

Mieten Sie keine Fehler

Dr. Armin Zucker

Rechtsanwalt,
BBLP Meyer Lustenberger, Zürich



Dr. Armin Zucker

Mietzinsen – quo vadis? Nach dem Höhenflug der achtziger Jahre folgte der Preiszusammenbruch ab 1991. Die aktuelle Marktsituation ist zweigeteilt – anziehende Mieten in Toplagen, Stagnation in der Agglomeration. Geändert hat sich das Bewusstsein der Geschäftsmieter. Wer in der Vergangenheit teure Mietverträge wie eine Postkarte unterschrieb, der büsste bitter in den Rezessionsjahren. Ausgetrickst wurden häufig auch ausländische Unternehmen, die jahrelang auf überteuerten Mietobjekten sitzen blieben. Heute nehmen Geschäftsmieter Objekt und Mietvertrag kritisch unter die Lupe, denn Wissen gewinnt.

Schnäppchen oder Nepp

Sind CHF 400.– Büromiete/m² in Zürich günstig, und wenn ja, warum? Ein vertracktes Thema, denn die Ermittlung des «richtigen» Mietzinses ist komplex. Wie überhaupt soll mit dem Vermieter der Mietzins ausgehandelt werden? Heutzutage werden die verlangten

Preise mit den gebotenen Leistungen kritisch abgewogen. Dabei spielt das Preisniveau vergleichbarer Objekte eine wichtige Rolle. Transparenz im Immobilienmarkt gab es früher kaum. Heute kann der kommerzielle Mieter zum Glück auf statistisches Material zum Immobilienmarkt greifen. Führend sind Wüest & Partner in Zürich, die alle zwei Wochen eine vollständige Auswertung der Immobilienangebote in den führenden Zeitungen der Schweiz durchführen. Das ergibt einen repräsentativen Querschnitt durch das gesamtschweizerische Mietangebot. Mit der Datenbasis zur Angebotssituation versehen ist der Mietinteressent dann in der Lage, kompetent und entschlossen mit dem Eigentümer den Mietzins zu verhandeln.

Anfangsmiete ist nicht alles

Im Ringen um die Anfangsmiete geht die spätere Entwicklung der Miete oft vergessen. In der Schweiz gebräuchlich ist die Indexklausel. Sie knüpft die Miete an einen Kostenkorb an, d.h. an die Steigerung der Inflation. Die Vermieter wollen jeweils die Inflation zu 100 % auf die Miete schlagen. Der automatische Teuerungsausgleich gehört aber mittlerweile selbst beim Staat der Vergangenheit an. Und welcher Unternehmer kann im immer härteren Wettbewerb Kostensteigerungen unbeschadet auf seine Kunden abwälzen? Eine sachliche Rechtfertigung für das Privileg der Vermieter auf vollen Teuerungsausgleich gibt es nicht. Renommiertere Unternehmen in der Schweiz setzen inzwischen durch, dass ihre Miete bloss zu 70 oder 80 % der Teuerung angepasst wird. Zwar ist die Inflationsrate gegenwärtig tief, doch das wird sich ändern und dann zahlt sich der tiefere Überwälzungssatz aus.

Kürzere Laufzeiten

Rund zehn Jahre Laufzeit und mehr waren gebräuchlich bei Büro- und Gewerbemiete. Angesichts rascher Marktveränderungen

sollte ein kluger Unternehmer mit seinem Raumbedarf und dem Standort flexibel bleiben. Da kann ein langjähriger Vertrag sowohl eine Expansion als auch eine Redimensionierung des Betriebes und eine Neuverhandlung der Konditionen versperren. Die Vermieter drängen hingegen auf möglichst lange Laufzeiten. Nicht zuletzt weil das Schweizer Mietrecht eine Mindestdauer von fünf Jahren verlangt, um den Mietzins der Teuerung anpassen zu dürfen.

Da hilft die «Zauberformel» des Verbandes der Geschäftsmieter in Zürich: Der Mieter akzeptiert zwar fünf Jahre Laufzeit, bedingt sich aber das Recht aus, den Vertrag einseitig nach zwei oder drei Jahren vorzeitig zu kündigen und die Konditionen neu zu verhandeln. Handelt der Mieter noch eine Verlängerungsoption von fünf (oder mehr) Jahren aus, hat er optimal vorgesorgt. Wenn sich der Standort bewährt, so ist eine lange Laufzeit mit fester Miete gesichert. Drängt sich aber eine Veränderung auf, lässt sich der Vertrag rasch kündigen oder neu verhandeln. Bereits Dutzende bekannter Unternehmen in der Schweiz haben die «Zauberformel» übernommen.

