

WEBINAR

„Mietrecht und Pachtrecht“ - Praxisteil:

Wesentliche Punkte bei der Geschäftsraummiete im Teilanwendungsbereich des MRG

Mag. Christian Pauer

30.11.2022

Vergebührung des Mietvertrages

- Miet- und Pachtverträge (Bestandverträge) sind nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird. Als Urkunde gilt auch die schriftliche Annahme eines Vertragsanbotes.
- **Berechnung der Gebühr:** ergibt sich aus den vertraglich vereinbarten Leistungen und der vertraglich vereinbarten Laufzeit.
- Die konkrete Gebühr beträgt:
 - Bei **bestimmter** Vertragsdauer: 1 % des Betrags, der sich aus der Multiplikation von Vertragsdauer x Jahreswert der vertraglich vereinbarten Leistungen (höchstens aber dem Achtzehnfachen des Jahreswertes) ergibt.
 - Beispiel: Geschäftsraummietvertrag, Vertragsdauer 5 Jahre, monatlicher Bruttomietzins (inkl. Betriebskosten, USt, etc.) 1.500 EUR, Jahreswert daher 18.000 EUR (12 x 1.500 EUR) Vergebührung: $18.000 \text{ EUR} \times 5 : 100 = 900 \text{ EUR}$

Vergebührung des Mietvertrages

- Die konkrete Gebühr beträgt:
 - Bei **unbestimmter** Vertragsdauer: 1 % des 3-fachen Jahreswertes
 - Beispiel: Geschäftsraummietvertrag, unbestimmte Vertragsdauer, monatlicher Bruttomietzins (inkl. Betriebskosten, USt, etc.) 1.500 EUR, Jahreswert daher 18.000 EUR
Vergebührung: $18.000 \text{ EUR} \times 3 : 100 = 540 \text{ EUR}$
- Die Gebührenschuld entsteht grundsätzlich mit der Unterzeichnung beider Vertragspartner.
 - Die Gebühr ist zudem vom Vermieter selbst zu berechnen und an das Finanzamt Österreich abzuführen.
- Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jeder Vertragspartner für sich.

Beschreibung des Mietgegenstands

- Objekte, die im Wohnungseigentum stehen, können vom Eigentümer auch zu geschäftlichen Zwecken vermietet werden. Dabei ist allerdings zu beachten, ob das Objekt als Geschäftsraum gewidmet ist. Um spätere Streitigkeiten, insbesondere mit den anderen Wohnungseigentümern, zu vermeiden, sollte die konkrete Widmung daher überprüft werden.
- Die Angabe der Nutzfläche kann bei entsprechender Vereinbarung auch im Teilanwendungsbereich des MRG entscheidend sein für die Aufteilung der Betriebskosten und sollte daher möglichst korrekt angegeben werden. Liegt keine exakte Nutzflächenangabe vor, könnte ein „ca.-Betrag“ verwendet werden.

Beschreibung des Mietgegenstands

- Die Angabe des Geschäftszwecks ist deswegen wichtig, weil bei Abweichen vom vereinbarten Geschäftszweck unter Umständen eine Unterlassungsklage eingebracht werden kann. Nur in Extremfällen (z.B. Verwendung als Lager statt als Verkaufsraum, Verwendung nur zu Wohnzwecken) wäre sogar ein Kündigungsgrund gegeben. Aus Mietersicht ist es daher wichtig, den Geschäftszweck möglichst weit und insbesondere auch im Hinblick auf spätere Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens zu formulieren (z.B. nicht bloß „Textilhandel“, sondern besser „Handelsgewerbe“).

Beschreibung des Mietgegenstands

- Üblicherweise hat sich der Mieter, um die allenfalls erforderliche Betriebsanlagengenehmigung zu kümmern. Es sollte auch noch geklärt werden, ob das Mietobjekt auch baubehördlich als Gewerbebetrieb gewidmet ist.
- Nach der Rechtsprechung ist der Mieter zwar berechtigt, ein „übliches“ Geschäftsschild anzubringen. Wie genau dies auszusehen hat und wo genau dies anzubringen ist, ist gesetzlich jedoch nicht geregelt. Eine diesbezügliche Vereinbarung ist daher sinnvoll. Aus Beweisgründen wird Schriftform empfohlen.

Vertragsdauer

- Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten können auf unbestimmte Zeit (unbefristete Verträge) oder auf bestimmte Zeit (befristete Verträge) abgeschlossen werden.
- Wurde bei einem befristeten Vertrag ein ordentliches Kündigungsrecht vereinbart? Wenn nein, lediglich die gesetzlichen Kündigungsregeln der §§ 1117 u. 1118 ABGB.

