willheim | müller
rechtsanwälte

WILLHEIM MÜLLER RECHTSANWÄLTE, ROCKHGASSE 6, A 1010 WIEN
TEL: +43 (1) 535 8008, FAX: +43 (1) 535 8008 / 50, MAIL: OFFICE@WMLAW.AT, WWW.WMLAW.AT

ISSUE 27 / April 2010

Newsletter

Praxis

Vorsicht: Mietzinsanhebung bei Widmung von Geschäftsanteilen an eine Privatstiftung

Werden die Mehrheit der Anteile an einer GmbH, die einen Geschäftsraum gemietet hat, als Stiftungsvermögen gewidmet, kann das eine unerwünschte Nebenwirkung haben: Nach § 12a des Mietrechtsgesetzes (MRG) ist der Vermieter berechtigt, den Mietzins auf das angemessene Maß anzuheben, wenn sich bei der Mietergesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern.

Nach der Judikatur des OGH verwirklicht die Einbringung einer GmbH in eine Privatstiftung diesen Tatbestand, selbst dann, wenn die GmbH nicht selbst Mieterin, sondern nur – allenfalls über weitere Zwischengesellschaften – Mehrheitsgesellschafterin der Mietergesellschaft ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Anteile auf einmal oder nach und nach übertragen werden.

Sofern der Mietvertrag dem MRG unterliegt, was insbesondere bei Altbauten häufig der Fall ist, kann der Vermieter ab der Änderung jenen Mietzins verlangen, der zum Zeitpunkt des „Machtwechsels" angemessen, das heißt orts- und branchenüblich, ist. Laufen auf die GmbH oder deren Tochter- oder Enkelgesellschaften zahlreiche alte und günstige Mietverträge, stellt dieses Anhebungsrecht ein erhebliches wirtschaftliches Risiko dar. Kein Problem besteht hingegen, wenn die bestehenden Mietzinse ohnehin angemessen sind.

Die vertretungsbefugten Organe sind bei sonstiger Haftung verpflichtet, die entscheidende Änderung der Gesellschaftsstruktur dem Vermieter anzuzeigen. Reagiert der Vermieter nicht binnen sechs Monaten mit einer Anhebung des Mietzinses, ist sein Recht präkludiert, das heißt, er darf es (bis zur nächsten entscheidenden gesellschaftsrechtlichen Änderung) nicht mehr ausüben.

Das Anhebungsrecht ist ausgeschlossen, wenn im Vertrag ein Weitergaberecht vereinbart ist. Auch hier ist aber Vorsicht geboten: In der Regel darf ein Weitergaberecht nur einmal ausgeübt werden. Ist es daher bereits „verbraucht", kann das Recht zur Mietzinsanhebung wieder greifen.

Mag. Mara-Sophie Häusler, Willheim Müller Rechtsanwälte

NEWS +++ Wie man die Position der Begünstigten in der Stiftung nachhaltig absichert, ist Gegenstand des Seminars mit dem Titel „Die Stiftung nach dem Tod des Stifters, das Katharina Müller am 12.05.2010 bei ARS hält."+++

Informationen finden Sie in unserer Newslounge unter www.wmlaw.at

Gesetzesnovelle

Dürfen Lebensgefährten von Begünstigten Mitglieder des Stiftungsvorstandes sein?

Gemäß § 15 Abs 2 PSG können ein Begünstigter, dessen Ehegatte sowie nahe Verwandte, nicht Mitglied des Stiftungsvorstandes sein. Auch Personen, die eine begünstigte juristische Person beherrschen, deren Ehegatten bzw Verwandte sind gemäß § 15 Abs 3 PSG von der Mitgliedschaft im Stiftungsvorstand ausgeschlossen.

Das am 01.01.2010 in Kraft getretene Familienrechts-Änderungsgesetz 2009 hat § 15 Abs 3 PSG insofern ergänzt, als jetzt auch Lebensgefährten von Personen, die eine begünstigte juristische Person beherrschen, von der Mitgliedschaft im Stiftungsvorstand ausgeschlossen sind.

§ 15 Abs 2 PSG wurde hingegen nicht verändert. Lebensgefährten von Begünstigten können daher nach dem Wortlaut des Gesetzes Mitglied des Stiftungsvorstandes sein. Dem Gesetzgeber ist beim Verfassen der Novelle offensichtlich ein Fehler unterlaufen, ist es doch unwahrscheinlich, dass der Gesetzgeber Lebensgefährten von Personen, die eine begünstigte juristische Person beherrschen, von der Mitgliedschaft im Vorstand ausschließen wollte, nicht aber Lebensgefährten von Begünstigten selbst. Es ist daher zu erwarten, dass der Gesetzgeber den Fehler in absehbarer Zeit beheben wird. Die Novelle wirft darüber hinaus die Frage auf, wer Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist. Das Gesetz bietet keine Definition des Begriffs „Lebensgefährte". Nach der ständigen Rechtsprechung des OGH ist eine Lebensgemeinschaft „ein jederzeit lösbares familienrechtsähnliches Verhältnis, das der Ehe nachgebildet, aber von geringerer Festigkeit ist; zu ihrem Wesen gehört neben der Wohnungsgemeinschaft in der Regel wiederkehrender Geschlechtsverkehr, wogegen die Wirtschaftsgemeinschaft nicht unbedingt bestehen muss und andererseits allein auch nicht genügt. Die Parteien müssen sich jedoch im Kampf gegen die Nöte des Lebens beistehen und daher auch gemeinsam an den zur Bestreitung des Unterhalts verfügbaren Gütern teilhaben."

Es wird daher in Zukunft (insbesondere wenn der Gesetzgeber seinen Fehler behebt) im Einzelfall zu prüfen sein, ob eine derartige Lebensgemeinschaft im Sinne der oben angeführten Entscheidung besteht. Ist dies der Fall, sollte sofort reagiert und der Lebensgefährte als Mitglied des Stiftungsvorstandes abberufen werden, da Beschlüsse eines rechtswidrig zusammengesetzten Stiftungsvorstandes unwirksam sind.

DDr Katharina Müller, Willheim Müller Rechtsanwälte

KONTAKTIEREN SIE DDR. KATHARINA MÜLLER PER EMAIL UNTER **OFFICE@WMLAW.AT**