

# Änderungen in der Gesellschaftsstruktur kommen häufig vor - Achtung jedoch vor der “Mietzinsfalle”

Einfluss der Änderung von Mehrheitsverhältnissen auf  
Mietzinserhöhungen nach [§ 12a Abs 3 MRG](#)  
(Mietrechtsgesetz)

-> Ein Beitrag von *Sara Daveloose*, juristische Mitarbeiterin der Kanzlei RA MMag. Simon Herzog. *Sara Daveloose* studiert an der Universität Salzburg Rechtswissenschaften. **Stand des Artikels: August 2019.**

*Dieser Beitrag dient zu Informationszwecken, für den Inhalt des Textes wird trotz sorgfältiger Recherche und Erstellung keine Haftung übernommen; insbesondere ersetzt die Lektüre dieses Textes keine Rechtsberatung im Einzelfall durch einen Rechtsanwalt.*

[12a Abs 1 MRG](#) ermöglicht für den Vermieter unter Umständen eine Mietzinserhöhung, wenn der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen veräußert.

Da diese Norm nur bei Fallkonstellationen der Einzelrechtsnachfolge anwendbar ist, hat der Gesetzgeber [§ 12a Abs 3 MRG](#) eingeführt, welcher den Anwendungsbereich für die Mietzinserhöhung erweitert. Voraussetzung für die Anwendbarkeit von [§ 12a Abs 3 MRG](#) ist, dass **eine juristische Person oder eine**

**unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaft Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit ist und sich „in ihr“ die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ändern.**

### **Entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten**

Die Formulierung „entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten“, wirft eine Vielzahl von Auslegungsproblemen in der Lehre und Rechtsprechung auf. Entscheidend ist, dass ein **Machtwechsel durch gesellschaftsrechtliche Instrumente** erfolgt. Es kommt somit insbesondere darauf an, dass die Geschäftsführung durch eine andere Person als zuvor beeinflusst werden kann. Ein Indiz dafür kann die **Änderung der Mehrheitsverhältnisse** sein, doch es kommt stets auf eine Betrachtung der konkreten Umstände im Einzelfall an. Vereinbarungen, die intern getroffen werden, spielen keine Rolle, da die Norm lediglich formale Änderungen erfassen will.

### **Anwendungsbereich**

Zu beachten ist, dass [§ 12a MRG](#) grundsätzlich nur im Vollanwendungsbereich des MRG einschlägig ist.

### **Anzeigepflicht**

Vertretungsbefugte Organe trifft gemäß [§ 12a Abs 3 MRG](#) eine Anzeigepflicht, wenn sich die *Änderungen der rechtlichen und*

wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ergeben. Die Anzeige kann formfrei erfolgen. Sie löst eine 6- monatige Präklusivfrist für den Vermieter aus für die Mietzinsanhebung. Wenn keine Anzeige erfolgt, kann es zu **Schadenersatzansprüchen gegen den Alt- und Neumieter** kommen.

### **Rechtsfolgen**

Der Vermieter ist in den Fällen des [§ 12a Abs 3 MRG](#) berechtigt, den Mietzins auf das gegenwärtige Marktzinsniveau anzuheben. Dieses Recht kann jedoch nur binnen 6 Monaten ab Anzeige der Änderung geltend gemacht werden.

### **Beweislast**

- [§ 12a Abs 3 MRG](#) ordnet darüber hinaus eine Beweislastumkehr an, wenn der Vermieter behauptet, dass beim Mieter eine Umgehungsabsicht gegeben sei.

**Weitere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie unter:**

**MMag. Simon Herzog**

**Rechtsanwalt**

**Strubergasse 9, 5700 Zell am See**

**Tel. 0699 / 17 10 76 38**

*office@rechtsanwalt-herzog.at*

[www.rechtsanwalt-herzog.at](http://www.rechtsanwalt-herzog.at)

---

# Allgemeine Geschäftsbedingungen auf dem Prüfstand - Wie Gerichte mit AGBs umgehen

Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz "AGBs") werden im Geschäftsverkehr mitunter leichtfertig verwendet.

Sich in einem Prozess darauf zu berufen, ist manchmal ein Schlag ins Wasser.

Es ist denkbar - in einem Verfahren vor dem Bezirksgericht für Handelssachen Wien, in dem ich die klagende Partei vertreten habe, war das tatsächlich so - dass ein Unternehmen zwar umfangreiche AGBs hat, es aber im Prozess trotzdem dazu kommt, dass deren konkreter Inhalt nicht festgestellt werden kann.

