

RVP Bulletin

Geschäftsraummiete



Chasper Kamer
kamer@rvpartner.ch

Zürich, Oktober 2013, Nr. 5

Inhalt

Optimale Dauer des Mietverhältnisses.....	1
Verlängerungsoptionen.....	2
Rohbaumiete	2
Nutzungszweck und Betriebspflicht.....	3
Konkurrenz im selben Haus	3
Was, wenn die Liegenschaft verkauft wird?	3
Schlüsselgeld.....	3

Wer sein Unternehmen nicht in der eigenen Liegenschaft betreibt, mietet Geschäftsräume. Um die Vertragsparteien vor unliebsamen Überraschungen zu bewahren, sind bereits beim Vertragsabschluss wichtige Punkte zu beachten.

Optimale Dauer des Mietverhältnisses

Mit Blick auf die Amortisation von Investitionen und in der Überzeugung, das Geschäft am neuen Standort werde bestimmt ein Erfolg, pochen Mieter auch in schnelllebigem Zeiten oft auf eine lange Vertragsdauer. Der Vermieter seinerseits will aufwändige Mieterwechsel vermeiden und offeriert daher gerne eine lange Mietdauer. Oder aber der Vermieter offeriert nur eine eher kurze Dauer, weil er in der Lage sein will, nach Ablauf dieser Dauer

den Mietzins dem Markt entsprechend anzupassen. Da ausserdem eine Indexierung des Mietzinses erst ab einer festen Dauer von fünf Jahren möglich ist, sind langfristige Mietverträge beliebt und verbreitet.

Langfristige Mietverträge sind auch dann verbindlich, wenn die Geschäftsumsätze einbrechen und die Mietkosten den spärlichen Unternehmensgewinn konsumieren. Besteht gleichzeitig ein Überangebot an Mietflächen, wird die Suche nach einem Nachfolgemietler schwierig. Die Mietkosten bleiben dann am bereits angeschlagenen Mieter hängen. Die Fortführungsfähigkeit eines Unternehmens kann dadurch gefährdet werden.

Eine nur fünfjährige feste Mietdauer mit anschließenden Verlängerungsoptionen zugunsten des Mieters kann dieses Risiko senken. Ähnliche Wirkung entfalten Ausstiegsklauseln, welche es dem Mieter ermöglichen, gegen Zahlung einer pauschalen Entschädigung vorzeitig aus dem Mietvertrag auszusteigen. Zulässig ist auch, dass dem Mieter ein einseitiges Kündigungsrecht während der fünfjährigen Vertragsdauer eingeräumt wird.

Wird ein neues Geschäftsmodell getestet oder ein weiteres Geschäft an einem unsicheren Standort errichtet, schützt eine Zweckgesellschaft das

Hauptunternehmen, falls sich die Geschäfte nicht wie erhofft entwickeln.

Ist die Lage des Mietobjekts sehr gut, der Mietzins vergleichsweise günstig und die Mieterinvestitionen hoch, bleibt ein langfristiger Vertrag interessant, da bei einem bevorstehenden Wechsel Nachmieter an den attraktiven Bedingungen interessiert sind.

Welche Verhandlungsergebnisse erzielt werden können, bestimmt auch der Markt. Die aktuellen Marktbedingungen ermöglichen gegenwärtig an vielen Lagen die Aushandlung von mieterfreundlichen Konditionen.

Verlängerungsoptionen

Vertraglich vereinbarte Verlängerungsoptionen sind sorgfältig zu formulieren. Soll der Mieter das Mietverhältnis durch einseitige Erklärung für eine feste Dauer zu denselben Bedingungen verlängern können? Oder führt die Optionsausübung nur dazu, dass Verhandlungen über die künftigen Mietbedingungen aufgenommen werden müssen? Kann der Vermieter die künftigen Bedingungen selbständig bestimmen, nützt die Option dem Mieter wenig.

