

Abänderung des Mietvertrags

Eine Abänderung des **Mietvertrags** ist grundsätzlich – sofern nicht gegen zwingende Bestimmungen des MRG verstößen wird – möglich, bedarf aber der Zustimmung sämtlicher Parteien des Mietvertrags. Mietrecht

- Bei Personenmehrheit auf Vermieter- oder Mieterseite ist daher die Zustimmung sämtlicher **Mieter** und **Vermieter** erforderlich.
- Beim Ausscheiden eines von zwei Mietern müssen daher sowohl der verbleibende und der scheidende Mieter als auch der Vermieter einverstanden sein.
- Diese Zustimmung aller Vertragsparteien kann auch schlüssig erfolgen; dabei ergibt sich die getroffene Vereinbarung aus den äußeren Tatbeständen/Verhaltensweisen der handelnden Personen

§ 1090 ABGB

1 Ob 35/06p

(JK)

Abberufung des Verwalters

Unter **Abberufung des Verwalters** versteht man die fristlose Beendigung des **Verwaltungsvertrags**. Wohnungseigentumsrecht

- Die Abberufung ist nur wegen grober Pflichtverletzung berechtigt. Als **grobe Pflichtverletzung** gilt auch ein Zusammenkommen mehrerer minderschwerer Pflichtverletzungen, die als Gesamtschau die Abberufung rechtfertigen.
- Die Abberufung kann entweder von der **Eigentümergemeinschaft** durch Mehrheitsbeschluss ausgesprochen werden oder auf Antrag von zumindest einem **Wohnungseigentümer** durch das Gericht im wohnrechtlichen **Außerstreitverfahren** erfolgen.
- Der Antrag ist gegen den Verwalter zu richten, die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer sind beizuziehen.
- Wenn der Verwalter durch das Gericht abberufen wurde, ist seine Wiederbestellung unzulässig.

§ 21 Abs 3 WEG

Jenewein, Abberufung eines verwaltenden Miteigentümers, immolex 2021, 104; *Punt*, Zur Abberufung des Verwalters, immolex 2019, 285; *Kothbauer*, Zur Auflösung des Verwaltungsvertrags im Wohnungseigentum, immolex 2013, 256; 5 Ob 244/12m immolex 2013/77 (*Ehrlich*)

(SR)

A

Abbruch mit Interessenbescheid

Mietrecht

Im **Anwendungsbereich des MRG** kann aus öffentlichem Interesse ein **Kündigungsgrund** vorliegen, wenn das Gebäude abgebrochen werden soll, um damit einen Neubau (Umbau) zu ermöglichen, der auf folgende Umstände zurückzuführen ist: aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes erforderlich sind.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Das Miethaus soll abgebrochen oder umgebaut werden.
- Der Neubau muss sichergestellt sein, sowohl finanziell als auch durch entsprechende **Baubewilligung**.
- Es muss ein verwaltungsbehördlicher Interessenbescheid vorliegen, mit welchem das Vorliegen eines öffentlichen Interesses bestätigt wird. In diesem Interessenbescheidverfahren haben die **Mieter Parteistellung**.
- Für das aufgekündigte Mietobjekt besteht eine Verpflichtung zur **Ersatzbeschaffung**.

§ 30 Abs 2 Z 15 MRG

Reiber/Liehl, Die Kündigung im Mietrecht Rz 298; *Lindinger*, Kündigungsgründe im Schatten der Baukonjunktur – Die Kündigungsmöglichkeiten gem § 30 Abs 2 Z 14 und 15 MRG, immolex 2011, 134; *Gaisbauer*, Der verwaltungsbehördliche Interessenbescheid, wobl 1990, 1

(AR)

Abbruchreife

Mietrecht

Ist ein Haus wirtschaftlich abbruchreif, kann dies im **Anwendungsbereich des MRG** einen **Kündigungsgrund** darstellen.

