

# NEWSLETTER

4/2007



LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER!

WIR DÜRFEN IHNEN MIT UNSEREM NEWSLETTER  
04/2007 WIEDER INTERESSANTE UND WICHTIGE  
NEUIGKEITEN AUS DEM RECHTS- UND  
WIRTSCHAFTSBEREICH VORSTELLEN:

## ANPASSUNG DER GESCHÄFTSRAUM- MIETE IM ANWENDUNGS- BEREICH DES MRG

Die Regelungen des Mietrechtsgesetz (MRG) zielen zwar vornehmlich auf den Schutz des Mieters von Wohnungen ab, in den Anwendungsbereich des MRG fallen mitunter aber auch Geschäftsräumlichkeiten (§ 1 Abs 1 MRG). Ausdrücklich vom MRG ausgenommen sind hingegen vor allem solche Geschäftsraummieten, bei denen der Mietvertrag, durch

**Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt (§ 1 Abs 2 Z 3 MRG). Für jene Geschäftsraummieten, die jedoch dem MRG unterliegen, werden dem Hauptmieter Erleichterungen zugewilligt: So darf das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen verpachtet werden, wobei sowohl der Hauptmieter als auch der Pächter verpflichtet sind, die Verpachtung unter Angabe der dafür vorgesehenen Dauer dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen (§ 12 Abs 5 MRG). Weniger bekannt ist dabei, dass das MRG dem Vermieter dafür aber auch besonders weitgehende Möglichkeiten der Anpassung bzw. Erhöhung der Geschäftsraummiete erlaubt.**

§ 12a MRG sieht dazu im Detail vor, dass in erster Linie bei der Unternehmensveräußerung durch den Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit und einer nachfolgenden Fortführung des Unternehmens im vermieteten Geschäftsraum, der Erwerber des Unternehmens zwar anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis eintritt und dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen hat, als Rechtsfolge davon der Vermieter ab dem

der Unternehmensveräußerung folgenden Zinstermin insbesondere aber auch den Mietzins anpassen kann. Nach § 12a MRG darf der Vermieter im Fall, dass der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins (§ 16 Abs. 1 MRG) ist, bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt wiederum den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen.

Besonderes sieht § 12a Abs 3 MRG für juristische Personen oder eine unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaft als Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit vor: Ändern sich auf der Seite des Hauptmieters die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Gesellschaft, so besteht grundsätzlich – ebenso wie bei der Unternehmensveräußerung – die Möglichkeit auf die Anpassung des Mietzinses auf den angemessenen Hauptmietzins, dies selbst dann, wenn die entscheidende Änderung nicht auf einmal geschieht. Außerdem ist der Hauptmieter auch gesetzlich verpflichtet, solche Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

In einem aktuellen Urteil hat der OGH (3.5.2007, 1 Ob 64/07d) die Möglichkeit der Anpassung des Mietzinses noch etwas weiter ausgelegt: Im gegenständlichen Fall hatte die mietende Gesellschaft ihr Bestandlokal in Unterbestand gegeben. Nachdem dann auf Seiten der Mieterin eine neue Aktiengesellschaft im Konzern gegründet worden war, betrieb diese das Verkaufsgeschäft weiter, dies selbst dann noch als die konzernmäßige Verflechtung zwischen der Hauptmieterin und der Aktiengesellschaft wieder aufgelöst worden war. Der OGH kam zu dem Schluss, dass bei einer Verpachtung des vormals von der Hauptmieterin selbst im Mietobjekt betriebenen Unternehmens und nachfolgen-

dem Machtwechsel in der Mietergesellschaft, der Vermieter die Anhebung des Mietzinses nach § 12a Abs. 2 MRG auf einen angemessenen Betrag verlangen kann.

Wie eingangs erwähnt wurde, fallen jedoch nicht alle Geschäftsraummieten unter den Anwendungsbereich des MRG. Soweit diese davon ausgenommen sind, finden die allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen des ABGB Anwendung. Diesfalls obliegt es vornehmlich den Parteien, Regelungen für den Fall der Verpachtung, Unternehmensveräußerung und Änderung der Machtverhältnisse auf Seiten der mietenden Gesellschaft zu treffen.

## UMGEHUNG DES PFLICHTTEILS- ANSPRUCHES DURCH PRIVATSTIFTUNGS- DOTIERUNG?

**Während die juristische Fachliteratur bereits seit Jahren sich mit dem bis dato eher theoretischen Problem der möglichen Schenkungsanrechnung bei der Dotierung einer Privatstiftung durch den Erblasser auseinandergesetzt hatte, musste nun erstmals auch der OGH (5.6.2007, 10 Ob 45/07a) zu diesem Problem Stellung nehmen.**

Hintergrund dieser rechtlichen Problematik ist, dass § 785 ABGB auf Verlangen eines pflichtteilsberechtigten Kindes oder Ehegatten vorsieht, dass bei der Berechnung des Nachlasses Schenkungen des Erblassers in Anschlag zu bringen sind. Dieses Recht steht einem Kind jedoch nur hinsichtlich solcher Schenkungen zu, die der Erblasser zu einer Zeit gemacht hat, zu der er ein pflichtteilsberechtigtes Kind gehabt hat, dem Ehegatten nur hinsichtlich solcher Schenkungen, die während seiner

Ehe mit dem Erblasser gemacht worden sind. Selbst in diesem Fall bleiben jedoch solche Schenkungen unberücksichtigt, die früher als zwei Jahre vor dem Tod des Erblassers an nicht pflichtteilsberechtigten Personen gemacht worden sind (§ 785 Abs. 3 ABGB).

