

Befristungsmöglichkeiten bei Mieta und Pacht von Geschäftsräumen - im Detail

Umfassende Darstellung der Befristungsmöglichkeiten von Bestandverträgen (Mieta, Untermieta, Pacht), bestehender Formvorschriften, mietzinsrechtlicher Besonderheiten im Zusammenhang mit Befristungen und Konsequenzen der häufigsten Fehler bei Befristungen

Anwendungsbereich

Grundsätzlich ist bei der Frage, welche Befristungen zulässig sind und wie sie vereinbart werden müssen, damit sie "halten", danach zu unterscheiden, ob die vor allem den Mieter schützenden Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) Anwendung finden oder nicht. Außerhalb des MRG gelten nämlich die Regelungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), denen zu Folge es für die Vereinbarung von Befristungen keine besonderen Vorschriften gibt, dh. die Befristung gilt so, wie sie ausgemacht wurde. Im Anwendungsbereich des MRG geht es vor allem um die Beachtung von Formvorschriften sowie um mietzinsrechtliche Besonderheiten.

Achtung!

Eine Befristung bewirkt immer, dass beide Vertragspartner an die Befristung gebunden sind.

Pacht

Dauer der Befristung

Handelt es sich um einen Pachtvertrag über ein Unternehmen, gilt für das Befristungsrecht ausschließlich das ABGB. Für die Durchsetzbarkeit des durch die Befristung festgelegten Vertragsendes (Endtermin) bedeutet dies zunächst, dass die Befristungsvereinbarung nicht schriftlich erfolgen muss (wiewohl dies aus Beweisgründen aber unbedingt zu empfehlen ist), sondern auch zB mündlich zulässig ist. Auch hinsichtlich der Dauer der Befristung gibt es keine Vorgaben, dh. es kann beliebig befristet werden (ohne Mindest- oder Höchstdauer, zB auf 6 Monate, 1 Jahr, ... Jahre etc.); es können befristete Verträge auch beliebig verlängert werden, sowie auch beliebig oft an einen befristeten Vertrag ein weiterer befristeter angeschlossen werden. Mit Ablauf der Frist erlischt ein derart befristeter Vertrag automatisch, ohne dass es irgendeiner Erklärung bedarf.

Formulierungsvorschlag:

"Der Pachtvertrag beginnt am 1.1. ... und wird auf die Dauer von ... Jahren abgeschlossen" oder: "Der Pachtvertrag beginnt am 1.1. ... und endet am 31.12. ..."

Stillschweigende Erneuerung (Verlängerung)

Achtung!

Wenn der Pächter den Pachtgegenstand auch nach Ablauf der Befristung weiterbenutzt und der Verpächter nichts dagegen unternimmt, kommt es zur stillschweigenden Erneuerung des Pachtverhältnisses.

In diesem Fall gelten für den stillschweigend erneuerten Vertrag dieselben inhaltlichen Bestimmungen, wie sie schon für den alten Vertrag gegolten haben mit Ausnahme der Vertragsdauer. Ein derart stillschweigend verlängerter Vertrag gilt nämlich normalerweise stets als auf 1 Jahr abgeschlossen, egal auf wie lange der alte Vertrag befristet war. Mit Ablauf dieses Jahres ist er dann aber zu Ende, außer es wird wiederum nichts unternommen, sodass

abermals eine Verlängerung auf ein weiteres Jahr erfolgt (was bei sich wiederholendem Sachverhalt stets so weitergeht; sog. "Kettenpachtvertrag").

Zu den Möglichkeiten eines gerichtlichen Räumungsvergleiches bzw. eines rechtswirksamen Übergabsauftrages siehe weiter unten.

Miete

Dauer der Befristung

Bei der Miete ist danach zu unterscheiden, ob das Mietverhältnis ausschließlich dem ABGB unterliegt oder zumindest teilweise dem MRG. Soweit es ausschließlich dem ABGB unterliegt, gilt für Befristungen im Großen und Ganzen das zur Pacht Ausgeführte, mit dem Unterschied, dass die stillschweigende Verlängerung nicht auf 1 Jahr, sondern auf eine Zinszahlungsperiode, dh. idR 1 Monat, erfolgt.

Wenn aber die Geschäftsraummiete dem MRG wenigstens zum Teil oder sogar zur Gänze unterliegt, gibt es verglichen mit dem ABGB einige ganz wesentliche Besonderheiten.

Hinsichtlich der Dauer der Befristung bei Geschäftsräumen gibt es weder im Teil- noch im Vollenwendungsbereich des MRG Vorgaben, dh., es kann wie im ABGB beliebig befristet werden (ohne Mindest- oder Höchstdauer); es ist auch beliebig oft und auf beliebige Dauer möglich, den ursprünglichen Mietvertrag zu verlängern bzw. an den Ablauf des ursprünglichen Mietvertrages weitere Mietverträge anzuschließen (Kettenmietverträge).