Reparaturen – Wer bezahlt?

Reparaturen und Unterhalt sind Sache des Vermieters. Diese Pflicht versucht aber manch ein Vermieter zu delegieren – an den Mieter. In den Mietverträgen finden sich dann Klauseln wie «Alle Reparaturen sind vom Mieter zu bezahlen», «Kleinreparaturen bis CHF 1000.– gehen zu Lasten der Mieterin» usw. Ja selbst die Bestimmung, dass der Mieter nur gerade den Rohbau erhält und der Ausbau des Mietobjektes voll zu Lasten des Mieters geht, sind gang und gäbe. Abmachungen, wonach der Mieter solche Kosten zahlen muss, sind aber grundsätzlich nichtig und vor Gericht anfechtbar. Zulässig ist es bloss, dem Mieter die Kosten kleinerer Reparaturen bis maximal CHF 200.– im Einzelfall zu überwälzen, sofern das im Mietvertrag

vorgesehen wird. Unzulässig – aber in der Praxis leider verbreitet – sind sog. Prozentklauseln, mit welchen dem Geschäftsmieter Reparaturen bis zu einem bestimmten Prozentsatz der Miete überbürdet werden. Eine weitergehende mietvertragliche Überwälzung der Reparatur- und Unterhaltungspflicht des Vermieters ist allerdings dann möglich, wenn der Mieter dafür voll entschädigt wird. Das kann in Form einer Reduktion des Mietzinses oder einer einmaligen Zahlung geschehen. Der Vermieter muss eine Mietzinsreduktion bzw. eine Entschädigungszahlung nachweisen. Sagt der Mietvertrag nichts darüber aus, so wird dieser Beweis kaum gelingen. Dann hat der Mieter Anspruch auf Rückerstattung seiner Unterhalts- bzw. Ausbaurkosten. Alternativ kann er eine Mietzinsreduktion oder eine Geldzahlung für die vom Gesetz abweichende Lastenverteilung verlangen.

Bei Uneinigkeit über Reparaturen muss dem Vermieter eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung angesetzt und die Hinter-

legung der Miete angedroht werden. Bleibt der Vermieter untätig, darf der Mieter den ganzen Mietzins samt Nebenkosten beim zuständigen Gericht hinterlegen. Wer dagegen auf eigene Faust den Mietzins nicht zahlt, riskiert die Beseitigung und rasche Kündigung.

Formularverträge sind «out»

Gesetzesvorschriften über Inhalt und Form eines Geschäftsmietvertrages gibt es keine in der Schweiz. In diese Lücke springen die Hauseigentümerverbände und offerieren vorgedruckte Formularmietverträge. Diese sind krass zu Gunsten der Eigentümer formuliert und bürden dem Geschäftsmieter klein gedruckt und seitenweise Mehrkosten, Verbote und zusätzliche Pflichten auf.

Ein Beispiel gefällig? Laut Allgemeinen Bedingungen des Zürcher Hauseigentümerverbandes muss der Mieter seine Einbauten bei Vertragsende beseitigen, obschon das Ge-

setz für genehmigte Einbauten keine Wiederherstellungspflicht, sondern dem Mieter im Gegenteil eine Entschädigung für die Investitionen zuspricht.

Kaum zu glauben also, dass die meisten Unternehmer immer noch derartige Formulare und Allgemeine Bedingungen akzeptieren und meist ungelesen unterschreiben. Denn alle Aufmerksamkeit richtet sich auf den Mietzins. Der Rest geht vergessen und schlägt dann teuer zu Buch. Selbst Treuhänder und Juristen legen anfragenden Geschäftsmietern gelegentlich mangels besseren Wissens und detaillierter Kenntnisse solch unselige Formulare vor.

Passender als schlecht sitzende Konfektionsware sind massgeschneiderte Mietverträge. Die Parteien erkennen so im voraus ihre Bedürfnisse und Ansprüche. Klein gedruckte Überraschungen bleiben erspart. Das bedeutet Transparenz und weniger Arbeit für den Anwalt.

Mieten Sie keine Fehler.

Schützen Sie sich vor steigenden Mieten. Der Verband der Geschäftsmieter kennt den Markt und holt optimale Mietverträge für Sie heraus. Nutzen Sie den Vorteil eines starken Verbandes und rufen Sie uns heute noch an.

Verband der
Geschäftsmieter
Postfach 832
8029 Zürich
Telefon 01-396 91 00
Telefax 01-396 91 01