



## Antworten auf 10 häufige Fragen von Geschäftsmietern

### 1. Mängel

Ich betreibe eine Praxis als Psychiater. Nun hat mein Vermieter die Räumlichkeiten nebenan an eine Steelband-Schule vermietet. Die heiteren jamaikanischen Klänge vertragen sich aber nicht mit den Depressionen und Ängsten meiner Klienten. Muss ich eigentlich jeden anderen Mieter dulden?

Nein. Der Mitmieter kann einen Mangel darstellen und sie können die Beseitigung verlangen. Grundsätzlich ist jeder Umstand, der die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts zum vereinbarten Zweck einschränkt, ein Mangel. Bei der Aufforderung zur Mängelbeseitigung ist insbesondere bei Fehlverhalten von Mitmietern eine sorgfältige Vorgehensweise nötig. Im Falle eines Rechtsstreits ist professionelle Unterstützung unverzichtbar.

### 2. Vertragsübertragung 1

Ich betreibe ein Antiquitätengeschäft und bin selbst schon etwas antik. Ich beantragte meinem Vermieter, dass mein Enkel an meiner Stelle in den 10-Jahresvertrag eintritt. Mein Vermieter weigert sich. Was kann ich tun?

Grundsätzlich können sie bei der Schlichtungsbehörde Klage einreichen. Die Vertragsübertragung kann erzwungen werden, wenn der Vermieter die Zustimmung nicht aus wichtigen Gründen verweigern kann. Da Ihr Neffe vorliegend das Antiquitätengeschäft weiterführt, kann der Vermieter eigentlich nur wirksam ablehnen, wenn ihr Neffe nicht dieselbe bzw. keine genügende finanzielle Sicherheit bietet.

### 3. Mietvertrag im Grundbuch

Mein studierter Bruder behauptet, man könne einen Mietvertrag im Grundbuch eintragen lassen. Stimmt das? Und wenn ja, was bringt's?

Ja, der Eigentümer kann eine Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch verlangen. Bei langjährigen Verträgen empfiehlt sich die Eintragung. Grundsätzlich kann der Erwerber einer Liegenschaft einen Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er dringenden Eigenbedarf geltend macht. Die ursprünglich vereinbarte Laufzeit des Vertrages kann so durchbrochen werden. Dies kann für einen Geschäftsmieter, der viel in sein Mietobjekt investiert hat, fatale Folgen haben. Der Eintrag ins Grundbuch schaltet diese Kündigungsmöglichkeit für den neuen Erwerber völlig aus. Bei Verträgen mit einer langen Laufzeit sollte man deshalb das Recht des Mieters, den Vertrag im

Grundbuch eintragen zu lassen, bereits im Mietvertrag festschreiben und die Eintragung umgehend nach der Unterzeichnung vornehmen.

#### 4. Vertragsübertragung 2

Da mein unnützer Sohn es vorzieht, als animateur auf Mallorca herumzuhampeln, finde ich niemanden, der mein Fachgeschäft für Sockenhalter und Hosenträger weiterführt und den Mietvertrag übernimmt. Ich habe meinem Vermieter nun "Hassans's Kebab Süperscharf" als Nachfolger vorgeschlagen. Der Vermieter lehnt ab. Zurecht?

Der Vermieter kann die Zustimmung aus wichtigen Gründen verweigern. Darunter fällt insbesondere, wenn das Geschäft des Dritten anderer Natur ist als dasjenige des Mieters. Bei aller Sympathie für Hassan's Kebab, der Vermieter muss dieser Vertragsüberschreibung nicht zustimmen.

#### 5. Nachmieterproblem

Ich kündigte den Mietvertrag meines Büros unter Einhaltung einer 12-monatigen Frist auf Ende Jahr. Eigentlich würde ich jetzt aber gerne bereits im Mai ausziehen. Mein Vermieter hat aber einen neuen Mieter per 1. Januar des nächsten Jahres. Kann ich mich durch das Stellen eines Nachmieters, der bereit wäre das Mietobjekt per 1. Mai zu übernehmen, von der Mietzinszahlungspflicht befreien?

Theoretisch ja, praktisch kaum. Das Problem ist, dass Sie ihren Mietvertrag bereits auf Ende Jahr kündigten. Sie können sich nur von der Mietzinszahlungspflicht befreien, wenn Sie einen zumutbaren Mieter finden, der den Vertrag **zu denselben Konditionen** zu übernehmen bereit ist. Ihr Nachmieter müsste also bereit sein, in das gekündigte Mietverhältnis, das nur noch bis Ende Jahr läuft, einzutreten.

#### 6. Nachzahlungen bei Nebenkosten

Ich erhielt die Nebenkostenabrechnung für die Jahre 2003-2007. Die Nachzahlungen sind mehr als doppelt so hoch wie der von mir bereits geleistete Akonto-Betrag. Ist das zulässig?

