



Gastkommentar von **Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling**

Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht, Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht

E-Mail: shotekova@advokat-wien.at

www.robathin.at

Wie viel darf der Vermieter wirklich verlangen?

In der Praxis treten immer wieder Fälle auf, in denen ein Unternehmen (GmbH, KG oder auch ein Einzelunternehmer) eine Geschäftsräumlichkeit mietet, jahrelang einen stark überhöhten Mietzins bezahlt und diesen nicht einmal bei Beendigung des Mietvertrages überprüfen lässt. Das Mietrechtsgesetz gilt an sich aber nicht nur für Wohnungen, sondern genauso für Geschäftsräumlichkeiten, wie insbesondere Geschäftslokale, Magazine, Werkstätten oder Arbeitsräume sowie für die mitvermieteten Garagen, Abstellplätze, Hausgärten, Kellerabteile oder Ladeflächen. Es ist zugegebenermaßen nicht gerade einfach, sich im Dschungel von mietrechtlichen Bestimmungen zurecht zu finden und insbesondere festzustellen, welche Bestimmungen für die konkrete Geschäftsräumlichkeit überhaupt zur Anwendung kommen.

Vereinfacht ausgedrückt, kann der Mietzins auf seine Angemessenheit in folgenden Fällen überprüft werden:

- Geschäftsräumlichkeiten in Altbauten, die vor dem 1. Juli 1953 errichtet wurden, oder
- Geschäftsräumlichkeiten in vermieteten Eigentumswohnungen in Altbauten, die vor dem 9. Mai 1945 errichtet wurden.

Bei Neubauten kann der Mietzins dann überprüft werden, wenn Fördermittel in Anspruch genommen wurden.

Es gibt allerdings Ausnahmen aus diesen Grundsätzen. Insbesondere ausgenommen sind Mietverträge unter sechs Monaten, Dienstwohnungen, Ferienwohnungen oder auch Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Wenn das Alter des Gebäudes nicht bekannt sein sollte, könnte die Hausverwaltung Auskunft darüber erteilen, da erfahrungsgemäß wenige Vermieter die Einsicht in den Bauakt des Hauses erlauben. Ob Fördermittel in Anspruch genommen wurden – wie z.B. Landesförderungen, geförderte Darlehen, Förderungen nach dem Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) oder des Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) 1968, kann an sich auch bei der Hausverwaltung abgefragt werden. Diese Förderungen sind nicht selten auch mittels eines Grundbuchsatzuzuges ersichtlich, wenn die Hausverwaltung keine Auskunft erteilen kann.

Weiters ist zu beachten, dass bei einem unbefristeten Mietvertrag das Verfahren auf Überprüfung der Höhe des Mietzinses binnen drei Jahren ab Abschluss des Vertrages bei der Schlichtungsstelle eingeleitet werden muss. Bei einem befristeten Mietvertrag muss der Antrag auf Überprüfung hingegen spätestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses eingebracht werden. Dafür kann aber bei einem befristeten Mietverhältnis die Höhe des Mietzinses für die letzten zehn Jahre überprüft werden, auch bei den sogenannten »Kettenmietverträgen«. Bei befristeten Mietverhältnissen steht dem Mieter darüber hinaus auch ein Befristungsabschlag in Höhe von 25% des angemessenen bzw. des Richtwertmietzinses zu.

Da es sich erfahrungsgemäß bei der Rückzahlung des überhöhten Mietzinses nicht gerade um geringe Beträge handelt, empfehle ich jedenfalls eine Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses.