Kündigungsschutz für Geschäftsraummieter

Ob ein Geschäftslokal in einem Einkaufszentrum dem Schutz des Mietrechtsgesetzes unterliegt, wird in der Rechtsprechung differenziert beantwortet. Auch jüngste OGH-Entscheidungen führen zu Verunsicherung.

Schließt jemand einen Bestandver-trag über ein Geschäftslokal in einem Einkaufszentrum ab, sich die Frage, ob es sich um Unter-nehmenspacht oder um Geschäftsraummiete handelt. Aufgrund der Rechtsfolgen ist diese Unterscheidung für die Vertragsparteien von großer Bedeutung. Geschäftsraum-mieter genießen im Unterschied zu Unternehmenspächtern etwa den besonderen mietrechtlichen Kündigungsschutz. Diese Erfahrung musste in jüngerer Vergangenheit auch der Betreiber eines Einkaufszentrums in Dornbirn machen, als er den Bestandvertrag mit einer gro-Ben Drogeriemarktkette kündigen wollte: Der Betreiber des Einkaufszentrums brachte gegen den Drogeriemarktbetreiber bei Gericht eine Aufkündigung des Bestandvertrages ein, die Letzterer bekämpfte. In den ersten beiden Instanzen unterlag der Geschäftslokalbetreiber, der Oberste Gerichtshof gab ihm jedoch schließ-lich recht und hob die Kündigung als unwirksam auf (OGH 18.09.2009, 6 Ob 141/09t). Die entscheidende Frage lag darin, ob der Geschäftslo-



Die Beurteilung, ob ein bestehender Vertrag eines Shopbetreibers eine Geschäfts raummiete oder eine Unternehmenspacht darstellt, hat unterschiedliche Auswirkungen auf die Schutzwürdigkeit des Mietvertrages.

kalbetreiber den Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes (MRG) ge-noss, mit anderen Worten, ob es sich um eine Unternehmenspacht oder um eine kündigungsgeschützte Geschäftsraummiete handelte.

Nach der Rechtsprechung des OGH liegt eine nicht kündigungsgeschützte Unternehmenspacht vor, wenn ein "lebendes Unternehmen" Gegenstand des Bestandvertrages ist. Dafür muss der Bestandgeber dem Bestandnehmer neben den Räumen vor allem die für den Betrieb des

Unternehmens und dessen wirt schaftlichen Fortbestand wesentli-chen Betriebsmittel, wie etwa Einrichtung, Warenlager, Kundenstock und Gewerbeberechtigung, beistel-

Im vorliegenden Fall wurde dem Drogeriemarktbetreiber ein im Edel rohbau befindliches Geschäftslokal in Bestand gegeben. Die Drogeriemarktkette musste das Lokal erst mit erheblichem Aufwand fertigstellen und hatte bei Beendigung des Be standverhältnisses den ursprüngli-

chen Zustand wiederherzustellen. Der vereinbarte Bestandzins umsatzabhängig. Dem Bestandnehmer wurden auch weder Einrichtung noch Warenlager noch Kundenstock oder Gewerbeberechti-gung zur Verfügung gestellt. Aufgrund dieser Umstände nahm OGH eine kündigungsgeschützte Geschäftsraummiete an – im Gegensatz zu den Unterinstanzen, die von einer Unternehmenspacht ausgegangen waren und die Wirksamkeit der Kündigung bestätigt hatten. Dass der Bestandnehmer in seinem Vertrag ge-wisse Gemeinschaftsverpflichtungen, wie etwa die Wahrung des Ge samtinteresses des Einkaufszen trums, die Bezahlung eines Werbe kostenbeitrags für Gemeinschafts-werbung sowie eine Betriebspflicht übernommen hatte und der Zen trums-Betreiber die Infrastruktur des Einkaufszentrums und Kundenpark plätze zur Verfügung stellte, sah das Höchstgericht in diesem Fall nicht als ausreichend für die Annahme eines Pachtverhältnisses an: Zur Betriebspflicht – die in der Regel ein wesentliches Kriterium für einen Pachtvertrag bildet – betonte der OGH, dass hier dennoch Miete und nicht Pacht vorliege, weil lediglich ein für den Unternehmenszweck noch gar nicht eingerichteter Raum. ein Edelrohbau, in Bestand gegeben wurde

