

Mietrecht

KMU ALS MIETER: VERTRAG VOR

XAVER BAUMBERGER

Im Februar 2004 steht das Referendum zur Mietrechtsrevision an. Abstimmungsergebnis hin oder her: Gerade Geschäftsmieter tun gut daran, den Nutzungszweck der Räumlichkeiten und die Details des Vertrages festzuschreiben.

Im Gegensatz zur Auflösung des Mietvertrages durch Kündigung bedarf der Abschluss eines Mietvertrages keiner besonderen Form. Das heisst, der Mietvertrag kann nicht nur schriftlich, sondern

**MIETZINS-
GESTALTUNG**

Da der Erfolg des Referendums ungewiss und damit eine Änderung der Rechtslage möglich oder sogar wahrscheinlich ist, unterbleibt an dieser Stelle eine Auseinandersetzung mit den immer wieder brisanten Fragen der Mietzinsgestaltung und deren Missbräuchlichkeit. Darüber sowie über die Möglichkeit, einen Mietvertrag, insbesondere dessen Mietzinshöhe, während der Dauer eines Mietvertrages neu auszuhandeln, wird im nächsten Frühjahr nach der Referendumsabstimmung in einem separaten Artikel berichtet werden.

XAVER BAUMBERGER

Xaver Baumberger arbeitet als Rechtsanwalt in der Kanzlei Stiffler & Nater in Zürich. Er ist sowohl beratend als auch prozessierend tätig. Zu seinen bevorzugten Arbeitsgebieten gehören Vertragsrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht sowie öffentliches und privates Bau-recht.

Kontaktadresse:
xaver.baumberger@stn.ch

auch mündlich und sogar durch «stillschweigendes Verhalten» abgeschlossen und abgeändert werden. Aus Beweisgründen ist es aber ratsam, den Mietvertrag schriftlich abzufassen.

Weil ein Mietvertrag durch stillschweigendes Verhalten der Parteien abgeändert werden kann, heisst es aufgepasst, wenn sich ein Vertragspartner eigenmächtig nicht mehr an gewisse Vertragskonditionen hält. Reagiert man darauf nicht oder nur in einer solchen Form, dass man seinen Protest in einem halben Jahr kaum mehr beweisen kann, besteht die Gefahr, dass ein Gericht zum Schluss kommt, man hätte den Vertrag stillschweigend einvernehmlich abgeändert. Deshalb lohnt es sich in einer solchen Situation, einen freundlichen eingeschriebenen Brief an die Gegenpartei zu schicken mit dem Hinweis, dass man an den schriftlich vereinbarten Konditionen festhält.

ZWECKBESTIMMUNG

Bei Mietverträgen über Geschäftsräume ist es empfehlenswert, festzuhalten, wofür die Räumlichkeiten benutzt werden. Bei Wohnungen ist dies weniger bedeutsam, da dort davon ausgegangen wird, dass die Wohnung Wohnzwecken dient. Die Bestimmung des Zweckes im Mietvertrag, wofür die Räumlichkeiten benutzt werden, hat zwei wichtige Konsequenzen:

- Einerseits ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und vor allem auch zu erhalten. Wenn man ein Lokal zu Repräsentationszwecken mietet, sind beispielsweise höhere Anforderungen an Reinigung, Unterhalt und Umgebungsarbeiten durch den Vermieter zu stellen, als wenn es sich um eine Produktionsstätte handelt.

- Andererseits hat der Mieter die Sache bei Mietende in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch

ergibt. Wenn man ein Lokal für Zwecke nutzen möchten, die regelmässig zu einer starken Abnutzung der Mietsache führen, ist dies unbedingt im Vertrag festzuhalten. Andernfalls sieht man sich bei Mietende mit der Situation konfrontiert, dass die Mietsache übermässig abgenutzt wurde und man für die Wiederinstandstellung aufzukommen hat. Wurde aber aufgrund der Zweckbestimmung ein besonders intensiver Gebrauch im Mietvertrag fixiert, liegt gar keine übermässige, weil vertragskonforme Abnutzung vor. Der Vermieter hätte dann die übermässige Abnutzung im Mietpreis berücksichtigen können oder müssen und kann bei Beendigung des Mietvertrages keine Entschädigung verlangen.

