

Gastgewerbliches Mietrecht / Gegen die unfaire Verteilung der Unterhaltslasten

Verdeckte Mietzinserhöhung

Grundsätzlich waren und sind sich alle einig: Der Vermieter hat dem Mieter die Mietsache und das Mietinventar in einem zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. In der Praxis ist aber nur zu oft streitig, in welchem Zustand der Betrieb seinerzeit übergeben wurde. Eine Dokumentation fehlt meistens oder ist unvollständig. In Konflikt mit dem Grundsatz gerät aber auch die häufige Praxis des Liegenschafts-Eigentümers - der nota bene nicht mit dem Vermieter identisch sein muss - eine einmal getätigte Investition bis zur Neige auszuschöpfen und erst wieder zu renovieren, wenn es nicht mehr anders geht. Die überfällige Neuinvestition wird dann erst noch als wertvermehrend dem Mieter überwältigt. Und da wären dann noch alle die Investitionen, die der Mieter auf eigene Kosten vornimmt, weil er nicht übermässig lange auf die fällige Renovation warten kann oder will. Mit Blick auf Leistung und Gegenleistung in der Vertragslaufzeit bezahlt also der Mieter infolge der Wertabnahme der Vermieterleistung einen höheren Mietzins, als es im Mietvertrag steht. Es findet eine verdeckte Mietzinserhöhung statt.

Mängelrüge oft ein stumpfes Schwert

Zwar berechtigt das Mietgesetz den Mieter, der die Mängel dem Vermieter korrekt gemeldet hat, von diesem zu verlangen, die Mängel innert nützlicher Frist zu beseitigen oder in Ersatzvornahme beseitigen zu lassen, den Mietzins herabzusetzen und Schadenersatz geltend zu machen (Art. 259a ff. OR). In der Praxis bestehen aber infolge des grossen rechtlichen und finanziellen Risikopotentials dieser Rechtsbehelfe grosse Hemmungen, diese Mieterrechte tatsächlich bzw. gerichtlich durchzusetzen.

"Unterhalts-Mediation"

Um solchen Praktiken entgegen zu wirken, bzw., um die vertraglichen Leistungen im Gleichgewicht zu halten und auf diese Weise teure Differenzen zwischen den Vertragsparteien zu vermeiden, will der GastroLegal-Mietvertrag den vertragsgemässen

Unterhalt mit einem innovativen Instrument gewährleisten: *"Der Vermieter verpflichtet sich, periodisch (beispielsweise alle 2 Jahre) seit Vertragsbeginn zusammen mit dem Mieter und einem (beispielsweise von GastroLegal vermittelten) Experten ein Zustandsprotokoll über die Mietsache und das Mietinventar aufzunehmen. Beide Vertragsparteien haben die für die Erstellung des Zustandsprotokolls erforderlichen Unterlagen vollständig und rechtzeitig bereitzuhalten. Die Kosten für die Erstellung des periodischen Zustandsprotokolls tragen die Mietvertragsparteien je zu gleichen Teilen"*. Das periodische Unterhaltsprotokoll bildet die Grundlage zur einvernehmlichen Regelung zwischen den Vertragsparteien, wann, wie und in welchem Umfang der vertragsgemäss erforderliche Unterhalt getätigt wird. Dem Experten kommt dabei die zweifellos anspruchsvolle Rolle eines Mediators zu, der bei Differenzen in diesen heiklen Fragen zwischen den Parteien eine Einigung vermitteln soll.

Grosser "kleiner Unterhalt"

Ein weiteres Problem, das von den bekannten Verbandsformularen gepflegt wird, ist die Bestimmung, wonach der Mieter *"sämtliche Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu übernehmen hat, die mit dem eigentlichen Gebrauch der Mietsache zusammenhängen oder durch denselben verursacht sind"*. Dann folgt jeweils die fast unendliche Litanei solcher Unterhaltsarbeiten, infolge derer man sich fragt, was denn der Vermieter überhaupt noch zu unterhalten habe, erst recht, wenn vertragsgemäss ohnehin jede Reparatur bis zu CHF. 1'000.- (oder sogar mehr) als "kleiner Unterhalt" gilt. Zusätzlich zu Lasten des Mieters verschieben sich regelmässig die Kostengewichte mit dessen Verpflichtung, für die im Mietinventar enthaltenen Maschinen und Apparate Serviceverträge abzuschliessen, bzw., die vom Vermieter abgeschlossenen Serviceverträge auf Kosten des Mieters zu erfüllen. Denn in aller Regel wird in der Servicerechnung keine Ausscheidung der Leistungen unter dem Gesichtspunkt "kleiner

Unterhalt / übriger Unterhalt" vorgenommen. Die Rechnung geht an den Mieter und wird von diesem anstandslos bezahlt.

Zurück zum Mietgesetz

Der *GastroLegal-Mietvertrag* will die im Laufe dieser jahrelangen Branchenpraxis entstandenen Ungleichgewichte neu ausbalancieren. Er übernimmt die schlicht vergessen gegangene mietgesetzliche Bestimmung unter dem Titel "Mängel während der Mietdauer": Pflicht des Mieters zu kleinen Reinigungen und Ausbesserungen (Art. 259 OR). Danach hat der Mieter nur *"die kleinen, für den Gebrauch der Mietsache und des Mietinventars erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen im ortüblichen Umfange auf eigene Kosten fachmännisch durchzuführen. Zum "kleinen Unterhalt" gehören alle derartigen Unterhaltmassnahmen, welche der Mieter selber ohne besonderen technischen Aufwand erledigen kann"*. Nach dem Willen des Gesetzgebers reicht also die Unterhaltspflicht des Mieters und damit die entsprechende Kostenbelastung viel weniger weit, als gemeinhin in der Gastrobranche angenommen wird. Daher präzisiert der *GastroLegal-Mietvertrag*, dass *"die Kosten für Serviceverträge und die erbrachten Serviceleistungen zu Lasten des Vermieters gehen, soweit sie nicht gemäss Servicerapport dem von der Mieterin zu tragenden kleinen Unterhalt zuzuordnen sind"*. Zwar kann die Kostenentlastung beim Mieter bzw. die Rückverschiebung der Unterhaltskosten zum Vermieter künftig zu Mietzinserhöhungen führen. Doch bringt diese Flurbereinigung nach Meinung von GastroLegal bessere Transparenz infolge Kostenwahrheit.

Mietvertrags-Formulare sind praktisch, aber ...

Die Erfahrung aus dem Rechtsalltag beweist, dass oftmals viel Geld und Nerven gespart werden können, wenn die Vertragsparteien das Mietvertrags-Formular *vor* der Unterschrift noch vom Gastro-Mietrechtsexperten prüfen lassen. GastroLegal hilft Ihnen gerne dabei.