Darf die Miete vom Vermieter an die Marktverhältnisse oder nur an den quartierüblichen Mietzins angepasst werden?

Zulässig ist es, einen Dritten bestimmen zu lassen, wie hoch der neue, dem Marktumfeld angepasste Mietzins sein soll. Die Vereinbarung eines maximalen Erhöhungsbetrags bietet ebenso Planungssicherheit.

Genau festzulegen ist, wann und wie Optionen auszuüben sind und was geschieht, falls die Option nicht ausgeübt wird. Endet das Mietverhältnis ohne weiteres nach Ablauf der festen Dauer oder wandelt sich das Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis mit üblicher Kündigungsdauer?

Dies alles hat einen grossen Einfluss auf die Verhandlungspositionen der Parteien im Hinblick auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses.

Aus Beweiszwecken sind Optionen immer schriftlich auszuüben. Der Vermerk des Zeitpunkts der Ausübung der Option gehört zum Fristenmanagement jeder Unternehmung.

Rohbaumiete

Bei der Rohbaumiete stellt der Vermieter dem Mieter die Mietflächen in nicht vollständig ausgebauten Zustand zur Verfügung. Der Innenausbau erfolgt nach den Bedürfnissen des Mieters durch diesen selbst. Die Rohbaumiete ist oft interessant für Vermieter und Mieter. Den Vermieter spart Investitionen, trägt tiefere laufende Kosten und damit ein geringeres wirtschaftliches Risiko. Dem Mieter nützt es, dass er das Mietobjekt nach seinen spezifischen Bedürfnissen, nach seinem Ladenbau- oder Arbeitsplatzkonzept, einrichten und einfacher während der Mietdauer verändern kann. Der Mieter tätigt dabei höhere Investitionen, welche er während der Mietdauer amortisieren muss. Ausserdem wird es für den Mieter schwieriger, seine Unterhaltskosten und damit seine Gesamtmietkosten verlässlich zu budgetieren.

Für die Abgrenzung der baulichen Verantwortlichkeiten sind detaillierte Bau- und Schnittstellenbeschreibungen unverzichtbar. Diese müssen von Bausachverständigen geprüft und genau aufeinander abgestimmt werden. Die Beschreibungen sind Bestandteil des Mietvertrags und wesentlich für die Bestimmung des Baukostenträgers, die Zuweisung der Unterhaltungspflicht und für allfällige Rückbauverpflichtungen des Mieters bei Mietende. Schriftlich festzuhalten ist die Zustimmung des Vermieters zu den geplanten Ausbauten des Mieters.

Klar zu regeln ist, ob der Mieter das Recht hat, seine Ausbauten bei Mietende mitzunehmen oder diese gegen Entschädigung eines allfälligen Mehrwerts im Mietobjekt zurück zulassen.

Trägt der Mieter die Kosten des Mieterausbaus alleine, muss dies bei der Festsetzung des Mietzinses berücksichtigt werden. Finanziert der Vermieter einen Teil des Mieterausbaus, empfiehlt sich zu prüfen, wie der Vermieter seine Investition in den Mietzins einrechnet.

Nutzungszweck und Betriebspflicht

Es ist wichtig, dass die Parteien wissen, was für ein Geschäft in den Mieträumen betrieben werden darf. Zu enge Umschreibungen wie „Ausstatter für Herren über 50 Jahre“ führen jedoch dazu, dass der Mieter Sortimentsanpassungen vom Vermieter bewilligen lassen muss und dabei keinen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zur Anpassung hat. Dies erschwert nicht nur die Geschäftstätigkeit des Mieters sondern erschwert eine Übertragung des Mietverhältnisses.

Eine Übertragung des Mietverhältnisses und eine Untervermietung sind nämlich nur zulässig, wenn der Betreiber die Räume genau zu diesem Zweck nutzt. Will ein Nachmieter das Objekt anders nützen, kann der Vermieter die Untervermietung oder die Übertragung des Mietverhältnisses verhindern. Es genügen in der Regel im Mietvertrag Umschreibungen wie „Verkaufsräume“, „Büro“ oder „Gewerbe“.

