



Anwendungsbereich des Geschäftsraummietgesetzes

Ein Beitrag von Guido Zians, Rechtsanwalt
Stand : Januar 1999

Von einer Geschäftsraummiete ist nur dann die Rede, wenn eine Immobilie durch den Mieter oder den Untermieter hauptsächlich zur Ausübung von Einzelhandel oder Handwerk mit direktem Publikumskontakt angemietet wird. Es reicht somit nicht, dass eine geschäftliche Nutzung nachgewiesen wird, damit das Gesetz von 1951 über Geschäftsraummiete anwendbar ist.

1. Existenz eines Mietvertrages

Damit das Geschäftsraummietgesetz überhaupt anwendbar sein kann, muss zuerst die Existenz eines Mietverhältnisses vorliegen. Eine Miete liegt vor, wenn ein Vermieter dem Mieter ein Mietobjekt gegen Entgelt zur Gebrauchsgewährung aufgrund eines schuldrechtlichen Vertrages unbefristet oder auf Zeit überlässt.

Wird z.B. die unentgeltliche Nutzung oder lediglich ein verschwindend geringes Entgelt vereinbart, liegt kein Mietvertrag vor.

2. Mietvertrag über eine Immobilie

Gegenstand des Mietvertrages muss eine Immobilie sein. Ein Mietvertrag über eine bewegliche Sache (z.B. einen Wohnwagen) fällt somit nicht in den Anwendungsbereich des Geschäftsraummietgesetzes.

Die Immobilie muss geeignet sein, ein den Kunden zugängliches Geschäft unterzubringen. Das Geschäftsraummietgesetz ist demnach nicht anwendbar auf die Vermietung einer Werbefläche.

Ein Gebäude wie auch eine unbebaute Immobilie (z.B. eine Reitbahn) kann zum Mietobjekt bestimmt werden.

3. Zweckbestimmung der Immobilie

3.1. Einzelhandel oder Handwerk

Das Geschäftsraummietgesetz schützt lediglich die Tätigkeit des Mieters insofern der Geschäftszweck im Einzelhandel liegt oder falls der Mieter ein Handwerk mit direktem Kundenkontakt betreibt.

3.1.1. Einzelhandel

Das Gesetz vom 30.4.1951 bestimmt nicht ausdrücklich, was unter Einzelhandel zu verstehen ist.

Die Rechtsprechung sieht als Einzelhandel die Verkaufstätigkeit an, die sich direkt an den Endkunden richtet. Dabei ist es rechtlich nicht unbedingt erheblich, ob ein speziell zu diesem Zweck eingerichtetes Geschäft mit Vitrine und Werbeschild besteht.

Eine Groß- oder Zwischenhändlerstätigkeit ist somit nicht geschützt.

3.1.2. Handwerk

Das Gesetz hat hierzu ebenso wenig eine Definition gegeben.

Damit von einer handwerklichen Tätigkeit ausgegangen werden kann, müssen drei Bedingungen erfüllt sein:

- Ausführung einer vorwiegend manuellen Tätigkeit. Damit werden u.a. die freiberuflichen Tätigkeiten ausgeschlossen.
- Ausführung des Vertrages im Rahmen eines Werkvertrages. Dieses Kriterium erlaubt es den Unterschied zwischen dem Handwerker und einem Arbeitnehmer vorzunehmen.
- Die Leistungen des Handwerkers erfolgen, wenn überhaupt, nur in unerheblichem Maße mit Warenlieferungen an den Kunden.

Im Sinne des Geschäftsraummietgesetzes sind z.B. der Schneider, der Frisör und der Schuster anzusehen.

Ungeschützt ist jedoch der Mieter, der über eine spezialisierte Kundschaft verfügt (z.B. der Zahntechniker, der nur für Zahnärzte arbeitet; die Autoreparaturwerkstätte, die nur für andere Kfz-Werkstätten arbeitet).

3.2. Direkter Publikumskontakt

3.2.1. Ausübungsort der zu schützenden Tätigkeit

Es reicht nicht, dass der Mieter eine Tätigkeit als Einzelhändler oder Handwerker nachweist, er muss seinem Gewerbe darüber hinaus im Mietobjekt und nicht außerhalb (z.B. in Form von Haustürgeschäften oder beim Verrichten der handwerklichen Arbeit beim Kunden) nachgehen.

3.2.2. Form des Publikumskontakts

Das Gesetz schützt nur die Mietverhältnisse, bei denen der Kundenbestand von der gewählten Lage abhängt.

Insofern der geschäftliche Erfolg des Mieters unabhängig von der Niederlassung sein sollte oder die ersten Kontakte zur potentiellen Kundschaft nicht im Mietobjekt stattfinden, liegt keine Geschäftsraummiete vor.