Mietzins

- Im Teilanwendungsbereich des MRG gibt es keine mietrechtlichen Mietzinsobergrenzen.
- Im Teilanwendungsbereich des MRG wird der Verteilungsschlüssel der Kosten nicht geregelt.
 - Eine vertragliche Regelung ist daher notwendig, zweckmäßigerweise sollte dafür die Nutzfläche des Mietgegenstandes ausschlaggebend sein.
- Mit einer Wertsicherungsvereinbarung soll ein Ausgleich für die Inflation geschaffen werden.

Betriebskosten

- Da es für den Teilanwendungsbereich des MRG keine gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Betriebskosten gibt, ist eine entsprechende vertragliche Regelung notwendig. Im Mustermietvertrag werden als Betriebskosten solche Kosten bestimmt, wie sie im MRG für den Vollanwendungsbereich definiert sind.
- Betriebskosten gemäß MRG:
https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Betriebskosten_Oeffentliche_Abgaben_Besondere_Aufwendungen.html

Instandhaltung, Erhaltung, Veränderung

- Hinsichtlich der Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungspflichten den Mietgegenstand betreffend kommen die Bestimmungen des ABGB zur Anwendung. Danach hat der Vermieter den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten.
- Das entspricht einer uneingeschränkten Erhaltungspflicht des Vermieters, die alle Mängel umfasst. Vertragliche Vereinbarungen, wonach diese Pflicht ganz oder teilweise dem Mieter auferlegt wird, sind zulässig und rechtswirksam, da das ABGB nachgiebiges Recht enthält. Die Grenzen liegen bei der Sittenwidrigkeit.

Instandhaltung, Erhaltung, Veränderung

- Es empfiehlt sich Ersatzansprüche des Mieters im Vertrag abschließend zu regeln. Durch diese Klausel soll verhindert werden, dass allfällige, von den obigen Varianten nicht erfasste Ersatzansprüche für Investitionen des Mieters (z.B. von ihm unzulässigerweise vorgenommene Investitionen) entstehen können.

Vereinbarter Kündigungsgrund (§ 30 MRG)

- Die Voraussetzung für diesen Kündigungsgrund ist eine schriftliche Vereinbarung, die schon im Mietvertrag getroffen werden muss. Inhalt dieser Vereinbarung muss eine bestimmte Tatsache sein, die für den Vermieter oder seine nahen Angehörigen (Ehegatte, eingetragener Partner, Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder, Geschwister) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter zeichnungsberechtigt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.
- Welcher Umstand für den Vermieter als wichtig und bedeutsam anzusehen ist, ist eine Frage der Wertung im Einzelfall. Der häufigste Anwendungsfall in der Praxis ist die Vereinbarung eines ganz konkreten, in der Zukunft liegenden Eigenbedarfs.

Haftung

- Zu den vom Mieter in den Mietgegenstand aufgenommenen Personen bzw. sonstigen in seiner Sphäre stehenden Dritten gehören z.B. sämtliche Haushaltsangehörige des Mieters, ebenso aber Besucher oder auch Unternehmen, die im Auftrag des Mieters im Mietgegenstand Verrichtungen vornehmen.
- Umgekehrt zählen zu den in der Sphäre des Vermieters stehenden Dritten z.B. Unternehmen, die in seinem Auftrag Arbeiten am Mietgegenstand vornehmen.
- In allen Fällen ist aber vorausgesetzt, dass der Schaden schuldhaft zugefügt wird. Liegt kein Verschulden vor, wie z.B. in Fällen höherer Gewalt, bleibt es dabei, dass der Schaden endgültig jenen trifft, in dessen Vermögen er eingetreten ist. Das heißt, bei im Eigentum des Vermieters stehenden Gegenständen trifft der Schaden diesen, bei im Eigentum des Mieters stehenden Gegenständen den Mieter.

Sonstige Bestimmungen

- Aus Beweisgründen wird Schriftlichkeit für Vertragsänderungen und Ergänzungen empfohlen.
- Für Streitigkeiten aus Mietverhältnissen ist laut Gesetz (§ 49 Abs 2 Z 5 JN) das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich der Mietgegenstand befindet, zuständig.

Ansprechpartner:

Mag. Christian Pauer

T 0662/8888-322

E rechtspolitik@wks.at

Danke und bleiben Sie gesund!