Zur Steigerung der Gesamtattraktivität hält der Vermieter in Einkaufszentren Mieter dazu an, ihre Geschäfte zu vorgegebenen Zeiten offen zu halten. Was in Einkaufszentren auch im Sinne des Mieters sein kann, kann andernorts den Mieter zu hohen Personalausgaben zwingen. Der Mieter kennt sein Geschäft am besten und weiss, zu welchen Zeiten er mit welchem Aufwand Ertrag generieren kann. Die unternehmerische Freiheit des Mieters soll nicht durch Betriebspflichten und vorgegebenen Öffnungszeiten zu sehr eingeschränkt werden.

Besteht zu Lasten des Mieters eine Betriebspflicht kann sich der Vermieter als Korrelat dazu verpflichten, die Betriebspflichten der anderen Mieter durchzusetzen.

Konkurrenz im selben Haus

Ein Mieter schätzt es vielfach nicht, wenn in derselben Liegenschaft sein direkter Konkurrent ebenso sein Geschäft betreibt. Zusagen des Vermieters hinsichtlich Branchenexklusivität helfen nur, wenn die Zusagen gegenüber dem Mitmieter auch durchsetzbar sind. Fehlt es im Mietvertrag des Konkur-

renten an einer Sortimentsklausel, hilft die Exklusivitätsklausel leider wenig. Es bleiben dem Mieter nur ein Begehren um Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatzansprüche. Letztere sind jedoch schwierig zu beweisen. Hier hilft die Vereinbarung einer Konventionalstrafe für den Fall der Verletzung der Exklusivitätszusage durch den Vermieter.

Was, wenn die Liegenschaft verkauft wird?

Grundsätzlich erwirbt ein neuer Eigentümer die Liegenschaft mit den bestehenden Mietverträgen. Es findet lediglich ein Parteiwechsel auf Seiten des Vermieters statt. Nur bei dringendem Eigenbedarf kann der neue Vermieter vorzeitig kündigen. Für den Mieter kann dies sehr einschneidende Folgen haben. Sichert er sich im Mietvertrag das Recht, den Mietvertrag im Grundbuch vormerken zu lassen, schützt eine Vormerkung den Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses vor einer Eigenbedarfskündigung. Der Mieter kann dann im Mietobjekt bleiben und muss sich nicht mit einem Schadenersatzanspruch gegenüber dem Veräusserer begnügen.

Schlüsselgeld

In den Medien wird regelmässig über die Bezahlung hoher Schlüsselgelder für die Übernahme von Mieträumlichkeiten an guten Lagen berichtet. Schlüsselgelder werden insbesondere dann bezahlt, wenn an einem Standort keine anderen Objekte verfügbar sind, oder falls langfristige Mietverträge im Vergleich zur Ortsüblichkeit günstige Konditionen vorsehen. Der übertragende Mieter trägt dabei das Risiko, das Schlüsselgeld nicht behalten bzw. nicht einfordern zu können. Mietvertragsbestimmungen können die Bezahlung eines Schlüsselgeld an den übertragenden Mieter be- oder verhindern.

Auf www.rvpartner.ch verfügbare Bulletins und Broschüren in PDF-Form

2013

- Verantwortlichkeit und Haftung des Verwaltungsrats (eine Übersicht) (RVP)
- Umstrukturierungen im Versicherungskonzern (eine Übersicht)
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Der Vorsorgeauftrag – Delegieren Sie Ihre Sorge(n)
Bigna Grauer

2012

- Entwicklungen im Unternehmens- Datenschutzrecht der Schweiz und der EU im Jahr 2011
Dr. Alois Rimle, LL.M.

