

# Gründerservice

Home > Gründen > Erste Überlegung > Nachfolgen > Rechtliches > Miet- und Pachtverträge

## Miet- und Pachtverträge

Womöglich befindet sich Ihr Unternehmen in fremden Räumlichkeiten und Sie als Unternehmer haben somit einen Vertrag mit dem Eigentümer der Räumlichkeiten. Wie überall, gilt es auch hier, einige Dinge zu beachten.

Vor Abschluss eines Vertrages über die Nutzung von Geschäftsräumlichkeiten sollten sich die Vertragspartner unbedingt Klarheit verschaffen, ob ihr Vertragsverhältnis als Miet- oder Pachtvertrag zu qualifizieren ist.

Der Unterschied zur Pacht besteht darin, dass Sie bei der Miete bloß die Räumlichkeiten (allenfalls plus Inventar) für Ihr Unternehmen zur Verfügung gestellt bekommen. Bei der Pacht hingegen wird Ihnen ein lebendes Unternehmen zur Benutzung und Fortführung überlassen (z.B. Kundenstock, Software, Marke). Die rechtliche Bedeutung dieser Unterscheidung liegt darin, dass für viele Mietverträge "Mieterschutz" gilt, wie z.B. der Kündigungsschutz oder Weitergaberechte des Mieters. Im folgenden Text soll daher in erster Linie auf Mietverträge eingegangen werden.

Für Sie als Erwerber eines Unternehmens in gemieteten Räumlichkeiten stellen sich zwei Hauptfragen: Können Sie den Mietvertrag des Vorbesitzers übernehmen? Und, wenn ja, zu welchen Bedingungen?

Hier ist entscheidend, ob die Baubewilligung für das betreffende Gebäude bis zum 30.6.1953 rechtskräftig erteilt wurde bzw. danach und gefördert errichtet wurde. In beiden Fällen besteht ein gesetzliches Weitergaberecht des Übergebers. Ausnahme: Mietverträge in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen (ohne Dachbodenausbauten), die nach dem 31.12.2001 abgeschlossen wurden.

Wenn Sie ein Unternehmen übernehmen, das sich in derartigen gemieteten Räumlichkeiten befindet und Sie es dort fortführen, kann aus dem Grund der Übernahme der gemieteten Räumlichkeiten der Mietvertrag nicht gekündigt werden. **Voraussetzung für das Weitergaberecht** ist, dass es sich um eine Weitergabe in derselben Branche und um ein lebendes Unternehmen handelt. Lebendes Unternehmen bedeutet, dass es noch nicht zu lange geschlossen sein darf. Hier gibt es keine fixen Fristen. Je länger das Unternehmen nicht betrieben wurde, desto höher ist das Risiko, dass kein lebendes Unternehmen mehr vorliegt. Liegen diese Voraussetzungen vor, treten Sie beim Kauf **automatisch** in den bestehenden Mietvertrag ein. Sie brauchen daher **keinen neuen Mietvertrag** mit dem Vermieter abzuschließen. Der Vermieter kann allerdings den Mietzins auf ein angemessenes Ausmaß erhöhen. Es handelt sich dabei nicht um einen fixen Satz, sondern richtet sich nach Lage und Ausstattung. Sind Sie als Übernehmer (potenzieller) gesetzlicher Erbe (Kinder, Ehepartner) des Vormieters, kann die Miete nicht auf einmal, sondern nur verteilt auf einen Zeitraum von 15 Jahren erhöht werden. Der Übergang muss dem Vermieter angezeigt werden.

Setzen Sie sich schon vor dem Erwerb mit dem Vermieter in Verbindung und klären Sie, welche Vorstellungen er zum neuen Mietzins hat.

Komplizierter ist die Situation bei allen anderen Mietobjekten. Dann gibt es kein gesetzliches Weitergaberecht, es kann aber eins vertraglich vereinbart werden.

Hat der Übergeber ein vertraglich eingeräumtes Weitergaberecht in seinem Mietvertrag, so darf der Vermieter nach der bisherigen Rechtsprechung den Mietzins nicht erhöhen. Das gilt allerdings nur für eine einmalige Weitergabe, dann ist das Weitergaberecht erschöpft. Auch in diesem Fall kann der Übernehmer nicht gekündigt werden.

Pacht- bzw. Mietverträge unterliegen einer Rechtsgeschäftsgebühr in der Höhe von 1 % des Wertes. Der Wert setzt sich zusammen aus der Jahresmiete (bzw. Pacht) einschließlich der Betriebskosten mal der Anzahl der Vertragsjahre. Bei unbestimmter Vertragsdauer sind die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten.