Auch diese Entscheidung des OGH zeigt somit, dass die rechtliche Ein-ordnung von Bestandverträgen in Einkaufszentren - das heißt, die Abgrenzung zwischen Unternehmens pacht und Geschäftsraummiete – je weils einzelfallbezogen und anhand der konkreten Ausgestaltung des Vertrages erfolgt. Zur Vermeidung unangenehmer Überraschungen sollten daher Einkaufszentrums-Be standverträge mit besonderer juristi-scher Sorgfalt und Expertise erstellt



ZUR PERSON Peter Vcelouch ist Partner und Leiter des Real Estate & Construction-

Teams bei CHSH Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati in Wien.

Wenn die Vermietung zum Verlustgeschäft wird

Werden Erhaltungspflichten nicht im Mietzins eingepreist, droht aus der geplanten Einkunftsquelle langfristig ein Verlustgeschäft zu werden. Allerdings lassen sich entsprechend höhere Mietzinse nur schwer am Markt durchsetzen.

Viel wurde in den letzten Jahren über die vom OGH 2006 ausgelöste Judi-katurwende zu den Erhaltungs-pflichten bei Mietverträgen diskutiert. Zahlreiche juristisch gut be-gründete oder mehr von Polemik getragene Stellungnahmen haben die unübersichtliche und uneinheitliche neue Ausgangslage beleuchtet. Doch abseits von juristischen Graben-kämpfen und berechtigten Appellen an den Gesetzgeber, diesem Possen-spiel endlich ein Ende zu machen, bleibt für Vermieter eine brennende Frage: Wie müssen Mietverträge ge-staltet werden, damit die Vermietung auch in Zukunft eine adäquate Einkommensquelle darstellt?

Ausgehend von der zu zweifelhafter Berühmtheit gelangten Klausel-entscheidung vom Oktober 2006 (7 Ob 78/06f) hat der OGH mehrfach bestätigt, dass Vermieter – verkürzt dargestellt und auf die in der Praxis unterschiedlichen Ergebnissen führende Voll- oder Teilanwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes (MRG) nicht eingehend – Erhaltungspflich-ten nicht mehr auf Mieter überwäl-zen können. Damit war Schluss mit der jahrzehntelangen Praxis, diese Erhaltungspflichten die Mieter treffen. Dass die dogmatische Begründung dafür auf wackeligen Bei-nen steht, mag einschlägig damit befasste Juristen interessieren, hilft aber Vermietern nicht. Diese stehen nämlich nun vor dem Problem, diese geänderte Ausgangslage in den Miet-verträgen adäquat berücksichtigen

Eingriff in bestehende Mietverträge

Diese Rechtsprechung gilt nicht nur für neu abgeschlossene Mietver träge, sondern auch für bestehende. Sehenden Auges hat der OGH in hunderttausende Mietverträge eingegriffen und deren wirtschaftliche Grundlagen geändert, ohne dass die

Vertragsparteien dagegen etwas unternehmen können. Im Klartext: Auch bei einem 2006 abgeschlossenen Mietvertrag muss der Mieter die Erhaltungsmaßnahmen nicht mehr bezahlen. Im Ergebnis muss der Vermieter nun plötzlich die Erhaltungs-kosten tragen, bekommt aber dafür keinen höheren Mietzins, weil er die sen nicht einseitig anheben kann. Und bei unbefristeten Mietverträgen, die dem MRG unterliegen, kann er den Mieter auch nicht kündigen. Der Gedanke an wirtschaftliche Enteignung liegt da nicht mehr fern.

