

Vermietungen am Bauernhof

Von Vierkantern bleiben heutzutage oft viele Räume leer. Mit Vermietung kann die Bausubstanz genutzt und Einkommen erwirtschaftet werden.

Text: Wolfgang Raab, Rechtsexperte



FOTOS: WODICKA / REPRO LUST AUS LAND

Bauernhöfe weisen traditionell eine große Nutzfläche auf. Durch geänderte Lebensumstände – im Gegensatz zu früher wohnen heute oft nicht mehr zwei oder drei Generationen unter einem Dach – oder betriebliche Umstellungen – ehemalige Ställe, Getreide- und Futterböden stehen leer – stellt sich die Frage, wie die wertvolle Bausubstanz sinnvoll verwertet werden kann. Die Vermietung ungenutzter Gebäude, Räumlichkeiten oder Freiflächen bietet eine interessante Option, um Kosten zu senken und Zusatzeinkommen zu lukrieren. Rechtlich ist dabei einiges zu beachten, worüber im Folgenden ein Überblick gegeben werden soll. In diesem Artikel nicht behandelt wird die Privatzimmervermietung, Urlaub am Bauernhof oder Ferienwohnungen.

Der Mietvertrag und die Tücken des Mietrechts

Die Notwendigkeit zum Abschluss schriftlicher Verträge wird generell gerne unterschätzt. Gerade wenn es sich um ein auf Dauer angelegtes Rechtsverhältnis handelt, sollte ein

sauberer schriftlicher Vertrag eine Selbstverständlichkeit sein. Dies gilt auch für Mietverträge. Hier sparen manche Vermieter am falschen Fleck, indem sie auf die Errichtung eines umfassenden schriftlichen Mietvertrags verzichten.

Mietrechtsgesetz

Zur Gänze ausgenommen von den Bestimmungen des MRG sind nach § 1 Abs. 2 Z. 5 „Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.“

Die Anwendung dieser sperrigen Formulierung ist gerade bei landwirtschaftlichen Objekten nicht immer einfach zu beurteilen. Es empfiehlt sich als Vermieter die Beiziehung eines Rechtsexperten (Anwalt, Notar) und Abfassung eines professionellen Mietvertrags.

Viele versuchen, selbst einen Vertrag zu erstellen, und verwenden dafür alte Texte aus vermeintlich vergleichbaren Verträgen oder Vorlagen aus dem Internet. Davon ist abzuraten. Wer mit den Eigenheiten und Tücken des Mietrechts nicht vertraut ist, könnte unangenehme Überraschungen erleben, z. B. in der Form, dass er den Mietvertrag nicht bzw. nur mehr aufwändig vor Gericht auflösen kann. Bei der Vermietung von Wohn- oder Geschäftsräumen macht es einen großen Unterschied, ob der Vertrag unter die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) fällt oder unter das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB). Im zweiten Fall besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Dagegen gelten für Mietverhältnisse im Anwendungsbereich des MRG recht weit reichende Einschränkungen für den Vermieter. Ob das Mietrechtsgesetz (MRG) für Vermietungen am Bauernhof gilt, ist nicht so einfach zu beantworten. Die Ausnahme für „Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten“ (siehe Infokasten links) gilt grundsätzlich auch für Bauernhäuser oder etwa für ein tatsächlich und wirtschaftlich selbstständiges Auszugshaus. Man muss

also nicht unbedingt alle Gebäude innerhalb einer Grundbucheinlagezahl zusammenzählen. Sind jedoch zusätzlich zu zwei Wohnungen auch frei vermietbare Geschäftsräume vorhanden oder wurde der Betrieb aufgegeben, heißt es vorsichtig sein: Ein solcher Fall könnte unter das MRG fallen. Generell entscheiden in solchen Fragen letztlich die Verkehrsauffassung bzw. die Umstände des Einzelfalles. Eine praktische Auswirkung betrifft die Vertragsdauer: Ein unbefristeter, dem MRG unterliegender Vertrag kann vom Vermieter nur mehr gerichtlich bei Vorliegen bestimmter, schwer wiegender Gründe gekündigt werden. Eine Befristung ist erlaubt, muss aber mindestens drei Jahre dauern, wobei dem Mieter nach Ablauf eines Jahres ein vorzeitiges Kündigungsrecht zukommt. Achtung: Eine gültige Befristung ist im MRG nur schriftlich möglich, mündliche Verträge gelten daher immer als unbefristet. Zusammengefasst lässt sich sagen: Bei der Vermietung unbedingt einen Experten (Rechtsanwalt, Notar) beiziehen und nicht am falschen Fleck sparen. Hinweis: In der Praxis wird oft die Kostentragung für die Vertragserrichtung durch den