- Wirtschaftlich abbruchreif ist ein Haus dann, wenn die Benützbarkeit nur noch durch wirtschaftlich nicht zumutbare Ausbesserungsarbeiten erhalten werden könnte.
- Maßgeblich ist, ob die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwands zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit noch auf Dauer sichergestellt werden kann, wobei auf einen Zeitraum von zehn Jahren abzustellen ist.
- Auf ein Verschulden am Zustand der Abbruchreife kommt es nicht an.
- Voraussetzung ist das Vorliegen einer baubehördlichen Bewilligung zur Abtragung des Miethauses, diese muss im Zeitpunkt der **Zustellung** der **Kündigung** an den Kündigungsgegner bereits rechtskräftig sein.
- Für das aufgekündigte Mietobjekt muss **Ersatz** beschafft werden.

§ 30 Abs 2 Z 14 MRG

Reiber/Liehl, Die Kündigung im Mietrecht Rz 289; *Rainer*, Wirtschaftliche Abbruchreife und Kündigungsschutz, immolex 2019, 269; *Lindinger*, Kündigungsgründe im Schatten der Baukonjunktur – Die Kündigungsmöglichkeiten gem § 30 Abs 2 Z 14 und 15 MRG, immolex 2011, 134; *Würth*, Wirtschaftliche Abbruchreife und Schutzzone im Spiegel der Judikatur, ImmZ 1977, 147; 6 Ob 199/18k EvBl-LS 2019/82 (*Rohrer*) = MietSlg 71.345; 7 Ob 86/02a

(AR)

Abfertigung Hausbesorger

Ist ein bereits vor 1. 7. 2000 abgeschlossenes **Hausbesorger**-Dienstverhältnis weiterhin aufrecht, so hat der bestellte **Hausbesorger** als Dienstnehmer des **Vermieters** bei Beendigung des Dienstverhältnisses Anspruch auf eine Abfertigung, die im **Anwendungsbereich des MRG** aus den **Betriebskosten** zu finanzieren ist. Mietrecht

- Der Vermieter hat die Möglichkeit, laufend Rücklagen zur Finanzierung einer späteren Hausbesorger-Abfertigung zu bilden, indem er jährlich einen Betrag von bis zu 2,5% des Bruttolohns des Hausbesorgers von den **Mieter**n über die Betriebskosten einhebt und anspart.
- Werden die Betriebskosten nicht pauschal (**pauschalierte Betriebskosten**), sondern monatlich abgerechnet (siehe **Betriebskostenabrechnung**), kann die Abfertigung nach Beendigung des Dienstverhältnisses in monatlichen Raten bezahlt werden.

§ 21 Abs 1 Z 8 MRG; § 23 MRG idF BGBI I 1999/147; § 49c Abs 5 MRG

Gröschl/Schinnagl in *Rainer*, Miet- und WohnR Kap 3.9.2.10; *Hochstetter* in *Rainer*, Miet- und WohnR Kap 11.4.4.2

(AR)

Abgeber

Abgeber sind Personen, die einen Immobilienmakler mit der Vermittlung ihres Objekts beauftragen.

Makler-
recht

- Das kann sowohl ein Verkäufer (**Wohnungseigentümer**, Liegenschaftseigentümer) als auch ein **Vermieter** sein.
- Die Frage, wer als Abgeber gilt, ist einerseits für die Frage von Bedeutung, wessen Interessen der Makler zu wahren hat (siehe **Interessenwahrungspflicht**), andererseits für die Frage, ob ein **Naheverhältnis** zwischen Makler und Abgeber besteht.

MaklerG

(ME)

A

abgesonderte Benutzbarkeit

Mietrecht

Die Frage, ob bestimmte Teile eines **Mietgegenstands** abgesondert, also unabhängig von den anderen Teilen des Bestandobjekts, benutzbar sind oder benutzbar gemacht werden können, ist iZm einer **Teilkündigung** relevant.

- Für eine Teilkündigung durch den **Vermieter** ist Voraussetzung, dass der **Mieter** nach Teilung des Mietgegenstandes die ihm verbleibenden Teile allein benützen kann; dem Mieter muss auch nach der Teilung ein abgeschlossener Wohnungsverband verbleiben.
- Der Mieter ist nur hinsichtlich der **mitgemieteten Nebenräume oder Nebenflächen** zur Teilkündigung berechtigt. Voraussetzung ist, dass die aufgekündigten Teile separat nutzbar sind oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten benutzbar gemacht werden können. Erforderlich ist nicht nur die mögliche räumliche Trennung der Räume, sondern auch die wirtschaftliche Verwertbarkeit – im Sinne der Vermietbarkeit – der zurückgestellten Nebenräume oder Nebenflächen.

