



## MIETRECHT

### NUTZUNGSÄNDERUNG DES MIETGEGENSTANDES

Im Mietvertrag wird üblicherweise eine bestimmte Nutzung des Mietobjektes zwischen Vermieter und Mieter vereinbart. Dieser Beitrag widmet sich - eingeschränkt auf den Bereich einer Vermietung zu Geschäftszwecken - der Frage, welche Konsequenzen dem Mieter drohen, wenn er das Mietobjekt zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck nutzt.

Nach § 30 Abs 2 Z 7 Mietrechtsgesetz (MRG) kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, wenn die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG setzt das Fehlen einer regelmäßig geschäftlichen Tätigkeit entweder in der vereinbarten Form und Intensität oder wenigstens in einer gleichwertigen Form voraus. Die Beweislast dafür, dass der Mieter ein Geschäftslokal nicht in der vereinbarten oder in einer gleichwertigen Weise benützt, trifft den Vermieter.

Dem Mieter ist eine gleichwertige Tätigkeit erlaubt, wenn sie für den Vermieter nicht belastend, sondern mit geringeren Belästigungen verbunden ist. Diese Verwendung kann trotz ausdrücklichen vertraglichen Verbots nicht untersagt werden, weil dadurch faktisch die Kündigungsbeschränkungen des MRG unterlaufen würden.

Die Gleichwertigkeit wurde in der Rechtsprechung z.B. bejaht bei Verwendung als Werbeagentur anstelle einer Rechtsanwaltskanzlei (LGZ Wien 41 R 500/86); bei Verwendung als Pizzeria statt Teehaus (OGH 4 Ob 2261/96w). Verneint wurde die Gleichwertigkeit hingegen bei Verwendung von Büroräumen zu Lagerzwecken (5 Ob 1588) und Verwendung eines Geschäfts-/Verkaufslokals als Archiv, Lager oder Abstellraum (OGH 3 Ob 534/94).

In der Entscheidung OGH 2 Ob 571/84 wurde die Gleichwertigkeit auch bei der Verwendung als Archiv zu Lagerzwecken anstelle eines Architektenateliers verneint. Die Anmietung des Mietgegenstandes "Atelier" erfolgte durch einen Architekten "zu Büro Zwecken". Ursprünglich hat der Architekt das Atelier für berufliche Zwecke verwendet; später hat er seine Architektenbefugnis aus Altersgründen ruhend gestellt und das Atelier zum Aufbewahren von Planunterlagen, Aktenberechnungen etc. verwendet, wozu er als Architekt verpflichtet ist. Die aufgrund der Archivierungspflicht des Architekten erfolgende bloße Verwahrung der früheren Geschäftsunterlagen wurde vom OGH nicht als wesentlicher Zweck der seinerzeitigen Miete des Ateliers und somit hinreichende Fortsetzung des bedungenen Gebrauchs desselben gewertet. Die Verwendung als Büro gehe begrifflich weit über jene eines Aktenlagers hinaus. Eine Verwendung bloß zu Verwahrungszwecken stellt demgemäß nicht eine den bedungenen Gebrauch gleichwertige geschäftliche Betätigung dar. Die Miete für "Bürozwecke" habe eine wesentlich qualifiziertere Verwendung des Ateliers zum Gegenstand.

Eine höherwertige Verwendung schadet dem Mieter im Unterschied zu einer minderwertigen Verwendung wie in der vorher genannten Entscheidung aber nicht, weil die Rechtsprechung "gleichwertig" als "zumindest gleichwertig" sieht. So ist z.B. die Nutzung eines Lagers als Büro von diesem Größenschluss gedeckt. In der Entscheidung OGH 8 Ob 555/89 stellte der OGH klar, dass die Verwendung eines Bestandobjektes als Büro der von vornherein vereinbarungsgemäß bloß für periphere Zwecke eines Geschäftsbetriebes (Lager oder Abstellraum) vorgesehenen Verwendungsart gleichwertig ist.

Es kommt sohin darauf an, ob die neue geschäftliche Tätigkeit mit einer größeren Belästigung verbunden ist und ob eine gleichwertige oder höherwertige geschäftliche Tätigkeit ausgeübt wird.

