

Mietobjekte im Rohbau

ROHBAUMIETE Die Möglichkeit, Gewerbe-, Büro- oder Verkaufsräumlichkeiten nach den eigenen Vorstellungen auszubauen und für den eigenen Betrieb zu optimieren, ist für ein Unternehmen oft Voraussetzung für die Wahl eines bestimmten Mietobjekts.

TEXT RONALD KESSLER

Durch die Vermietung des Mietobjekts im Rohbau ermöglicht der Eigentümer dem Mieter, dieses nach eigenen Ideen zu gestalten und das Mietobjekt für sich, und im Idealfall auch für nachfolgende Mieter, attraktiver zu machen. Die Rohbaumiete, also die Miete eines Mietobjekts, bei welchem der Ausbau zumindest teilweise durch den Mieter erfolgt, ist deshalb vor allem bei Geschäftsräumlichkeiten anzutreffen. Für diese werden oft längerfristige Mietverträge abgeschlossen, was die vollständige Abschreibung der Investitionen erlaubt und den Mieterausbau erst sinnvoll macht.

MIETERAUSBAU

Die Rohbaumiete ist gesetzlich nicht geregelt. Umso wichtiger sind im Falle der Rohbaumiete der Inhalt des Mietvertrages und präzise Regelungen der Pflichten der Parteien hinsichtlich des Innenausbaus. Bei der Rohbaumiete übernimmt der Mieter im eigenen Namen und auf eigene Rechnung den Aus- oder Umbau des Mietobjekts. Das heisst, das Mietobjekt wird im Zustand mit innen unverputzten Aussenmauern und Infrastrukturanschlüssen übernommen. In rechtlicher Hinsicht bedeutet dies, dass der Vermieter dem Mieter ein noch nicht gebrauchstaugliches Mietobjekt überlässt. Der Mieter hat selber für Herstellung des gebrauchsfähigen Zustandes des Mietobjekts für die vertraglich vereinbarte Nutzung zu sorgen. Regelmässig wird der Mieter vertraglich zudem verpflichtet, für den zukünftigen Unterhalt der mieterseitigen Ausbauten zu sorgen. Unzulässig ist es aber, die Unterhaltungspflicht für den Rohbau selbst auf den Mieter zu überwälzen.



KLAR GEREGLT

Um Streitigkeiten bei Beendigung des Mietverhältnisses zu vermeiden, empfiehlt sich, vertraglich klar zu regeln:

- ob der Mieter Ausbauten vornehmen darf.
- welche Ausbauten durch den Mieter erfolgen.
- inwiefern den Mieter allenfalls eine Rückbauverpflichtung trifft.
- ob resp. in welchem Umfang der Mieter einen Anspruch auf Entschädigung für den Ausbau hat (gestaffelt nach Jahren unter Berücksichtigung des Zeitwerts).
- ob und in welchem Umfang sich der Mietzins im Vergleich zu einer Vermietung in ausgebautem Zustand reduziert.
- welche Pflichten den Mieter zur Vermeidung von Bauhandwerkerepanderechten treffen.

TIEFERER MIETZINS ODER AUFWENDUNGSERSATZ?

Umstritten ist, inwiefern der Aufwand des Mieters für den Mieterausbau durch einen reduzierten Mietzins kompensiert werden kann und, falls eine entsprechende Regelung im Vertrag versäumt wurde, ob und auf welcher Basis der Mieter trotzdem einen Anspruch für seine Aufwendungen gegenüber dem Vermieter geltend machen kann. Diese Frage stellt sich insbesondere, wenn der Mietvertrag vor Ablauf der Lebensdauer resp. vor der vollständigen Amortisation der Mieterausbauten beendet wird. Wirtschaftlich sinnvoll ist ein Entschädigungsanspruch pro rata, aufgrund der unklaren Rechtslage ist eine entsprechende vertragliche Rege-

lung ratsam. Nicht unproblematisch ist schliesslich eine Verpflichtung des Mieters, den Rohbauzustand nach Mietvertragsende auf eigene Kosten wiederherzustellen, weil damit unter Umständen gegen zwingendes Mietrecht verstossen wird.

HANDWERKERANSPRÜCHE

Weiter entstehen bei der Rohbaumiete auch Vertragsverhältnisse zwischen Mieter und den Handwerkern, welche den Mieterausbau besorgen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Handwerker ein gesetzlich vorgesehenes Bauhandwerkerepandrecht im Umfang ihrer Leistungen haben. Pfandeigentümer, und als solcher primär einem Risiko ausgesetzt, ist aber nicht der den Mieterausbau bestellende Mieter, sondern der Vermieter bzw. der Eigentümer der Liegenschaft. Hier empfiehlt sich eine Absicherung, zum Beispiel eine entsprechende Schadloshaltungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter (siehe Box).

DER AUTOR



Ronald Kessler, lic.iur., MBA, Rechtsanwalt, ist Partner bei Zulauf Partner in Zürich. Er ist tätig im Wirtschaftsrecht und u.a. spezialisiert auf Immobilienrecht.

ronald.kessler@zulaufpartner.ch
www.zulaufpartner.ch