

TE OGH 2008/6/24 5Ob127/08z

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.06.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräätinnen/Hofräte Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin P*****, vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin Kurt D. B***** GesmbH, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt GmbH in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 (§ 12a Abs 3) MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 31. März 2008, GZ 38 R 263/07v-24, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräätinnen/Hofräte Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin P*****, vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin Kurt D. B***** GesmbH, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt GmbH in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, (Paragraph 12 a, Absatz 3,) MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 31. März 2008, GZ 38 R 263/07v-24, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

§ 12a erster Satz MRG gibt dem Vermieter das Recht zur Anhebung des Mietzinses, wenn sich bei der Mieter-Gesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ändern. Damit sollte der Machtwechsel in der Gesellschaft erfasst werden (RIS-Justiz RS0069558). Die Begriffe „rechtlich“ und „wirtschaftlich“ bilden ein unzertrennliches Begriffspaar; die entscheidende Änderung muss also kumulativ die rechtlichen und die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten betreffen. Eine bloße rechtliche Änderung, mit der eine wirtschaftliche nicht verbunden ist, führt nicht zur Mietzinsanhebung (RIS-Justiz RS0069560 [T3]; 5 Ob 271/01s).Paragraph 12 a, erster Satz MRG gibt dem Vermieter das Recht zur Anhebung des Mietzinses, wenn sich bei der Mieter-Gesellschaft die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ändern. Damit sollte der Machtwechsel in der Gesellschaft erfasst werden (RIS-Justiz RS0069558). Die Begriffe „rechtlich“ und „wirtschaftlich“ bilden ein unzertrennliches Begriffspaar; die entscheidende

Änderung muss also kumulativ die rechtlichen und die wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten betreffen. Eine bloße rechtliche Änderung, mit der eine wirtschaftliche nicht verbunden ist, führt nicht zur Mietzinsanhebung (RIS-Justiz RS0069560 [T3]; 5 Ob 271/01s).

Der Begriff der Treuhand ist im österreichischen Recht nicht geregelt; ihr Inhalt richtet sich im Einzelfall nach den Parteienvereinbarungen (RIS-Justiz RS0010444). Treuhand liegt vor, wenn jemand (der Treuhänder) Rechte übertragen erhält, die er im eigenen Namen, aber aufgrund einer besonderen obligatorischen Bindung zu einer anderen Person (dem Treugeber) nur in einer bestimmten Weise ausüben soll (8 Ob 104/07p = RIS-Justiz RS0010444 [T11]). Bei einer fremdnützigen Treuhand, der ein Auftragsverhältnis zugrunde liegt (P. Bydlinski in KBB" § 1002 ABGB Rz 7), hat der Treuhänder ausschließlich die Interessen des Treugebers wahrzunehmen (vgl Strasser in Rummel I3 § 1002 ABGB Rz 42b mwN, 5 Ob 271/01s). Der Begriff der Treuhand ist im österreichischen Recht nicht geregelt; ihr Inhalt richtet sich im Einzelfall nach den Parteienvereinbarungen (RIS-Justiz RS0010444). Treuhand liegt vor, wenn jemand (der Treuhänder) Rechte übertragen erhält, die er im eigenen Namen, aber aufgrund einer besonderen obligatorischen Bindung zu einer anderen Person (dem Treugeber) nur in einer bestimmten Weise ausüben soll (8 Ob 104/07p = RIS-Justiz RS0010444 [T11]). Bei einer fremdnützigen Treuhand, der ein Auftragsverhältnis zugrunde liegt (P. Bydlinski in KBB" Paragraph 1002, ABGB Rz 7), hat der Treuhänder ausschließlich die Interessen des Treugebers wahrzunehmen vergleiche Strasser in Rummel I3 Paragraph 1002, ABGB Rz 42b mwN, 5 Ob 271/01s).

Im Fall einer fremdnützigen Treuhand wird in der höchstgerichtlichen Judikatur bei der Übertragung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft vom Treugeber auf den Treuhänder und umgekehrt eine Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeit und damit ein Machtwechsel im Sinn des § 12a Abs 3 erster Satz MRG verneint (ausführlich 5 Ob 271/01s mwN = wobl 2003/50 [Vonkilch] = SZ 2002/47). Im Fall einer fremdnützigen Treuhand wird in der höchstgerichtlichen Judikatur bei der Übertragung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft vom Treugeber auf den Treuhänder und umgekehrt eine Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeit und damit ein Machtwechsel im Sinn des Paragraph 12 a, Absatz 3, erster Satz MRG verneint (ausführlich 5 Ob 271/01s mwN = wobl 2003/50 [Vonkilch] = SZ 2002/47).

Eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung des Rekursgerichts lässt sich bei der einzelfallbezogenen (RIS-Justiz RS0010444 [T10]) Frage nach der Auslegung von Treuhandvereinbarungen nicht erkennen. Die Ehegattin hat sich entsprechend der zwischen den Ehegatten getroffenen Klarstellung nie in irgendeiner Form an der Unternehmensführung beteiligt, ebensowenig hat sie Vorteile aus der Übertragung der Anteile gezogen. Die im Revisionsrekurs betonte fehlende ausdrückliche Vereinbarung über die aufrechzuerhaltende wirtschaftliche „Machtposition“ des Mannes zwingt zu keinem anderen Ergebnis: Auftragsverhältnisse können nämlich auch formfrei, daher sogar konkludent begründet werden (vgl P. Bydlinski aaO, § 1005 Rz 1), was grundsätzlich ebenso für fremdnützige, auf einem Auftrag beruhende Treuhandverhältnisse zu gelten hat. Eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung des Rekursgerichts lässt sich bei der einzelfallbezogenen (RIS-Justiz RS0010444 [T10]) Frage nach der Auslegung von Treuhandvereinbarungen nicht erkennen. Die Ehegattin hat sich entsprechend der zwischen den Ehegatten getroffenen Klarstellung nie in irgendeiner Form an der Unternehmensführung beteiligt, ebensowenig hat sie Vorteile aus der Übertragung der Anteile gezogen. Die im Revisionsrekurs betonte fehlende ausdrückliche Vereinbarung über die aufrechzuerhaltende wirtschaftliche „Machtposition“ des Mannes zwingt zu keinem anderen Ergebnis: Auftragsverhältnisse können nämlich auch formfrei, daher sogar konkludent begründet werden vergleiche P. Bydlinski aaO, Paragraph 1005, Rz 1), was grundsätzlich ebenso für fremdnützige, auf einem Auftrag beruhende Treuhandverhältnisse zu gelten hat.

Die Auffassung des Rekursgerichts, bei einer derartigen fremdnützigen Treuhand einen Machtwechsel zu verneinen, entspricht der höchstgerichtlichen Judikatur, ist doch die Person desjenigen, der in der Gesellschaft auf oberster Ebene den entscheidenden Einfluss ausübt (früherer und nunmehriger Alleingesellschafter und Geschäftsführer), von den jeweiligen Anteilsübertragungen unberührt geblieben (5 Ob 271/07s; vgl 6 Ob 88/06v = RIS-Justiz RS0069560 [T16]). Die Auffassung des Rekursgerichts, bei einer derartigen fremdnützigen Treuhand einen Machtwechsel zu verneinen, entspricht der höchstgerichtlichen Judikatur, ist doch die Person desjenigen, der in der Gesellschaft auf oberster Ebene den entscheidenden Einfluss ausübt (früherer und nunmehriger Alleingesellschafter und Geschäftsführer), von den jeweiligen Anteilsübertragungen unberührt geblieben (5 Ob 271/07s; vergleiche 6 Ob 88/06v = RIS-Justiz RS0069560 [T16]).

Die Übertragung der Geschäftsanteile an die Ehefrau sollte nach dem festgestellten Sachverhalt steuerliche Vorteile für

den bisherigen Alleingesellschafter bringen. Derartige Umgehungsgeschäfte sind im Gegensatz zu Scheingeschäften nicht schlechthin nichtig (1 Ob 201/99m = SZ 73/55). Sie unterliegen vielmehr denjenigen Rechtsvorschriften, zu deren Umgehung das Geschäft geschlossen wurde (RIS-Justiz RS0045196; RS0038675 [T7]), hier also steuerrechtlichen Vorschriften. Auf die Frage der Umgehung des § 12a Abs 3 MRG haben die steuerrechtlichen Motive aber keinen Einfluss. Die Übertragung der Geschäftsanteile an die Ehefrau sollte nach dem festgestellten Sachverhalt steuerliche Vorteile für den bisherigen Alleingesellschafter bringen. Derartige Umgehungsgeschäfte sind im Gegensatz zu Scheingeschäften nicht schlechthin nichtig (1 Ob 201/99m = SZ 73/55). Sie unterliegen vielmehr denjenigen Rechtsvorschriften, zu deren Umgehung das Geschäft geschlossen wurde (RIS-Justiz RS0045196; RS0038675 [T7]), hier also steuerrechtlichen Vorschriften. Auf die Frage der Umgehung des Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG haben die steuerrechtlichen Motive aber keinen Einfluss.

Textnummer

E88014

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00127.08Z.0624.000

Im RIS seit

24.07.2008

Zuletzt aktualisiert am

05.08.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at