Das ist möglich, wenn **Zeugen im Prozess** den Inhalt der AGBs

nicht wiedergeben können oder sogar deren Inhalt in Frage stellen, obwohl es die AGBs des Unternehmens sind, in dem der Zeuge beschäftigt ist.

Möglich ist das auch in Konstellationen, wo es unterschiedliche Versionen von AGBs gibt. Hier kann strittig sein, welche **Version in Geltung** war, als sich der anspruchsbegründende Sachverhalt ereignete. Das wird meistens der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sein.

Ist also zum Beispiel fraglich, ob bzw. in welcher Höhe ein Haftungsausschluss vereinbart worden ist, und weiß der Zeuge, zum Beispiel ein Verkaufsmitarbeiter des Unternehmens, das sich auf die AGBs berufen will, nicht oder nicht genau, ob die gegenständlichen AGBs damals - etwa im Zeitpunkt des Verkaufsgespräches - gültig waren, kann das den Verfahrensverlust bedeuten.

In diesem Fall kann das Gericht zu der Feststellung gelangen, dass der Inhalt der AGBs zum damaligen Zeitpunkt nicht feststeht.

Eine solche Nichtfeststellung bedeutet dann praktisch, dass die allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätze gelten und nicht die betreffenden AGBs. Greift dann folglich **keine Haftungsbeschränkung**, sind die AGBs der Gegenseite sozusagen ausgehebelt.

Das kann heißen, dass das Unternehmen, trotz einschlägiger AGBs mit Haftungsbegrenzungen, den Schaden zur Gänze zu tragen hat, da auf den Inhalt der AGBs, der nicht feststeht, nicht Rücksicht zu nehmen ist.

Mein Mandant hat in diesem Fall Recht bekommen und hat das Verfahren wegen der nicht festgestellten Haftungsbeschränkungen in den AGBs der Gegenseite für sich entschieden.

*Mehr Informationen zum Thema AGB finden Sie unter:*

MMAG. SIMON HERZOG

Rechtsanwalt

Strubergasse 9

5700 Zell am See

[office@rechtsanwalt-herzog.at](mailto:office@rechtsanwalt-herzog.at)

[www.rechtsanwalt-herzog.at](http://www.rechtsanwalt-herzog.at)

---

**Wie lässt sich bei der**

# **Grunderwerbsteuer sparen?**

## **Grunderwerbsteuer sparen für Projektentwickler - Grundstücke kostengünstig übertragen:**

Bei der Gründung von Unternehmen im Bereich der Immobilienentwicklung und dem Bautränergewerbe sollte eine steueroptimale Gestaltung im Vordergrund stehen. Im Folgenden soll beleuchtet werden, wie sich bei der Grunderwerbsteuer sparen lässt.

### **Grunderwerbsteuerpflicht:**

Bei der Übertragung von Liegenschaften fällt grundsätzlich Grunderwerbsteuer an, wenn die Form der Übertragung unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt. Bei der Übertragung von Gesellschaften, die im Besitz von Liegenschaften sind, gibt es aber Ausnahmen.

### **Grunderwerbsteuer sparen:**

Besitzt beispielsweise eine GmbH eine Liegenschaft und werden die Anteile der GmbH auf den Erwerber übertragen, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Grunderwerbsteuer entfallen.

Nach [§ 1 Abs. 3 Grunderwerbsteuergesetz](#) kann zum Beispiel bei einem Erwerb von *weniger als 95 % der Anteile* bei der Grunderwerbsteuer gespart werden, da in diesem Fall grundsätzlich keine Anteilsvereinigung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes vorliegt.

Die Ersparnis bei der Grunderwerbsteuer sollte natürlich nicht das allein ausschlaggebende Kriterium für die Gestaltung und Entwicklung des Projektes sein, aber es empfiehlt sich, derartige Überlegungen nach Möglichkeit in die weitere Projektplanung einzubeziehen.

Weitere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie unter:

**MMag. Simon Herzog**

Rechtsanwalt

Strubergasse 9

5700 Zell am See

Tel.: 0699 / 17 10 76 38

e-mail: [office@rechtsanwalt-herzog.at](mailto:office@rechtsanwalt-herzog.at)

---



# **Verlängerungsoption im Mietvertrag - Ein nachträglicher Pferdefuß für den Vermieter?**

Verlängerungsoptionen für Mieter finden sich oft in Geschäftsraummietverträgen.

