



Mietrecht – Fallstricke bei Geschäftsräumen

Um seine berufliche Bestimmung erfolgreich ausüben zu können, sind geeignete Geschäftsräume unabdingbar. In der Regel werden diese gemietet. Dabei gibt es einige Punkte, die dringend beachtet werden sollten.

■ **Von Dominik Probst, MLaw, Rechtsanwalt**

Geschäftsmiete ist nicht Wohnungsmiete

Wer für die Ausübung seiner beruflichen Tätigkeit Räume mietet, denkt dabei oft an den Erfahrungsschatz im Zusammenhang mit der eigenen Mietwohnung. Jedoch gibt es frappante Unterschiede zwischen der Miete einer Wohnung und jener eines Geschäftsraums. So darf beispielsweise bei der Mietwohnung lediglich eine Kautionsleistung in der Höhe von drei Monatsmieten verlangt werden (Art. 257e Abs. 2 OR). Bei der Miete von Geschäftsräumen hingegen ist kein solches gesetzliches Maximum geregelt, weshalb grundsätzlich eine Sicherheitsleistung in beliebiger Höhe zulässig ist.

Retentionsrecht

Nebst der Kautionsleistung verfügt der Vermieter von Geschäftsräumen über ein weiteres Mittel zur Sicherstellung seiner finanziellen Ansprüche: Bei ausstehendem Mietzins kann der Vermieter von Geschäftsräumen zur Sicherung der Ausstände ein Retentionsrecht an bestimmten beweglichen Gegenständen, die sich in den gemieteten Räumlichkeiten befinden, geltend machen (Art. 268 ff. OR). Dieses Mittel gelangt jedoch erst bei einem verfallenen Jahreszins zur Anwendung. Das Retentionsrecht für den laufenden Halbjahreszins kann nur geltend gemacht werden, wenn eine Gefährdung gegeben ist. Ausgeschlossen ist dieses Retentionsrecht an sogenannten Kompetenzstücken gemäss Art. 92 SchKG. Demnach sind insbesondere die Werkzeuge, Gerätschaften, Instrumente und Bücher, soweit sie für den Mieter zur Ausübung seines Berufs notwendig sind, unpfändbar. Der Röntgenapparat eines Arztes und die Werkzeuge des Handwerkers unterliegen somit nicht dem Retentionszugriff. Hingegen aber fallen teure Gemälde sowie Möbelstücke und Heizöl, welches im Tank der gemieteten Liegenschaft

lagerte (BGE 109 III 42 E. 2), unter den Retentionsbeschlag. Das Gesuch um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses ist dem Betriebsamt des Ortes einzureichen, in dem sich die Mieträume befinden.

Wie bereits erwähnt, gilt das Retentionsrecht nur in Bezug auf Geschäftsräume. Bei der Vermietung von Wohnungen verfügt der Vermieter über kein solches Retentionsrecht.

Wer ist Mieter?

Ein weiteres Augenmerk ist auf die Frage zu richten, wer überhaupt Mieter der Büroräumlichkeiten ist. Auf den ersten Blick erscheint dieser Punkt trivial. Es macht aber einen gewaltigen Unterschied, ob die AG, die GmbH oder die einzelnen natürlichen Personen persönlich Vertragspartner sind. Ist Letzteres der Fall und kommen neue Mitarbeitende dazu, welche sich an den Kosten beteiligen, wird das bestehende Mietverhältnis oft einfach fortgesetzt, und es wird kein neuer Vertrag abgeschlossen. Im Gesellschafts-, Partner- oder Zusammenarbeitsvertrag fehlen dabei häufig Regelungen, was mit dem Mietverhältnis passiert, wenn einer der Partner beispielsweise die Praxisgemeinschaft wieder verlässt. Dieselbe Regelung fehlt dann sinnigerweise auch im Mietvertrag selbst, was zu bösen Überraschungen führen kann.

Die Kündigung der Geschäftsmiete

Das Kündigungsrecht ist ein unteilbares Gestaltungsrecht. Das heisst, es steht nur allen Mietern gemeinsam zu. Geht die Kündigung von allen Mietern aus, genügt es, wenn sie ein einziges Kündigungsschreiben eigenhändig und handschriftlich unterzeichnen, wobei eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift (sog. Faksimile-Unterschrift) nicht genügt (Entscheid des BGer 4C.308/2004 vom 10. November 2004). Einer eigenhän-

dig unterzeichneten Kündigung gleichgestellt ist aber eine Kündigung des Mieters, die mit einer elektronischen Signatur versehen ist (Art. 14 Abs. 2^{bis} OR). Analog zur Kündigung durch den Mieter muss die Kündigung vom Vermieter ebenfalls gegenüber allen Mietern ausgeübt werden. Der Vermieter hat folglich sämtlichen Mietern die Kündigung mittels eines vom Kanton genehmigten, amtlichen Formulars mitzuteilen (Art. 266I Abs. 2 OR). Wird dies vom Vermieter unterlassen, so ist die Kündigung nichtig und damit nicht wirksam. Das heisst, das Mietverhältnis besteht ungehindert weiter.

