

Graz, 17.10.2018
Sl/Rie

Achtung bei Vergebührung von Mietverträgen

Bei Geschäftsraum-Mietverträgen auf unbestimmte Zeit ist grundsätzlich der dreifache Jahresmietzins maßgeblich. Der Kündigungsverzicht nur eines Vertragsteiles ändert daran nichts.

Der Verwaltungsgerichtshof sieht allerdings in Erkenntnis vom 26.04.2018 Ra 2018/16/0040 eine bestimmte Vertragsdauer, die zusätzlich gebührenpflichtig ist, wenn der Mieter für 10 Jahre auf die Kündigung verzichtet und der Vermieter nur aus besonderen wichtigen Gründen kündigen kann. Nun unterliegen Geschäftsraummietten grundsätzlich einem generellen Kündigungsschutz, d.h. der Vermieter wird hier nur in seltenen Fällen auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes kündigen können.

Im Anlassfall hat die Mieterin für 10 Jahre auf ihr Kündigungsrecht verzichtet, der Verwaltungsgerichtshof erachtete eine Gebührenbemessungsgrundlage in Höhe des **dreizehnfachen** Jahreswertes als richtig, mit folgender Begründung:

In den ersten 10 Jahren kann der Vermieter nur aus wichtigen Gründen kündigen und der Mieter gar nicht, weil er verzichtet hat. Die ersten 10 Jahre sind daher ein bestimmter Zeitraum, danach folgt eine unbestimmte Dauer dafür sind 3 Jahre vorgesehen, d.h. insgesamt 13 Jahre!

Bei der Vergebührung von Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten ist daher besondere Vorsicht geboten.