1 Ob 73/10g). Eine solche Anzeige muss demnach jedenfalls über das rechtliche Instrument des Machtwechsels, die in dieser Hinsicht getroffenen Maßnahmen, die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft und den Zeitpunkt des Rechtsvorgangs Auskunft geben (OGH 22.2.2011, 8 Ob 4/11p, unter Verweis auf OGH 27.1.1998, 5 Ob 7/98k). Nur bei einer völlig sicheren zukünftigen Änderung der Einflussmöglichkeit lässt die Judikatur eine „Vorausanzeige“ genügen und verzichtet auf eine weitere Anzeige (OGH 1.6.2010, 1 Ob 73/10g, unter Verweis auf OGH 5.4.2005, 5 Ob 234/04d).

Ob oder inwieweit Nachforschungspflichten eines Geschäftsführers bestehen, wurde bisher – soweit ersichtlich – nicht im Detail behandelt. Das WiEReG verpflichtet die Rechtsträger, die Identität ihres wirtschaftlichen Eigentümers festzustellen und angemessene Maßnahmen zur Überprüfung seiner Identität zu ergreifen. Die entsprechenden Prüfungen sind jährlich durchzuführen. Um dem Rechtsträger die Möglichkeit zu geben, diesen Verpflichtungen nachzukommen, sind Eigentümer und wirtschaftliche Eigentümer von Rechtsträgern zur Bereitstellung von Informationen und Dokumenten verpflichtet. Die Geschäftsführung hat damit jedenfalls auch Zugriff auf weiter gehende Informationen über die wirtschaftlichen Verhältnisse bzw Einflussmöglichkeiten, widrigenfalls sie die entsprechenden Meldungen nach dem WiEReG gar nicht korrekt durchführen könnte. Daraus ergibt sich aber das Zusatzproblem, dass die Geschäftsführung, möglicherweise ohne konkret Änderungen in den rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten vor Augen zu haben, Kenntnis von solchen erlangt oder zumindest erlangen müsste.

Da es sich bei der Anzeigepflicht um eine gesetzlich normierte, aus dem bestehenden Bestandvertrag abgeleitete Nebenpflicht des Mieters handelt, hat der Mieter bei Verletzung dieser Pflicht nach § 1298 AGB nachzuweisen, dass ihn daran kein Verschulden trifft (OGH 1.6.2010, 1 Ob 73/10g). In Anbetracht derselben Interessenlage ist die Rspr zur Schadenersatzpflicht infolge Verletzung von Informationspflichten auch auf den Fall eines Machtwechsels nach § 12a Abs 3 MRG zu übertragen (OGH 20.1.2009, 4 Ob 220/08v).

Der zu ersetzende Schaden besteht regelmäßig darin, dass die Vermieterin an der rechtzeitigen Geltendmachung des erhöhten Mietzinses verhindert war und jene Mietzinse, die früher als drei Jahre vor Einbringung der Klage aufgelaufen sind, verjährt sind (siehe etwa OGH 1.6.2010, 1 Ob 73/10g), bzw schlichtweg im Mietzinsentgang (OGH 22.2.2011, 8 Ob 4/11p). Der Beweis des Schadens obliegt dem Geschädigten, weswegen der Vermieter zu beweisen hat, dass er das Gestaltungsrecht ausgeübt hätte (*Friedl*, Zur Haftung des GmbH-Geschäftsführers wegen unterlassener Anzeige nach § 12a Abs 3 MRG bei Vermieterwechsel, *ecolex* 2009, 656 [658]).

Ging es bisher „lediglich“ um Mietzinsnachforderungen aus der Vergangenheit, könnte es jetzt für die Gesellschaft und auch die Geschäftsführung wirklich teuer werden. Höhere Mieten führen bei Ertragswertberechnungen notwendigerweise zu einem höheren Wert und damit auch zu einem höheren erzielbaren Veräußerungserlös im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft. Der OGH hat nunmehr speziell zu diesem Fall festgehalten, dass die Anzeigepflicht nicht nur dazu dient, dem Vermieter die Ausübung seines Anhebungsrechts zu ermöglichen. Vielmehr sind vom Schutzzweck auch seine Information über die vermögensrechtlichen Folgen und damit auch die Ermittlung des richtigen Ertragswerts umfasst (OGH 20.10.2020, 4 Ob 128/20g).

Im Ergebnis bedeutet dies, dass auch sehr kurzfristige Verletzungen der Anzeigepflicht zu finanziell ganz wesentlichen Schadenersatzpflichten führen können. Wird der Anzeigepflicht schuldhaft nicht entsprochen, geht es daher möglicherweise nicht nur um die Mietzinsdifferenz einiger Monate, sondern (insb im Falle einer Veräußerung unter Zugrundelegung einer Ertragswertermittlung) um ein Vielfaches des Differenzwerts des Jahreshauptmietzinses multipliziert mit einem Faktor X (je nachdem, welcher Faktor der Käufermittlung zugrunde gelegt wird).

Den vertretungsbefugten Organen muss daher noch eindringlicher als in der Vergangenheit bewusst sein, welche Bedeutung die Anzeigepflicht des § 12a MRG hat und welche massiven Schadenersatzfolgen damit einhergehen können.

Wien, im Februar 2021

Nikolaus Arnold