Formulierungsvorschlag:

"Der Mietvertrag beginnt am 1.1. ... und endet am 31.12. ..., ohne, dass es einer Kündigung bedarf" oder: "Der Mietvertrag beginnt am 1.1. ... und wird auf ... Jahre abgeschlossen und endet nach dieser Zeit, ohne, dass es einer Kündigung bedarf."

Unbedingter Endtermin!

Durch den Zusatz "ohne, dass es einer Kündigung bedarf", wird zum Ausdruck gebracht, dass der vereinbarte Endtermin jedenfalls ein sogenannter unbedingter Endtermin ist, dh., der Vertrag mit Fristende ausläuft, ohne, dass vorher noch eine Bedingung, zB eine Kündigung, eintreten müsste. Würde nämlich das Fristende eine Kündigung voraussetzen, so läge ein sogenannter bedingter Endtermin vor (zu dessen schädlichen Rechtsfolgen siehe sogleich unten bei "Achtung!").

Um diesbezüglich keine unliebsamen Überraschungen zu erleben, sollten Zusagen wie "Der Vertrag kann nach Ende des vereinbarten Termins fortgesetzt werden" oder "Der Mieter hat ein Wahlrecht die Verlängerung des Mietvertrages betreffend" udgl. jedenfalls unterlassen werden.

Zu groß ist bei solchen Formulierungen nämlich die Gefahr, dass im Einzelfall darin kein unbedingter, sondern eben ein bedingter Endtermin gesehen wird.

Schriftform der Befristung!

Achtung!

Damit die Befristung, dh. der durch die Befristung festgelegte Endtermin aber tatsächlich hält (durchsetzbar ist), muss die Befristung sowohl im Teil- als auch im Vollenwendungsbereich des MRG unbedingt schriftlich erfolgen. Das gilt auch für Verlängerungen bzw. Kettenmietverträge.

Schriftlich bedeutet in diesem Zusammenhang nicht nur, dass die Befristung selbst eben in Schriftform zu erfolgen hat, sondern darüber hinaus, dass die Befristungsvereinbarung von allen Vertragspartnern unterschrieben sein muss. Das gilt auch bei Mehrheit auf Vermieter- bzw Mieterseite. Mit anderen Worten es müssen alle Vermieter bzw. Mieter unterschreiben! Sollten einzelne Vermieter oder Mieter sich von anderen hinsichtlich der Unterschriftsleistung vertreten lassen, erfordert dies eine ebenfalls schriftliche Vollmacht.

Achtung!

Wenn die Befristung nicht schriftlich erfolgt, bzw. der Endtermin kein unbedingter, sondern eben ein bedingter ist, ist im Teil- sowie im Vollenwendungsbereich des MRG der Endtermin nicht durchsetzbar und der ursprünglich befristete Mietvertrag verwandelt sich mit Ablauf der vereinbarten Frist in einen unbefristeten Mietvertrag, was Kündigungsschutz für den Mieter bedeutet. Mit anderen Worten, der Vermieter kann sodann nur bei Vorliegen von im MRG aufgezählten Kündigungsgründen (liegen meist nicht vor) den Mietvertrag aufkündigen.

Der nicht schriftlich vereinbarte bzw. nicht unbedingte Endtermin ist aber nicht völlig unwirksam, die gewählte Vertragsdauer wirkt sich nämlich auf die Vergütung des Vertrages sowie auch dahingehend aus, dass während der Frist weder der Mieter noch der Vermieter den Vertrag kündigen kann.

Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten während der Dauer der Befristung, egal, ob beiden Vertragspartnern oder nur einem (meist dem Mieter) eingeräumt, sind hingegen unschädlich, solange das Fristende nach wie vor an keine Bedingung gebunden ist (weiterhin unbedingter Endtermin).

Formulierungsvorschlag:

"Der Mietvertrag beginnt am 1.1. ... und endet am 31.12. ..., ohne, dass es einer Kündigung bedarf. Er kann aber vom Mieter vorzeitig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Quartal aufgekündigt werden."

Die zu Dauer, unbedingtem Endtermin sowie Schriftform der Befristung gemachten Ausführungen gelten ebenso für Untermietverhältnisse.

Stillschweigende Erneuerung (Verlängerung)

Achtung!

Wurde ein dem MRG unterliegender Mietvertrag zwar richtig befristet (schriftlich, unbedingter Endtermin), wird das Objekt vom Mieter aber nicht zum Fristende geräumt, muss der Vermieter idR binnen maximal 14 Tagen (bei Gericht einlangend) die Räumungsklage einbringen. Geschieht dies nicht, gilt der Mietvertrag einmalig als auf 3 Jahre erneuert. Der Mieter hat in diesem Fall das unverzichtbare Recht den Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird nach Ablauf dieser 3 Jahre der Mietvertrag nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert, was den vollen Kündigungsschutz des Mieters zur Folge hat.

