

Rechtsauskunft

Unprofessionelle Vertragsformulierungen sind teurer, oder: Warum ein Rohbau-Vermieter für das Manko an Notausgängen eines Dancings gerade stehen muss

Ein neueres Bundesgerichtsurteil befasst sich mit der Frage, ob der Vermieter dem Mieter Schadenersatzpflichtig wird, weil dieser den Dancing-Betrieb schliessen musste, nachdem die behördlich bewilligte Kapazität des Dancings zufolge Mangels an Notausgängen um zwei Drittel herabgesetzt worden war.

Wie kam es dazu?

Ursprünglich handelte es sich bei diesem Lokal um einen Rohbau, welcher vom Mieter auf eigene Kosten zu einem Bar-Dancingbetrieb ausgebaut worden war. Bei einem späteren Mieterwechsel kaufte der neue Mieter dem Vormieter den Mieterausbau zum Preis von CHF 500'000.- inklusive Goodwill ab. Im Jahre 2001 erneuerten die Parteien den Mietvertrag und nannten als vertraglichen Mietzweck „Betrieb eines Restaurant-Cabaret“. Als das Lokal im Jahre 2008 untervermietet wurde, nahm dies die Behörde zum Anlass, die baulichen Voraussetzungen der Betriebsbewilligung zu überprüfen. In der Folge wurde die bisherige Maximalbelegung von 150 Personen auf bloss noch 50 Personen herabgesetzt, mit der Begründung, das Lokal verfüge nicht über genügend Notausgänge.

Daraufhin stellte der Untermieter den Betrieb ein, weshalb der Mieter in Zahlungsverzug geriet. Nachdem der Mietvertrag ausserordentlich beendet worden war, trafen sich die Parteien vor Gericht wieder.

Ist das Fehlen von Notausgängen ein Mangel des Mietobjekts?

Die kantonalen Instanzen waren noch der Auffassung, eine Kapazitätsbeschränkung mangels Notausgängen sei kein Mangel des Mietobjekts, welchen der Vermieter zu beheben habe. Dies, weil die Rohbaulokalität ja vom Mieter selber ausgebaut worden war und der Vermieter dem Mieter keine Personenkapazität von 150 Personen zugesichert habe. Überdies seien in der Pflicht des Mieters zum Unterhalt der eigenen Ausbauten auch die notwendigen Leistungen enthalten, um die Vorschriftsmässigkeit der Notausgänge herzustellen.

Ja, sagt das Bundesgericht, weil ...

ein Mangel vorliegt, wenn der tatsächliche Zustand des Mietobjekts vom vereinbarten abweicht. Vereinbarung ist ein Zustand, dessen Eigenschaften vom Vermieter versprochen sind, oder wenn Eigenschaften fehlen, die der Mieter eines solchen Mietobjekts voraussetzen darf. Beim Fehlen einer notwendigen Bewilligung für die Kapazität von 150 Personen handle es sich um einen unkörperlichen Mangel, falls der Mieter mit dieser Kapazität rechnen durfte. Ggf. muss das Mietobjekt die hierfür notwendigen, in unserem Falle baulichen, Voraussetzungen erfüllen.

Vertraglich vorausgesetzter Gebrauch

Vorliegend war dem Dancing aufgrund seiner Grösse und Ausstattung während der 5 Jahre vor der Mietvertragserneuerung jeweils die Kapazität von 150 Personen bewilligt worden. Nichts deutete darauf hin, dass die Mietvertragsparteien anlässlich der Vertragserneuerung etwas an den Voraussetzungen zum Erhalt dieser Nutzungskapazität ändern wollten. Nachdem aber das Gesetz (Art. 256 OR) den Vermieter verpflichtet, das Mietobjekt im vertragsgemässen Zustand zu erhalten, muss gemäss höchstrichterlichem Dictum der Vermieter dafür sorgen, dass der Zustand des Lokals die Kapazität von 150 Personen erlaubt. Auf jeden Fall gehöre die Erfüllung der Sicherheitsanforderungen zum vorausgesetzten Gebrauch, den der Vermieter zu ermöglichen hat, mithin, dass das als „Restaurant-Cabaret“ vermietete Lokal über die behördlich vorgeschriebenen Notausgänge verfügt. M.a.W. durfte

also der Mieter vom Vermieter erwarten, dass die gemieteten Räume den behördlichen Anforderungen genügten und mit dem bestehenden Notausgang über eine Kapazität von 150 Personen verfügten.

Indem dies aber nicht der Fall sei, leide das Mietobjekt an einem Mangel, welcher durch die neue, reduzierte Kapazitätsbewilligung lediglich konkretisiert worden sei.

„Und die Lehr aus der Geschichte ...“

Das Urteil ist auf dem Hintergrund der Entwicklung dieses Geschäftsmietvertrages während ca. 30 Jahren zu betrachten. Ungenauigkeiten in der Vertragsformulierung können im Laufe der Zeit den Vertragsinhalt bzw. -zweck so stark verändern, dass ganz neue Rechte und Pflichten resultieren. Wäre zum Beispiel der Vertragszweck der Rohbaumiete bloss mit „Betrieb eines Gewerbes“ umschrieben worden, anstatt mit „Betrieb eines Restaurant-Cabaret“, dann hätte der Vermieter wohl nicht für die teureren, weil höheren Anforderungen an die Ausstattung eines Dancing-Betriebes einstehen müssen.

(BGE 4A-208/2015)

GastroLegal Dr. iur. Peter P. Theiler