HÖHE DES MIETZINSES

Am 8. Februar 2004 wird über das Referendum gegen die Mietrechtsrevision des Parlaments abgestimmt. Die wichtigsten Neuerungen der Gesetzesrevision sind folgende:

- Die Mietzinse dürften inskünftig nur noch gemäss der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.
- Für die Ermittlung der allfälligen Missbräuchlichkeit eines Mietzinses würde nicht mehr auf den übersetzten Ertrag, sondern auf das Vergleichsmietepreisprizip abgestellt.
- Mietzinserhöhungen nach wertvermehrenden Investitionen und Handänderungen müssten zeitlich gestaffelt werden.
- Die Schlichtungsbehörden würden alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken entscheiden können.

KAUTION UND ÜBERNAHME

Bei der Miete von Geschäftsräumen gilt keine Beschränkung der Höhe der zu leistenden Sicherheit. Dies steht im Gegensatz zur Wohnraummiete, wo maximal drei Bruttomietzinse als Sicherheit verlangt werden dürfen. Im Gesetz klar geregelt sind die Voraussetzungen, wann die Sicherheitsleistung dem Mieter wieder zurückzuerstatten ist.

- Die Sicherheit wird dem Mieter ausbezahlt, wenn Vermieter und Mieter dem gemeinsam zustimmen.
- Leitet der Vermieter innert eines Jahres nach Beendigung des Miet-

verhältnisses kein Verfahren über Ansprüche aus dem Mietverhältnis ein, kann der Mieter von sich aus, selbst bei Weigerung seitens des Vermieters, die Herausgabe der Sicherheit verlangen.

- Leitet der Vermieter jedoch rechtzeitig ein Verfahren ein (sei dies ein Betreibungsbegehren oder ein Schlichtungsverfahren), wird die Rückzahlung aufgeschoben, bis der rechtskräftige Entscheid vorliegt. Darin wird entschieden, welcher Partei welcher Betrag ausbezahlt ist.

Von grosser Bedeutung ist also die Erstellung eines vollständigen Übernahmeprotokolls. Wird vom Mieter später (in der Regel bei Vertragsauflösung) behauptet, ein bestimmter Mangel habe schon bei Übernahme der Mietsache bestanden, so ist der Mieter dafür beweispflichtig, sofern er nicht bereits bei Übernahme eine Mängelmeldung machte. Nach einem langjährigen Mietverhältnis diesen Beweis ohne Übernahmeprotokoll zu erbringen, ist jedoch in der Regel sehr schwierig.

KLEINER UNTERHALT

Der Mieter ist bekanntlich verpflichtet für den «kleinen Unterhalt» selbst aufzukommen. Dabei handelt es sich um kleine Reparaturen oder Ausbesserungen, die zudem dem gewöhnlichen Unterhalt der Mietsache dienen. Als Grundsatz kann man sich merken, dass diejenigen Verunreinigungen und Verschleisserscheinungen, welche im unmittelbaren Zugriffs- und Sorgfaltsbereich des Mieters auftreten und welche häufig auch durch das Verhalten des Mieters mitbeeinflusst werden können, zum gewöhnlichen Unterhalt zählen. Zur Konkretisierung der Geringfügigkeit werden oftmals Kosten im Bereich von 100 bis 150 Franken genannt. Dies mag als Richtlinie dienen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Kleinheit des Unterhalts immer auch in Bezug zum Mietobjekt gesetzt werden muss.

Nicht zulässig ist es jedenfalls, dem Mieter einen generellen Selbstbehalt von beispielsweise 100 Franken aufzuerlegen.

MELDEPFLICHT

Gerne geht die Pflicht des Mieters vergessen, sämtliche Mängel an der Mietsache dem Vermieter zu melden. Davon sind diejenigen Mängel ausgenommen, welche



VERTRAUEN



©MAX HUGELSHOFER

der Mieter selber zu beheben hat oder von welchen der Vermieter bereits Kenntnis hat. Die Erfahrung zeigt, dass die Anzeige häufig unterlassen wird, wenn sich der Mieter durch einen Mangel nicht beeinträchtigt fühlt. Entsteht in der Folge dem Vermieter daraus aber ein Schaden, so wird der Mieter haftpflichtig, und zwar bereits dann, wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Erwartung mit einem solchen Schaden zu rechnen war. Im Zweifel lohnt es sich deshalb, dem Vermieter auch bloss wahrscheinliche Mängel zu melden. Diese Anzeige kann, muss aber nicht mit dem Begehren um Behebung des Mangels verbunden werden.