Die Räumungsklage ist nur dann nicht notwendig, wenn zum Kündigungszeitpunkt bereits ein gerichtlicher Räumungsvergleich oder ein rechtswirksamer Übergabsauftrag vorliegen, wobei letzterer frühestens 6 Monate vor Ende des Vertrages bei Gericht von jedem der beiden Vertragsseiten erwirkt werden kann.

Die Ausführungen zu Räumungsklage, gerichtlichem Räumungsvergleich sowie Übergabsauftrag gelten grundsätzlich für alle Mietverträge (einschließlich Untermietverträge) selbst wenn diese ausschließlich dem ABGB unterliegen sowie für Pachtverträge. Außerhalb des MRG führt ein diesbezügliches Untätigsein des Vermieters bzw. Verpächters daher auch zu einer Vertragsverlängerung idR auf 1 Monat (Miete) bzw 1 Jahr (Pacht), löst aber wenigstens keinen Kündigungsschutz des Mieters (Pächters) aus.

Befristungsabschlag

Im Vollenwendungsbereich des MRG kommt es sowohl bei befristeten Haupt- als auch bei befristeten Untermietverträgen zu einem 25 %-igen Befristungsabschlag.

Das heißt, vom an sich gemäß § 16 MRG zulässigen angemessenen Mietzins können sozusagen als "Buße" wegen der vereinbarten Befristung und dem damit verbundenen Entfall eines Kündigungsschutzes nur 75 % verlangt werden.

Wird der befristete Mietvertrag in weiterer Folge, aus welchem Grund auch immer, in einen unbefristeten umgewandelt, kann ab dem Zeitpunkt der Umwandlung der volle angemessene Mietzins (also die 100 %) verlangt werden, sofern im ursprünglichen Mietvertrag die beiden Mietzinse, also der tatsächlich vereinbarte (dh. die 75 %) sowie der volle angemessene Mietzins (also die 100 %) einander schriftlich gegenüber gestellt wurden.

Achtung!

Ohne derartige schriftliche Gegenüberstellung bleibt der Befristungsabschlag trotz Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag aufrecht.

Ein gegebenenfalls zuviel bezahlter Mietzins kann während der gesamten Befristungsdauer sowie weitere 6 Monate nach Beendigung des Mietvertrages bzw seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis zurückverlangt werden.

Wenn die gesamte Befristungsdauer zuzüglich der 6 Monate nach Beendigung des Mietvertrages zusammengezählt aber weniger als 3 Jahre ergibt, kann der zuviel bezahlte Mietzins nicht nur 6 Monate über den Endigungszeitpunkt hinaus zurückverlangt werden, sondern solange, bis die insgesamt 3 Jahre verstrichen sind.

Beispiel:

Der Mietvertrag ist auf 2 Jahre befristet. Da auf die insgesamt 3 Jahre noch ein ganzes Jahr fehlt, kann nicht nur 6 Monate sondern 12 Monate lang das Rückzahlungsbegehren gerichtlich bzw bei der Schlichtungsstelle eingebracht werden.

Vor mehr als 10 Jahren zuviel bezahlte Beträge sind aber jedenfalls verjährt.

Zu beachten ist allerdings, dass jegliche Geltendmachung von Rückzahlungsansprüchen eine unverzügliche Rüge hinsichtlich der Überschreitung des zulässigen Höchstmietzinses des Mieters voraussetzt, die spätestens schon bei der Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt sein musste. In der Praxis wird dies aber kaum so rechtzeitig geschehen, sodass erfolgreiche Rückforderungsansprüche selten sind.

6-Monatsmietvertrag

Eine Besonderheit besteht für Geschäftsraummietverträge immer dann, wenn diese auf maximal 6 Monate abgeschlossen werden, weil dies immer zu einer Vollaussnahme aus dem MRG führt.

Achtung!

Die 6-Monatsfrist ist aber eine absolute Maximalfrist. Dh., wenn es zu Vertragsverlängerungen bzw Kettenmietverträgen kommt, werden die einzelnen Zeiten zusammengezählt und darf auch dadurch die Frist von insgesamt maximal 6 Monaten nicht überschritten werden.

Kommt es zu einer Überschreitung der insgesamt maximal 6 Monate, entfällt der Ausnahmetatbestand rückwirkend. Dh., der Vertrag unterliegt dann gegebenenfalls von Anbeginn dem MRG teilweise bzw sogar zur Gänze.

Stand: 07.06.2019