

# Wie Geschäftsmieter die Gunst der Stunde nutzen können

Von Armin Zucker  
 Verband der Geschäftsmieter, Zürich

WER GESCHÄFTSMIETVERTRÄGE wie Postkarten unterschreibt, muss postwendend mit Überraschungen rechnen. Den richtigen Mietvertrag auszuhandeln verlangt detaillierte Kenntnisse und Verhandlungsgeschick. Out sind lange Laufzeiten: Wer sich heute langjährig bindet, mietet Fehler. Erstens verbaut man sich damit Redimensionierungen des Betriebs und zweitens die Möglichkeit zu noch günstigeren Konditionen in näherer Zukunft. Die Vermieter indessen verlangen oft eine Mindestdauer von fünf Jahren, nicht zuletzt, um die Miete indexieren zu können. Doch die Zauberformel lautet: Fünf Jahren zustimmen, aber ein vorzeitiges mieterseitiges Kündigungsrecht aushandeln.

Noch sind zahlreiche, übersetzte Mieten aus der letzten Phase der Hochkonjunktur nicht bereinigt. Und noch mehr Geschäftsmietern schaffen Restrukturierungen und Redimensionierungen Probleme. Wer die Zinsen für ein ganzes Haus zu tragen hat, obwohl er nur eine Etage benutzt, sieht alt aus. Das muss nicht sein.

Ein Millionen-Beispiel: Die Konzernleitung eines deutschen Handelsbetriebs für Elektroartikel schliesst mangels Aufträgen ihre Gesellschaft in der Schweiz. Die meisten Mietverträge haben noch eine Restlaufzeit von drei Jahren. Die Restmietzinsverpflichtungen betragen rund 2,5 Mio. Fr. Für eine Suche nach Nachmietern ist keine Zeit. Der Verband der Geschäftsmieter lässt eine anerkannte Treuhandgesellschaft die erzielbaren Mietzinsen für jedes Objekt einzeln schätzen. Damit wird der Schaden für die Vermieter absehbar. In den Verhandlungen zeigt die Mieterin auf, dass nur eine Ein-

gung den Konkurs abwenden kann. Darauf schlägt die Mieterin die sofortige Rückgabe der Räume mit einer Abschlagszahlung vor. Nach drei Monaten Verhandlungen erreicht der Verband mit sechs von sieben Vermietern einen Vergleich. Die Verpflichtungen des Mitglieds

ter nur einen reduzierten Schadenersatz» (Bundesgericht, 3. Oktober 1995).

Zinssenkungen dank Formfehler: Von der neuesten Senkung der Hypothekarzinsen profitieren im Gegensatz zu Wohnungsmieten zu wenige Geschäftsmieter. Denn wer einen langjährigen Mietvertrag besitzt, hat keinen Reduktionsanspruch bis zum Vertragsende. Angesichts der hohen Leerbestände empfehlen aber selbst die Vermieterverbände, die Kostentlastungen weiterzugeben. Eine Senkung des Hypothekarzinsatzes um  $\frac{1}{4}$  Prozentpunkt entspricht immerhin einer Mietzinssenkung um fast 3%. Stellt der Vermieter auf stur, lohnt sich der Blick auf frühere Mietzinserhöhungen. Mancher Vermieter nimmt es nämlich mit den gesetzlichen Formularen recht locker. Der Verband der Geschäftsmieter hat in mehreren Prozessen erfolgreich Formfehler bei Erhöhungen geltend gemacht. Formlos geschriebene Ankündigungen sind rechtlich nicht bindend, und selbst wer darauf eintritt, erhält die zuviel bezahlten Beträge zurück.

Rohbaumieten: Auseinandersetzungen gibt es immer wieder um Investitionen von Mietern. Damit sie ihre Räume nach ihren Bedürfnissen einrichten können, sind Rohbaumieten üblich geworden. Ebenso üblich sind leider Auseinandersetzungen nach Ablauf des Vertrages geworden, denn der Vermieter übernimmt die Mieterinvestitionen automatisch als sein Eigentum. Nur wer die schriftliche Zustimmung des Vermieters hat, schützt sich vor doppeltem Schaden. Sonst muss er nicht nur seine Investitionen abschreiben, sondern erst noch die Wiederbestellung des Rohbauzustands bezahlen ■

## Damit der Markt besser spielt

DER VERBAND DER GESCHÄFTSMIETER schützt seit 1993 die Rechte seiner Mitglieder. Sein Wirkungsbereich hat sich in nur vier Jahren von Zürich aus in die Nordostschweiz und bis nach Genf erweitert. Verbandspräsident ist Dr. Armin Zucker. Die Rechtsauskunft beantwortet telefonische und schriftliche Anfragen, so bei Umbauten, mangelndem Unterhalt, Mietzinserhöhungen und Kündigungen, und vermittelt Experten für Mietwertschätzungen, Liegenschaftsabnahmen und Schadenbeurteilungen.

Ein Newsletter informiert praxisnah über die aktuelle Entwicklung, zum Beispiel über Musterprozesse bis vor Bundesgericht. Die Mitgliedschaft kostet 100 Fr. im Jahr. Fragen beantwortet der Verband der Geschäftsmieter, Postfach 832, 8029 Zürich, Telefon 01/391 46 29 oder Fax 01/391 34 41.

fallen auf ein Viertel des ursprünglich geforderten Betrages.

Erfolgreiche Pilotprozesse: Schlichtungsstellen, Mietergerichte und nicht zuletzt das Bundesgericht vollziehen den wirtschaftlichen Wandel nach. Auch ohne dass der Mieter Konkurs angedroht hatte, wurde eine Türe für einen günstigeren Ausstieg aus dem Mietvertrag wegen sinkender Orts- und Quartierüblichkeit geöffnet: «Verlässt ein Mieter ein langfristig gemietetes Objekt vorzeitig, ohne einen Ersatzmieter zu stellen . . ., muss der Vermieter für eine rasche Weitervermietung auch zu tieferen Einnahmen besorgt sein. Berücksichtigt er die negative Marktentwicklung nicht, schuldet der Vormue-