

GOURMET 2015/04

## Achtung bei Rohbaumiete im Gastgewerbe

von Eliane E. Ganz

*Bob Miller träumt schon lange von einem eigenen Restaurant im Western-Stil. Nun hat er an geeigneter Lage leere Räumlichkeiten entdeckt, welche im Rohbau zu vermieten sind. Was sollte er beim Vertragsabschluss beachten?*

Die Rohbaumiete ist vorwiegend bei der Miete von Geschäftsräumen anzutreffen. Insbesondere in der System-Gastronomie spielt sie eine bedeutende Rolle. Trotzdem wird im Gesetz die Rohbaumiete nicht speziell geregelt. Vielmehr ist sie eine den Bedürfnissen von Geschäftsvermietern und -mietern entsprechende Erscheinung des Rechtsalltags. Für Vermieter kann es interessant sein, Geschäftsräume roh, d.h. nicht ausgebaut zu vermieten und allenfalls am Ende des Mietverhältnisses die Räume wieder in einem solchen Zustand zurückzuerhalten. Dem Mieter dagegen kommt die Freiheit zu, die Geschäftsräume auf seine individuellen Bedürfnisse auszurichten. Der geringeren Vermieterleistung steht ein gegenüber einem voll ausgebauten Gastgewerbebetrieb entsprechend reduzierter Mietzins gegenüber.

Bei der Rohbaumiete vereinbaren die Parteien, dass der Mieter das Mietobjekt in nicht oder nicht voll ausgebautem Zustand übernimmt und auf eigene Kosten selbst aus- oder umbaut. Der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand der Mietsache besteht bei der Rohbaumiete darin, dass sich das Mietobjekt zum Endausbau durch den Mieter eignet. Da das Gesetz die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei einer Rohbaumiete nicht definiert, Gastrounternehmer aber nicht selten beträchtliche Summen in den Aus- oder Umbau ihres Restaurants investieren, kommt dem Mietvertragsinhalt eine massgebende Bedeutung zu. Im Folgenden werden einige Punkte aufgezeigt, denen bei der vertraglichen Regelung besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist.

### Grundausbau / Mieterausbau

Der Mietvertrag hat festzuhalten, dass es sich um die Vermietung einer Mietsache „im Rohbau“ handelt. Der vermietenseitig versprochene Grundausbau, welcher so beschaffen sein muss, dass der Mieter den benötigten Endzustand mit seinen Mieterausbauten herbeiführen kann, ist im Mietvertrag zu definieren, am Besten in einem möglichst genauen Beschrieb des Grundaubaus im Anhang. Denn oftmals ist einige „Mietergenerationen“ später nicht mehr klar, welches der ursprüngliche Ausbaustandard der Mietsache war.

Der Vermieter hat seine Zustimmung für Ausbau- oder Umbauarbeiten am Mietobjekt durch den Mieter zu erteilen. Dabei haben die Parteien die vereinbarten Ausbau- oder Umbauarbeiten in einem Vertragsanhang möglichst genau zu definieren und diesen Anhang periodisch nachzuführen.

### Wer ist für welchen Unterhalt zuständig

Nach der hier vertretenen Meinung gehört der vom Mieter geschaffene Endausbau der Mietsache nicht zum mietvertraglich geschuldeten Zustand, weshalb den Vermieter diesbezüglich keine Unterhaltspflicht trifft und dem Mieter in diesem Umfang keine Mängelrechte zur Verfügung stehen. Da diesbezüglich aber in der Lehre auch andere Meinungen vertreten werden, ist zu empfehlen, den Unterhalt des Mieterausbaus im Vertrag ausdrücklich zu regeln.

### Was geschieht bei vorzeitiger Auflösung des Mietvertrages

Im Gastgewerbe werden oft befristete Mietverträge abgeschlossen. Nicht selten müssen Gastrounternehmer dann aber feststellen, dass ihr Restaurationskonzept die erwartete Rendite nicht zu erbringen mag. In einem solchen Fall kann es schwierig sein, den Rohbau-Mietvertrag auf einen Nachmieter zu überbinden. Deshalb soll der Mietvertrag eine klare Regelung enthalten, unter welchen Umständen er vorzeitig aufgelöst werden kann, und ob auch bei einer vorzeitigen Auflösung eine Rückbaupflicht des Mieters besteht. Falls nicht, ist zu regeln, was mit den Mieterinvestitionen

passiert, speziell falls diese Investitionen noch nicht amortisiert sind. Um Streitfälle zu verhindern, ist zu empfehlen, klare Kriterien festzulegen, nach welchen sich eine allfällige Entschädigung des Mieters bei vorzeitigem Vertragsende bemisst.

### **Was ist beim Ende des Mietvertrages zu beachten**

Wie bei der vorzeitigen Vertragsauflösung gilt es auch beim ordentlichen Ende des Mietvertrages zu klären, was mit den für viel Geld vom Mieter getätigten Aus- oder Umbauarbeiten passiert. So ist zu regeln, ob der Mieter verpflichtet ist, den ursprünglichen Zustand am Ende der Mietdauer wiederherzustellen oder ob dieser belassen werden kann. Verzichten die Parteien auf eine Rückbaupflicht des Mieters, sollten sie eine Regelung treffen, wie sich die Entschädigung des Mieters bemisst oder ob der Vermieter berechtigt ist, den Endausbau des Mieters am Ende der Mietdauer entschädigungslos zu übernehmen.

### **Empfehlung:**

**Die Rohbaumiete kann sowohl für Mieter wie Vermieter interessant sein, weil der Gastgewerbebetrieb nach den individuellen Bedürfnissen des Mieters ausgebaut werden kann. Damit aber für keine Partei unliebsame Überraschungen entstehen, ist der fachkompetenten Vertragsgestaltung höchste Priorität einzuräumen.**

8001 Zürich, 30.03.2015

Dr. iur. Eliane E. Ganz, LL.M., Rechtsanwältin c/o GastroLegal Dr. iur. Peter P. Theiler