§ 31 MRG

Reiber/Liehl, Die Aufkündigung im Mietrecht Rz 319, 336; 10 Ob 74/07s immolex 2008/18; 10 Ob 292/00i immolex 2001/148; RIS-Justiz RS0070853

(AR)

Abgrenzung Miete – Pacht

Mietrecht

siehe **Pacht**

A-Blatt

Grund-
buchsrecht

Das **A-Blatt (Gutsbestandsblatt)** ist ein Teil des **Hauptbuchs** des **Grundbuchs** und besteht aus der **Aufschrift** sowie den **Abteilungen A1-Blatt und A2-Blatt**.

- Die **Aufschrift** enthält
 - den Gerichtsbezirk, die **Katastralgemeinde** und deren Nummer sowie die **Einlagenzahl** des **Grundbuchskörpers**,
 - die letzte Tagebuchzahl (das ist die Geschäftszahl der letzten Eintragung),
 - sind weitere Eintragungen beantragt, aber noch nicht erledigt, so ist eine sog Plombe ersichtlich, die anzeigt, dass sich der **Grundbuchsstand** bald verändern wird,
 - gegebenenfalls die Anzeige von „Wohnungseigentum“ oder „Wohnungseigentum in Vorbereitung“.
- Das **A1-Blatt** enthält
 - die Bestandteile des Grundbuchskörpers, also die einzelnen Grundstücke,
 - Adresse, Flächenausmaß sowie Widmung iSd VermG oder Benützungsart.

Diese Daten werden über den vom Vermessungsamt geführten Grundsteuer- oder **Grenzkataster** mittels automatischer Verknüpfung eingespielt und genießen daher auch nicht den grundbürgerlichen Vertrauensschutz. Ist ein Grundstück bereits im Grenzkataster (und nicht mehr im **Grundsteuerkataster**) eingetragen, so ist dies an einem „G“ bei der Grundstücksnummer zu sehen.

- Das **A2-Blatt** enthält
 - Änderungen im Gutsbestand (also Teilungen, Zu- und Abschreibungen von Grundstücken),
 - bei vorgesehenen Änderungen (Teilungen, Vergrößerungen) den Hinweis „Änderung der Fläche in Vorbereitung“,
 - **dingliche Rechte**, die mit dem Eigentumsrecht am Grundstück verbunden sind, zB Rechte aus **Dienstbarkeiten**, ebenso radizierte Gewerbe sowie öffentlich-rechtliche Beschränkungen, Lasten und Verbindlichkeiten (zB nach einer Bauordnung).

§§ 7f AllgGAG; § 2 GUG

Rassi, Grundbuchsrecht² Rz 26ff; Edelhauser in Rainer, Miet- und WohnR Kap 24.4

(SV)

Ablöse

siehe **verbotene Vereinbarung**

Mietrecht

siehe **Investitionsanspruch**

Abrechnung im Mietrecht

siehe **Hauptmietzinsabrechnung**

Mietrecht

siehe **Betriebskostenabrechnung**

Abrechnung im Wohnungseigentumsrecht

Der **Verwalter** ist verpflichtet, bis 30. 6. jedes Jahres eine richtige und ordentliche Abrechnung über alle Einnahmen und Ausgaben der **Eigentümergemeinschaft** des vorangegangenen Kalenderjahres zu erstellen und den **Wohnungseigentümern** zu übermitteln.

Wohnungseigentumsrecht

- Es gibt keine vorgeschriebene Form der Abrechnung, die **ÖNORM A 4000** wurde nicht für verbindlich erklärt.
- Nach **Rechnungslegung** ist auch Einsicht in die Belege zu gewähren.
- Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder keine Einsicht in die Belege gewährt, ist der Verwalter über Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers unter Androhung einer Geldstrafe bis zu € 6.000,- vom Gericht dazu anzuhalten.