Ebenso wenig liegt bei einem beschränkten Publikumszugang ein geschütztes Mietverhältnis vor.

3.3. Hauptsächliche Zweckbestimmung

Das Mietobjekt muss hauptsächlich zur Ausübung einer geschützten Tätigkeit dienen.

Diese hauptsächlichliche Zweckbestimmung in weniger quantitativer denn qualitativer Art. Die hauptsächlichliche Zweckbestimmung des Mietobjektes muss entweder in Bezug auf den Umfang der genutzten Räumlichkeiten im Verhältnis zur gesamten Immobilie oder in Bezug auf die ausgeübten Tätigkeiten belegt werden, damit das Geschäftsraummietgesetz anwendbar ist.

3.3.1. In Bezug auf die gemieteten Räumlichkeiten

Insofern Geschäftsraummiete mit der vorrangigen Absicht abgeschlossen, einen Einzelhandel oder Handwerk mit direktem Publikumskontakt zu betreiben, ist das Gesetz vom 30.4.1951 anwendbar, selbst wenn die privat genutzten Räume mehr Platz nehmen als der geschäftlich genutzte Teil des Mietobjektes.

Die hauptsächlichliche Zweckbestimmung ist schwieriger festzustellen, wenn in einem Teil des Mietobjektes eine andere, nicht von diesem Gesetz geschützte Tätigkeit stattfindet. In diesem Fall muss nachgeprüft werden, welche Tätigkeit die wesentliche ist. Bei der Prüfung ist der mit beiden Tätigkeiten erwirtschaftete Gewinn, die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten, der Umfang der jeweils genutzten Flächen, die Geschäftslage und die gemeinsamen Absichten der Vertragsparteien zu berücksichtigen.

3.3.2. In Bezug auf die verschiedenen Geschäftstätigkeiten

Sind die diversen Geschäftstätigkeiten räumlich nicht getrennt, muss recherchiert werden, ob die gesetzlich nicht zu schützende Tätigkeit nur nebensächlich ist. Dabei muss vor allen Dingen geprüft werden, ob der Einzelhandel oder die handwerkliche Tätigkeit mit direktem Publikumskontakt vom Umfang und von ihrem eventuellen Einfluss auf die anderen Aktivitäten her wirtschaftlich gesehen überwiegen.

3.4. Vertragsgemäße Nutzung des Mietobjektes

3.4.1. Einvernehmlich bestimmte Zweckbestimmung

3.4.1.1. Prinzipien

Die Mietparteien vereinbaren entweder zu Beginn oder im Laufe des Mietverhältnisses die Zweckbestimmung des Mietobjektes.

Beim Vertragsabschluß wird die geschäftliche Zweckbestimmung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart.

Die im Nachhinein erteilte Zustimmung muss in ausdrücklicher Form erfolgen. Die Beweislast zu der vereinbarten Zweckbestimmung obliegt demjenigen, der die Anwendung des Geschäftsraummietgesetzes beantragt.

3.4.1.2. Stillschweigendes Einverständnis

Das stillschweigende Einverständnis liegt vor, wenn nach objektiven Gesichtspunkten auf den sicheren Willen der beiden Vertragsparteien geschlossen werden kann, dass dem Mietobjekt im Sinne des Geschäftsraummietgesetzes eine geschäftliche Zweckbestimmung erteilt werden sollte.

Als relevante Indizien berücksichtigt die Rechtsprechung, die "natürliche" Zweckbestimmung des Mietobjektes (Einrichtung, Lage, vorherige Nutzung), den gekannten und bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausgeübten Beruf des Mieters, die Zustimmung des Vermieters zur Durchführung von Bauarbeiten, die das Mietobjekt in ein Verkaufslokal verwandelt haben,...

Per Definition ist es nicht erforderlich, das stillschweigende Einverständnis der Vertragsparteien, mit Schriftstücken zu belegen. Artikel 1341 ZGB ist in diesem Kontext nicht anwendbar. Der Beweis kann somit mit allen rechtlichen Mitteln, u.a. mit Zeugenaussagen, erbracht werden.

Sollte die geschäftliche Zweckbestimmung erst im Nachhinein vorgenommen worden sein, ist es rechtlich irrelevant, ein stillschweigendes Einverständnis zu beweisen. In diesem Fall muss von Rechts wegen das ausdrückliche Einverständnis des Vermieters nachgewiesen werden.