Mieter vereinbart. Eine Überwälzung der Vertragskosten ist nach der Rechtsprechung des OGH jedenfalls im Anwendungsbereich des MRG nicht zulässig. Im Ergebnis könnte daher der Mieter die Vertragskosten vom Vermieter zurückverlangen.

Steuerliche Folgen

Die bloße Raumvermietung ohne damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen ist nicht als eine der Gewerbeordnung unterliegende Tätigkeit anzusehen und löst auch keine Sozialversicherungspflicht aus. Jedoch hat, wer eine Vermietung plant oder durchführt, auch steuerlich einiges zu beachten. Bei der Umsatzsteuer unterliegt die Vermietung von Grundstücken und Geschäftsräumen einer sogenannten unechten Steuerbefreiung. Das bedeutet, der Vermieter darf keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen, muss sie auch nicht abführen, kann aber auch keine Vorsteuer gegenverrechnen. Eine Option zur Regelbesteuerung mit dem Normalsteuersatz (20 Prozent) ist möglich. Nicht der unechten Steuerbefreiung unterliegt die Vermietung zu Wohnzwecken, für die ein ermäßigter Steuersatz von zehn Prozent gilt. Auch für die Vermietung von Abstellplätzen für Fahrzeuge ist die unechte Steuerbefreiung nicht anzuwenden. Hier gilt der Normalsteuersatz (20 Prozent).

Auf der Einkommensteuerseite hängt die Beurteilung der Steuerpflicht vom Gesamteinkommen des Steuerpflichtigen ab. Gerade im Zusammenhang mit der steuerlichen Absetzbarkeit beispielsweise von Investitionen empfiehlt sich die rechtzeitige Beiziehung eines Steuerberaters. Vorsicht ist auch geboten bei den möglichen bewertungsrechtlichen Auswirkungen. So kann etwa die dauerhafte anderweitige Verwendung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zu einer anderen Bewertung mit weit reichenden steuerlichen Auswirkungen führen.

Raumordnung und Baurecht

Ob der Neu-, Zu- oder Umbau für Zwecke der Vermietung erlaubt ist, hängt auch von der baurechtlichen Beurteilung ab. In diesem Zusammenhang bildet die vorliegende Flächenwidmung (z. B. Grünland, Dorfgebiet) laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde eine wesentliche Vorfrage. Dies gilt sinngemäß auch für die Verwendung bestehender Bausubstanz für Zwecke der Vermietung. Die rechtzeitige Einbindung des Gemeindeamts schon während der Planungsphase ist daher von Vorteil (siehe dazu auch Infokasten rechts).

Raumordnung

Das Raumordnungsgesetz (ROG) regelt für das Grünland in § 30 folgende Bestimmungen (verkürzt):

Im Grünland dürfen bestehende, mehr als fünf Jahre land- und forstwirtschaftlich verwendete Gebäude und Gebäudeteile für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

- Die Gebäude sind erhaltungswürdig.
- Die Gebäude sind verkehrstechnisch aufgeschlossen.
- Bauliche Maßnahmen dürfen die gestalterische Qualität des Bestandes nicht mindern und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Der Abbruch und Neubau ist nur an gleicher Stelle und im untergeordneten Umfang zulässig.



FOTO: AGRIFFOTO.COM

- Eine Verwendung für Wohnzwecke ist nur für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten erlaubt. Die betriebliche Verwendung ist nur für nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
- Darüber hinausgehende Verwendungen bestehender Gebäude können im Einzelfall durch Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden. In der Sonderausweisung ist die Anzahl der Wohneinheiten und die Art der zulässigen Verwendung zu bestimmen.