

Achtung, Falle!

Jedes Unternehmen braucht Räumlichkeiten, um zu arbeiten. Microsoft-Boss Bill Gates und Steve Jobs, der leider bereits verstorbene Visionär und Apple-Chef, haben ihre Unternehmen in einer kleinen privaten Garage gegründet und sich sukzessive emporgearbeitet. Auch in Österreich beginnen viele Unternehmer im Homeoffice ihre Geschäftstätigkeiten. Im Zuge der Expansion wird dann oft das Thema „eigenes Office" aktuell. Ob nun Coworking-Space oder ein individuelles Büro, ein Mietvertrag steht im Raum. Ein ungeahntes Minenfeld?

Im mietrechtlichen Bereich gibt es immer wieder viele Streitigkeiten. Das zeigt auch das sehr komplexe Mietrechtsgesetz. Übersehen Sie bitte nicht, dass im Mietrecht nicht nur das Mietrechtsgesetz (MRG), sondern oft auch das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) oder (im geschäftlichen Bereich kaum) das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zur Anwendung gelangen.

Geschickte vertragliche Regelungen können den Mieter knebeln!

Insbesondere in den letzten Jahren haben sich Coworking-Spaces etabliert. Gerade die Einmietung im Coworking-Space bietet ein breites Minenfeld. In erster Linie dahingehend, da grundsätzlich die Anmietung von bloßen Teilen von Geschäftsräumen (z. B. eines Arbeitsplatzes) nicht in den Anwendungsbereich der MRG-Geschäftsraummiete fällt. Das Anmieten eines gesamten Besprechungsraumes für einen Zeitraum von über sechs Monaten fällt jedoch bereits in den Bestandschutz des MRG.

Achtung: Welches Mietrechtsgesetz kommt zur Anwendung?

Knebelvertrag
Die gesetzliche Einordnung des Mietverhältnisses ist deshalb von Relevanz, da das liberale ABGB den Vertragsparteien im Bestandrecht einen großen Spielraum gibt. Es ermöglicht dadurch dem Vermieter grundsätzlich – durch geschickte vertragliche Regelungen –, den Mieter zu knebeln bzw. Verpflichtungen aufzuerlegen, die im Anwendungsbereich des MRG überhaupt nicht vorgesehen sind. Es ist daher – unabhängig davon, ob sich der Unternehmer lediglich in einen Coworking-Space einmietet oder gleich ein gesamtes Büro angemietet wird – zunächst zu überprüfen, ob das MRG zur Anwendung gelangt.

Verdächtige Klauseln
Das ABGB-Mietrecht (§§ 1090–1121 ABGB) kommt dann zur Anwendung, wenn keines der anderen Gesetze greift. Dadurch, dass das ABGB-Mietrecht vertraglich abänderbar ist, sollte auf besonders verdächtige Klauseln geachtet werden. Darunter fällt, dass nicht dem Mieter die gesamte Erhaltungspflicht des Mietobjekts auferlegt wird oder ein unverschämt hoher Mietzins zu bezahlen ist. Ein

wesentlicher Unterschied zwischen ABGB und MRG findet sich im Preis- und Kündigungsschutz sowie in der Beschränkung der Befristungsmöglichkeiten.

Mischverhältnis: privat und geschäftlich? Besser zwei eigene Verträge!

Die Anwendung des MRG gliedert sich in den Vollanwendungs-, Teilanwendungs- und Nichtanwendungsbereich (ABGB). In die Vollanwendung fallen in erster Linie Gebäude, die mit einer Baubewilligung errichtet wurden, die vor dem 9. Mai 1945 ausgestellt wurde. Das Gebäude muss jedoch mehr als zwei Mietgegenstände aufweisen. Zusätzlich unterliegen auch alle staatlich geförderten Neubauten mit mehr als zwei Einheiten der Vollanwendung des MRG. Der Teilanwendungsbereich des MRG bezieht sich in erster Linie auf frei finanzierte Gebäude mit mehr als zwei Mietgegenständen, die nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs bzw. nach dem 30. Juni 1953 bewilligt wurden. Zusätzlich fallen noch teilweise Zubauten und Dachausbauten in die Teilanwendung. Wesentlich ist, dass der Preisschutz im Teilanwendungsbereich nicht zur Anwendung kommt.

Richtwertmietzins
Ein wesentlicher Aspekt des Vollanwendungsbereiches ist, dass der Vermieter den Mietzins nur innerhalb der Mietzinsobergrenzen, teilweise sogar nur den Richtwertmietzins, festlegen darf. Bei Anwendung des ABGB bzw. im Teilanwendungsbereich obliegt die Höhe des Mietzinses nicht diesen Grenzen, hier ist der Mieter besonders gefragt.

Ebenso kann der Vermieter im Anwendungsbereich des MRG (sowohl Voll- als auch Teilanwendungsbereich) den Mieter nicht ohne Grund aus dem Bestandobjekt hinausschmeißen. Im MRG-Bereich müssen immer besondere Gründe vorliegen – z. B. der Mieter bezahlt nicht oder zerstört das Objekt –, bevor der Vermieter den Vertrag auflösen kann. Im Anwendungsbereich muss der Mieter besonders darauf achten, dass bereits im Mietvertrag die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters sehr stark eingegrenzt werden. Sonst läuft der Mieter Gefahr, binnen kurzer Zeit (innerhalb der vereinbarten Kündigungsfristen) wieder auf der Straße zu stehen.
Erhaltungspflicht

Ebenso nicht unwesentlich ist, dass die Erhaltungspflicht (sowohl im MRG als auch ABGB) grundsätzlich den Vermieter trifft. Dieser hat dafür zu sorgen, dass der „ortsübliche Standard“ erhalten bleibt. Bemerkenswert dabei ist, dass der Vermieter – im ABGB-Bestandverhältnis – die Erhaltungspflicht auf den Mieter übertragen kann. Gerade hier lauert (auch im Coworking-Space) die Gefahr, dass der Vermieter dem Mieter faktisch die Renovierung des Mietobjekts überträgt.

Achtung: Bei der gewerblichen Nutzung kann es zu vielen Ausnahmen kommen.

Mischverhältnisse
Durch Änderungen in der Arbeitswelt – etwa den Wunsch, das Unternehmen in bisher privat genutzten Räumlichkeiten zu betreiben – kommt es immer häufiger zu Mischverhältnissen. In diesen Fällen wäre der Abschluss von zwei Verträgen am sinnvollsten, um volle Klarheit beizubehalten. Es sollten ein Vertrag für die privat genutzten Räumlichkeiten und ein Vertrag für das Büro vorliegen. Es geht vor allem darum, das Ungleichgewicht der Kräfte zwischen privatem Mieter und Vermieter nicht zu verlieren.

Grundsätzlich wird zwar das MRG bei privater und gewerblicher Nutzung sehr ähnlich angewendet, aber es kann gerade durch die gewerbliche Nutzung zu vielen Ausnahmen kommen. Dadurch liegt ein unterschiedliches Kräfteverhältnis zwischen privater und gewerblicher Nutzung gegenüber dem Vermieter vor. Insbesondere wird im privaten Mietvertrag oft festgehalten, dass die Räumlichkeiten lediglich zur privaten Nutzung verwendet werden dürfen. Das würde dem Vermieter durch die gewerbliche Nutzung (auch im Anwendungsbereich des MRG) Tür und Tor zur Einbringung einer Kündigung öffnen. Der Mietvertrag ist natürlich umso mehr zu prüfen, wenn das MRG keine Anwendung findet.

Foto: Daniil Peshkov ©123RF.com