Selbst wenn der schriftliche Vertrag eine Nutzung im Sinne des Geschäftsraummietvertrages ausschließt, ist ein Gericht nicht in jedem Falle an diese vertragliche Einstufung gebunden. Kommt das Gericht zu der Überzeugung, dass die Parteien eigentlich einen Geschäftsmietvertrag abschließen wollten, sich jedoch nur den zwingenden Bestimmungen dieses Gesetzes entziehen wollten, wird die gegenteilige Klausel des Vertrags unwirksam erklärt. Ebenso kann der schriftliche Vertrag für unwirksam erklärt werden, wenn im Sinne von Artikel 1347 ZGB gegenteilige schriftliche Beweiselemente vorliegen oder falls der entsprechende Beweis gegen einen Geschäftsmann erbracht werden muss.

3.4.1.3. Ausdrückliches Einverständnis

Als ausdrückliches Einverständnis wird die Willenserklärung angesehen, die zu ihrem Verständnis keiner weiteren Erklärung oder Interpretation bedarf.

Das ausdrückliche Einverständnis wird in der Regel durch ein entsprechendes Schriftstück belegt. Der Zeugenbeweis ist zulässig, insofern es schriftliche Beweisstücke gibt, die auf ein Einverständnis zur

geschäftlichen Nutzung schließen lassen. Ebenso kann der Beweis durch das Geständnis der Mietpartei erbracht werden, die das Einverständnis abstreitet.

Eine bloße Duldung oder Kenntnis einer im Nachhinein begonnenen Geschäftstätigkeit kann unmöglich als ausdrückliches Einverständnis gewertet werden.

3.4.2. Zweckentfremdung des Mietobjektes

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt effektiv gemäß der vereinbarten Zweckbestimmung zu nutzen. Wird die geschäftliche Tätigkeit nicht aufgenommen oder im Nachhinein eingestellt, hat der Vermieter das Recht, die gerichtliche Vertragsauflösung zu Lasten des Mieters zu verlangen. Darüber hinaus verliert der Mieter den Schutz des Geschäftsraummietgesetzes, was ihm u.a. unmöglich macht, eine Verlängerung des Mietvertrages zu verlangen.

Gibt der Mieter dem Mietobjekt eine vertragswidrige Zweckbestimmung, kann der Vermieter ihm die vertragswidrige Nutzung gerichtlich untersagen oder den Vertrag auflösen lassen.

3.5. Nutzung durch den Mieter oder Untermieter

Die vereinbarte Nutzung muss entweder durch den Mieter bzw. durch dessen Angestellte oder dessen Untermieter erfolgen.

4. Vertraglich vereinbarte Anwendung des Gesetzes

Insofern eine der vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt ist, unterliegt der Mietvertrag lediglich den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen über Mietverträge und nicht dem Geschäftsraummietgesetz.

Den Vertragsparteien steht es jedoch frei, vertraglich die Anwendung des Geschäftsraummietgesetzes zu vereinbaren. Dabei reicht es nicht unbedingt, den Vertrag als "Geschäftsraummieta" zu bezeichnen, damit das Gesetz vom 30.4.1951 automatisch anwendbar ist. Im tagtäglichen Sprachgebrauch deckt sich eine "geschäftliche" Nutzung nicht notwendigerweise mit einer vom Geschäftsraummietgesetz bezeichneten Tätigkeit. Ein Gericht muss sich gegebenenfalls darüber aussprechen, ob die Vertragsparteien die feste Absicht hatten, ihren Vertrag dem Geschäftsraummietgesetz zu unterwerfen. Bei einem ausdrücklichen Verweis auf das Gesetz vom 30.4.1951 stellt sich die Interpretationsfrage nicht.

Selbst bei einer vertraglich vereinbarten Anwendung des Geschäftsraummietgesetzes haben die Vertragsparteien noch die Möglichkeit, eine Abweichung von den zwingenden Bestimmungen des Gesetzes rechtswirksam zu vereinbaren. Die Abweichungen von den allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts sind in diesem Fall restriktiv auszulegen. Sollte die Anwendung des Geschäftsraummietgesetzes vertraglich vereinbart worden sein, ohne dass eine geschäftliche Nutzung vorliegt, so besteht nur bei einer entsprechenden vertraglichen Bestimmung ein Recht auf Verlängerung der Mietdauer.

5. Nicht geschützte Mietverträge

Alle die Mietverträge, die die o.g. Bedingungen nicht erfüllen, unterliegen nicht dem Geschäftsraummietgesetz.

In jedem Einzelfall sollte der vorsichtige Geschäftsmann prüfen, wie sein Mietvertrag einzuordnen ist. Sollte der Vertrag nicht als Geschäftsraummieta angesehen werden, kann dies gegebenenfalls zur Folge haben, dass der Vertrag sehr kurzfristig beendet werden könnte.