Hat der Mieter gut verhandelt, betragen sie mitunter fünf Jahre oder mehr und ermöglichen dem Mieter, das Mietverhältnis durch Ausübung der Verlängerungsoption um die vereinbarte Dauer zu verlängern.

## Vereinbarung der Verlängerungsoption:

Zunächst ist festzuhalten, dass es bei Geschäftsräumen von Gesetzes wegen grundsätzlich keine Einschränkungen gibt, die der Wirksamkeit einer Verlängerungsoption entgegen stehen. Es ist in der Praxis daher in der Regel eine Frage des Verhandlungsgeschickes, ob und gegebenenfalls im welchem Rahmen eine Verlängerungsoption vom Vermieter akzeptiert und damit zwischen den Mietvertragsparteien wirksam vereinbart werden kann.

## Gründe für eine vorzeitige Vertragsauflösung:

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, aber auch außerhalb (im ABGB), kann eine vorzeitige Vertragsauflösung durch den Vermieter grundsätzlich nur aus wichtigem Grund erfolgen: Sofern also die Voraussetzungen des [§ 30 MRG](#) und im Nichtanwendungsbereich des MRG des [§ 1118 ABGB](#) für die Bestandgeberkündigung vorliegen. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist also beispielsweise der Mieter mit einer Verlängerungsoption ausgestattet und zahlt er den Mietzins pünktlich, wird es für den Vermieter oftmals nicht möglich sein, das Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen und so die Mietvertragsverlängerung abzuwenden.

#### Bedeutung für die Praxis:

Bei Verlängerungsoptionen sollte gut überlegt sein, ob sie in den Mietvertrag aufgenommen werden.

Einmal vereinbarte Verlängerungsoptionen führen dazu, dass sich der Vertrag automatisch verlängert, wenn der Optionsberechtigte von seinem Verlängerungsrecht gegenüber dem Vermieter Gebrauch macht.

Auch im Anwendungsbereich des ABGB kann eine frühzeitige Vertragsauflösung durch den Vermieter grundsätzlich nur bei Vorliegen einer der in [§ 1118 ABGB](#) angeführten Kündigungstatbestände erfolgen.

---

# **Gesellschafterausschluss bei einer OG - worauf ist juristisch zu achten?**

Gesellschafter von Personengesellschaften haben gemeinsam mitzuwirken, um eine Firmenbuchanmeldung beim Firmenbuch durchzuführen. Dazu gehört auch, dass der ausscheidende Gesellschafter die Firmenbuchanmeldung beglaubigt unterfertigt. Es kommt aber vor, dass Gesellschafter diese Mitwirkung grundlos verweigern. In diesem Artikel soll beleuchtet werden, wie man sich als verbleibender Gesellschafter am besten verhält. Um aus juristischer Sicht alles richtig zu machen, empfiehlt es sich, rechtzeitig juristische Hilfe einzuholen.

## **Feststellungsklage:**

Der Grund für den Austritt ist aus prozessualer Sicht nicht immer relevant, es kann sein, dass ein Gesellschafter im Einvernehmen mit dem anderen Gesellschafter ausgetreten ist. Behauptet dann der ausgeschiedene Gesellschafter doch, dass er weiterhin Ansprüche aus seiner Stellung als Gesellschafter habe, stellt sich die praktisch relevante Frage, was der verbleibende Gesellschafter tun kann. In diesem Fall sollte aus anwaltlicher Vorsicht eine Feststellungsklage erhoben werden, mit der festgestellt wird, dass der ausscheidende Gesellschafter die Gesellschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt verlassen hat. Für die konkrete Formulierung des Klagebegehrens

ist viel juristische Erfahrung und Know-how erforderlich, weil im Endeffekt auch die fehlende Mitwirkung des ausscheidenden Gesellschafters durch das rechtskräftige und vollstreckbare Gerichtsurteil ersetzt werden soll.