Leider ja. In einem zu Recht kritisierten Urteil befand das Bundesgericht, dass der Ausdruck "akonto" nicht den Schluss zulasse, dass sich die tatsächlichen Kosten in dieser Höhe bewegen. Es sei Sache des Mieters, bei den Vertragsverhandlungen entsprechende Zusicherungen der Vermieterschaft zu verlangen. Unser Tipp: Fragen sie vor Unterzeichnung des Vertrages nach Erfahrungswerten beim Vormieter oder Mietern derselben Liegenschaft.

## **7. Mehrwertentschädigung**

Aufgrund schlechten Geschäftsganges lohnte sich der Betreiber meines Kiosks nicht mehr. Ich stellte die Zahlungen ein und mein Vermieter kündigte mir ausserordentlich 3 Jahre vor Vertragsablauf. Nun verlangt er von mir die Zahlung der ausstehenden Mietzinse. Da wir grundsätzlich eine Entschädigung für meine Einbauten vereinbarten, will ich verrechnen. Das sollte doch klappen.

Vorsicht! Die Parteien können eine Entschädigung für Mietereinbauten bei Rückgabe des Objekts vereinbaren. Die Entschädigung ist allerdings nicht unbedingt mit dem geschaffenen Mehrwert (unter Berücksichtigung der Amortisation) gleichzusetzen. Es gibt verschiedene Kriterien, welche die Höhe der Entschädigung beeinflussen wie ein geringer Mietzins oder – wie in Ihrem Fall – die Vertragsauflösung. So besteht die Auffassung, dass die Amortisation unter diesen Umständen nicht aufgrund der tatsächlichen Mietdauer sondern der ursprünglich vorgesehenen Vertragsdauer zu berechnen ist. Ursächlich für die vorzeitige Vertragsauflösung ist die Vertragsverletzung des Mieters. Daraus einen Profit zu schlagen erachtet die Rechtsprechung als stossend.

## **8. Wie werde ich meinen Untermieter los?**

Hilfe, mein Untermieter verlangt eine Erstreckung und mein Vertrag läuft Ende Jahr aus! Ich erfuhr 58 Tage vor Beendigung meines Mietverhältnisses von seinem Gesuch, kann also selber keine Erstreckung mehr verlangen. Was hab ich falsch gemacht? Was kann ich tun?

Da ist leider einiges schief gelaufen. Sie hätten beim Untermietvertrag nicht den gleichen Endzeitpunkt wie bei Ihrem Vertrag vereinbaren dürfen, auch ein Untermieter kann eine Erstreckung verlangen. Vorliegend ist eine Erstreckung allerdings faktisch unmöglich, ausser Sie verständigen sich mit Ihrem Vermieter. Sie könnten allerdings schadenersatzpflichtig werden, wenn bei einer gerichtlichen Beurteilung die Behörde zum Schluss kommt, dass Ihrem Untermieter tatsächlich eine Erstreckung gewährt worden wäre und diesem aufgrund der Unmöglichkeit ein Schaden entstanden ist.

## **9. Instandstellung, wer bezahlt?**

Ich schloss einen Mietvertrag über einen vollständig ausgebauten kleinen Gastrobetrieb. Von mir stammt lediglich das bewegliche Mobiliar. Die Theke ist mittlerweile in einem erbärmlichen Zustand. Aber mein Vermieter meint, die Theke sei wie viele andere Einbauten von einem Vorgänger und gehe ihn nichts an. Muss ich nun die Instandstellung bezahlen?

Nein. Sofern nicht speziell vereinbart, können Sie davon ausgehen, dass die Theke zum Mietobjekt gehört. Die Instandstellung fällt somit grundsätzlich in den Aufgabenbereich des Vermieters. Dass die Theke nicht vom Vermieter eingebaut wurde, ist unerheblich.

## 10. Mietzinserhöhung

Einen Monat nachdem ich einen Fünfjahresvertrag unterzeichnet habe, kündigt mein Vermieter eine Sanierung der Liegenschaft an. Auf Anfrage erklärt er mir, dass ich mit einer massiven Erhöhung rechnen müsse. Das kann doch nicht sein!

Überprüfen Sie Ihren Mietvertrag. Die Parteien können bei befristeten Verträgen und bei Verträgen mit einer Mindestlaufdauer gültig vereinbaren, dass Mehrleistungen des Vermieters oder umfassende Überholungen während der Vertragsdauer auf den Mieter überwält werden können. Dies muss allerdings ausdrücklich vereinbart sein. Fehlt es an einer solchen Vereinbarung, ist die Mietzinserhöhung ungültig, muss allerdings angefochten werden.

---