Ein neues Produkt am Markt

Bei neu abzuschließenden Mietverträgen bietet sich die Chance, die geänderte Rechtslage in den Mietverträgen und damit im Mietzins zu be rücksichtigen. Der Mieter bekommt nun ja auch ein anderes Produkt geboten: Es treffen ihn keine Erhaltungspflichten mehr, er bekommt also eine "full service Wohnung". Dass eine solche aber teurer sein muss als die alte Variante ohne dieses "full service", liegt auf der Hand. Vermieter tun sich aber in der Praxis chwer, diese höheren Mieten am Nachdem durchzusetzen. nicht etwa die gesamte Branche die Mieten im ähnlichen Ausmaß angehoben hat, stoßen einzelne Vermieter, die die geltende Rechtslage ein-



ZUR PERSON Wolfgang Tichy ist Rechtsanwalt bei Schönherr Rechtsanwälte Er ist Mitglied

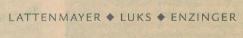
des Immobilienrechtsteams und zudem auf IT-Recht spezialisiert, Foto: Schönher

preisen wollen, oft auf wenig Verständnis. Sie schaffen es nicht, ad-äquate höhere Mietzinse durchzuset-Erschwerend kommt hinzu, sich Vermieter oft davor scheuen, die Mieter aktiv darüber aufzuklären, dass sie nun im Gegen-satz zu früher keine Erhaltungssatz zu früher keine Ernatungs-pflichten mehr treffen und der hö-here Mietzins daher gerechtfertigt ist. Diese Scheu der Vermieter hat zwei Hauptgründe: Zum einen hof-fen sie, dass die Mieter von dieser geänderten Rechtslage keine Ahnung haben und sich darauf nicht berufen. Eine trügerische Hoffnung, die sehr leicht ins Auge gehen kann. Zum anderen fürchten sie wohl durchaus berechtigt, dass Mieter den ihnen anvertrauten Mietgegenstand mit deutlich weniger Sorgfalt behan-deln werden, wenn sie für dessen Erhaltung nicht mehr aufkommen

sorgewohnung blickt, der kann be-ruhigt sein. Der OGH begründet die oben genannte Entscheidung mit der Anwendbarkeit des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) auch auf

Wer nun sorgenvoll auf seine Vor-

Mietverträge. Das KSchG verbietet die Beschränkungen von Gewähr-leistungsrechten gegenüber Konsumenten. Die Verpflichtung des Mieters, den Mietgegenstand zu erhal-ten, wird vom OGH aber als solche verbotene Beschränkung der Ge-währleistungsrechte gesehen. Dies gilt aber eben nur dann, wenn das KSchG auf den konkreten Mietvertrag überhaupt anwendbar ist. Und das KSchG ist nur dann anwendbar. wenn der Vermieter ein Unterneh mer und der Mieter ein Konsument ist. Genau dies trifft auf Vorsorge wohnungen aber in der Regel nicht zu. Hier hat zwar meist ein Immobilienunternehmen den Abschluss des Mietvertrags organisiert, Vermieter ist aber dennoch der private Eigentümer, und solange dieser nicht meh-rere – in der Regel mehr als fünf – Wohnungen vermietet, ist er selbst Konsument und das KSchG ist nicht raten, die Kalkulation des Mietzinses gut zu überdenken und sich zu überlegen, ob nicht ein höherer Mietzins und dessen inhaltliche Begründung offen kommuniziert werden sollten.





Sämtlichen Anforderungen des Immobilien-, Bau- und Wohn-rochts in einem sich ständig entwickelnden wirtschaftlichen Umfeld begegnen wir mit hoher Expertise, umfassendem Wissen und mehr als dreißigjähriger Erfahrung. Im Interesse unserer Klienten.

Wien 1, Mahlerstr. 11 - Tel +43 (01) 513 17 84 - office@LLEanwaelte.at