### **Bedeutung für die Praxis:**

Für die Praxis sollte überlegt werden, das Feststellungsbegehren mit einem Rechtsgestaltungsbegehren zu kombinieren, vor allem wenn sich der ausscheidende Gesellschafter quer stellt bzw. grundlos weigert, die Firmenbuchanmeldung beglaubigt zu unterfertigen. In diesem Fall könnten in eventu (das nennt man in der Juristensprache auch Eventualbegehren) Gründe vorgetragen werden, die den Gesellschafterausschluss rechtfertigen und die in der Person des ausscheidenden Gesellschafters liegen. Hier empfiehlt es sich, schon rechtzeitig das entsprechende Eventualvorbringen zu erstatten, damit zu einem späteren Zeitpunkt der Fokus auf das Beweisverfahren gelegt werden kann.

---

# **Wirtschaftsrecht - Verbotene Einlagenrückgewähr**

**Verbotene Einlagenrückgewähr aus Sicht der GmbH - Der Oberste Gerichtshof erleichtert die Anspruchsdurchsetzung gegen den Gesellschafter (OGH 6 Ob 180/18s, 21.11.2018)**

Rückforderungsansprüche der GmbH wegen verbotener

Einlagenrückgewähr an einen Gesellschafter unterliegen einer fünfjährigen Verjährungsfrist gemäß § 83 Abs. 5 GmbH-Gesetz. Im folgenden soll erörtert werden, worauf bei der Geltendmachung von Ersatzansprüchen bei verbotener Einlagenrückgewähr zu achten ist und ob solche Ansprüche unter Umständen trotz Verjährung durchgesetzt werden können.

### **Fünfjährige Verjährungsfrist:**

Nach § 83 Abs. 5 GmbH-Gesetz verjähren Ansprüche der Gesellschaft grundsätzlich in **fünf Jahren**. In der Praxis tauchen jedoch immer wieder Fälle auf, in denen die fünfjährige Frist (zum Beispiel für Anspruchsteile) bereits abgelaufen ist. Dann stellt sich aus Sicht der GmbH die Frage, ob solche Ansprüche durchsetzbar sind.

Der OGH hat sich in einer jüngeren Entscheidung (6 Ob 180/18s, 21.11.2018) mit dieser Problematik auseinandergesetzt und für eine Klarstellung gesorgt.

In der Sache ging es um die Ansprüche einer GmbH gegen einen Gesellschafter, der überhöhte Mietzinse von der GmbH bezogen hat. Dabei handelte es sich um eine verbotene Einlagenrückgewähr der Gesellschaft an den Gesellschafter.

Nach dem OGH kann sich die Gesellschaft auch auf **Bereicherungsrecht** stützen, wenn sie Rückersatzansprüche gegen den Gesellschafter bei verbotener Einlagenrückgewähr geltend macht. Praxisrelevant ist dies vor allem dann, soweit die Fünfjahresfrist bereits verstrichen ist und daher der Rückersatzanspruch gemäß § 83 Abs. 5 GmbH-Gesetz bereits verjährt wäre.

### **Bedeutung für die Praxis:**

Daraus folgt, dass die Verjährung gemäß § 83 Abs. 5 GmbH-Gesetz nicht bedeuten muss, dass die Rückforderungsansprüche der GmbH nicht mehr durchgesetzt werden können.

Es bleibt allerdings abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung des OGH weiterentwickelt. Betrachtet man den Wortlaut der Verjährungsbestimmung in § 83 Abs. 5 GmbH-Gesetz, ergibt sich bereits aus dem Gesetz eine gewisse Ausnahmeregelung, denn im Gesetz steht: „Die Ansprüche der Gesellschaft verjähren in fünf Jahren, sofern sie nicht beweist, dass der Ersatzpflichtige die Widerrechtlichkeit der Zahlung kannte“. Die Bedeutung der gesetzlichen Ausnahme erscheint unklar, abgesehen von der Erschwernis, den Nachweis zu erbringen, dass der Gesellschafter von der unrechtmäßigen Zahlung in Kenntnis war.

Aus Sicht der GmbH könnte es weniger Schwierigkeiten bereiten, zu beweisen, dass der Ersatzpflichtige einen **Nutzen**gezogen hat. So gesehen scheint der OGH mit seiner Judikatur die Anspruchsdurchsetzung auch aus beweistechnischer Sicht erleichtert zu haben.

Allfällige sonstige beweisrechtliche Schwierigkeiten könnten dadurch abgemildert werden, dass der Ersatzpflichtige Auskunft über den gezogenen Nutzen geben muss. Unter Umständen steht auch die Möglichkeit der richterlichen Schätzung gemäß § 273 Abs. 1 ZPO offen.