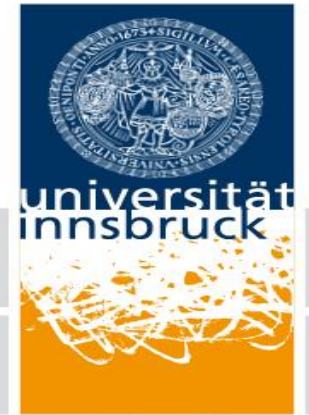


# Rechtswissenschaftliche Fakultät





## Mieten und Handeln Rechtliches Update

Vortrag beim 13. Standorttag des Handelsverbandes  
27. September 2017

Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch

of counsel bei Schaffer Sternad Rechtsanwälte

[andreas.vonkilch@uibk.ac.at](mailto:andreas.vonkilch@uibk.ac.at); [a.vonkilch@schaffersternad.at](mailto:a.vonkilch@schaffersternad.at)

0512 507 8121; 01 512 49 17



## Geschäftsraummiete/Unternehmenspacht/EKZ

- Typischer **Bestandvertrag im EKZ** (Inbestandgabe eines „Edelroh-baus“) ist nach aktueller Judkatur des OGH kein (Unternehmens-)Pachtvertrag, sondern ein (Geschäftsraum-)Mietvertrag und **unterliegt daher dem MRG**
- **Praktische Konsequenzen:**
  - IdR **Teilanwendung des MRG**
  - Vertragsabschluss auf **unbestimmte Zeit: § 30 MRG**
  - **Mietvertragsbefristung: Schriftform** Voraussetzung für Durchsetzbarkeit des Endtermins
  - (Folge-)Problem: Tragung der **Rechtsgeschäftsgebühren?**



## Zulässigkeit der Kostenüberwälzung auf den Mieter?

- Überwälzung insbesondere der **Kosten der Erhaltung des Gebäudes sowie seiner allgemeinen Teile und Einrichtungen** sowie von **Kosten des „Centermanagements“** auf die Mieter im Rahmen der „Neben- bzw Betriebskosten“ kann rechtswidrig sein



## Zulässigkeit der praktizierten Umlageschlüssel?

- Pflicht zur Tragung von Neben- und Betriebskosten **im Verhältnis zur vermieteten** (nicht: vermietbaren) Fläche **zulässig**?
- Konsequenzen bei „**Sonderkonditionen**“ für **einzelne (Anker-)Mieter**?



## Mietzinsanhebung bei Geschäftsflächen gemäß § 12a MRG

- Gesetzliche **Mietzinsanhebungsmöglichkeit** des Vermieters auf das **aktuelle Marktniveau** insbesondere bei
  - Unternehmensveräußerungen
  - Entscheidenden Änderungen in der Beteiligungsstruktur einer Mietergesellschaft
- **Anzeigepflicht** und **drohende Haftung** auch der **Organe** der Mietergesellschaft **persönlich**