

Der Abschluss eines Mietvertrages

## Zu Beachten bei Investitionen durch Gewerbebetriebe

**Es gilt der genaue Wortlaut des Mietvertrages, der oft wesentlich von den Usancen abweicht. Folgende Grundsätze sollten beachtet und zwischen dem Vermieter und der Mieterschaft bei Vertragsabschluss besprochen und festgehalten werden:**

Man unterscheidet zwischen Grundausbau, Innenausbau (des Vermieters) und Mieterausbau.

- Der **Grundausbau** besteht im wesentlichen aus der Umgebung inkl. Parkplätze, Gebäudehülle, Dach, Fenster, rohe Decken, rohe Böden, Treppen- und Liftanlagen, Grundausrüstung mit Strom, Wasser, Energien, Gebäudeheizung, ev. Klimazentrale, Eingangszonen u. ä.
- Der **Innenausbau** (des Vermieters) und/oder **Mieterausbau** besteht im wesentlichen aus der inneren Raumeinteilung für den Geschäftszweck des Mieters (des Vor- oder des Nachmieters). Er umfasst z. B. Zwischenwände, Bodenbeläge (Industrieböden, Spannteppiche, usw.) Wandbeläge, Türen, Deckenausbau (Anstrich, Hängedecke usw.), Telefonanlagen, weitere für den Geschäftszweck nötige Anpassungen, Einbauten, Geräte, Maschinen, Fundamente u. v. a. m.

Oft wird im Mietvertrag **nicht klar umschrieben**, ob die Installation der Beleuchtung, das Verlegen von Bodenbelägen, die Raumunterteilungen und die Decken sowie weitere Einrichtungen Sache des Vermieters oder der Mieterschaft sind. Weitere Unklarheiten ergeben sich oft bei der Finanzierung von Einrichtungen bei Eingangshallen, Korridoren, gemeinsamen Kantinen usw.

Zu einem Mietvertrag für Geschäfts- u. Gewerberäume gehört in der Regel ein **Grundrissplan**, in dem die gemieteten Räume (mit Farben/Signaturen) klar von anderen Raumkategorien abgegrenzt werden (wie z. B. gemeinsam benützte Korridore, Hallen, Empfangsräume, an Dritte vermietete Räume, Parkplätze usw.). Dieser Plan dient auch als Grundlage zur Unterscheidung zwischen dem vom Vermieter und dem vom Mieter vorzunehmenden Ausbau.

Der vereinbarte Mietzins dient dem Vermieter zur **Finanzierung** des Grundaubaus und nur eventuell zur Finanzierung des Innen- oder Mieterausbaus. Mit einem Wechsel des Geschäftsmieters sind fast immer Anpassungen, Umbauten sowie Renovationen nötig. Es wird deshalb sehr empfohlen, **vor Vertragsabschluss** folgende Punkte genau abzuklären:

- Welche Einbauten der Vormieter auf seine Kosten entfernen und in welchem Umfang er das Mietobjekt in den «ursprünglichen» Zustand herstellen muss.
- welche Einbauten, Anpassungen der neue Mieter auf seine Rechnung übernimmt, und welche Verpflichtungen und Kosten bei einer (frühzeitigen) Vertragsauflösung dem Mieter überbunden werden können,
- welche Anpassungen, Umbauten, Renovationen der Eigentümer übernimmt, und welche finanzielle Verpflichtungen der Mieter gegenüber dem Eigentümer bei einer (frühzeitigen) Vertragsauflösung damit eingeht,
- wer die Instandstellungsarbeiten (Herstellung des ursprünglichen Zustandes) nach einem langjährigen Mietverhältniss übernimmt.
- In grösseren Geschäftshäusern bestehen oft sog. Hausdienste (Abwart, Hauspost, Unterhalt- und Reinigungsdienst, Empfang und Telefonvermittlung, Kantine und ä. m.). Diese Dienstleistungen werden

### Weitergehende Schriftliche Unterlagen

#### Ratgeber:

"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",  
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpp, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-)  
plus Porto und Verpackung

#### Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich  
Fax 043 243 40 41  
Tel. 043 243 40 40  
E-Mail : [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

durch die Hausverwaltung/ Eigentümer oder durch den Hauptmieter organisiert. Sie fallen nicht unter den (mietrechtlichen) Begriff der Nebenkosten und sollen deshalb im voraus genau besprochen und schriftlich festgehalten werden, wer diese Kosten übernimmt.

**Typische Beispiele sind:**

- Zahnarztpraxis mit viel Installationen nach dem plötzlichen Ableben eines älteren Zahnarztes.
- Insolvenz des Mieters einer Gewerbeliegenschaft, die speziell für ihn umgebaut wurde.
- Verhalten des Eigentümers bei grosser Nachfrage oder grossem Überangebot in der Region.