ERNEUERUNGEN UND ÄNDERUNGEN

Der Vermieter ist immer in Kenntnis zu setzen, wenn der Mieter beabsichtigt, Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache vorzunehmen. Stimmt der Vermieter nämlich nicht schriftlich zu, darf der Mieter keine Änderungen vornehmen. Stimmt der Vermieter hingegen zu, darf er die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes nicht verlangen, es sei denn, die Parteien hätten das schriftlich vereinbart.

Wenn der Mieter zulässigerweise

Änderungen vorgenommen hat, die er so belassen darf, heisst das aber noch nicht, dass der Vermieter ihn dafür entschädigen muss. Der Mieter hat nur dann Anspruch auf eine Entschädigung, wenn dies schriftlich vereinbart wurde oder wenn die Änderung des Mieters dem Vermieter einen erheblichen (objektiven) Mehrwert verschafft. Leider wird die Erheblichkeit nicht so definiert, dass die Investition eine bestimmte Höhe erreichen oder der Mehrwert einen bestimmten Prozentsatz bezogen auf den Wert der Mietsache ausmachen muss. Die Erheblichkeit hängt nämlich insbesondere auch vom Zustand, vom üblichen Gebrauchszweck der Mietsache sowie von der Nützlichkeit der Änderung ab. Aufgrund dieser relativ unbestimmten Rechtslage empfiehlt es sich, in der Vereinbarung über die Zulässigkeit der Änderung auch gerade die Frage der Entschädigung zu klären.

RÜCKGABETERMIN

In der Praxis ist immer wieder anzutreffen, dass Parteien darüber diskutieren, ob die Mietsache nun am letzten Tag des Monats, auf dessen Ende die Kündigung ausgesprochen wurde, oder am 1. des nachfolgenden Monats zu übergeben ist. Wenn das Mietverhältnis

auf Ende Monat aufgelöst wird, so ist das Mietobjekt am letzten Tag des Monats, und zwar nicht um 24 Uhr, sondern zu den üblichen Geschäftszeiten zurückzugeben. Einzig wenn der Kündigungstermin auf einen Sonntag oder einen Feiertag fällt, ist der nächstfolgende Werktag massgeblich.

Den Parteien steht es jedoch frei, eine davon abweichende Vereinbarung zu treffen oder einen abweichenden Orts- oder Verkehrsgebrauch zu übernehmen. Gestützt auf einen Ortsgebrauch kann insbesondere bei der Wohnungsmiete auch der Tag nach dem Kündigungstermin, somit in der Regel der 1. eines Monats, der massgebliche Rückgabetermin sein.

MÄNGELRÜGE NACH RÜCKGABE

Nach Rückgabe der Sache obliegt es dem Vermieter, die Mietsache zu prüfen und dem Mieter Mängel, für die dieser einzustehen hat, sofort zu melden. Vereinfacht gesagt muss der Mieter für alle Mängel aufkommen mit Ausnahme derjenigen, welche aus dem vertragsgemässen Gebrauch stammen oder durch Zufall oder höhere Gewalt eintreten.

Der Vermieter hat die gesamte Mietsache übungsgemäss zu untersuchen. Mängel, die bei einer solchen Kontrolle nicht ent-

deckt werden können, gelten als versteckte Mängel und können auch noch später gerügt werden. Offene Mängel hingegen sind dem Mieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter hat deshalb – besondere Verhältnisse etwa bei grösseren Geschäftsräumen vorbehalten – innert zwei bis drei Werktagen die Mängelrüge zu erheben. Erhebt der Vermieter nicht rechtzeitig eine Mängelrüge, welche die Mängel einzeln und erkennbar auflistet, verwirkt er seine Ansprüche auf Entschädigung. In der Regel wird bei Abgabe der Mietsache ein Abnahmeprotokoll erstellt. Sofern darin nur der aktuelle Zustand der Mietsache beschrieben wird (das heisst genaue Auflistung von Abnutzungen, Beschädigungen oder anderen Mängeln), stellte ein Abnahmeprotokoll keine Mängelrüge dar, auch wenn es vom Mieter unterschrieben ist. Damit ein Abnahmeprotokoll auch als Mängelrüge gilt, muss aus dem Protokoll der Wille des Vermieters hervorgehen, den Mieter für bestimmte Mängel verantwortlich zu machen. Da Mängel auch durch höhere Gewalt (wie Sturm oder Hagel) oder durch vertragsgemässen Gebrauch (übungsgemässe Abnutzung) entstehen können, stellt die blosser Feststellung der Mängel keine Mängelrüge dar.