

**Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der
Institutionellen Immobilieninvestoren und GF der LLB Immo KapitalanlagegmbH**

Geschäftsraummieten im MRG- ein österreichisches Spezifikum

Es gibt viel zu beklagen, was das Vermieten in Österreich betrifft. Gefordert werden permanent Mietpreisdeckel, Inflationsmilderungsgesetz, etc. Denn vermieten gilt als „kapitalistisch“. Wer vermietet gilt als „reich“. In Österreich halten sich Mythen besonders lang. Wer einmal eine Wohnung geerbt hat und dachte mit der Vermietung viel Geld verdienen zu können, wird schnell eines Besseren belehrt, denn die Überbrückung von Leerstand, Mietersuche, Sanieren, bzw. Reparieren, etc. kostet viel Geld, das schwer über einen Mietvertrag zu verdienen ist.

Aber auch bei Geschäftsraummieten, dazu zählen Büros, Ordinationen, Lager und Verkaufslokale, sieht es nicht so rosig aus, wie uns immer gerne vorgegaukelt wird. Das Thema wird nur gerne gar nicht angesprochen. Denn Österreich hat ein Spezifikum: Keiner versteht, warum in Österreich, als einziges Land der EU, eine Geschäftsraummieta – also ein Rechtsgeschäft zwischen zwei Unternehmern – in einem Mietrechtsgesetz (MRG, Basis aus dem Jahr 1922!!!) festgeschrieben ist. Geschäftslokale, Büroflächen, etc. dürfen nicht zu marktüblichen Preisen vermietet werden, sofern das Haus vor 1953 gebaut wurde. Mieten, die vor 1982 abgeschlossen wurden und auf Basis der „Friedenskronen-Mieta“ (auch erster Weltkrieg) festgelegt wurden, dürfen ebenfalls nicht einmal schrittweise bis zur marktüblichen Mieta angehoben werden. Da fragt man sich schon, warum nur in Österreich ein Unternehmer, der einen Geschäftsraum gemietet hat, so schützenswert sein soll?

Aber auch jene die in Österreich einen Geschäftsraum, also auch ein Büro neu mieten werden von der Politik ganz schön ausgenommen. Vor Jahren wurde nämlich- vor einer Nationalratswahl - zwecks Stimmenfangs noch rasch die Mietvertragsgebühr für Wohnungen abgeschafft. Soweit so gut. Aber die Gebühr für Geschäftsräumlichkeiten blieb unangetastet. Dort trifft es nun aber die UnternehmerInnen besonders hart. Denn war die Gebühr für unbefristete Verträge stets mit 3 Jahresmieten gedeckelt, ist dies bei der Vergebührung für Geschäftsräume seit damals nicht mehr der Fall. Nicht nur, dass es diese Gebühr nach wie vor gibt, hat das Bundesfinanzgericht auch noch entschieden, dass alles anders werden muss. Richtete sich die Gebühr bisher danach, ob ein unbefristeter oder befristeter Vertrag vorliegt, werden nun unbefristete Verträge wie befristete behandelt und daher 1 Prozent des entsprechend der Vertragsdauer vervielfachten Jahreswerts bis max. zum 18-fachen fällig. Wer kann sich solche Beträge leisten? Jungunternehmer gleich gar nicht. Alle reden vor Wahlen immer davon, wie wichtig die Wirtschaft ist, danach aber quetscht man sie aus, wo es nur geht. Hier scheint es so, dass man sich den Entfall der Gebühren bei Wohnungsmieten eben über die Geschäftsraummieta wieder einholen will. Das grenzt an Unverschämtheit.