A

- Inhaltliche Mängel der Abrechnung oder eine nicht erfolgte Rechnungslegung sind im **Außerstreitverfahren** innerhalb von drei Jahren nach Ende der Abrechnungsfrist bei Gericht geltend zu machen.
- Bei inhaltlichen Unrichtigkeiten hat das Gericht im **Sachbeschluss** den Saldo zu korrigieren.
- Eine Nachzahlungspflicht trifft den Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit im **Grundbuch** eingetragen ist.
- Nach Beendigung des Verwaltungsvertrages (siehe auch **Kündigung Verwaltungsvertrag**) ist der Verwalter zusätzlich verpflichtet, über die gesamte Zeit seiner Verwaltungstätigkeit eine Abrechnung über die **Rücklage** zu legen.

§§ 31, 34 WEG

Kathrein, Überprüfung der Betriebskostenabrechnung im Außerstreitverfahren, immolex 2022, 248; *Räth*, Zur Abrechnungspflicht des Verwalters, immolex 2016, 360; *Kothbauer*, Neues zur Abrechnung im Wohnungseigentum, immolex 2015, 356; *Arthold*, Abrechnung nach dem WEG, immolex 2014, 216; *Ehrlich*, Kriterien der Abrechnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002, immolex 2011, 70

(SR)

Abrechnung im Wohnungsgemeinnützigeitsrecht

Wohnungs-
gemein-
nützige-
keitsrecht

Die **GBV (Gemeinnützige Bauvereinigung)** hat jedem **Mieter** und sonstigen Nutzungsberchtigten spätestens zum 30. 6. eines jeden Jahres Kostenabrechnungen zu legen.

Es ist je eine Abrechnung über

- die zur **Erhaltung** und **Verbesserung** bestimmten Beträge einerseits
- sowie die Bewirtschaftungskosten (**Betriebskosten**, öffentliche Abgaben,
- Kosten von Gemeinschaftsanlagen

andererseits zu legen. Ein weiteres Exemplar der Abrechnung ist an geeigneter Stelle aufzulegen.

- Weiters ist **Belegeinsicht** zu gewähren.
- Die Abrechnungspflicht wird erfüllt, wenn
 - eine ordnungsgemäße, sohin schlüssige, plausible und vollständige Abrechnung gelegt und
 - der Abrechnungsempfänger in die Lage versetzt wird, die in der Abrechnung aufge-listeten Positionen hinsichtlich ihrer Verrechenbarkeit, ihrer Fälligkeit und tatsäch-lichen Leistung zu kontrollieren.
- Verlangt werden kann, dass die Übersendung der Abrechnung nicht im Postweg, son-dern elektronisch erfolgt.

- Werden gegen die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten nicht binnen sechs Monaten ab ordnungsgemäßer Legung begründete Einwendungen erhoben, gilt sie als endgültig geprüft und anerkannt (siehe **Präklusion**). Für die Beiträge zur Erhaltung und Verbesserung gilt diese Präklusivfrist hingegen nicht.
- Kommt die GBV ihrer Verpflichtung zur Abrechnung und Einsichtsgewährung nicht nach, so kann dies im **Außerstreitverfahren** gemäß § 22 Abs 1 Z 9 WGG durchgesetzt werden.

§ 19 WGG

Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht²³ WGG § 19 Rz 1 ff; 5 Ob 285/08 k RIS-Justiz RS0124548 = immolex 2009/107

(TH)

Abrechnungseinheit

Die **Abrechnung** – und damit die Aufteilung der **Aufwendungen** – hat die gesamte Liegenschaft zu umfassen, da die **Wohnungseigentümer** alle Aufwendungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen haben.

