

[Home](#) > [Laufender Betrieb](#) > [Immobilien](#)

Immobilien

Dieses Dokument wurde erstellt am 24.04.2019

Inhaltsverzeichnis

- [Kauf](#)
- [Miete und Vermietung](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
- [Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)

Immobilien

Aktuelle Informationen über Immobilien, Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht, Miete und Vermietung von Betriebsstätten, Kauf von Immobilien etc.

Information für Einsteiger

Unternehmerinnen/Unternehmer, die überlegen, ob sie ihr Unternehmen in einer gekauften oder einer gemieteten Betriebsstätte betreiben sollen, haben dabei verschiedene, v.a. rechtliche Aspekte zu beachten.

Vor jedem Kauf einer Immobilie sollte eine eingehende Besichtigung stattfinden. Umfassende Information über deren Ausmaß und Zustand inklusive eines Einblickes ins Grundbuch kann böse Überraschungen ersparen, wie z.B. die Erkenntnis, dass die gekaufte Immobilie doch nicht lastenfrei ist. Darüber hinaus gibt es viele andere Detailfragen, die unbedingt vor Abgabe eines Angebotes überlegt werden sollten.

Entscheidet sich die Unternehmerin/der Unternehmer für die Miete einer Betriebsstätte, so ist eine genaue Einschätzung der eigenen Rechtsposition aufgrund des Vertrages notwendig. Denn nur eine Prüfung im Einzelfall kann ergeben, ob ein Fall der Geschäftsraummiete oder der Unternehmenspacht vorliegt. Je nachdem kommt entweder das für die Mieterin/den Mieter günstige Mietrechtsgesetz (MRG) zur Anwendung oder nicht.

Stand: 01.01.2018

Abgenommen durch:

- Österreichische Notariatskammer

Kauf

Selbst wenn Unternehmen ihre unternehmerischen Tätigkeiten in der Regel in angemieteten Immobilien ausüben, besteht doch in manchen Fällen das Bestreben, die angemietete oder eine andere adäquate Liegenschaft zu kaufen. Manchmal sind ausreichend Geldmittel vorhanden und es wird gleich anlässlich der Gründung eines Unternehmens eine Immobilie angekauft. Es werden dabei Kaufverträge über Bürohäuser samt Betriebsliegenschaften bis hin zu Kaufverträgen über Geschäftslokale in einem Wohnungseigentumsobjekt abgeschlossen.

Bei allen Kaufverträgen ist Folgendes besonders zu beachten: Als potenzielle Käuferin/potenzieller Käufer muss eine Unternehmerin/ein Unternehmer die in Aussicht genommene kaufgegenständliche Immobilie eingehend besichtigen und sich über Ausmaß und Zustand derselben informieren.

Die Immobilie sollte nur lastenfrei übernommen werden, es sollen auf der Liegenschaft haftende Pfandrechte bei einem Kauf zumeist ebenso wenig übernommen werden wie bestehende Bestand- oder Nutzungsrechte.

Kauft eine Unternehmerin/ein Unternehmer ein Wohnungseigentumsobjekt, so muss der Wohnungseigentumsvertrag unter anderem eingehend dahingehend geprüft werden, ob das Unternehmen in diesem auch tatsächlich ausgeübt werden darf. Für eine [Betriebsanlage](#) ist überdies gesondert eine [behördliche Genehmigung](#) einzuholen. Ob man diese bekommt, sollte man sich bereits am Beginn der Kaufabsichten gut überlegen.

Beim Kauf eines Grundstückes muss dazu erhoben werden, ob eine bestimmte Bebaubarkeit gegeben ist und sich das Grundstück für das jeweilige Unternehmen eignet. Möglicherweise ist mit einer beabsichtigten Bauführung die Vorschreibung von Aufschließungskosten verbunden, weshalb hier schon zu Beginn zwischen den Vertragsparteien eine Einigung über die Kostentragung zu erzielen ist.

Besondere Vorsicht ist geboten, was die Freiheit von Altlasten und Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers anbelangt, weil die Dekontaminierung von Liegenschaften mit nicht abschätzbaren Kosten verbunden sein kann.