Fortsetzung des bestehenden Mietvertrags bei Mieterwechsel

Verlässt lediglich einer der Mieter die Geschäftsräume, und es wird zwischen den verbleibenden Mietern und dem Vermieter kein neuer Vertrag abgeschlossen, so gilt der bestehende Vertrag, auch für den vermeintlich ausgeschiedenen Mieter, unverändert weiter. Gesetzlich geregelt ist dieser Fall der alleinigen Kündigungsmöglichkeit des ausscheidenden Mieters trotz seiner enormen praktischen Bedeutung nicht. Eine der wenigen Möglichkeiten, welche der ausscheidende Mieter hat, um aus dem bestehenden Mietvertrag zu kommen, falls der Vermieter und/oder die verbleibenden Mieter nicht bereit sind, den ausscheidenden Mieter aus dem Mietverhältnis zu entlassen, besteht darin, vor Gericht zu klagen. Ein solches Verfahren kostet jedoch Zeit und Geld. Gerade die Vermieter haben bei mehreren Mietern kein Interesse daran, einen Mieter aus dem Vertragsverhältnis zu entlassen.

Solidarische Haftung der Mieter

Haben mehrere Personen einen Mietvertrag als Mietpartei unterzeichnet, so wird in der Regel auch ohne explizite vertragliche Erwähnung davon ausgegangen, dass die Mieter solidarisch haften. Das heisst, sämtliche Mieter können vom Vermieter für den ganzen ausstehenden Betrag haftbar gemacht werden. Untereinander haften die Mieter dann aber je zu gleichen Teilen. Dies ist für den Vermieter dann ein Vorteil und für den belangten Mieter dann ein Nachteil, wenn einer der Mieter zahlungsunfähig ist. Das hat zur Folge, dass ein Mieter gegenüber dem Vermieter für den vollen Betrag haftet, das bezahlte Geld aber vom



anderen Mieter nicht zurückbekommt, da dieser über kein Geld verfügt. Problematisch wird die Situation, wenn die verbleibenden Mieter hohe Schäden am Boden, an den Wänden oder den elektronischen Geräten hinterlassen. In solchen Fällen kann auch der vorzeitig ausgeschiedene Mieter, falls der bestehende Mietvertrag weiter besteht, Jahre nach seinem Ausstieg für die entstandenen Schäden haftbar gemacht werden.

Änderungen am Mietobjekt/ Rohbaumiete

Dafür müssen die Schäden am Objekt nicht einmal absichtlich verursacht worden sein. Es kann sein, dass sich der Schaden auch aus einer eigentlich gut gemeinten Umbauarbeit ergibt. Wenn Mieter die Geschäftsräume baulich umgestalten, braucht es dafür die schriftliche Zustimmung des Vermieters. Ohne Zustimmung riskiert man einerseits die Kündigung und andererseits, dass man bei Mietende den ursprünglichen Zustand wie-

derherstellen muss. Zudem besteht kein Anspruch auf Entschädigung für den geschaffenen Mehrwert, selbst wenn der Vermieter bei Vertragsende auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verzichtet. Eine Vielzahl von Einzelfragen ergibt sich im Falle einer Rohbaumiete. Bei der Rohbaumiete vereinbaren die Parteien, dass der Mieter die Sache im unausgebauten Zustand übernimmt und auf eigene Kosten selbst um- oder ausbaut. Dafür erhält er in der Regel eine Reduktion beim Mietzins. Fraglich ist dann aber, in welchem Zustand das Mietobjekt zurückgegeben werden muss. Der Mieter darf grundsätzlich Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur dann vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zustimmt. Ohne diese Zustimmung wäre die Sache, wie bereits erwähnt, in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen, wobei bei der Rohbaumiete jedoch umstritten ist, ob dies überhaupt verlangt werden kann. Insbesondere bei der Rohbaumiete kann der Rückbau indessen mit erheblichen Mehrkos-

ten verbunden sein. Gesetzlich geregelt ist die Rohbaumiete trotz ihrer praktischen Relevanz bis heute nicht. Es empfiehlt sich daher dringend, auch diesen Punkt vertraglich zu regeln.

Denn schriftlich bewilligte Umbauten müssen grundsätzlich, ohne anderslautende Vereinbarung, nicht rückgängig gemacht werden, und die Mieter haben beim Auszug gar einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für den Mehrwert (Art. 260a OR).

Es lohnt sich somit, von Zeit zu Zeit einen Blick in den bestehenden Mietvertrag zu werfen und diesen gegebenenfalls zu erneuern oder anzupassen.



AUTOR

Dominik Probst, MLaw, ist Partner bei Scholl Lienhard & Partner in Aarau. Er ist als Rechtsanwalt tätig und berät primär kleinere und mittlere Unternehmen sowie Privatpersonen im Bereich des Unternehmens- und Vertragsrechts.