Woh-
nungsei-
gentums-
recht

- Durch einstimmige schriftliche Vereinbarung können alle Wohnungseigentümer abweichende Abrechnungseinheiten schaffen.
- Jeder Wohnungseigentümer kann die Festsetzung einer von der Liegenschaft abweichenden Abrechnungseinheit bei Gericht im **Außerstreitverfahren** beantragen, wenn entweder
 - mehr als 50 **Wohnungseigentumsobjekte** vorhanden sind oder
 - eine gesondert abzurechnende Anlage (Waschküche, Schwimmbad, Solarium, **Lift**) vorhanden ist.
- Mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit kann die Festsetzung einer abweichenden **Abstimmungseinheit** verbunden werden.
- Wird eine abweichende Abrechnungseinheit durch das Gericht festgesetzt, ist dies von Amts wegen im **Grundbuch** ersichtlich zu machen (siehe **Ersichtlichmachung**).
- Von der Bildung abweichender Abrechnungseinheiten ist die Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels (siehe **Aufteilungsschlüssel im Wohnungseigentumsrecht**) zu unterscheiden.

§ 32 WEG

Kothbauer, Neues zur Kostenaufteilung im Wohnungseigentum, immolex 2013, 64

(SR)

A

Abrechnungsperiode im Mietrecht

Mietrecht Im **Anwendungsbereich des MRG** bildet jeweils das Kalenderjahr eine Abrechnungsperiode.

- Der **Vermieter** muss sowohl über die Hauptmietzinseinnahmen und -ausgaben (siehe **Hauptmietzinsabrechnung**) als auch über die Einnahmen und Ausgaben an **Betriebskosten** (siehe **Betriebskostenabrechnung**) jedes Kalenderjahres bis spätestens zum 30. Juni des Folgejahres eine Abrechnung legen.
- Eine vom Kalenderjahr abweichende Periode kann lediglich für **verbrauchsabhängige Betriebskosten** vorgesehen werden.
- Außerhalb vom Anwendungsbereich des MRG unterliegen Form, Zeitpunkt sowie Frequenz der Abrechnung der vertraglichen Vereinbarung.

§§ 17, 21 MRG

Prader in GeKo Wohnrecht I § 17 MRG

(AR)

Abrechnungsperiode im Wohnungseigentumsrecht

Wohnungseigentumsrecht Die Abrechnungsperiode ist der Zeitraum, für den der **Verwalter** die Abrechnung erstellt; sie entspricht dem Kalenderjahr.

Eine davon abweichende Abrechnungsperiode kann nur durch schriftliche Vereinbarung aller **Wohnungseigentümer** oder auf Antrag eines Wohnungseigentümers aus wichtigem Grund im wohnrechtlichen **Außerstreitverfahren** festgesetzt werden.

- Vereinbarungen abweichender Abrechnungsperioden werden grundsätzlich mit der nächsten Abrechnungsperiode wirksam, wobei eine andere Vereinbarung über den Beginn getroffen werden kann. Der Beginn kann aber nicht rückwirkend festgelegt werden. Die Vereinbarung bindet auch **Rechtsnachfolger**, unabhängig von einer **Ersichtlichmachung** im **Grundbuch**.
- Bei einer gerichtlichen Entscheidung wird die Abrechnungsperiode ab der Antragstellung nachfolgenden Periode festgelegt.
- Wird durch das Gericht eine abweichende Abrechnungsperiode erwirkt, ist diese von Amts wegen im Grundbuch ersichtlich zu machen. Bei schriftlicher Vereinbarung aller Wohnungseigentümer hat eine Ersichtlichmachung – sofern auch nur die Unterschrift eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist – auf Antrag eines Wohnungseigentümers zu erfolgen.

§ 34 Abs 2 WEG

Arthold, Abrechnung nach dem WEG, immolex 2014, 216

(MH)

Abschluss des Mietvertrags

Ein **Mietvertrag** kommt durch übereinstimmende Willenserklärungen zustande und ist idR formfrei, weshalb er auch mündlich vereinbart werden kann: Es genügt eine Einigung über das Mietobjekt, das Entgelt und die Dauer des Vertrags. Mietrecht

- Nur für einzelne Vertragspunkte ist eine **schriftliche** Vereinbarung nötig, da diese sonst rechtsunwirksam sind, das sind zB **Befristung** des Mietvertrags oder aber der **Lagezuschlag**.