2011

- Entwicklungen im schweizerischen Versicherungsrecht 2011/1 (Deutsch und Englisch)
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Entwicklungen im schweizerischen Transaktionsrecht 2011/1 (RVP)
- Vermeidung der Regulierung von Private Equity-Investitionen in der Schweiz (Deutsch und Englisch)
Dr. Alois Rimle, LL.M.; Alfred Gilgen, LL.M., N.Y. BAR
- Durchsetzung von Geldforderungen nach der neuen ZPO
Dr. Alois Rimle, LL.M.

2010

- Der Aktionärsbindungsvertrag
Chasper Kamer, LL.M.
- Entwicklungen im schweizerischen Transaktionsrecht 2010/1 (Deutsch und Englisch) (RVP)
- Entwicklungen im Unternehmens-Daten-schutzrecht der Schweiz und der EU 1/2010
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Entwicklungen im schweizerischen Banken- und Kapitalmarktrecht 2010/1 (Deutsch und Englisch)
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Entwicklungen im schweizerischen Versicherungsrecht 2010/1 (Deutsch und Englisch)
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Rechtliche Rahmenbedingungen der Unternehmenssanierung (RVP)

2009

- Entwicklungen im schweizerischen Transaktionsrecht 2009/2 (Deutsch und Englisch) (RVP)
- Überstunden und Überzeit
Dr. Franziska Buob
- Entwicklungen im schweizerischen Versicherungs-, Banken- und Kapitalmarktrecht 2009/2 (Deutsch und Englisch)
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Entwicklungen im Datenschutzrecht für Unternehmen in der Schweiz und der EU 2009/2
- Unternehmensleitung in Krisenzeiten
Worauf es zu achten gilt
Dr. Franziska Buob
- Entwicklungen im schweizerischen Versicherungs-, Banken- und Kapitalmarktrecht 2009/1 (Deutsch und Englisch)
Dr. Alois Rimle, LL.M.

- Entwicklungen im Datenschutzrecht für Unternehmen in der Schweiz und der EU 2009/1 (Deutsch und Englisch)
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Entwicklungen im schweizerischen Transaktionsrecht 2009/1 (RVP)

2008

- Revision des Revisionsrechtes: Eine Übersicht über die wichtigsten Neuerungen
Sara Sager
- Entwicklung im schweizerischen Versicherungs-, Banken- und Kapitalmarktrecht 2008/2 (Deutsch und Englisch)
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Vom Prozessieren
Dr. Franziska Buob
- Liegenschaften im Erbgang: Häufige Tücken und Fallen (Teil I: Nachlassplanung)
Pio R. Ruoss
- Outsourcing
Dr. Marc M. Strolz
- IP IT Outsourcing
Pascale Gola, LL.M.
- Entwicklung im schweizerischen Versicherungs-, Banken- und Kapitalmarktrecht 2008/1 (Deutsch und Englisch)
Dr. Alois Rimle, LL.M.

2007

- Aktuelles aus dem Bereich des Immaterialgüter- und Firmenrechts
Dr. Martina Altenpohl
- Die „kleine Aktienrechtsreform“ und Neuerungen im Recht der GmbH
Chasper Kamer, LL.M.
- Swiss Insurance Law Update 2007/1
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Privatbestechung (Art. 4a UWG)
Dr. Reto T. Ruoss
- Neue Phase der Freizügigkeit für EU/EFTA-Bürger, deren Familienangehörige und Erbringer von Dienstleistungen in der Schweiz
Alfred Gilgen, LL.M.
- Revidiertes Datenschutzrecht für Unternehmen in der Schweiz
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Aktuelles aus dem Bereich des Wettbewerbs- und Immaterialgüterrechts
Chasper Kamer, LL.M.
- Actions Required under New Swiss Collective Investment Schemes Act
Dr. Alois Rimle, LL.M.

2006

- Dokumenten- und Datenaufbewahrung im schweizerischen Unternehmen
Dr. Alois Rimle, LL.M.
- Schweizerische Versicherungs- und Vermittleraufsicht