Dies alles muss vor Abgabe eines Angebotes überlegt und in diesem bereits berücksichtigt werden.

Für die Abwicklung eines Kaufvertrages bietet die notarielle oder anwaltliche [Treuhand](#) den Vertragsparteien

standardmäßig Rechtssicherheit. Die ausgewählte Treuhänderin/der ausgewählte Treuhänder verwahrt den zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich festgelegten Kaufpreis und stellt sicher, dass dieser erst nach Erfüllung der vereinbarten Bedingungen an die Verkäuferin/ den Verkäufer ausgefolgt wird. Diese wichtige Funktion der Treuhandschaft sichert sowohl die Käuferin/den Käufer als auch die Verkäuferin/den Verkäufer ab und verschafft ihnen so unabhängig die vereinbarte Rechtsposition.

TIPP Bereits der Ankauf eines Grundstückes oder eines Wohnungseigentumsobjektes für den Betrieb eines Unternehmens muss bei einer beratenden Unternehmensvorsorge wohlüberlegt sein; die Abwicklung darf nicht dem Zufall, sondern nur der notariellen oder anwaltlichen Treuhandschaft überlassen werden.

Ausführliche Informationen zum Thema "[»> Immobilienertragsteuer](#)" finden sich ebenfalls auf [USP.gv.at](#).

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Österreichische Notariatskammer

Miete und Vermietung

Jedes Unternehmen braucht für die jeweils ausgeübte Tätigkeit eine Betriebsstätte. Wenn dieselbe im Eigentum des Unternehmens oder der Unternehmerin/des Unternehmers steht, so ist die Basis für eine erfolgreiche Zukunft gelegt. Die Erhaltung und ausreichende Versicherung der Betriebsliegenschaft ist im Wesentlichen die einzige Herausforderung, der sich eine Unternehmerin/ein Unternehmer stellen muss.

Anders verhält es sich, wenn es sich bei der Betriebsstätte um eine angemietete Immobilie handelt oder eine Unternehmerin/ein Unternehmer eine Immobilie an ein anderes Unternehmen vermietet.

In all diesen Fällen ist bereits vor Unterzeichnung eines Mietvertrages große Vorsicht geboten. Dieser muss inhaltlich einer rechtskundigen Überprüfung unterzogen oder durch eine Rechtsberaterin/einen Rechtsberater erstellt werden, um keine Nachteile für das Unternehmen zu haben. Beispielsweise kann für ein Unternehmen eine Befristung derart nachteilig ausgestaltet sein, dass der Mietvertrag nicht vor Ablauf der Befristung aufkündbar ist. In diesem Fall bleibt oft nur der Gang in das Insolvenzverfahren, wenn die Immobilie für das Unternehmen nicht leistbar ist.

Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist ein komplexes Regelungswerk und findet – [»> ganz](#) oder [»> in Teilen](#) – auf eine Vielzahl von Vermietungen Anwendung.

Die Liste von möglichen Gefahren ist umfangreich, je nach Position der Unternehmerin/des Unternehmens lässt sich die Interessenslage zuordnen:

Unternehmer als Mieter

Welche Gefahr hat eine Befristung?

Ist die Betriebsübergabe möglich?

Miete ich einen Geschäftsraum oder pachte ich ein Unternehmen?

Was muss ich erhalten, was darf ich verbessern?

Unternehmer als Vermieter

Welche Befristungsmöglichkeiten stehen mir zur Verfügung?

Vermiete ich einen Geschäftsraum oder pachte ich ein Unternehmen?

Was muss ich erhalten und muss ich der Mieterin/dem Mieter eine Verbesserung vergüten?

Was ist eine verbotene [»> Ablöse](#) und was stellt eine sittenwidrige Vereinbarung dar?

