



Gesetzesänderung ermöglicht neuen Einkaufszentrenboom



Bernhard Girsch
b.girsch@bkp.at

Überblick. Mit dem nunmehrigen Wegfall der gewerblichen Bedarfsprüfung per Jahresbeginn ergeben sich neue Möglichkeiten für die Projektentwicklung von Einkaufszentren und Factory/Designer-Outlets. In attraktiven Gebieten bestehen aber dennoch Abschottungstendenzen der bereits bestehenden Betreiber. Auch diese sollten jedoch mit Hilfe des Kartellrechts überwindbar sein.



Benedikt Stockert
b.stockert@bkp.at

Bisherige Beschränkungen von Einkaufszentren.

Lange Zeit war die Errichtung von Einkaufszentren weitgehend unregelt. Aufgrund gesteigerter Mobilität und geänderten Konsumgewohnheiten kam es in den 90er Jahren zu einer massiven Konzentration der Handelsstandorte und einer Veränderung der bisherigen Handelsstrukturen. Im Jahr 1997 reagierte der Gesetzgeber und durfte durch derartige Projekte einerseits keine Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und andererseits keine negativen Beschäftigungseffekte zu erwarten sein. Naturgemäß war aufgrund dieser Regelung die Umsetzbarkeit oft unvorhersehbar, sodass diese behördliche „Bedarfsprüfung“ oft zu einer Verhinderung von ambitionierten Projekten führte.

Aufhebung durch Budgetbegleitgesetz. Mit dem Budgetbegleitgesetz 2011 wurde diese Bedarfsprüfung offensichtlich aufgrund erheblicher Kritik und verfassungsrechtlicher Bedenken per 1.1.2011 aufgehoben.

Beschränkungen anderer Art – Radiusklauseln.

Beschränkungen ergeben sich nunmehr neben den allgemeinen technischen Hürden, zB Umweltverträglichkeitsprüfungen („UVP“) aus dem Vertragsrecht. So ist es in den letzten Jahren Usus geworden, dass Betreiber von Einkaufszentren, Fachmärkten

und Factory/Designer-Outlets zum Teil ausgesprochen harte Konkurrenzkláuseln mit ihren Mietern vereinbaren. Mit „Radiusklauseln“ wird das Eröffnen weitere Filialen im Umkreis ausgeschlossen, um letztendlich eine direkte Konkurrenz der Einkaufszentren untereinander zu vermeiden. Dadurch kann die Errichtung von Handelszentren – ganz ohne staatliche Intervention – durch die bestehenden Betreiber verhindert werden.

Beseitigung der Beschränkungen. Allerdings könnten diese Radiusklauseln aus kartellrechtlicher Sicht ungültig sein. Dies insbesondere, wenn eine marktmächtige Stellung des Betreibers darstellbar ist, das Auferlegen derartiger Radiusklauseln ungerechtfertigt erscheint und daher einen Missbrauch nahe legt. Jede Radiusklauseln ist daher im Einzelfall auf Ihre Gesetzeskonformität zu überprüfen und könnte allenfalls angefochten und beseitigt werden.

Ausblick. Nach Wegfall der behördlichen Bedarfsprüfung besteht neues Potential für Einkaufszentren, Fachmärkten und Factory/Designer-Outlets. Sollten potenzielle Mieter bzw „Marken“ aufgrund von Radiusklauseln in Ihrer Geschäftsdisposition eingeschränkt sein, könnte allenfalls mit den Mitteln des Kartellrechts Abhilfe geschaffen werden, sodass sich für Entwickler und Betreiber neuer Projekte als auch für exklusive Marken neue interessante Möglichkeiten ergeben.

Brauneis • Klauser • Prändl Rechtsanwälte GmbH

A-1010 Wien • Bauernmarkt 2 • Tel.: +43 1 532 12 10-0 • Fax: +43 1 532 12 10-20
viennalaw@bkp.at • www.bkp.at • UID ATU62022625 • DVR 0821381 • Handelsgericht Wien • FN 268590k

Dieser Beitrag bzw. Blog enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Blog sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Eine Haftung für allfällige Schäden kann daher naturgemäß unsererseits nicht übernommen werden.“



Der Prüfungsausschuss der GmbH



Jakob Hütthaler
j.huetthaler@bkp.at

Überblick. Praktisch bekannt ist der Prüfungsausschuss bislang hauptsächlich bei der Aktengesellschaft. Der Prüfungsausschuss ist in Österreich aber auch für GmbH und Genossenschaften vorgesehen, zu dessen Aufgabenbereichen insbesondere die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, des internen Kontroll-, Revisions- und Risikomanagements, die Prüfung und Überwachung der Abschlussprüfung und die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers zählen.

Zwingende Einrichtung. In den meisten Fällen ist der Prüfungsausschuss einer GmbH nicht zwingend einzurichten, wobei jedoch die Voraussetzungen des § 30g Abs 4a GmbHG zu beachten sind, die eine zwingende Einrichtung regeln:

- aufsichtspflichtige GmbH (§ 29 GmbHG): wenn das Stammkapital EUR 70.000 übersteigt und Anzahl der Gesellschafter mehr als 50 beträgt, oder durchschnittlich mehr als 300 Arbeitnehmer bei der GmbH beschäftigt sind (für GmbH in Konzernunternehmen bzw Komplementär-GmbH gelten Sonderbestimmungen).

- Große GmbH (§ 221 GmbHG), deren Bilanzsumme bzw. deren Umsatzerlös die fünffachen Größenmerkmale überschreiten, oder die durch Ausgabe von Wertpapieren an einem geregelten Markt im Sinne des § 1 Abs 2 BörseG kapitalmarktorientiert sind.

Ausnahmen. Ein Prüfungsausschuss ist in jenen Gesellschaften nicht einzurichten, die unmittelbar oder mittelbar in hundertprozentigem Anteilsbesitz einer Gesellschaft stehen, die selbst einen Prüfungsausschuss eingerichtet hat. Bei Einrichtung eines freiwilligen Prüfungsausschusses müssen die Bestimmungen über dessen Ausgestaltung nicht eingehalten werden.

Sonstige Kriterien. Der verpflichtend einzurichtende Prüfungsausschuss ist ein Teil des Aufsichtsrates. Er darf daher nur aus Mitgliedern des Aufsichtsrates gebildet werden, von welchen eines ein Finanzexperte zu sein hat.