Sobald ein Mietvertrag über einen **Geschäftsraum** schriftlich abgeschlossen wird, ist eine **Mietvertragsgebühr** zu entrichten.

§§ 1090, 1091 ABGB

Stingl in *Rainer*, Miet- und WohnR Kap 2.3.2.2; immolex 2016/46 (*Pfiel*); 7 Ob 4/22x immolex 2022/151 (*Kaufmann*)

(JK)

Abschlussfreiheit

Ob ein angebahntes Geschäft abgeschlossen wird, liegt allein in der Entscheidungsbefugnis des **Auftraggebers**. Die Ablehnung kann grundlos erfolgen, selbst wenn ein **Alleinvermittlungsauftrag** vorliegt. Maklerrecht

Der Auftraggeber ist nur dann zur Zahlung der **Provision** verpflichtet,

- wenn die Ablehnung einer mit dem **Immobilienmakler** getroffenen Vereinbarung zuwiderläuft (siehe **Provisionsvereinbarung**),
- wenn die Ablehnung allein in der Absicht erfolgt ist, den Vermittler um die Provision zu bringen,
- wenn dies aus besonderen Gründen geradezu wider Treu und Glauben gegen Vertragspflichten verstößt.

§ 4 Abs 2 MaklerG

Gartner/Karandi, MaklerG³ § 4 Rz 3; 3 Ob 22/09 w immolex 2009/132 (*Kothbauer*); 2 Ob 135/14 p immolex-LS 2015/38

(ME)

A

Abschlussvollmacht

Makler-
recht

Die Abschlussvollmacht gibt dem **Immobilienmakler** das Recht, Verträge abzuschließen, wozu er allein aufgrund des Gesetzes nicht ermächtigt wäre.

Mit der Abschlussvollmacht handelt der Makler im Namen und auf Rechnung des **Auftraggebers** und ist dessen Stellvertreter.

§ 2 MaklerG

Kothbauer, Zur Übermittlung von Annahmeerklärungen im Vermittlungsgeschäft, immolex 2015, 132

(ME)

Absetzung für Abnutzung (als Entgelt)

Woh-
nungs-
gemein-
nützig-
keitsrecht

Bei der Berechnung des **angemessenen Entgelts** für die Überlassung des Gebrauchs einer **Wohnung** oder eines **Geschäftsraums** kann ein Betrag für die **AfA (Absetzung für Abnutzung)** angerechnet werden.

- Praktisch relevant ist die AfA als Entgeltbestandteil bei der **Eigenkapitalverwendung**, da im Falle einer (teilweisen) **Fremdfinanzierung** auf die von der AfA zumeist abweichende Tilgung abzustellen ist. Das Ausmaß der AfA bestimmt sich an den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung.
- Der Berechnung der AfA ist einerseits eine Abnutzungsdauer von höchstens 100 Jahren sowie andererseits die Summe der Bau-, Aufschließungs-, Bauverwaltungs- und sonstigen Kosten zugrunde zu legen.
- Bei **alten Baulichkeiten** erfolgt keine Anrechnung der AfA.

§ 14 Abs 1 Z 1, § 39 Abs 8 Z 1 WGG; § 8 ERVO

Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht²³ WGG § 14 Rz 4; Prader/Malaun, Wie setzt sich das kostendeckende Entgelt für Mietwohnungen zusammen? immolex 2009, 110

(TH)

Abstellplatz/Garagenplatz

Mietrecht

Abstellplätze unterliegen nicht dem **Anwendungsbereich des MRG**, da dieses nur auf die Raummiete und nicht auf die Flächenmiete Anwendung findet.

- Unter einem „Raum“ ist ein dreidimensional abgegrenztes Gebilde zu verstehen, das an zumindest fünf Flächen abgegrenzt ist. Das gilt gleichermaßen für Abstellplätze im Freien wie Stapelparkplätze oder durch Bodenmarkierung abgegrenzte Garagenplätze.
- Räumlich abgegrenzte Garagen unterliegen auch bei selbständiger Anmietung dem MRG, wenn sie vereinbarungsgemäß zum Abstellen von betrieblich genutzten Fahrzeugen gemietet und daher geschäftlich genutzt werden.