Die Kernfrage für den OGH war nun, ob der Erblasser den gesetzlichen Pflichtteilsanspruch umgehen kann, indem er sein Vermögen vor dem Ableben in eine Privatstiftung einbringt. Grundsätzlich ist daher zu prüfen, wann die Zweijahresfrist nach § 785 Abs. 3 ABGB bei der Dotierung einer Privatstiftung beginnt. Im gegenständlichen Fall war die Einbringung des Vermögens des Erblassers jedoch bereits rund acht Jahre vor dessen Tod erfolgt. Fraglich war aber, ob der Erblasser hier tatsächlich das von § 785 ABGB geforderte, endgültige „Vermögensopfer“ erbracht hatte. Der OGH kam zu dem Schluss, dass dadurch, dass in der konkreten Stiftungserklärung ein umfassender Änderungsvorbehalt zugunsten des Stifters sowie zusätzlich dazu ein Widerrufsvorbehalt vorgesehen worden war, dem Stifter noch derart weitgehende Einflussmöglichkeiten auf das Stiftungsvermögen verblieben waren, dass das von § 785 ABGB geforderte „Vermögensopfer“ noch nicht als erbracht anzusehen war (OGH 5.6.2007, 10 Ob 45/07a). Da der OGH den Alternativfall, dass weder in der Stiftungsurkunde noch in der Stiftungszusatzurkunde ein Änderungs- oder Widerrufsvorbehalt des Stifters festgelegt ist, weitgehend offengelassen hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Erblasser bei entsprechender rechtlicher Ausgestaltung der Privatstiftung das Pflichtteilsrecht von Hinterbliebenen umgehen kann, freilich nur soweit die Dotierung außerhalb der Fristen des § 785 ABGB vor dem Tod des Stifters erfolgt ist.

**PS: Wir stehen Ihnen bei konkreten Rechtsfragen und Rechtsproblemen gerne zur Verfügung und würden uns freuen, wenn Sie mit uns einen Termin vereinbaren. Sie können unseren Newsletter auch auf unserer Homepage [www.auteried.at](http://www.auteried.at) online abrufen oder bestellen.**

### **Gerne beraten und betreuen wir Sie in folgenden Rechtsgebieten:**

\* Arbeitsrecht \* Baurecht \* Erbrecht & Stiftungen \* Gesellschaftsrecht \* Immobilienrecht \* Insolvenzrecht \* Internetrecht \* Mergers & Acquisitions \* Miet- und Wohnungseigentumsrecht \* Schadenersatz & Unfälle \* Versicherungsrecht \* Verträge, Rechtsgutachten & Treuhandschaften \* Wirtschaftsrecht \*

### **Impressum/Kontakt**

Hersteller, Herausgeber, Verleger, Redaktion und Medieninhaber:

#### **AUTERIED & PARTNER RECHTSANWÄLTE GMBH**

Altgasse 21, A-1130 Wien  
T +43 1 876 47 98, F +43 1 876 47 98 21  
office@auteried.at, www.auteried.at

FN: 266907k Handelsgericht Wien  
DVR: 0856304  
UID: 61957859

Unternehmensgegenstand: Gegenstand des Unternehmens sind die Ausübung der Rechtsanwaltschaft im Rahmen der Unternehmenstätigkeit der Auteried & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 266907k Handelsgericht Wien, sowie sämtliche Geschäfte und Maßnahmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen

Blattlinie: Der Newsletter und die Website [www.auteried.at](http://www.auteried.at) sind vornehmlich an Klienten gerichtet und sollen diesen Neuigkeiten und Wissenswertes zu aktuellen rechtlichen Fragestellungen näher bringen.

Erscheinungsort: Wien  
Geschäftsführende Gesellschafter:  
Dr. Georg Ch. Auteried, Dr. Rainer W. Böhm

Zuständige Kammer: Rechtsanwaltskammer Wien, Österreich

Berufsrechtliche Vorschriften finden sie unter <http://www.oerak.at/>

**Hinweis:** Alle Informationen in dieser Klienten-Info dienen ausschließlich der Erstinformation des Klienten und ersetzen keinesfalls das Rechtsberatungsgespräch mit einem Rechtsanwalt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhaltes dieses Klienten-Infos kann keinerlei Gewähr übernommen werden.

*Die Rechtsanwaltskanzlei Auteried & Partner wünscht Ihnen und Ihrer Familie ein frohes Weihnachtsfest und ein erfolgreiches Jahr 2008.  
Wir stehen Ihnen auch im neuen Jahr für Ihre rechtlichen  
Angelegenheiten gerne zur Verfügung!*