

Vermietung von Geschäftsräumen

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen gibt es verschiedene Mietzinsgestaltungen. Dazu sind bei der Rohbaumiete zahlreiche Besonderheiten zu beachten.



Von Pavlo Stathakis

Rechtsanwalt

Hauseigentümergeverband Schweiz

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen sind in der Praxis häufig drei Arten von Mietzinsen anzutreffen:

1. Der umsatzabhängige Mietzins

Damit ein solcher Mietzins gültig vereinbart werden kann, muss keine Mindestvertragsdauer festgelegt werden. Für die Mitteilung der einzelnen umsatzabhängigen Mietzinsen muss auch kein amtliches Formular für einseitige (Mietzins-)Anpassungen verwendet werden. Besondere Vorsicht ist mit Blick auf eine mögliche Untervermietung geboten. Diese kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden, und es stellt sich die Frage, welches gegebenenfalls der für den Mietzins relevante Umsatz ist. Möglich ist daher auch, einen festen, *umsatzunabhängigen* Basismietzins und einen zusätzlichen, *umsatzabhängigen* Mietzins zu vereinbaren.

2. Der indexierte Mietzins

Die Indexierung ist nur möglich, wenn die Vertragsdauer für den Vermieter

mindestens 5 Jahre beträgt. Als Index kommt allein der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) in Frage. Geht die Anpassung vergessen, so kann man diese nur rückwirkend geltend machen, wenn dies vertraglich ausdrücklich vereinbart wurde. Die Mitteilung des neuen Mietzinses muss auf dem amtlichen Formular mit Frist 30 Tage auf Ende Monat erfolgen. Die auf dem Formular standardmässig aufgedruckten Fristen müssen nicht beachtet werden. Bei stillschweigender Fortführung des Mietverhältnisses nach Ablauf der (Mindest-)Frist ist das Mietverhältnis unbefristet. Eine Indexierung ist nicht mehr zulässig. Korrekt mitgeteilte Anpassungen an den LIK sind aber gültig.

3. Der gestaffelte Mietzins

Die Staffelung ist nur möglich, wenn die Vertragsdauer für den Vermieter mindestens 3 Jahre beträgt. Eine Mietzinsanpassung ist nur einmal jährlich möglich und muss auf dem amtlichen Formular erfolgen. Die Anzeige hat frühestens 4 Monate und spätestens einige Tage vor der Mietzinserhöhung zu erfolgen. Die Erhöhung muss im Vertrag in Franken und nicht in Prozent des Mietzinses angegeben sein.

Die Rohbaumiete im Besonderen

Bei der sogenannten Rohbaumiete übernimmt der Mieter den Ausbau des Rohbaus. Dies hat für den Mieter den Vorteil, dass er den Ausbau nach seinen Vorstellungen gestalten kann. Namentlich bei Franchise-Verträgen ist die Gestaltungsfreiheit der Räumlichkeiten von Mieterseite oftmals Voraussetzung für den Mietabschluss.

Aber auch der Vermieter hat den Vorteil, dass er sich nicht mehr um die Bauinvestitionen kümmern muss.

Aus diesen Gründen erfreut sich die Rohbaumiete in der Schweiz bei Geschäftsräumen grosser Beliebtheit und ist weit verbreitet.

Speziell am Wesen der Rohbaumiete ist, dass dem Mieter ein nicht zum Endzweck taugliches, sondern ein zum vereinbarten Ausbau taugliches Mietobjekt überlassen wird. Folglich ist der Ausbau Teil der Gebrauchsvereinbarung und nicht Teil der Mietsache. Daraus folgt wiederum, dass Reparaturen, Unterhalt und Erneuerung des Ausbaus grundsätzlich Sache des Mieters sind und diese Kosten von ihm getragen werden müssen. Die Unterhaltungspflicht des Mieters geht also mitunter einiges weiter als bei gewöhnlichen Mietverhältnissen.

Bei Mietende ist der Mieter grundsätzlich nicht verpflichtet, die Mietsache im ursprünglichen Rohbauzustand zurückzugeben. Es kann vertraglich vereinbart werden, dass der Rohbauzustand auf Kosten des Mieters wieder hergestellt wird.

Weisen die Geschäftsräume bei ordentlichem Vertragsende einen objektiv erheblichen Mehrwert aus, so hat der Mieter grundsätzlich einen Entschädigungsanspruch, der nach Billigkeit festgelegt werden muss. Dieser Entschädigungsanspruch ist nicht zwingend und kann vertraglich wegbedungen werden.

Auch in Bezug auf das Wegnahmerecht des Mieters ist eine vertragliche Regelung zu empfehlen. Fehlt eine Regelung, so kann der Mieter grundsätzlich allein Ausbauten, die lose mit der Mietsache verbunden sind, wegnehmen (zum Beispiel Leitungen, Telefon- oder Fernschanlagen etc.). Hingegen können grundsätzlich Ausbauten, die fest mit der Mietsache verbunden sind und Bestandteil der Mietsache geworden sind, nicht mehr vom Mieter weggenommen werden.

Die Rohbaumiete ist gesetzlich nicht geregelt und vieles ist dabei rechtlich unklar. Deshalb ist im Mietvertrag möglichst viel möglichst detailliert zu regeln.

pavlo.stathakis@hev-schweiz.ch

www.hev-schweiz.ch