Besonders bei der Übergabe eines Unternehmens an eine Nachfolgerin/einen Nachfolger ist darauf zu achten, dass das MRG im [»> Teil- bzw. Vollanwendungsbereich](#) vorschreibt, dass Vermieterinnen/Vermieter von der Unternehmensübergabe zu verständigen sind. Diese können die Übergabe des Unternehmens zwar zumeist nicht verhindern. Im Gegenzug kommt diesen aber das Recht zu, den ursprünglich vereinbarten auf den angemessenen Mietzins zu erhöhen. Wichtig ist, dass die Übergeberin/der Übergeber ihre/seine Haftung für den zu wenig bezahlten Mietzins nur durch nachweisliche Verständigung der jeweiligen Vermieterinnen/Vermieter ausschließen kann.

TIPP Eine Vielzahl für Unternehmen wichtige Fragestellungen bedürfen einer sorgfältigen Analyse und einer richtungsweisenden Rechtsberatung, um Nachteile für Unternehmerinnen/Unternehmer abwenden zu können.

Rechtsgrundlagen

⇒ [Mietrechtsgesetz](#) (MRG)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Österreichische Notariatskammer

Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht

Häufig mieten Unternehmerinnen/Unternehmer eine Betriebsstätte oder ein Geschäftslokal (z.B. in einem Einkaufszentrum) und gehen dabei davon aus, dass die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) Anwendung finden. Damit verbunden ist unter anderem ein erhöhter Kündigungsschutz oder Erhaltungspflichten der Vermieterin/des Vermieters.

Was oft nicht bekannt ist: Die Bezeichnung des Vertrages ist für die rechtliche Qualifikation des Vertrages nicht entscheidend! Es ist vielmehr im Einzelfall zu prüfen, ob das MRG anzuwenden ist. Alternativ könnte für einen Mietvertrag auch das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) anzuwenden sein. Dieses enthält beispielsweise keinen dem MRG entsprechenden Kündigungsschutz.

Auch wenn die Parteien das Bestandverhältnis im Vertrag als Pacht bezeichnen (und damit davon ausgehen, dass es nicht dem MRG unterliegt), kann Geschäftsraummiete vorliegen. Die Rechtsprechung ist in dieser Frage nicht immer einheitlich.

Welche Parameter sprechen daher für Geschäftsraummiete, welche für Unternehmenspacht und damit für oder gegen die Anwendbarkeit des für die Mieterin/den Mieter günstigen MRG?

Für Geschäftsraummiete (MRG ist anwendbar) kann die Verpflichtung sprechen, das Mietobjekt nach Ende des Bestandsverhältnisses völlig geräumt zurückzustellen, d.h. die aus eigenem vorgenommenen Adaptierungen zu entfernen. Wird demgegenüber vereinbart, dass die Geschäftsräumlichkeit als (lebendes) Unternehmen zurückgestellt werden muss, so ist eher von Unternehmenspacht auszugehen. Es muss die Frage gestellt werden, ob eine andere Unternehmerin/ein anderer Unternehmer, wenn sie/er von der Vormieterin/vom Vormieter den Schlüssel erhält, in naher Zukunft ohne weitere Adaptierungen das Geschäft eröffnen kann.

TIPP Wenn von Seiten der Unternehmerin/des Unternehmers Investitionen erforderlich sind, um einen Betrieb überhaupt führen zu können, dann sollte darüber in mehrerlei Hinsicht eine konkrete Vereinbarung getroffen werden (Rückersatz, Entfernpflichtungen und dergleichen). Finanzielle Aufwendungen, die nicht nachhaltig für das Unternehmen nutzbar sind, schmerzen kleine und mittlere Betriebe ganz besonders.

Eine Betriebspflicht, die deshalb vereinbart wird, weil die Vermieterin/der Vermieter die Kundenströme gleichsam mitvermietet, das "Zurverfügungstellen" von Kundenparkplätzen und ein umsatzabhängiger Bestandszins sprechen mehr für Unternehmenspacht.

MRG oder nicht, für ein Unternehmen – sei es, dass es sich in der Rolle der Vermieterin/des Vermieters oder der Mieterin/des Mieters befindet – ist die richtige Einschätzung der eigenen Rechtsposition zur Ausrichtung des Unternehmens und zur Vermeidung eines kostspieligen Rechtsstreits unerlässlich.

Rechtsgrundlagen

⇒ [Mietrechtsgesetz](#) (MRG)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Österreichische Notariatskammer